

EL MALECÓN TRADICIONAL
Plan Especial de Rehabilitación Integral
Regulaciones Urbanísticas
Centro Habana



EL MALECÓN TRADICIONAL
Plan Especial de Rehabilitación Integral
Regulaciones Urbanísticas
Centro Habana



EL MALECÓN TRADICIONAL

Plan Especial de Rehabilitación Integral

Regulaciones Urbanísticas

Centro Habana

Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad La Habana
2014

Colección Arcos
Ediciones Boloña
Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana



EDICIONES

BOLONA



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
**Agencia Suiza para el Desarrollo
y la Cooperación COSUDE**

MALECÓN TRADICIONAL
Plan Especial de Rehabilitación Integral
Regulaciones Urbanísticas
Centro Habana

Dirección: *Patricia Rodríguez Alomá y Pablo Fornet Gil*

Coordinación: *María Teresa Padrón Lotti*

Edición: *María Victoria Pardo y Pablo Fornet Gil*

Corrección: *María Victoria Pardo*

Diseño: *Glendys Cruz Wong*

Maquetación: *Glendys Cruz Wong y Gabriel de la Hoz Bada*

Gráficos e infografía: *María Teresa Padrón Lotti, María Victoria Rodríguez, Kiovet Sánchez Álvarez y Glendys Cruz Wong*

Cartografía: *María Victoria Rodríguez*

Selección de imágenes: *María Teresa Padrón Lotti y Gabriel de la Hoz Bada*

Fotografía: *Kiovet Sánchez Álvarez (cubierta), Gabriel de la Hoz Bada, Norlys Pérez Padrón, Alain López Martínez, Lily Dosina, Rodolfo Zamora Rielo*, fondo de fotografías del Plan Maestro, estudiantes de 4^{to} año de Ingeniería Civil del Instituto Superior Politécnico "José Antonio Echeverría" (2014).

©Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja
Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, 2014

©Sobre la presente edición: Ediciones Boloña, 2014

ISBN: 978-959-294-006-2

Ediciones Boloña, Calle Tacón no. 20, La Habana Vieja, La Habana, Cuba

AUTORES

PRIMERA PARTE: Introducción

María Teresa Padrón Lotti

Fernando Pérez

Leonardo Padura

Carlos Venegas

SEGUNDA Y TERCERA PARTES: Plan Especial de Rehabilitación Integral y Regulaciones Urbanísticas

María Teresa Padrón Lotti

COLABORADORES

Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana

<i>Eugenio Casanovas Molleda</i>	<i>Francisco García Domínguez</i>
<i>Francisco de la Nuez Oramas</i>	<i>Mónica Pavía Pérez</i>
<i>Noemí Álvarez Quiñones</i>	<i>Luis Amado Francés Santana</i>
<i>Clara Susana Fernández Rodríguez</i>	<i>Ángel Sánchez</i>
<i>Alina Ochoa Alomá</i>	<i>Luis Ramón Rodríguez Santos</i>
<i>Arturo A. Pedroso Alés</i>	<i>María Victoria Fernández Falla</i>
<i>Raimundo de la Cruz Luzardo</i>	<i>María Victoria Moreno Rodríguez</i>
<i>Juan Carlos Bresó Rodríguez</i>	<i>Bárbara Lisset Remedios Peraza</i>
<i>Alina González Viera</i>	<i>María Cordero Martínez</i>

Instituto Superior Politécnico “José Antonio Echeverría” (ISPJAE)

María Victoria Zardoya

Unión de Escritores y Artistas de Cuba (UNEAC)

José Antonio Choy

Dirección Provincial de Planificación Física-La Habana (DPPF)

Ana María Iglesias

Rosabel Pino

Junta de Andalucía

Emilio García Fernández

Luis Delgado Zorraquino

José Ramón Moreno García

DEDICATORIA

Este libro es fruto de un sueño, aquel que tuvieron hace unos años los precursores de la revitalización del paseo marítimo más popular de La Habana. A su esfuerzo en hacerlo cercano a la realidad y al futuro que imaginaron, va dedicada esta publicación.

ÍNDICE GENERAL

PRIMERA PARTE: Introducción	14
1. El Malecón de La Habana/ <i>María Teresa Padrón Lotti</i>	17
2. Visiones del Malecón	18
Un poco más de azul/ <i>Fernando Pérez</i>	18
La última frontera/ <i>Leonardo Padura Fuentes</i>	19
3. Evolución histórica/ <i>Carlos Venegas</i>	21
4. Cronología presidencial durante el proceso constructivo	34
SEGUNDA PARTE: Plan Especial de Rehabilitación Integral	37
1. El Plan Especial	40
2. Objetivos	43
3. Estructura Urbana	50
4. Valor material e inmaterial	53
5. Diagnóstico	55
6. Propuesta	101
TERCERA PARTE: Regulaciones Urbanísticas	117
1. La Habana se ordena	126
2. Talleres	131
3. Caracterización	138
4. Regulaciones Generales de Intervención Urbana	142
5. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana	160
6. Regulaciones Especiales de Intervención Urbana	170
7. Tablas y normas gráficas	175
8. Anexos	214



**ASAMBLEA MUNICIPAL DEL PODER POPULAR
CENTRO HABANA
Y SU CONSEJO DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Eleuterio Durán Galano, Secretario del Consejo de la Administración de la Asamblea Municipal del Poder Popular.

CERTIFICO

Que el Consejo de la Administración, en ejercicio de sus facultades, el 28 de mayo de 2014 aprobó el siguiente acuerdo:

POR CUANTO: En solicitud realizada por la Oficina del Historiador de la Ciudad para analizar el Reordenamiento Urbanístico del territorio para el Malecón Tradicional, valorando dicha solicitud y tener en nuestro poder la documentación establecida.

POR CUANTO: Las Regulaciones Urbanísticas tienen el objetivo de preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y culturales del territorio, establecer las normas y principios de protección que, en relación con las acciones urbanísticas y relativas al suelo y las acciones constructivas, se podrán desarrollar dentro de la Zona Priorizada para la Conservación, ejecutadas por personas naturales y jurídicas, así como las regulaciones que deberán observarse en relación con los espacios públicos, áreas libres, redes técnicas, calidad ambiental y mobiliario urbano, entre otras cuestiones de interés.

POR CUANTO: Se establecerán las determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico que respondan a estudios de planeamiento urbano debidamente compatibilizados.

POR CUANTO: El Consejo de la Administración Municipal de Centro Habana tiene entre sus atribuciones la de crear, dirigir y controlar en el ámbito de su competencia las Entidades Administrativas, Económicas, de Producción y Servicios que le están Subordinadas.

POR CUANTO: Consultado los factores implicados no se manifestaron objeciones a que se efectúe la aprobación solicitada.

POR TANTO: En uso de las facultades que le están conferidas por el Acuerdo No. 6176 del CECM al Consejo de la Administración de Centro Habana adopta el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Aprobar el Plan Especial de Rehabilitación Integral y las Regulaciones Urbanísticas para el Malecón Tradicional, en el Municipio Centro Habana.

SEGUNDO: Notifíquese mediante copia certificada del contenido de este Acuerdo a la Dirección de Plan Maestro de la Oficina del Historiador, a la Comisión Provincial de Monumentos, a la Vicepresidencia del CAM correspondiente, y a las personas naturales y jurídicas que procedan.

Responsable: Eleuterio Durán Galano, Secretario CAM.

Fecha de cumplimiento: 28 de Mayo 2014.

Y **PARA DAR A CONOCER**, Se expide la presente en Centro Habana, el 28 de mayo del 2014, "Año 56 de la Revolución".


Eleuterio Durán Galano
Secretario CAM




Vto. Bno. Dr. Susana Acea Terry
Presidenta AMPP

ACUERDO No. 313



SCHUBERT

SE
ME
AS EL
PIDA

AJU
ES
ITE

S
DRES

21

ÍNDICE

PRIMERA PARTE: Introducción	14
1. El Malecón de La Habana/ <i>María Teresa Padrón Lotti</i>	17
2. Visiones del Malecón	18
Un poco más de azul/ <i>Fernando Pérez</i>	18
La última frontera/ <i>Leonardo Padura Fuentes</i>	19
3. Evolución histórica/ <i>Carlos Venegas</i>	21
4. Cronología presidencial durante el proceso constructivo	34

1. EL MALECÓN DE LA HABANA

María Teresa Padrón Lotti

Pocas ciudades tienen una línea de borde tan definida y a partir de la cual establecen su límite físico. El Malecón es línea de comienzo, construida tardíamente, en la que se imprimen los estilos, ambientes y maneras con que la ciudad desde su interior se asoma al mar. El área que delimita el Plan Especial del Malecón Tradicional no podría entenderse en sí mismo, sin hacer una referencia a la gran pieza urbana del Malecón habanero.

La imagen de La Habana está contenida en esta vía, que dibuja su perfil recogiendo el trazado de una extensa y compacta parte del área urbana, a la vez que favorece la comunicación entre el centro histórico y La Habana moderna. Aquí, la trama anexa acentúa su jerarquía según las particularidades de cada una, jerarquizando en esta gran fachada los encuentros, dispuestos cinematográficamente, constituido por diferentes sectores urbanos cuyas características diferenciales acompañan el devenir histórico del desarrollo urbanístico de la ciudad.

Situado al inicio del canal de la Bahía, a este sector del Malecón: del Prado a Crespo y de Crespo a Belascoaín, el Malecón Tradicional comprende los primeros tramos construidos en ese espacio público. Los amplios parques de borde y las magníficas visuales hacia El Morro, La Cabaña y el oeste de la ciudad caracterizan a este sector, representado por las amplias aceras, el vial y el muro de borde, un grupo compacto y homogéneo de 14 manzanas, que brinda una fachada urbana de cerca de 1,5 km de longitud que destaca por el valor del conjunto de sus edificaciones.

La compacidad arquitectónica que caracteriza el tramo comprendido entre el Castillo de San Salvador de La Punta y el parque "Antonio Maceo", incluyendo las edificacio-

nes que dan frente a la acera sur de la calle de San Lázaro, equivale a la del municipio de Centro Habana, exceptuando la estructura de las manzanas, estrechas y alargadas hacia los dos extremos del área, mientras que se van acortando hacia el centro del sector.

Representa una muestra que evidencia las formas de uso, características de esta arquitectura profundamente habanera, exacerbada por la acción del mar en la que ladrillo, mortero, hierro y piedra inician la tradición cubana del hormigón armado. La fuerte cohesión que introducen los elementos de esta imagen, sus portales, balcones, puntales, cornisas y ritmo de vanos, conforman el que es, sin dudas, el perfil urbano más conocido y emblemático de La Habana.

2. VISIONES DEL MALECÓN

Un poco más de azul

Fernando Pérez

En La Habana, aunque no siempre se vea, el mar se intuye. Es por eso que siempre he pensado que los habaneros somos azules en la pelota, en las pinturas de Martínez Pedro, en el azul de La Habana colonial. En La Habana ciudad y mar se acarician, se entrelazan, se embisten ardorosamente. Y desde hace un siglo, esa línea de unión, abrazo, enfrentamiento o continuidad entre ciudad y mar es el Malecón habanero.

Nací en Guanabacoa y cuando niño, llegar a la ciudad de La Habana era atravesar la bahía en la

lanchita de Regla y ver la avenida del puerto y respirar el aire salado en el litoral. Más tarde, fue sumergirme en el Túnel de La Habana (en la ruta 195) y sentir la presión marina sobre mi cabeza, hundirme en las entrañas del Morro, imaginar el fondo de los barcos navegando entre la superficie y yo...

Hoy soy cineasta y he tratado de que la imagen del Malecón esté invariablemente en todas mis películas y, desde *Clandestinos*, nunca ha faltado: unas veces con el mar encrespado y gris: furioso; otras, tranquilo “como un plato”; misterioso siempre.

Cuando por algún motivo he tenido que separarme de la ciudad por un

tiempo, trato de llevarme como última imagen el Malecón. No sólo por su geografía, sino también porque el Malecón es algo más que eso: es el espacio de muchos sentimientos compartidos –individual y colectivamente–.

Por eso estoy convencido de que el Malecón es lo que es, sobre todo, por su gente: si no fuera así, sería un bello paseo al borde del mar, pero sin espíritu. Ahora mismo me he sentado en el muro a pensar sobre esto que estoy escribiendo y junto a mí siento la vibrante energía de los enamorados cotidianos, el hombre abatido, la mujer decepcionada, el pescador constante, los sospechosos habituales, la cubana exuberante y el cubano gozador, el abrazo de los amigos ante el mar proceloso, el músico que ensaya libremente lleno de aire, salitre y sol.

A ellos los estoy viendo ahora y ellos son el rostro del Malecón en este instante, como mañana lo serán otros habaneros, vivos y fugaces y permanentes en el devenir de esta ciudad que tanto amamos.

La última frontera

Leonardo Padura Fuentes

Quizás el mayor y en apariencia (sólo en apariencia) más inexplicable de los muchos caprichos de La Habana ha sido su empeño en vivir de espaldas al mar, como si le temiera. Cierto es que por ese mar le han llegado algunos de los peores peligros: el pirata Jacques de Sores, que la tomó y la incendió en 1555, cuando apenas era un caserío; la flota inglesa, que la invadió y la ocupó durante un año, allá por 1762; varios huracanes y epidemias, que a punto han estado de devastarla; lo peor y lo mejor de la cultura norteamericana, tan cercana e invasiva y, aunque a veces se trate de minimizar su importancia, tan decisiva, incluso por negación, en la vida cubana... Pero también los inmigrantes de los cinco continentes y con ellos el carácter cosmopolita y la riqueza que la distinguieron le llegaron a La Habana por ese mismo mar a partir del cual se extiende la ciudad, sin atreverse a tocarlo.

Esa contradictoria relación de temible cercanía y beneficio con el mar ha hecho que uno de los símbolos más reconocibles de la capital cubana sea su Malecón, un

muro de concreto, sólido y de una longitud inabarcable por la vista, que desde el corazón de la bahía, en la parte antigua de la ciudad, corre por todo el litoral hasta las últimas estribaciones del Vedado, en lo que a principios del siglo XX fueran los confines occidentales y bucólicos de la villa.

Agreste por momentos, como abandonado al sol y a los elementos, corroído por el salitre que se lanza sobre la ciudad con la misma intención que los piratas y los soldados ingleses de antaño, el Malecón habanero es un desperdicio de belleza que nunca han sabido apreciar los nacidos en esta ciudad. Tan olvidado como La Habana Vieja, y en actual proceso de rescate, al igual que ella, el Malecón habanero tiene más sitio de tránsito que de permanencia, más de refugio marginal que de centro y, sobre todo, más de final

que de principio: el Malecón es la frontera geográfica y espiritual de una ciudad que se desborda como lava urbana hacia el sur, el este y el oeste, pero que choca contra esa serpiente de concreto que delimita con precisión el norte geográfico y espiritual de la ciudad y advierte que todo termina allí. No empieza, termina...

Si resulta imposible decir exactamente dónde comienza la ciudad por los otros puntos cardinales, el Malecón es una marca cartesiana e inamovible de un estado de espíritu que termina en un sitio preciso. Contra ese muro, sobre él, mirando más allá de él, se han fraguado los sueños de expansión espiritual de los cubanos (pues el Malecón no es propiedad exclusiva de los habaneros), anhelos conseguidos muchas veces, frustrados otras tantas, siempre lejanos y determinados por el mar que nace

donde termina la ciudad. Mirando hacia un mar que en la mañana puede ser apacible y en la tarde crespado y temible, las mentes suelen volar hacia las ilusiones que los cubanos pueden concebir al otro lado de ese mar cuando la ciudad y la isla le resultan estrechas.

El carácter insular de la cubanidad, la sensación de encierro entre las cuatro paredes de la isla que muchas veces nos agreden, tienen en el Malecón habanero su símbolo perfecto –la maldita circunstancia de la que se quejó Virgilio Piñera, expresando el sentimiento de tantos cubanos–, con el grosor de un bastión que, muchas veces, me ha parecido una excrecencia lógica de las pétreas fortalezas coloniales, cárceles en su momento, con sus fosos de fusilamientos, que desde hace siglos nos miran amenazantes desde el otro lado de la bahía, como una advertencia de que lo físico termina justamente en ese muro-muralla tras el que nos hemos encerrado y que, sobre él, solo pueden volar los sueños y los deseos.

Si existe un símbolo habanero imposible de soslayar, ese es el muro del Malecón y las fortalezas que lo custodian. Ni el Capitolio, ni la Catedral, ni la pendiente de La Rampa tienen el sentido dramático de esos castillos estrictamente militares y de ese muro que marca como una herida interminable a la ciudad cosmopolita, cuya vocación de apertura tiene su cerrojo en esa franja de concreto. Por eso, más que una obra arquitectónica, más que una protección al avance de los elementos, el Malecón habanero es una advertencia insoslayable: por mucho que se avance, allí termina todo, justo sobre él está la frontera última de la ciudad y del país, es el fin de un mundo y el inicio de otro, muchas veces inalcanzable, que se abren a partir de ese mar infestado de huracanes, mareas, tiburones, noches oscuras y espíritus que vagan sin consuelo, víctimas innombrables e innombradas de la desesperación.

Por eso la belleza del Malecón es equívoca y peligrosa. Es una belleza fraudulenta, pues lo amable y lo

deseado (que también pueden ser las sábanas bajo las que se oculta un fantasma intangible) están más allá de esa cinta de concreto y no más acá: de este lado están las ruinas carcomidas por el salitre y el tiempo, la vida apresurada y difícil de cada día, el dolor de una ciudad hermosa y devastada, como una vieja dama indigna. Más acá están parques que reverberan bajo el sol, una estatua ecuestre de Maceo que no por casualidad da la espalda al mar, unos edificios cuyos cerramientos y paredes explotan por combustión interna... Y más allá está el mar, con sus misterios y promesas, sus furias y senderos ingobernables, la corriente del Golfo que se pierde hacia el norte: está el ancho mundo (ancho y ajeno, como todos los otros mundos), que empiezan donde termina el Malecón y del cual sólo tenemos vislumbres en las tardes de luz filtrada o en el paso nocturno del reflector que se proyecta desde la altura del Morro, como para recordarnos cada minuto de cada noche que lo prohibido y ajeno es tan infinito y peligroso como nuestros deseos.

La última frontera es un simple muro tosco y sin belleza física: es la tapia de una isla que siempre ha tenido una vocación de grandeza capaz de desbordar su reducida geografía, pero que debe aceptar que todo tiene un final. El de La Habana y sus sueños está allí, sentado sobre el Malecón, mirando ora la ciudad que encanta con su historia y con sus gentes, ora el mar infinito, con sus fantasmas y sus promesas.

3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Carlos Venegas Fornias

La ciudad de La Habana tuvo una contradictoria relación con el mar. El descubrimiento de una corriente marítima –la Corriente del Golfo– la convirtió en el más célebre puerto del Nuevo Mundo, lugar de cita para toda la navegación americana hacia la Metrópoli. Fue una ciudad marítima por excelencia, desarrollando su existencia en función de muelles y astilleros, con una abigarrada de viajeros, tripulaciones y mercaderes. Sin embargo, desde temprano fue también una ciudad obligada a esconderse del mar. Junto con la prosperidad, este le trajo sus más temidos enemigos: corsarios y piratas que muy pronto la codiciaron, asaltaron e incendiaron.

El litoral cercano, cubierto de una tupida vegetación, fue uno de sus primeros instrumentos de defensa. Con posterioridad al asalto de los corsarios franceses en 1555, las autoridades locales dictaron la prohibición de talar o abrir caminos dentro del monte costero. Un litoral rocoso y cubierto de vegetación subtropical impenetrable, se mantuvo extendida a ambos lados de la bahía. El llamado *monte vedado* vino a ser una muralla natural que impedía el acceso al cuerpo urbano desde el mar. Estos cercos de vegetación perenne, siempre verde, fueron empleados como un recurso habitual para proteger las poblaciones de las Antillas. Colón fue el primero en advertirlo y aplicarlo en la primera fundación americana, La Isabela, que dejó en parte rodeada por una arboleda espesa y verde.¹

El frente marítimo habanero correspondiente al litoral atlántico, dentro del tramo de costa limitado por las desembocaduras de los ríos Cojímar y Almendares, se convirtió en una línea de paisaje *duro*, desolada, de naturaleza virgen y hostil, donde alternaban montes y agudos arrecifes con potentes fortalezas y torreones. En el interior de la bahía, en cambio, la ciudad se enfrentaba a un mar de aguas tranquilas como un gran lago en contraste con aquel horizonte marino de afuera, donde las aguas del golfo y del océano se encontraban en un mar abierto y lleno de amenazas.

Con el tiempo la defensa de La Habana terminó por aislar a la ciudad del paisaje circundante de un modo total, con una muralla de cantería levantada durante más de 20 años a partir de 1670, y que en el siglo siguiente llegó a completar el recinto con un óvalo que le cerraba tanto por tierra como por mar. La presencia del mar sólo se delataba dentro de este recinto amurallado por la arboladura de los navíos más sobresalientes, o bien se

percibía desde las torres de las iglesias o de los balcones y miradores de las casas altas.

En busca del mar

Por otra parte, la existencia de la muralla terminó por debilitar la existencia del litoral cubierto de montes, pues se consideraba que ofrecían suficiente protección a la ciudad por su frente terrestre y era necesario evitar los obstáculos para el tiro de los cañones abriendo una zona despejada frente a ellos.²

¹ Erwin Walter Palm: *Los monumentos arquitectónicos de La Española*, I, Santo Domingo, 1955, p. 46.

² Esta nueva circunstancia militar delimitó un nuevo borde o línea defensiva, la del tiro del cañón, determinado por el alcance de la artillería; inicialmente no sobrepasaba unas 300 varas contadas desde la muralla, pero era una medida cambiante sujeta al progreso de las armas, y durante el transcurso del siglo XVIII fue aumentando y ocasionando prohibiciones e inestabilidad en la existencia de los barrios de extramuros o arrabales.

Paseo del Prado (a la izquierda) y Caleta de San Lázaro (a la derecha)



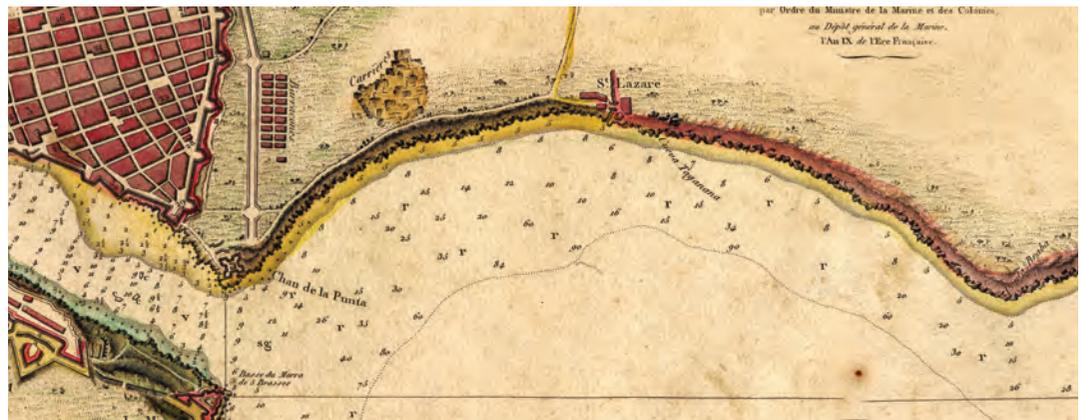
A partir de 1680 los antiguos terrenos prohibidos o vedados comenzaron a ser entregados a los vecinos que habían perdido sus estancias a causa de la construcción de la muralla. Mientras el litoral al este de la bahía conservó su vegetación protectora para impedir que

la loma de la Cabaña fuera tomada por asalto de los enemigos, el del oeste, en cambio, se convirtió en un terreno abierto y desmontado, aunque siempre tratando de mantenerlo libre de edificaciones y con una línea costera de árboles coposos que sirvieran como

cortina contra los vientos, dificultando así las maniobras de los navíos agresores que pretendieran abordar el canal de la bahía.

Al mediar el siglo XVIII, el litoral situado al oeste de la ciudad ejercía una nueva atracción sobre los habaneros, se había transformado en un hermoso paseo natural, siguiendo la trayectoria de un nuevo camino que

Plano antiguo de Malecón



desde la fortaleza de San Salvador de La Punta bordeaba el mar por 2 km hasta llegar a un pequeño torreón circular construido en 1684 junto a una entrada de mar o caleta, hoy desaparecida. El Paseo de los Uveros aparece señalado así en algunos planos de la época,

debido a un árbol autóctono de las costas de la Isla, el *uvero de playa* y su fruta la *uva caleta*, nombre vulgar que se le había dado precisamente por su abundancia en las caletas cercanas a La Habana.³ En 1761 el historiador Arrate describía el paseo como una de las salidas de la ciudad amurallada que brindaban la oportunidad de recrearse, sofocar el calor y disfrutar del paisaje de manera espontánea:

³ Esteban Pichardo, *Diccionario Provincial casi razonado de voces y frases cubanas*, La Habana, 1976, p. 599.

“...una alameda natural en que se disfruta, con el fresco sombrío de los uveros y limpia llanura de la senda más deleitable, la vista del mar por una banda, y por la otra la de las huertas que están asentadas en aquel paraje”.⁴

La contemplación del mar, de la espléndida perspectiva del Golfo de México, se había incorporado a las costumbres de los habaneros desde esta senda privilegiada, pero el litoral marítimo no había ganado solamente esta función recreativa para la ciudad, pues su capacidad de saneamiento y depuración, muy unida al efecto saludable de los vientos y al poder corrosivo del salitre, le atribuyó también un nuevo lugar en la historia de la higiene pública y un papel de exclu-

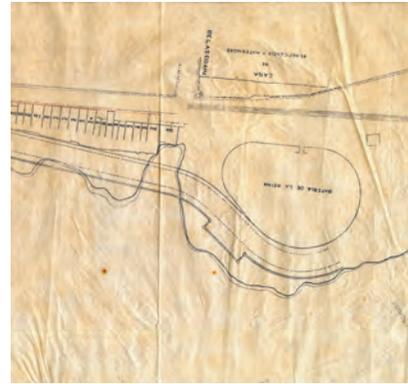


estas dos nuevas instituciones de renovación social. El Asilo fue diseñado también con el mismo estilo.

La reorganización de las actividades civiles realizada a partir del Plan de Obras Públicas emprendido en 1772 por el Gobernador Marqués de la Torre, plan de corte absolutista y borbónico, dieron un giro sensible a la costumbre de los paseos vespertinos y abrieron dos estructuras de tipo cosmopolita y disciplinado para disfrutar el paisaje: la alameda de extramuros, El Prado, y la de intramuros o de Paula. Esta última fue enclavada sobre la cortina de la muralla del mar comprendida entre el baluarte de Paula y la puerta de Luz. En uno de sus extremos se había recién abierto el primer teatro, El Coliseo, al cual le servía de antesala. Con la Alameda de Paula comenzó a emplearse el

sión social con la fundación del hospital de los enfermos de lepra a fines del siglo XVII en la caleta antes mencionada. El nombre de San Lázaro, santo protector de este mal, quedó también unido tanto al camino como a este sitio donde los contagiados permanecerían recluidos y aislados por más de dos siglos.

Con el tiempo, el carácter de límite de la Caleta de San Lázaro y a su vez de sitio marginado, se fue incre-



mentando con la inauguración allí en 1794 de la Casa de Beneficencia, asilo para niños pobres y huérfanos, del Cementerio General en 1806 y del Asilo de San Dionisio para dementes en 1827, pero este carácter no debe interpretarse como sinónimo de una arquitectura de poca calificación, al contrario, tanto la Beneficencia como el Cementerio fueron los primeros edificios de estilo neoclásico de la ciudad, uniendo su contenido de elevación moral y modernidad a

La Casa de Beneficencia y sus alrededores (a la izquierda), Caleta de San Lázaro (a la derecha)

muro como balcón para contemplar el mar, pero no el horizonte del mar abierto e inmenso, sino el mar tranquilo de la bahía, donde el espectáculo de los navíos y de los caseríos de la ribera opuesta, los llamados barrios ultramarinos de Casablanca y Regla, servía de fondo ameno a este primer malecón improvisado en la muralla. Este mismo comportamiento se extendió luego con la Cortina de Valdés (1846) y el Paseo de Roncali (1849), otras de las reutilizaciones de las cortinas de la muralla de mar para fines recreativos y orna-

⁴ J. M. F. de Arrate, *Llave del Nuevo Mundo Antemural de las Indias Occidentales...*, La Habana, 1964, p. 89.

La Habana, parte de extramuros



mentales. El litoral abierto hacia el Atlántico había ido perdiendo por entonces su papel de paseo, pero fue asimilado a nuevos usos y circunstancias determinados por la evolución de la ciudad

Urbanizaciones y baños

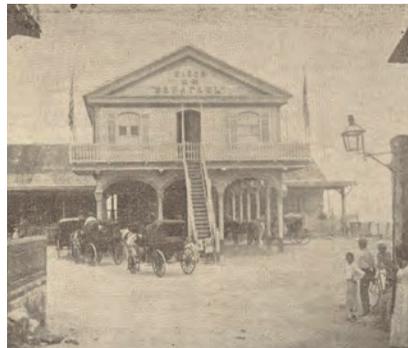
Las reformas militares implantadas después de la toma de La Habana

Baños de mar Campos Eliseos



Baños de mar San Rafael (a la izquierda)

Baños de mar (a la derecha)



por los ingleses en 1762, dieron lugar a una nueva línea defensiva, paralela a las murallas con un radio de 1,500 varas y extendida desde la Caleta de San Lázaro hasta la fortaleza de Atarés junto a la bahía. Los terrenos situados al norte de la trayectoria de la Zanja Real fueron declarados como zona libre de los arrabales y edificaciones que ya ocupaban gran parte de extramuros y se mantuvieron resistiendo en parte las presiones de las ocupaciones espontáneas e irregulares de los vecinos, como un espacio de reserva militar, hasta el Plan de Ensanche de 1819, cuando una nueva estrategia defensiva amplió el casco urbano por fuera de las Murallas y se trazó sobre lo que restaba aún libre, el barrio de San Lázaro, con una cuadrícula más o menos regular de manzanas dotadas de calles rectas de 12 varas de ancho, algo más que lo habitual hasta entonces, que desembocaban hacia el mar. Bajo esta tendencia a trazar calles y avenidas anchas, el camino de San Lázaro fue transformado en una calzada de 20 varas sin portales.

Una línea de lotes irregulares parcelados y vendidos por la Real Hacienda desde 1826, ocupó parte del espacio entre la calzada y el mar, mientras el resto quedaba como una zona libre para resguardo del litoral, siempre disponible para posibles usos militares, reducida desde entonces a un espacio que oscilaba



alrededor de unas 60 varas de ancho, dimensiones tradicionales emanadas de las leyes medievales españolas que establecían el dominio de la Corona sobre los márgenes de las costas marítimas y de los ríos navegables.

El avance de la urbanización de los terrenos costeros situados al oeste de la ciudad no se detuvo en el barrio de San Lázaro. En 1859 las paralelas del ferrocarril urbano avanzaron sobre la Calzada de San Lázaro hasta llegar a la desembocadura del río Almendares. La propia empresa del ferrocarril hizo nacer en estos terrenos pertenecientes a una finca conocida como El Vedado, pues había formado parte del antiguo monte del mismo nombre, una urbanización residencial, modelo de higiene urbana, y sitio ideal para las temporadas de verano.

La prolongación de La Habana extramuros hacia el oeste había ido incorporando durante el siglo XIX estos territorios situados más al norte, que descendían suavemente hacia las costas, recibían las brisas marítimas y resultaban de una alta calidad residencial. Se destacaban dentro del conjunto de la ciudad con una marcada diferencia, pues mantenían una organización formal más destacada, con retículas más regulares, productos de su origen sobre áreas reservadas y planeadas tardíamente dentro de los planes de ensanche, en contraste con los situados al sur que describían una configuración más espontánea e irregular, siguiendo el desarrollo lineal de las calzadas y caminos a través de estancias rurales más fragmentadas.⁵

Pero el tratamiento del borde marítimo de las nuevas urbanizaciones había dejado bastante que desear; sin contar siquiera con un simple paseo que lo calificara, el frente marítimo sólo era aprovechado para continuar la extracción de piedras y sillares para las construcciones urbanas, explotación habitual de canteras a cielo abierto que databa de mucho tiempo atrás, y para la utilización del mar como agente de salud y recreación con los baños de verano.

Estos últimos si bien obedecían a una vieja costumbre basada en el poder sanador del agua de mar, no se habían localizado aún en algún sitio específico del litoral hasta la aparición de las primeras edificaciones para baños de mar que tuvo lugar en la década de 1830 por iniciativa de don Miguel Romaguera con la apertura del baño El Recreo, situado en la costa al final de la calle Crespo.⁶ La popularidad alcanzada por los baños hizo que se fueran aumentando y extendiendo hasta los repartos Carmelo y Vedado, y hacia la playa de Marianao. En 1868 constituían una actividad singular y atractiva dentro de la ciudad, descrita por el viajero norteamericano Samuel Hazard durante su visita al establecimiento de baño los *Campos Elíseos* emplazado a corta distancia del Castillo de La Punta:

“Las aguas del Golfo se deslizan sobre una playa compuesta de una especie de roca de coral, y en esta roca se han abierto las pocetas a un gran costo. Hay algunas dotadas de techo, de diferentes dimensiones, desde el baño reservado, al baño público, teniendo este una gran extensión, donde por un real puede uno darse el gusto de nadar. (...) Se alquilan para cada estación de baños, que generalmente empieza para los cubanos el primero de abril, terminando en Octubre, por la suma de tres mil quinientos pesos. Aún cuando en invierno se quitan generalmente los cobertizos que cubren estos baños, debidos a las altas

marejadas y a veces a los “nortes”, queda siempre alguna protección para el bañista. Tengo la seguridad que los baños de mar nos hicieron a muchos de nosotros tanto bien como el mismo aire puro de Cuba, debido a que estas aguas del Golfo están mucho más impregnadas de yodo y sal que las aguas de nuestro mar”...⁷

En 1859 las paralelas del ferrocarril urbano corrían por la calzada de San Lázaro hasta llegar a la desembocadura del río Almendares.

La “Ley de Puertos de España” dictada en 1880 y aplicada a Cuba a partir del 31 de Octubre de 1890, establecía en su artículo primero que las costas y puertos por razones de defensa, eran de dominio público o nacional, afectando la posibilidad de construir el fondo de las parcelas edificadas entre San Lázaro y la costa. Estas parcelas eran estrechas en su frente y alargadas, pero esa lotificación

⁵ Roberto Segre, “Bosquejo histórico de la ciudad de La Habana”, En *Introducción histórica a las estructuras territoriales y urbanas de Cuba*, ISPJAE, Facultad de Arquitectura, La Habana, 1978, p. 164.

⁶ Es posible reconocer en esta iniciativa una experiencia anterior: las canteras ya inutilizadas habían dejado huecos que al ser inundados por el oleaje o por el ascenso del agua se transformaban en pocetas que muy bien podían haber anticipado el uso de baños de modo espontáneo.

⁷ Samuel Hazard, *Cuba a pluma y lápiz*, Tomo I, Cultural S. A., Habana, 1928, p 46.

no se correspondía con medidas similares, oscilando desde 5 hasta 18 metros de frente y de 15 a 48 metros de fondo, no existiendo tampoco ninguna relación con la distancia a guardar hasta la costa. La línea de fachada por San Lázaro

⁸ El escritor Ramón Mesa y Suárez Inclán calificaba la verbena como un "... abigarrado conjunto babilónico, confusión de centenares de tribus...", *La Habana Elegante*, Habana, 4 de julio de 1886, p.5.

⁹ Batería acasamatada de la Reina (1856-1861), de frente curvo, dominaba la entrada del puerto y el flanco urbano hasta la batería de Santa Clara. Fue demolida durante la construcción del Parque Maceo. Antonio Ramos Zúñiga, "La fortificación de La Habana en el siglo XIX", DANA, Argentina, 1993, p. 80.

¹⁰ Francisco de Albear y Lara, nacido en La Habana en 1816, hijo de un coronel de ingenieros, estudió en la escuela de ingenieros militares de Guadalajara, España. En 1845 regresó a Cuba después de viajar por varios países de Europa visitando obras públicas, civiles y militares. dotes intelectuales y su aplicación habían arrojado como saldo en 1856 unos 182 proyectos, algunos ejecutados total o parcialmente. Ver sobre su personalidad, Rolando García y Lohania Aruca, capítulo II de *Una obra maestra: el acueducto Albear de La Habana*, Editorial Científico Técnica, La Habana, 2002.

¹¹ Erastus Wilson, médico norteamericano con conocimientos de ingeniería, establecido en La Habana desde 1866 donde promovió la prevención de enfermedades y la higiene pública. Fue miembro de la Academia de Ciencias hasta su muerte en 1910.

era discontinua y la distancia hasta las vías del ferrocarril solía estar entre 5 y 7,5 metros.

La temporada de verano tenía su punto culminante en el solsticio del 24 de junio y durante la víspera del mismo se celebraba en la costa la tradicional *Verbena de San Juan*, fiesta nocturna con bailes públicos a lo largo de la Calzada de San Lázaro, que incluía la quema de los muñeques junto al mar, un acto simbólico de liberación, en medio de una celebración popular donde se confundían en completa libertad todas las razas y los grupos sociales de La Habana.⁸

Proyectos y utopías

A pesar de su intrascendente existencia cotidiana entre baños y canteras abandonadas, la presencia del litoral no dejó de seducir la imaginación de algunos urbanistas del siglo XIX. En 1859 llegó a La Habana el gobernador Francisco Serrano, Duque de la Torre, animado de propósitos reformistas para mejorar las relaciones con los criollos. Las obras públicas tomaron nuevos bríos y tanto Serrano como su más cercano colaborador, Antonio Mantilla, gobernador civil de La Habana, propusieron al ingeniero militar Francisco de Albear la elaboración de un proyecto de paseo marítimo entre la fortaleza de La Punta y la batería de la Reina, recién construida en la caleta de San Lázaro.⁹

Dotado de una profunda cultura profesional, Albear transformó la simple iniciativa de un paseo marítimo en un proyecto complejo que sintetizaba en una sola estructura formal las funciones de paseo, almacén y batería militar, integrando así las tres actividades urbanas esenciales que la presencia del mar había motivado en el puerto a través del tiempo: defensa, comercio y recreación. Su formación académica y su fértil imaginación técnica, propia de un ingeniero educado en una escuela especializada, le permitió concebirlo con un espíritu utópico moderno, científico y utilitario al modo del siglo XIX, época de culto al progreso y al avance industrial.¹⁰

El ingeniero Albear concibió un paseo sobre elevado más de 4 metros sobre el nivel del mar y algo separado de la orilla para hacerlo transitable durante el invierno, a cubierta de los golpes del oleaje. Una calle de 16 metros de ancho que bordeaba la línea costera formaba el paseo propiamente dicho, tanto para carruajes como para peatones, sostenida sobre una serie de 250 bóvedas alineadas. Esta venía a ser la médula del proyecto, pues mediante ella se daba cauce a otras necesidades de la ciudad, diferentes de la recreación y del ornato. Esta larga galería de bóvedas enfrentada al mar podía ser habilitada con una línea de ferrocarril capaz de transformarla en un gigantesco almacén que ampliara la capacidad de recepción comercial del puerto, pero también podía ser provista de cañones y convertirse en una formidable batería de 1500 m de extensión. En 1887 murió el autor sin lograr realizar un proyecto tan polivalente dado su alto costo calculado en unos 850,000 pesos, y el escaso margen de gastos que la administración colonial concedía al municipio.

La necesidad de urbanizar este frente marítimo siguió gravitando sobre la ciudad hasta finalizar el siglo. En 1886 el higienista urbano Erastus Wilson¹¹ resucitaba en su plan de saneamiento y defensa del puerto, la ya vieja idea de construir un canal que uniera el litoral exterior con la bahía a la cual le añadió un fantástico proyecto de paseo sobre un dique levantado en forma

de arado en el punto más sobresaliente de la costa, de manera que interceptara la corriente del mar y desviara la fuerza del agua por el canal hacia el interior de la bahía con el fin de sanear el puerto y evitar los aterramientos. Años antes Albear había demostrado que la proposición de abrir un canal similar resultaba impracticable y absurda.¹²

Con una perspectiva más realista e inmediata, el necesario paseo del litoral fue retomado como proyecto urbano en 1898, en medio de la tensa situación política de la Guerra de Independencia y cuando los Estados Unidos estaban a punto de declarar la guerra a España. La instauración de un gobierno colonial autonómico en Cuba, un tardío intento de reformas políticas, sin duda influyó en este postrero intento de abrir el anhelado paseo comenzado a llevar a cabo en agosto de ese año siguiendo el plano del arquitecto municipal Antonio Ariza.¹³ El arquitecto se propuso por vez primera extender su proyecto de paseo costero en dirección a la desembocadura del Almendares, con una doble hilera de árboles y con dos parques en



Plano antiguo del primer proyecto del paseo del Malecón (arriba) y vista de los primeros tramos construidos de Malecón (abajo)

sus extremos.¹⁴ Estaba concebido como una prolongación del Paseo del Prado y articulado a este por una rotonda en La Punta, pero la iniciativa no pasó de las iniciales labores de relleno en este sitio, el fin de la guerra y de la dominación española en Cuba trajo como consecuencia un nuevo rumbo. Correspondería a la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno interventor norteamericano llevar a cabo la continuación de estos

propósitos y la realización definitiva de un malecón, la Avenida del Golfo.

La realización del Malecón

La construcción del actual malecón habanero se desarrolló a lo largo de la primera mitad del siglo XX como una obra progresiva asumida por los diferentes gobiernos republicanos. Iniciado bajo la primera intervención norteamericana y conti-



nuado bajo la segunda, el malecón fue continuado a ritmo lento por los gabinetes en el poder; cada uno intentaba medir la trascendencia de su acción sobre la capital por los tramos de avenida de mar que había sido capaz de ejecutar.

El primer trayecto, desde Prado a Crespo, fue delineado y construido por los ingenieros militares de la ocupación. El 20 de agosto de 1900 el jefe de estos, mayor William Black, comenzó la obra de un parque entre La Punta y el Prado en forma de rotonda, y quedó

terminado el 31 de diciembre del mismo año. También propuso a su departamento el saneamiento y ornato del frente marítimo con la confección de un plan de avenidas en torno al litoral del oeste y del canal interior de la bahía, ambas avenidas partían del mismo parque y glorieta recién concluidos que se convirtieron de hecho en el punto de referencia para su expansión en

¹² La idea de un canal que separara el terreno donde se asentaba el casco urbano del resto del territorio, uniendo las aguas de la bahía con las del Golfo, databa del siglo XVII y había vuelto a cobrar cierto auge al proyectarse una línea defensiva en extramuros entre los puntos extremos de San Lázaro y Atarés.

¹³ Antonio Ariza Carrey, nace y estudia en La Habana hasta graduarse en la Escuela General Preparatoria como maestro de obras. Luego pasa a estudiar arquitectura en Madrid pensionado por el Ayuntamiento de La Habana donde termina la carrera en 1866.

¹⁴ El trazado de la avenida requería obras de relleno y en la documentación de la época se le llamaba "malecón". Leg. 70, expediente 2969, Gobierno General, Archivo Nacional de Cuba.

Vista desde El Morro (a la izquierda) y glorieta de la intersección de Prado y Malecón (a la derecha)



el futuro.¹⁵ La avenida de la bahía, diseñada por el ingeniero asistente A. H. Weber con parques y embarcaderos pequeños, estaba encaminada a evitar los depósitos de basuras en los bajos del canal del puerto y a garantizar un acceso más cómodo y rápido a la Plaza de Armas y al Palacio de Gobierno,

pero no llegó a iniciarse entonces, quedó como un antecedente para futuras acciones.

La Avenida del Golfo, en cambio, fue emprendida el 6 de mayo de 1901 bajo la dirección de los ingenieros Edward Mead y J. A. Whitney, y concluida en mayo de 1902

luego de un año de duración de los trabajos. Tenía como contén un grueso muro algo elevado sobre el mar, desde el cual se contaban 5 metros de ancho en la acera, 14 en la calle, más 11 en la acera opuesta incluyendo su parterre, hasta tocar con una línea de portales que debían mantener como condición las edificaciones laterales. La avenida estaba destinada a ampliar el paseo vespertino desde el Prado hacia la perspectiva del mar abierto y el vínculo formal

San Lázaro y Belascoaín (a la izquierda) y Malecón hasta Belascoaín (a la derecha)



¹⁵ Este plan se presentó en enero de 1901 y se aprobó el 11 de agosto, titulado Project for Gulf and Harbor Avenues and Sea Walls. No aparece firmado y se encuentra en Civil Report of General Leonard Wood. Vol XIII, 1901, p. 314.

¹⁶ Arquitecto residente en Nueva York, llegado a la ciudad en esos años para la construcción de la Quinta de Rosalía Abreu en Palatino.

entre ambos se establecía con la presencia del portal, las farolas y de una glorieta para la banda de música en el parque de La Punta. Esta última, diseñada por el arquitecto Charles Brun¹⁶ en puro estilo clásico, siguiendo la planta circular de la rotonda, fue uno de los sitios de mayor popularidad y el que identificó al malecón en las primeras décadas.

El mar, a veces sereno y otro sacudido por vientos y oleajes invernales, le transmitió al malecón una sobriedad inconfundible, el muro largo y desnudo no admitió farolas sobre él, tal como aparecían plasmadas en el dibujo original, ni tampoco los árboles en los parterres. Como no se dictaron reglamentaciones especiales sobre la forma de construir las viviendas, estas fueron adoptando diversas formas y estilos, contribuyendo a ofrecer una diversidad de fachadas, que si bien fue censurada por algunos urbanistas partidarios de una expresión uniforme y planificada, presentaba

en cambio el atractivo de una imagen singular por la variedad del conjunto.

El malecón, con su avance interrumpido por tramos, tuvo poco valor como vía de tránsito en las primeras décadas del siglo, pero muy pronto la ancha avenida fue ideal como escenario de un nuevo medio de transporte, el automóvil, que aumentaría muy rápidamente. Allí se entrenaban las diferentes marcas de



diario paseo, como la llegada de alguna embarcación o de personalidades de importancia, actos oficiales, desfiles o paradas, competencias deportivas, y sobre todo, durante las fiestas del carnaval, que se desbordaron con entusiasmo junto al paisaje del mar con las carrozas motorizadas y las comparsas.

La vida ceremonial republicana desplegó sobre el malecón algunos de sus más importantes monumentos conmemorativos. El primero fue modesto en su realización y consistió en el señalamiento de un sitio histórico: el monumento a los estudiantes de medicina fusilados junto a La Punta en 1871. Pero en 1916 se levantó en el sitio de la desaparecida batería de la Reina el más destacado de los monumentos públicos de la ciudad en honor al general Antonio Maceo, realizado por el escultor italiano Doménico Boni.

En el tramo del malecón comprendido entre estos monumentos se fueron construyendo las primeras edificaciones notables y, en conjunto, la avenida tomó

autos en promoción y las recientes motocicletas. La nueva avenida adquirió también otros modos de utilización social.

La desaparición de los baños de mar ante el avance del muro no dejó de despertar resistencia ante la pérdida de un hábito tan arraigado,



en 1902 se trató incluso de mantener los antiguos *Campos Elíseos* con un nuevo proyecto diseñado por el ingeniero William Bardem y el arquitecto Ernesto Videto, pero otros modos de distracción social fueron ocupando su lugar. La población acudía al malecón con múltiples finalidades, además del

La Punta (a la izquierda) y Glorieta de Prado y Malecón (a la derecha)

allí el aspecto característico de estas dos primeras décadas. En realidad, el resultado arquitectónico no tuvo apenas relieve si tenemos en cuenta lo alcanzado en estos años de bonanza económica en otros sectores de la ciudad. Tal vez las penetraciones del mar en 1908 diluyeron cierta confianza inicial en el papel del muro como elemento de contención.

En el siglo XIX se había considerado que las manzanas al norte de la Calzada de San Lázaro eran sitios inhóspitos para levantar casas y fueron ocupadas con los frentes principales hacia esta vía y el resto hacia el mar. El declive a la costa se aprovechaba para hacer soterrados sobre pilares, con sótanos en que

se sumergiera el agua al elevarse el nivel del mar o por el intenso oleaje. La apertura del malecón implicaba regularizar los fondos de estas parcelas y reconstruirlos con edificaciones de adecuada presencia. El municipio otorgaba ciertas facilidades en este sentido a sus propietarios y muchas de ellos optaron por extender sus construcciones a lo largo del solar con una doble fachada en ambos sentidos.

Pero el clima cargado de salitre terminaba por vencer a la piedra, al cemento y al hierro, destruía la elegancia del adorno, de ahí que muchas de las nuevas casas tuvieran sus mejores fachadas hacia la antigua calzada, ahora favorecida como principal trayectoria de acceso a

los repartos residenciales al oeste de la ciudad. De igual el temor a las inundaciones hizo precaria la instalación de servicios públicos e instituciones sociales de importancia en el malecón, si exceptuamos el aristocrático Unión Club, sociedad exclusiva masculina, y el Club Automovilístico.

No obstante, el hotel y restaurante Miramar inaugurado en 1902 al comienzo de la vía, se convirtió en la primera década del siglo en un sitio de moda, elegante, con un servicio excelente y muy visitado por los extranjeros y por los que al caer la tarde hacían un alto antes de retirarse a sus hogares. Similar carácter, pero más popular, tuvo el café Vista Alegre, situado en el extremo opuesto de la avenida, en

¹⁷ Félix Cabarrocas, escultor y arquitecto cubano, había ganado en 1916 premio en el concurso para elegir al mejor proyecto del monumento al Maine. Su obra escultórica se encuentra también presente en la fachada del edificio del antiguo Unión Club, hoy conocido como de las Cariátides, premiada en un concurso ganado por Cabarrocas y el arquitecto Evelio Govantes en 1919.

¹⁸ Pedro Martínez Inclán, *La Habana actual*, Habana, 1925, p. 134-135.

¹⁹ José M. Babé, "El malecón y su defensa contra las olas", *Revista de la Sociedad Cubana de Ingenieros*, Vol. XIII, no. 4, abril de 1921, p. 121.

²⁰ "Anteproyecto de un parque para La Punta", *Arquitectura*, No. 243, La Habana, octubre de 1953, p. 443.

la esquina de Belascoaín, con espacios amplios para parquear los automóviles y accesible por tres frentes.

El malecón surgía sin grandes propósitos y con una simple intención de ornato y saneamiento de la imagen urbana. Su atractivo radicaba en la propia ubicación natural, frente al horizonte del mar abierto, y en su largo recorrido por el borde del casco urbano que le hacía accesible a la población desde muchas partes y en cualquier momento.

Esta preciosa ubicuidad contribuyó a aumentar su atracción sobre los habaneros, que en lo adelante podrían contemplar el perfil de su ciudad como un diseño en progreso, y desde una senda le encaminaba hacia un contacto intenso con el paisaje marítimo y le permitía disfrutar del mismo de un modo económico, igualitario, simple y directo. El muro devenía institución concurrida y gratuita y el uso popular bautizaba sus rincones con circunstancias del acontecer diario: la rotonda de los pescadores, el rincón caliente...

Mientras, los baños de mar se escapaban hacia el oeste, transformados en balnearios y clubes con un sentido distinto, más aristocrático y exclusivo.

El Malecón se prolonga

La prolongación del malecón hasta el río Almendares fue planeada y aprobada desde 1908, durante la segunda intervención americana,

y el enlace del mismo con las principales arterias del barrio del Vedado se encontraba en proceso de ejecución desde 1916. En 1925 se había inaugurado en la intersección con éstas un monumento a las víctimas del acorazado Maine, obra de Félix Cabarrocas,¹⁷ pero por entonces la avenida aparecía como una oportunidad mal aprovechada. La obra urbana parecía estar muy por debajo de las oportunidades que el medio ofrecía, se echaban de menos parques, monumentos, embarcaderos, terrazas y recodos, al modo de los famosos litorales de Niza y Nápoles.¹⁸ Los embates causados por el oleaje hacían perder valor a la propiedad colindante y daban curso a propuestas para tratar de disminuir sus efectos como la construcción de escolleras o rompeolas, de un nuevo muro con paramentos exteriores en forma curva, una barrera protectora de aire comprimido,¹⁹ en fin, lo realizado no dejaba bien satisfechas las expectativas de la arquitectura ni las de la ingeniería.

En 1926 un memorable huracán causó grandes daños en la ciudad y en el malecón. La situación fue un detonante para dar impulso a la ambiciosa remodelación de la ciudad y al plan de obras públicas que el dictador Gerardo Machado había decidido emprender. El famoso urbanista francés Jean Forestier estaba a cargo del mismo con un equipo de colaboradores cubanos y europeos que tenían entre sus tareas principales la confección de un plan director de la ciudad. El malecón fue un objeto preferido por Forestier dentro de sus ideas sobre La Habana. Obra aún sin concluir y que desempeñaba un papel de límite entre el mar y la ciudad, no podía dejar de provocarle y atraerle como proyecto.

En 1925 llegó por vez primera a La Habana, avalado por sus intervenciones en París, Sevilla, Buenos Aires, pero en 1918 había planeado desde Francia por encargo del gobierno de Cuba, un parque en los alrededores de La Punta, en parte de los terrenos del malecón y el Prado. Desconocedor de las condiciones del lugar, de acuerdo a las bases enviadas desde La Habana, planeó un jardín cerrado, con un monumento a Colón en el centro, y con circula-



Ampliación de Malecón

ción externa.²⁰ Al observar personalmente la importancia que tenía el tránsito por esta área abandonó este tipo de ideas. Desde la primera versión su plan director y el sistema de avenidas consideró la ampliación del malecón en sus dos sentidos posibles, hasta llegar a los muelles de la bahía y hasta el río Almendares, retomando iniciativas anteriores que habían sido planteadas desde los tiempos de los dos gobiernos interventores, como se ha explicado antes. Pero el urbanista y sus colaboradores le imprimieron al proyecto una dimensión monumental que le había faltado.

La ampliación del Malecón y el embellecimiento del frente marítimo era una tarea primordial para el equipo dirigido por Forestier. Entre los intereses económicos perseguidos por el plan de obras de Machado estaba la promoción del turismo como una alternativa de la industria azucarera. Por esos años las prohibiciones dictadas contra el juego y las bebidas alcohólicas en los Estados Unidos de Norteamérica convertían a este país en un prometedor emisor hacia la capital de Cuba. De este modo, en momentos en que todo acceso de pasajeros era por navegación marítima, el malecón no era sólo la fachada de la ciudad ante el turista, sino la vía más rápida de tránsito entre el punto de desembarco en los muelles y aduana y el resto de la ciudad donde se procuraba alojamiento y distracción.

La prolongación del malecón hacia el oeste fue concebida de un modo apropiado a la penetración de la vía dentro de un ambiente urbano diferente al que le había acompañado hasta entonces, consistente en urbanizaciones que contaban con edificaciones aisladas, con jardines, dentro de un entorno más amplio y desahogado. Forestier desplegó una serie de parques sucesivos, de escasa vegetación dada la influencia del mar, y un acuario, siguiendo la dirección de la cinta del muro.

La Plaza del Maine fue el centro de este nuevo avance del malecón. El monumento había adoptado la forma de una embarcación y su mensaje era un acto de reverencia y agradecimiento al poderoso vecino norteamericano, situado más allá del mar, cuyo procónsul había dado inicio a la avenida un cuarto de siglo antes. A su fondo se construyó el hotel Nacional, sobre el promontorio que había ocupado la batería de Santa

Clara, un establecimiento que no sólo suplantaría el ya lejano y pobre prestigio del hotel Miramar entre los turistas, sino que estaba llamado a desempeñar un papel histórico en la agitada vida política inmediata que siguió a la caída de Machado. De manera similar y con idénticos fines turísticos se levantó el hotel Presidente en las cercanías del malecón, en su encuentro con la avenida del mismo nombre. La extensión del malecón y sus posibilidades de comunicación tuvo mucho que ver con la apertura de nuevas áreas hoteleras en la ciudad.²²

En el otro extremo, la continuación de la vía en busca de la ciudad vieja fue acometida con mayor interés. Se trataba en este caso de ganar terreno al mar rellenando los bajos situados junto al canal de entrada, entre las fortalezas coloniales de La

²² Otros hoteles contemporáneos de estos fueron el Palace, en G y 25, y el Sevilla Biltmore en el Prado.

Punta y la Fuerza, donde se acumulaban los desperdicios flotantes en la bahía. Allí dio comienzo el plan de embellecimiento con rellenos procedentes de las demoliciones y reconstrucciones de edificios urbanos, un proceso lento que no concluyó hasta casi una década más tarde. El objetivo fundamental del plan director en este sitio era la ubicación de una serie de destacados edificios públicos planeados por entonces, y al mismo tiempo crear el marco adecuado al Palacio Presidencial ya concluido diez años atrás. Cierta alejamiento de las condiciones del intenso oleaje, permitían planear avenidas de vegetación más profusa y jardines como

Proyecto del paisajista Jean Forestier (a la izquierda, arriba) y dibujos del Malecón realizados a plumilla (a la derecha y abajo)

la Avenida de las Misiones frente al Palacio, y la Avenida del Puerto a lo largo del muro, con cocoteros y palmas. En el punto de intersección de ambas se emplazaría el monumento a Máximo Gómez y un embarcadero monumental para las ceremonias solemnes.²³

Aunque en gran medida el propósito de estas obras era crear el marco de un centro cívico y de edificios de gobierno que apenas se llagaron a completar, sus efectos colaterales desempeñaron un papel importante. De entonces data el primer asomo a La Habana Vieja como sitio de valor turístico y este acercamiento fue plasmado

de manera premonitoria por las propuestas genéricas que dejó Forestier sobre la Plaza de la Catedral, y también por sus dos proyectos para una portada monumental de entrada a la Plaza de Armas desde la Avenida del Puerto.²⁴ El valor paisajístico del conjunto de fortalezas coloniales en torno a la entrada del puerto fue puesto en relieve con la construcción de la terraza de La Punta, la liberación del Castillo de la Fuerza, y con un proyectado tratamiento de la vegetación y el colorido de la loma de la Cabaña que no llegó a realizarse.

Una vía de tránsito rápido

Indudablemente que el valor del malecón como línea de enlace entre estas zonas claves para el desarrollo futuro de la ciudad cambió el rumbo de su existencia, transformándolo en una vía de tránsito rápido. Con



²³ El monumento a Máximo Gómez fue diseñado por el escultor italiano Aldo Gamba en 1919, y se inauguró en 1935. El embarcadero nunca se construyó.

²⁴ Estas planteaban dos alternativas, una en estilo art-decò y otra estilo neocolonial.

las últimas de sus prolongaciones llevadas a cabo en la década de los años 50 del pasado siglo quedó enlazado a través de tres túneles con los litorales al este y al oeste, en todas direcciones, venciendo los obstáculos naturales del río y la

bahía, lo que reafirmó su valor de comunicación en la misma medida que le hacía perder otros.

El tránsito veloz de los autos obligó a disminuir la amplitud original de las aceras de su primer tramo, el malecón dejaba de ser un sitio para pasearse o detenerse, y se convertía en una senda para el paso fugaz,

sin estación, en busca de otras metas. A su trayectoria memorable se agregaban ahora las víctimas de los accidentes de tránsito, como el de la conocida artista María Valero que murió atropellada en la avenida cuando trataba de ganar el muro para contemplar el paso de un cometa.²⁵ También se iniciaba una historia de decadencia y abandono del fondo construido, con columnas desconchadas, maderas carcomidas, herrumbres, balcones en ruina, que se continúa en la crítica situación actual.

Si por una parte su destino quedaba sellado como vía esencial de comunicación, por otra se abría una nueva perspectiva con la inserción de un grupo de altas torres para hoteles, casinos y apartamentos, en estos mismos años 50, sobre todo en torno al espacio privilegiado que ocupaba el hotel Nacional. El perfil moderno de la ciudad se ha identificado con la línea de estos, reflejada durante la noche sobre el mar, que multiplica sus luces como si las olas depositaran en la costa brillantes destellos.²⁶ Protegidos por su elevada estructura de hormigón armado y cristal, a veces alejados de la costa, este tipo de edificación daba paso a una nueva relación con el mar, contemplativa y distante, menos indefensa ante las inclemencias naturales que la primitiva arquitectura del malecón, alineada de modo continuo frente al litoral y más expuesta a sus embates.

La existencia del malecón en el futuro dependerá de obras de arquitectura e ingeniería y de audaces soluciones que aún pueden dar origen a insospechadas respuestas urbanas. Por encima de cualquier otra circunstancia, el malecón se inserta en medio de un paisaje emblemático que trasciende los atributos formales de la arquitectura y despierta emociones singulares.

El malecón, recorrido aprisa en coche, desplegando su curva un poco solemne, no me retraía tanto a cierta vislumbre de Cádiz como a Venecia que, por lo demás no conozco. Entonces, ¿por qué Venecia? Ahí está la clave de lo que trato de sugerir: no la ciudad por mí no vista, sino su pintura de horizontes marinos y aires levantados. La Habana, en esa tamización final del recuerdo, con los celestes, los violados, los grises de su celaje crepuscular, de una sin par delicadeza pictórica, ahondaba para mi

el decorado a lo Tiépolo de una Ascensión.

La Habana es su cielo, y este no parece parte del cielo común a toda la tierra, sino proyección del alma de la ciudad, afirmación soberana de lo que ella es ¿No se diría que es hermosa, airosa y aérea: un espejismo? ²⁷

El litoral con su horizonte infinito ejerce una especial sensación liberadora y un fuerte atractivo que promueve en la población una muy diversa participación social. Es el sitio al que todos acuden, a meditar, pasear a los niños, correr, pescar, a intentos peligrosos de bañarse, a comprar y vender, a amarse o a sacudir el tedio. El muro de varios kilómetros, el asiento más largo de la Isla, como alguien lo ha llamado, permanece como una zona de carácter propio, inconfundible, identificado por una continua y extendida presencia, y por su popularidad.

Bibliografía

- González, Mario. "El Malecón Habanero: apuntes históricos conceptuales", *Carta de La Habana*, La Habana, agosto de 1993.
- Proyecto del Malecón*, Secretaría de Obras Públicas. La Habana, 1926.
- Salas, Gonzalo. Colección facticia sobre el Malecón (Biblioteca y archivo personal).
- Segre, Roberto. "El sistema monumental en la ciudad de La Habana", *Universidad de La Habana*, La Habana, 1984, p.188.
- Venegas Fornias, Carlos. "El malecón habanero", *Revolución y Cultura*, No. 4, La Habana, julio-agosto de 1994, p.46.
- "El malecón habanero, un frustrado proyecto de Albear", *Mar y Pesca*, No. 200, La Habana, mayo de 1982, p. 31.

²⁵ La actriz española murió en 1948 cuando estaba en la cima de su popularidad por ser una de las protagonistas de la novela radial "El derecho de nacer". El suceso fue señalado como la estrella que se llevó una estrella.

²⁶ Guillermo Villarronda, "El Malecón es un estado libre", *Bohemia*, No. 44, La Habana, noviembre 3 de 1957, p. 10.

²⁷ Luis Cernuda, "Aire de La Habana", *Poesía y literatura II*, Seix Barral, 1964.

4. CRONOLOGÍA PRESIDENCIAL DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO

1901-1902 Primera Intervención Norteamericana

1902-1919

1902-1906 Tomás Estrada Palma

1909-1913 José Miguel Gómez

1913-1921 Mario García Menocal

1921-1927

1921-1925 Alfredo Zayas

1925-1933 Gerardo Machado Morales

1927-1930

1925-1933 Gerardo Machado Morales

1930-1950

1925-1933 Gerardo Machado y Morales

1933 Alberto Herrera Franchi

1933 Carlos Manuel de Céspedes y de Quesada

1933 Pentarquía

1933 Ramón Grau San Martín

1934 Carlos Hevia

1934 Manuel Márquez Sterling

1934 Carlos Mendieta

1935 José A. Barnet

1936 Miguel Mariano Gómez

1936 Federico Laredo Brú

1940-1944 Fulgencio Batista y Zaldívar

1944-1948 Ramón Grau San Martín

1948-1952 Carlos Prío Socarrás

1952-1958

1948-1952 Carlos Prío Socarrás

1952-1954 Fulgencio Batista y Zaldívar

1954-1955 Andrés Domingo Morales y del Castillo

1955-1958 Fulgencio Batista y Zaldívar

0 500 m

EL MALECÓN DE LA HABANA

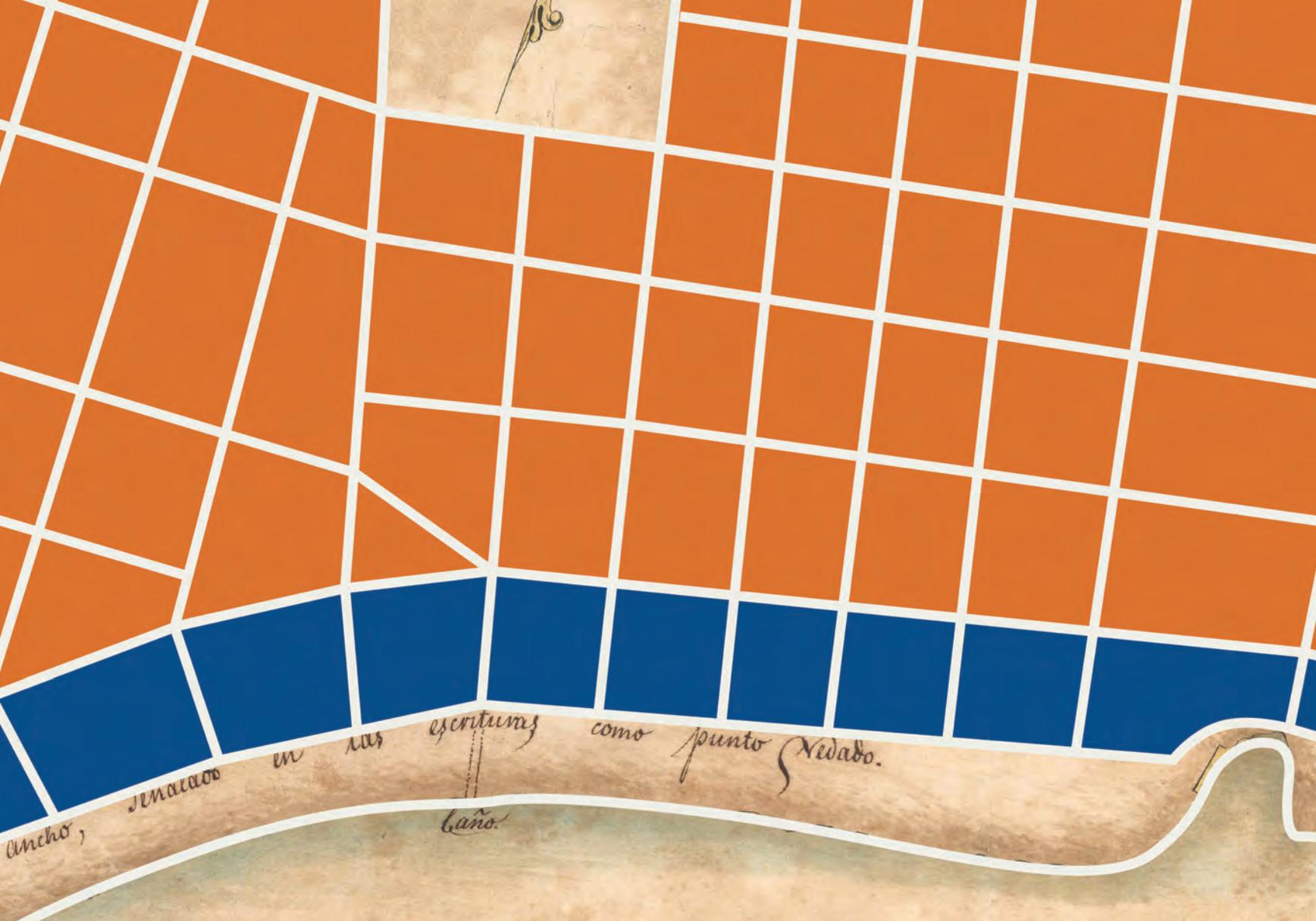
Proceso constructivo

- Primer tramo. Prado-Crespo (1901-1902)
- Segundo tramo. Crespo-Belascoáin (1902-1919)
- Tercer tramo. Belascoáin-Calle 23 (1921-1927)
- Cuarto tramo. Prado-Lonja del Comercio (1927-1930)
- Quinto tramo. Calle 23-Calle G (1930-1950)
- Sexto tramo. Calle G-La Chorrera (1950-1958)



La Planificación como proceso integrante del modelo de gestión es una premisa de carácter estratégico, pues la existencia de un plan urbano constituye un instrumento orientador de las decisiones principales, una guía para la valoración de las acciones a realizar, sus prioridades, el ordenamiento físico de las inversiones, todo lo cual contribuirá a una utilización más racional y efectiva de los recursos disponibles.¹

¹ En “De La Habana extramuros a la Centro Habana de hoy. La valorización del patrimonio cultural”, (Centro Habana. *Un futuro sustentable*, ed. y comp. Gina Rey, La Habana, 2009, p. 98).



anchos, marcados en las escrituras como punto fijo.

mos del Puerto.

EL MALECÓN TRADICIONAL

Plan Especial de Rehabilitación Integral



Escala de quinientas varas Castellanas.

ÍNDICE

SEGUNDA PARTE: Plan Especial de Rehabilitación Integral.....	37
1. El Plan Especial.....	40
2. Objetivos.....	43
2.1 El Malecón desde el Plan General de la ciudad de La Habana.....	43
2.2 Lineamientos específicos.....	44
2.3 El Malecón y el Medio Ambiente.....	47
2.4 Objetivos específicos.....	48
3. Estructura urbana.....	50
3.1 Vocación, centralidad.....	50
3.2 Conectividad, continuidad.....	50
3.3 Caracterización espacial.....	51
3.3.1 Elementos constitutivos: medio natural y urbano.....	51
3.4 Movilidad, accesibilidad.....	52
4. Valor material e inmaterial.....	53
5. Diagnóstico.....	55
5.1 Análisis de los datos generales.....	55
5.2 Fundamento arqueológico del área protegida.....	56
5.2.1 Ámbito urbano y subacuático.....	56
5.3 Morfología urbana y arquitectónica.....	56
5.3.1 Trama y trazados.....	56
5.3.2 Análisis funcional.....	77
5.3.3 Resumen del diagnóstico de funciones principales.....	88
5.3.4 Soporte infraestructural.....	90
5.3.5 Medio Ambiente.....	92
5.3.6 Actividad económica.....	98
5.3.7 Síntesis del diagnóstico.....	100
6. Propuesta.....	101
6.1 Modelo físico-espacial, funcional, social y ambiental.....	101
6.2 Acciones constructivas.....	107
6.3 Definición de actuaciones prioritarias.....	113
6.4 Viabilidad económica.....	114

1. EL PLAN ESPECIAL

Las nuevas regulaciones nacionales para enfrentar el impacto del cambio climático, la necesidad de compatibilizar ese proceso con las nuevas inversiones, la aceleración del deterioro del fondo inmobiliario –incluyendo el incremento de demoliciones– entre otros factores, exigen una actualización del Plan Urbano y de las regulaciones urbanas del Malecón Tradicional.

Desde el año 2010, el Plan Maestro y otras direcciones de la Oficina

del Historiador trabajaron en coordinación con el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente (CITMA), en la Evaluación Ambiental Estratégica, instrumento elaborado por el Instituto de Geografía Tropical a partir del Plan especial de rehabilitación integral del Malecón Tradicional (PERI), creado en 1997 y actualizado en 2004.

Posteriormente, la revisión de conjunto entre la Delegación Provincial del CITMA y un comité

de expertos culminó con la redacción de una Resolución Especial que, con respecto al medio ambiente, definió una serie de lineamientos para la actualización de los instrumentos de planificación y gestión.

A inicios del 2011 se puso en marcha un proyecto de cooperación con la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación-COSUDE (“Recuperación del Malecón Tradicional ante los retos del cambio climático”), que ha potenciado el desarrollo de diversos talleres (uno de ellos, incluso, con participación internacional), y favorecido la conciliación interinstitucional, a partir de los factores que inciden en la problemática medioambiental del territorio: las actuaciones en el

Vista general del Malecón



área urbanizada y su fondo construido, y las correspondientes al litoral costero y la preservación del patrimonio subacuático.

El último de los talleres, realizado en octubre de 2012, contó con la presencia de especialistas de Plan Maestro, la Unidad Presupuestada Inversionista, la Dirección de Proyectos y el Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador, así como representantes de la Dirección Provincial de Planificación Física, la Dirección de Vialidad y Transporte, y miembros de la Comisión de Regulaciones Urbanas creada para El Vedado y el Centro Histórico. La reunión tuvo como objetivo principal conciliar los aspectos relacionados con la incorporación de la dimensión ambiental como elemento transversal al proceso de actualización del Plan Especial, de las regulaciones urbanísticas y de los aspectos correspondientes a la arqueología, tanto en el ámbito urbano como en el subacuático.

Antecedentes

En las décadas de 1970 y 1980, se realizaron intervenciones de rehabilitación a escala urbana, entre las que destacan el llamado Plan Dorticós, impulsado por el entonces presidente de la República, Osvaldo Dorticós Torrado. A principios de los años 90, se conforma el Grupo para el Plan Malecón, estimulado por la Unión de Jóvenes Comunistas, con la finalidad de localizar servicios dirigidos fundamentalmente a los jóvenes en el nombrado Malecón Oeste, mientras las fachadas del Malecón Tradicional se reanimaban con vivos colores.

A partir de 1994, comenzó una nueva etapa para la rehabilitación de Malecón Tradicional, gracias al proyecto de cooperación institucional entre varias comunidades autónomas de España, liderado por la Junta de Andalucía, junto a la Agencia Española de Cooperación Internacional, la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (OHCH) y la Asamblea Provincial del Poder Popular de Ciudad de La

Habana, centrando su atención desde el Paseo del Prado hasta Belascoaín. Previó entre sus objetivos la redacción de un plan especial para dicha zona.

El Plan Especial de Rehabilitación Integral (PERI) consideró, desde su creación en 1997, ir más allá de las actuaciones individuales sobre el patrimonio, definiendo objetivos, estrategias y propuestas sobre los diferentes elementos urbanos, con visión integral de la problemática urbanística, social y económica. Devino documento técnico, imprescindible para proyectistas e inversionistas.

El 6 de agosto de 1999, el sector del Malecón Tradicional fue declarado Zona de Protección mediante la Resolución no. 158 de la Comisión Nacional de Monumentos y en el año 2001, por el Decreto Ley 216, incorporado a la Zona Priorizada para la Conservación. A partir de ese momento fue gestionado por la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana y se modificaron los límites del área de estudio original (comprendida por las 14 manzanas del frente del Malecón, desde el Paseo del Prado, hasta la calle Belascoaín), hacia la acera sur de la calle San Lázaro y el parque "Antonio Maceo".

La realización de dos talleres internacionales entre los años 2004 y 2005, sobre las regulaciones urbanas y el valor del suelo, respectivamente, que tuvieron en

cuenta la pérdida aproximada del 50 % de las edificaciones por su estado técnico grave, constituyeron elementos importantes para la actualización del plan, efectuado en el 2007.

- **1997** Plan Especial de Rehabilitación Integral (PERI)
- **1999-2001** Resolución 158 y Decreto Ley 216
- **2004-2005** Talleres internacionales
- **2007** Actualización del PERI
- **2012** Elaboración de la Estrategia Ambiental en respuesta a los lineamientos del CITMA
- **2013** Segunda actualización del PERI

Surgieron interrogantes: ¿Se perderá el patrimonio edificado de este tramo del Malecón? ¿El ritmo de intervención observado puede ser incrementado en un corto plazo? ¿Existen nuevas estrategias, fuentes financieras y capacidad de instrumentación de proyectos para detener y revertir el deterioro?

La singularidad del Malecón Tradicional obliga a un debate y a la toma de decisiones sobre temas relevantes como la inserción de lo moderno, la generación y captura de plusvalías, los usos rentables y sociales, el empleo de trabajadores por cuenta propia, el incremento de la centralidad y sus efectos para la ciudad, y el conflicto entre el movimiento vehicular y peatonal, lo que sumado a la implementación de la dinámica medioambiental, constituyen la base para la actualización del PERI.

Inserción de nuevos proyectos

A la izquierda, de arriba hacia abajo:
 Malecón 415 (Arq. Orlando Cabello) y Malecón 151 (Arq. Tania Toirac/Arq. Orlando Cabello), edificios de viviendas sin construir.

Malecón 153-155 (Arq. Ernesto García), edificio de vivienda construido.
 Malecón 551-555, hotel El Terral contruido (Arq. Ernesto García/Arq. Enrique Sobejano).

A la derecha, de arriba hacia abajo:
 Malecón 1-15 (Arq. José Antonio Choy/Arq. Julia León y equipo de trabajo), hotel Prado y Malecón sin construir.

Malecón 55-57 (tesis de grado, Dora López/ Yaetmarys Bermúdez) y Malecón 451-453 (Arq. Abel Esquivel), edificios de viviendas sin construir.



2. OBJETIVOS

2.1 El Malecón desde el Plan General de la ciudad de La Habana

Durante el año 2012 la Dirección Provincial de Planificación Física de La Habana ha trabajado en el Esquema de Ordenamiento Territorial y Urbano de la ciudad. Parte primordial de esa tarea ha sido la elaboración de las premisas para su desarrollo, basadas en el diagnóstico y en su visión futura, de forma que se articulen las estrategias con los intereses operativos.

Los lineamientos para el desarrollo físico-espacial, actual y futuro, se han basado en análisis que toman como paradigma los principios de “lograr una ciudad económicamente eficiente, socialmente equitativa, ecológicamente sustentable, gobernable y defendible”.² En este sentido se destacan los aspectos generales más relevantes que pueden incidir en el planeamiento urbano del Malecón Tradicional:

- Partir del enfoque fundamentalmente preservacionista en toda visión presente o futura sobre la ciudad.
- Concluir la actualización de las Regulaciones Urbanísticas en todos los municipios de la ciudad.
- Crear y alentar una cultura ciudadana que contribuya al conocimiento y disfrute de los valores de la ciudad y su arquitectura.
- Tomar como ejemplo el concepto de autofinanciamiento aplicado por la OHCH.
- Identificar los recursos desaprovechados o mal usados en el suelo y en el fondo inmobiliario.
- Aprovechar los recursos económicos que se derivan del sector no estatal.
- Implementar un Estudio de Suelo Urbano para cada municipio y reparto.
- Mejorar la gestión del suelo mediante su valorización.
- Producir cambios en las formas de gestión urbana que propicien la materialización de las propuestas del plan urbano conciliando los intereses nacionales y locales.
- La bahía, el mar y la franja costera constituyen elementos claves para la composición físico-espacial de la ciudad.
- Revertir el deterioro de las áreas centrales para preservar su valioso patrimonio cultural.
- Considerar la vinculación entre urbanismo y naturaleza, mediante la incorporación al paisaje urbano de los principales valores naturales de la ciudad, tales como el mar, la costa, la bahía, los ríos y el relieve, así como la preservación de los espacios naturales y la biodiversidad.
- Potenciar grandes proyectos urbanos de la ciudad para que contribuyan a implementar la estructura propuesta y a salvaguardar su imagen.
- Mejorar de forma progresiva su imagen de ciudad y como capital de Cuba para lograr que sea expresión de su sociedad y de su carácter cosmopolita.
- Adecuar el planeamiento urbano de La Habana al envejecimiento de su población.
- Potenciar el papel de la juventud en el desarrollo de la ciudad.
- Favorecer una distribución espacial de la población habanera que permita una mayor integración social. Disminuir la segregación y la marginalidad.
- Ejecutar las viviendas que se demandan para resolver el problema de las familias albergadas o con orden de albergue.
- Minimizar la cantidad de viviendas en riesgo por la vulnerabilidad tanto por el mal estado constructivo, como por su ubicación.

² Esquema de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana, Dirección Provincial de Planificación Física La Habana, 2013.

Longitud de Malecón (a la izquierda) y Esquema de ordenamiento territorial (a la derecha)

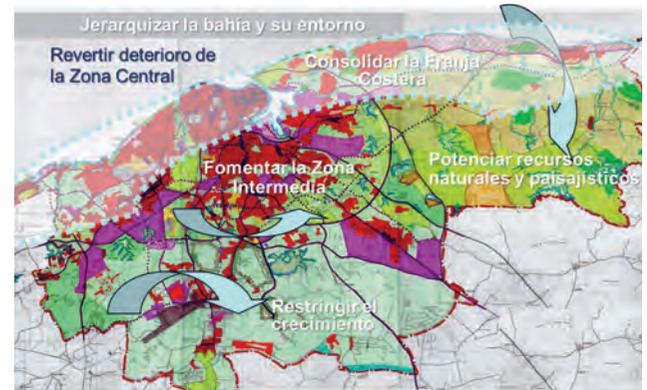


- Conocer los estudios realizados por la Defensa Civil y el CITMA sobre las zonas de vulnerabilidad y riesgo de la ciudad.
- Desarrollar un conjunto de acciones encaminadas a lograr una adecuada imagen paisajística vial.
- Incrementar la accesibilidad a todos los puntos de la ciudad, posibilitando una mejor organización del tránsito y facilite el

perfeccionamiento del sistema de transporte público.

- Potenciar y consolidar el desarrollo de otras modalidades para el turismo.
- Fortalecer la infraestructura hotelera y extrahotelera.
- Promover el desarrollo de las industrias creativas como un sector innovador y dinámico de la economía, que genera beneficios de carácter económico, ambiental, así como bienestar y equidad social.

Evento climático (a la izquierda) y días de calma (a la derecha)



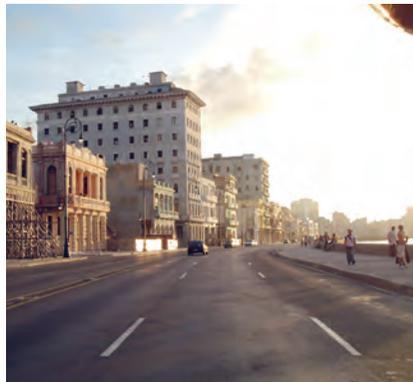
2.2 Lineamientos específicos

En el siguiente cuadro se muestran lineamientos específicos, de los esquemas y planes directores realizados en los años 1990 y 2000 por la Dirección Provincial de Planificación Física, de forma comparativa. Destacan los aspectos más significativos que deben ser analizados en el nuevo diagnóstico teniendo en cuenta además, la relación de los mismos en la problemática medioambiental.



	<p>LÍNEAS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD DE LA HABANA DEL PLAN DIRECTOR DE 1990. Lineamientos que apoyan los objetivos trazados por el Plan Especial de Rehabilitación Integral (PERI), 1997.</p>	<p>PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, 2000. LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO FÍSICO-ESPACIAL, ACTUAL Y FUTURO DE LA CIUDAD. Determinaciones significativas del planeamiento para el sector del Malecón Tradicional.</p>
MORFOLOGÍA Y USO RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • La función residencial deberá considerarse como principal en el tramo Prado-Belascoán, incorporando servicios en planta baja. • Conservar en la mayor medida posible el <i>fondo de viviendas existente</i>. • Explotar las potencialidades para la construcción de viviendas nuevas. • Permitir soluciones de alta densidad, logrando mayores grados de eficiencia en la utilización del suelo urbano. • Conservar el fondo con predominio de valores culturales y urbanísticos, para preservar su imagen y aporte a la identidad de la ciudad. • Las parcelas libres podrán edificarse con códigos representativos de la arquitectura actual, respetando los lineamientos y regulaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> • Compactar y desarrollar el potencial interno de transformación, dando prioridad a las zonas residenciales para revertir el progresivo deterioro del fondo edificado, los espacios públicos y las infraestructuras. • Orientar las inversiones del mercado rentable hacia la rehabilitación de edificios valiosos deteriorados, la inserción de nuevas edificaciones en la trama. Los nuevos edificios en altura se localizarán preferentemente hacia las esquinas y las intersecciones importantes. • Revalorizar y conservar la imagen urbana de los sitios históricos y de los espacios de alto valor urbanístico y arquitectónico. En este sentido se proponen acciones para rehabilitar la imagen urbana y arquitectónica de intersecciones y ejes de la zona central como el Paseo del Prado, Galiano y Belascoán.
TURISMO Y SERVICIOS	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar el uso del Malecón para el turismo y la recreación como funciones principales, manteniendo el trazado urbano actual en lo fundamental, conservando, en particular, la valiosa línea de fachadas. • El incremento de los servicios por el frente del Malecón será siempre de nivel de ciudad en primera línea, relacionados con la población itinerante y armónicamente vinculado a la vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Recuperar paulatinamente la centralidad existente mediante el rescate de funciones de equipamiento y servicios, fundamentalmente de pequeño y mediano formato. • Lograr que la actividad turística se inserte armónicamente en la estructura urbana. En igual sentido, combinar la demanda y especificidades del turismo y la recreación, dada la fuerte interrelación que existe entre ambos. • Fortalecer diferentes niveles de servicios, propiciando los de escala de barrio hacia la calle de San Lázaro y los turísticos-recreativos hacia el frente del Malecón.
VIALIDAD Y ESPACIOS PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none"> • El esquema vial del Plan Director mantiene el Malecón como vía de enlace este-oeste de la ciudad. • El Malecón debe mantener su condición de vía de ciudad, buscando la conciliación con el resto de las funciones predominantes. • Para potenciar la función lúdica es imprescindible establecer soluciones de reducción de velocidad, cruces de peatones y vías alternativas opcionales. • Se estudiarán espacios libres para parqueos a lo largo de la avenida y se utilizarán vías aledañas, manteniéndose la prohibición de parqueo en toda la extensión del Malecón. • Los edificios de nueva construcción garantizarán dentro de su área, las capacidades de estacionamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar el sistema de transporte colectivo basado en el uso del ómnibus por la calle San Lázaro. • Lograr que las áreas verdes como el parque "Antonio Maceo" y los espacios públicos funcionen como piezas articuladoras de la estructura urbana, potenciando su uso como espacios de intercambio cultural, social, recreativo y comunitario.

Actividades en el litoral y atardecer en Malecón
(a la izquierda, abajo)



2.3 El Malecón y el Medio Ambiente

La dimensión ambiental debe verse de forma transversal para todo el proceso de planeamiento: desde los estudios de diagnóstico hasta la puesta en marcha de las acciones.

El planeamiento urbanístico define el modelo espacial y la actuación sobre la estructura del territorio, por ser el soporte físico sobre el que debe desarrollarse, con la flexibilidad necesaria, el abanico de posibilidades a los distintos usos de suelo urbano, haciéndolo compatible con la protección del medio ambiente y del Patrimonio Cultural.

A partir del mes de diciembre de 2009, comenzó el trabajo con la Delegación Provincial del CITMA, debido a las exigencias planteadas por este órgano en la tramitación de las licencias ambientales en el Malecón, un paso de consulta imprescindible para avanzar con el proceso de microlocalización de las nuevas inversiones.

En ese escenario, la Oficina del Historiador contrató al Instituto de Geografía Tropical la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental, y posteriormente, la Delegación Provincial del CITMA realizó una consulta a expertos de diferentes instituciones, todo lo cual contribuyó a la elaboración de un dictamen final, terminado el 14 de septiembre de 2011.

Resolución Especial de 2011: Documento de la Delegación Provincial del CITMA, resultante de la Evaluación Estratégica Ambiental sobre el Plan de Rehabilitación Integral del Malecón que regula, entre otros aspectos:

TERCERO: Indicar la presentación de una nueva versión del Plan Estratégico hasta el año 2015, como mínimo, lo cual debe constituir el marco de referencia para la elaboración de los planes anuales de inversiones. Esta versión debe garantizar la introducción del enfoque de riesgo en la planifica-

ción urbanística con vistas a reducir vulnerabilidades, así como el resto de los lineamientos contenidos en el Dictamen Anexo a esta Resolución.

CUARTO: Condicionar la aprobación de microlocalizaciones, así como el otorgamiento de Licencias Ambientales para obras nuevas (de nueva planta), a partir del año 2012, a la evaluación de la nueva versión del Plan Estratégico indicada en el Resuelvo precedente.

SEXTO: No requerir solicitud de Licencia Ambiental para las obras o acciones de mantenimiento, rehabilitación integral, rehabilitación de fachadas, cubiertas, áreas comunes y redes, rehabilitación total, demolición parcial o total, debiendo mantenerse en estos casos el trámite de consulta de microlocalización y aplicarse en los proyectos los lineamientos encaminados a reducir vulnerabilidades.

Lineamientos ambientales en la planificación urbana

Incorporar el enfoque de riesgo atendiendo a:

- La composición morfológica.
- Garantizar rápido drenaje y diseñar la estructura de paisaje de manera que ofrezca el mínimo de obstrucción.
- No incrementar la población expuesta al riesgo, que en 2006 ascendía a 6500 personas.

- Establecer distribución adecuada de las densidades poblacionales por manzanas, tratando de lograr menores densidades de la 1 a la 6.
- Reajustar las etapas de intervención en las obras nuevas en correspondencia con la modificación de las salidas de los drenes al mar, la eliminación de las socavaciones en el muro y en el vial y el avance de las obras de rehabilitación de las redes.

Lineamientos en la reducción de vulnerabilidades

Relacionados con las inundaciones costeras por penetración el mar y fuertes vientos:

- Medidas de protección arquitectónica para reducir pérdidas y afectaciones producto del salitre
- Para disminuir la vulnerabilidad estructural:
- Definir los niveles de piso terminado en las plantas bajas, sobre la base de la cota máxima de inundación ocurrida en la zona de riesgo.
- No incluir sótanos en los nuevos proyectos y eliminar el uso de los sótanos o semisótanos existentes.
- Evitar el uso de materiales vulnerables a la acción del agua y el salitre en las redes.
- Reducir los grandes ventanales de cristales en las fachadas, anclando fuertemente la marquertería.
- Prever elementos protectores fijados a las paredes de carga de las edificaciones o desmontables que puedan colocarse y fijarse desde las etapas preventivas.

- Los elementos de mobiliario urbano, deberán ser removibles y fácilmente desmontables.
- Culminar antes del 2015 la rehabilitación de las redes y la protección de la salida de los drenes al

mar con la solución de Punta de Lanza.

- Continuar los estudios relacionados con las obras ingenieras para la protección ante inundaciones costeras.

2.4 Objetivos específicos

En la tabla se muestra, a modo de comparación, la evolución de las estrategias propuestas según el comportamiento del territorio, desde el punto de vista técnico, social, económico y medio ambiental.

PLAN ESPECIAL PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL (PERI) 1997	ACTUALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL 2007	ACTUALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL 2014
Conservación del sector del Malecón Tradicional dentro de su contexto urbano.	Conservación del sector del Malecón Tradicional dentro de su contexto urbano.	Conservación del sector del Malecón Tradicional dentro de su contexto urbano.
Proteger el patrimonio arquitectónico.	Insertar alto nivel de diseño, mayor calidad en las rehabilitaciones y adecuación a nuevas funciones.	Insertar alto nivel de diseño, mayor calidad en las rehabilitaciones y adecuación a nuevas funciones.
Mejorar las condiciones de vida de los habitantes, el aspecto urbano, el hábitat y los niveles de servicios mediante la rehabilitación integral de las edificaciones. Acciones constructivas prioritizadas. Rehabilitación integral y conservación.	Marcado crecimiento del deterioro del estado técnico del fondo edificado, por falta de rehabilitaciones previstas. Acciones constructivas prioritizadas. Rehabilitación parcial. Rehabilitación integral. Mantenimiento, demoliciones. Obras nuevas.	Aumento significativo de las edificaciones con peligro de derrumbe parcial, debido al incremento de las transformaciones. Déficit de nuevas viviendas para tránsito, reubicaciones y rehabilitaciones parciales. Mayor afectación por cambios climáticos sin acciones para reducir las vulnerabilidades del territorio.
Eliminar todas las viviendas en los sótanos y semisótanos. Prohibir en todas las nuevas edificaciones, el uso residencial en la planta baja.	Eliminar todas las viviendas en los sótanos y semisótanos. Prohibir en todas las nuevas edificaciones, el uso residencial en la planta baja.	Eliminar todas las viviendas en los sótanos y semisótanos. Prohibir en todas las nuevas edificaciones, el uso residencial en la planta baja.
Recuperar la función turística recreativa, manteniendo el carácter residencial. (Dado además por el sistema de la colaboración con las comunidades españolas, aplicado al tema social y no terciario).	Proponer el uso residencial por Malecón en menor proporción de la establecida inicialmente, manteniendo el mayor número de las edificaciones destinadas a este uso por la calle de San Lázaro. Aumentar el uso turístico recreativo hacia el frente del Malecón, con el desarrollo del sector terciario (alojamiento, inmobiliarias, instalaciones extrahoteles, deportivas y culturales).	Realizar nueva valoración de los servicios a localizar en las plantas bajas, teniendo en cuenta la poca diversidad y mala calidad de las ofertas que se brindan a la población y al turista. Diversificar los servicios culturales, educativos y especializados, deficitarios en este sector del Malecón.

Establecer equipamientos y actividades que contribuyan a la mejora económica y social		Potenciar las actividades no estatales de emprendimientos locales y cooperativas.
Gestionar la colaboración y coordinación de entidades, tanto nacionales como extranjeras.	Aumentar la gestión de formas de financiamiento, para el ámbito social por vías de la cooperación internacional y con empresas mixtas u asociaciones, para el sector turístico y terciario.	Aumentar la gestión de formas de financiamiento, para el ámbito social por vías de la cooperación internacional y con empresas mixtas u asociaciones, para el sector turístico y terciario.
Potenciar la participación de la población en el proceso de recuperación y rehabilitación. Favorecer el intercambio entre el área edificada y el litoral, mediante la semaforización sobre el eje Malecón (así como entre la faja edificada del frente del Malecón y San Lázaro norte y sur, mediante pasajes a través de las plantas bajas y las calles parques.	Potenciar la participación de la población en el proceso de recuperación y rehabilitación que es deficitaria. Favorecer el intercambio entre el área edificada del Malecón, el litoral y San Lázaro con su característica de barrio, mediante la semaforización y separador central en este tramo del Malecón. Diseñar pasajes de comunicación y mayor permeabilidad en las plantas bajas.	Potenciar la participación de la población en el proceso de recuperación y rehabilitación. Muy deficitario. Favorecer el intercambio entre el área edificada del Malecón, el litoral y San Lázaro, con semaforización y separador central en este tramo. Diseñar pasajes en todas las nuevas edificaciones que den a ambas calles y lograr mayor permeabilidad en las plantas bajas.
Rehabilitación de las redes de alcantarillado, gas manufacturado y drenaje.	Rehabilitación de la red de infraestructura, considerando los espacios públicos e incluyendo el proyecto de diseño en detalle de estos.	Nueva construcción de redes de drenaje, alcantarillado, gas, comunicaciones y electricidad. Rehabilitación del espacio público y muro.
Regulaciones urbanas, tomadas de las regulaciones establecidas para el municipio de Centro Habana. Oficializadas en el año 1990, en las que se cataloga al Malecón, dentro de la Zona de Turismo y Recreación (ZTR). Introducción en el Plan Especial mayor detalle y especificidad. Restricción de las alturas máximas a 20 metros.	Actualización de las regulaciones urbanísticas a partir de la teoría y práctica del nuevo urbanismo, ya aplicadas en El Vedado (2007), con la introducción de criterios como: transecto, intensidad, preservación patrimonial y tabla de códigos. Modificación de la morfología, con alturas máximas de 23 m y regulados por manzanas a 43 m, unificación de parcelas e imagen de las nuevas edificaciones.	Incorporación de una nueva dimensión ambiental a introducir en la actualización del plan urbanístico y las regulaciones existentes, dadas por la terminación de la Evaluación Ambiental Estratégica (IGT) y los lineamientos emitidos por la Resolución de la Delegación Provincial del CITMA.
Tratamiento esquemático y limitado del tema medio ambiente: Clima, Contaminación ambiental y penetraciones del mar.	Se profundiza, debido al fuerte impacto de los últimos huracanes, con las nuevas regulaciones Especiales emitidas por la DPPF.	

3. ESTRUCTURA URBANA

3.1 Vocación, centralidad

El valor histórico, urbano, paisajístico y funcional de este espacio evidencia su gran centralidad a nivel metropolitano. Ello ha delineado una clara vocación hacia lo recreativo-cultural, que se vislumbra como eje de su futuro desarrollo territorial, manteniendo la actividad residencial con menor intensidad que la actual. La dotación de servicios, los sitios de encuentro con oferta de actividades múltiples y la vitalidad a diferentes horas, centran las propuestas del nuevo plan, interrelacionadas con aspectos como la imagen urbana, diversidad de usos y rentabilidad, en un marco inversionista necesariamente flexible.

Sin embargo, esta zona exige un tipo de análisis más integral, dado por la conectividad con el resto de las áreas que lo bordea, para garantizar la centralidad deseada. La construcción del Malecón, tuvo un gran impulso por la representatividad de su espacio público aclamado por la población y nece-

sario para el completamiento del borde de la zona de ensanche del Centro Histórico: Centro Habana. Por estas razones, las edificaciones se construyeron en los restos de parcelas edificadas por San Lázaro con el fondo hacia el litoral habanero, lo que devino pequeñas áreas que generalmente no garantizaban funciones no residenciales, ni servicios o equipamiento de escala metropolitana.

Al pasar los años, se ha evidenciado que las zonas de más valor de la ciudad se localizan cercanas al litoral, en su recorrido este-oeste, precisamente por las magníficas visuales hacia el mar, que posibilitan el disfrute de otros usos que las diferencian de otras áreas de la ciudad, a pesar de los riesgos por eventos climatológicos.

El Malecón Tradicional forma parte de la zona central de la ciudad al poseer características similares a las de los municipios La Habana Vieja, Centro Habana, Plaza y Cerro, que cuentan con alta densidad poblacional, consolidación urbana, valo-

res patrimoniales y concentración de equipamientos, servicios, puestos de trabajo e infraestructuras técnicas (Esquema 2013).

Su espacio público, continúa siendo el mayor protagonista, tanto por constituir desde el punto de vista vehicular el principal enlace este-oeste de la ciudad, como por ser un lugar de esparcimiento, encuentros sociales, festejos y espectáculos de diferentes escalas, aspectos que corroboran la centralidad del sector.

Mientras, las manzanas edificadas han despertado su inercia abriendo camino a una revalorización integral que vincula diferentes acciones constructivas para preservar los valores patrimoniales y ejecutar nuevas construcciones de imagen contemporánea con funciones que poco a poco afianzarán la vocación y el destino final de este gran espacio.

3.2 Conectividad, continuidad

Dentro de la zona central existen ejes o sectores que manifiestan gran centralidad, principalmente por su localización y conectividad con centros bien definidos. El Malecón uno de esos, por su vínculo con el eje de centro comercial Galiano y su intersección con otros como Paseo del Prado y Belascoaín los cuales, por su localización y funciones que incorporan a la ciudad, forman parte del sistema de centralidad de la capital.

Esta vocación debe ser estudiada desde otros puntos de vista y uno de ellos es, precisamente, la conectividad, hasta ahora resuelta solo por su localización.

Los ejes Paseo del Prado, Galiano y Belascoaín, se encuentran totalmente debilitados respecto a los usos del suelo que garanticen un mínimo de centralidad en las últimas cuadras de encuentro con San Lázaro y Malecón, perdiéndose la continuidad en esta área de la zona central.

Esta deficiencia de funcionamiento en la estructura urbana, deberá ser canalizada con la participación de conjunto entre la Oficina del Historiador, el gobierno del municipio de Centro Habana y otras instituciones que intervienen en las estrategias territoriales.



sustento de la población, y cuyas aguas contaminadas son utilizadas por residentes para bañarse.

Evidentemente, la relación entre ambos medios: el urbano y el natural, debió haber sido diferente a la actual, sobre todo si se analiza su implicación con el medio ambiente. La zona urbanizada se estructuró entre dos áreas de espacios públicos: los parques localizados en las áreas ocupadas por las antiguas fortalezas y el parque "Antonio Maceo" construido en metros sustraídos al mar. Ambos constituyen los pulmones de esta zona compacta de la ciudad.

3.3 Caracterización espacial

3.3.1 Elementos constitutivos: medio natural y urbano

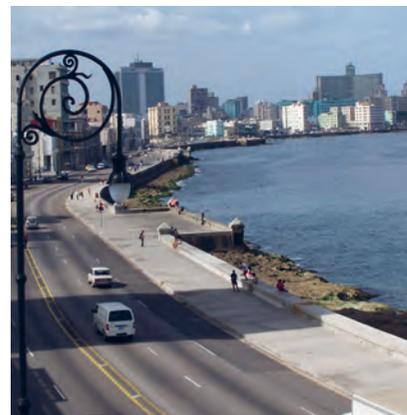
Los bordes de la ciudad están conformados por elementos urbanos que los caracterizan espacialmente. En este caso, el Malecón está compuesto por dos espacios, diferenciados por la acción antrópica, que modificó su perfil histórico.

El medio natural, soporte sobre el cual se asientan los elementos urbanos, y el medio urbano,

representado por la forma en que se agrupan sus componentes según la utilización del espacio, en función de las actividades y necesidades de la población.

El primero, constituido por el litoral, contiene dos partes: la rocosa, utilizada en gran medida para la extracción de la piedra que sirvió como material de construcción a las edificaciones de la zona, abriendo paso en sus oquedades a los primeros baños de mar, y la marina, en la que se desarrollaron actividades de pesca para el

Centralidad debilitada en los ejes San Lázaro, Belascoaín, Galiano y Prado hacia el Malecón (arriba), y vista del Malecón (abajo)



Parques de los extremos del sector Malecón Tradicional



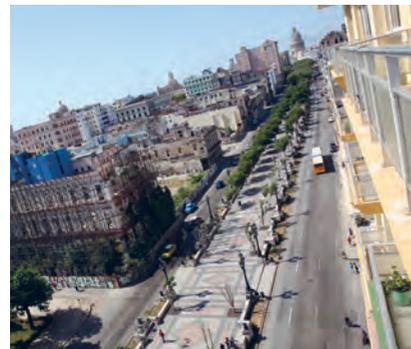
Por otra parte, el cuerpo edificado que dio frente al nuevo espacio público, constituido por el vial y las amplias aceras, posee un valor único como unidad de conjunto por la representación gráfica de códigos urbanos como: parcelas largas y estrechas, paredes medianeras en manzanas compactas de proporciones alargadas con y escaso fondo en relación con sus homólogas del municipio de Centro Habana.

Sus fachadas son ceñidas a las alineaciones de las calles y con una marcada verticalidad proporcionada por la altura de los puntales y vanos de su carpintería exterior, atravesados por las de los balcones

Paseo del Prado (a la izquierda) e intersección de Prado y Malecón (a la derecha)

corridos, aleros y cornisas, que le imprimen una marcada horizontalidad, características morfológicas del municipio Centro Habana, que sella sus amplias avenidas con los amplios portales que ganan espacios de sombra y protección de la lluvia a lo largo de las 14 cuadras del frente del Malecón.

La construcción del vial Malecón y su muro dividió formalmente las dos zonas de la ciudad, la natural y la urbana. Su posible solución está claramente planteada en los Lineamientos Ambientales formulado por el CITMA, principalmente en lo referido al tratamiento de la zona urbanizada, la accesibilidad espacial, la funcionalidad y la vialidad.



3.4 Movilidad, accesibilidad

Malecón, San Lázaro norte y sur, espacio público, litoral

El Malecón Tradicional presenta magnífica conectividad al enlazar peatonalmente tres municipios de la ciudad: La Habana Vieja, Centro Habana y Plaza, y vehicularmente al resto de la ciudad e incluso con otras provincias mediante su vínculo con los dos túneles; el de la bahía de La Habana y el del río Almendares.

Sin embargo, su posición geográfica de borde, no le permite buena accesibilidad entre otros aspectos por la organización del transporte colectivo y las distancias a recorrer. La accesibilidad hacia los espacios públicos es otro de los temas críticos. El vial representa una barrera que limita la circulación peatonal entre los dos medios: el natural y el urbano, y la accesibilidad hacia los parques extremos: el "Antonio Maceo", y los ubicados alrededor de la explanada de La Punta y el Paseo del Prado.



4. VALOR MATERIAL E INMATERIAL

El territorio del Malecón Tradicional es patrimonio colectivo que debe utilizarse de forma equilibrada y sostenible para que contribuya a mejorar la calidad de vida, fomentar la cohesión social y garantizar su legado a las generaciones futuras. Solo así se entenderá de forma integral su valor material e inmaterial, desde el punto de vista del planeamiento.

El respeto de los bienes del territorio y su entorno, debe promover acciones que conlleven a enfatizar su patrimonio, constituido por valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y culturales.

En la Carta de Barcelona de Defensa del Patrimonio Cultural, de 2001, se expresa:

“La gestión del Patrimonio Cultural, en vez de ser una carga, ha de propiciar formas de desarrollo sostenible, para la cual, es fundamental, por un lado, la conservación de los bienes mediante la aplicación de sistemas de actuación preventiva que ahorre actuaciones elitistas de falso prestigio y reconstrucciones falsificadoras, y, por otro, desarrollar actuaciones que favorezcan el uso social de Patrimonio Cultural y la participación de la propia comunidad en su uso y gestión”.

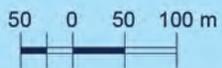
El municipio de Centro Habana, al que brinda borde este sector del Malecón, ha sido un ejemplo de la cultura cubana, representada en diferentes manifestaciones: música y canto, teatro, baile, incluidas las comparsas que ofrecen la mayor alegría del carnaval, con el espectáculo desarrollado precisamente en su espacio público. Asimismo, vivieron y actuaron importantes personalidades que aportaron en el desarrollo cultural innumerables lauros.

El Malecón Tradicional posee valor de conjunto dado por las características de sus edificaciones, ocupación de parcela y conformación de su estructura en general. Si se mira individualmente, solo existen dos inmuebles definidos por la Comisión Provincial de Monumentos con Grado de Protección I: Malecón no. 17 (conocido como Caríatides) y San Lázaro 661.

De los que ostentan el Grado de Protección II, quedan por el frente de Malecón cinco, de los cuales deben ser demolidos totalmente dos: Malecón 11-13-15, San Lázaro 8-10 y Malecón 31-33, San Lázaro 28. Malecón 507-509-511 se encuentra en rehabilitación integral para uso de alojamiento.

Por la calle de San Lázaro se localizan dos inmuebles con Grado de Protección II: San Lázaro 106, propuesto para demoler por su pésimo estado técnico, y San Lázaro 110, que ha sido intervenido. El resto de las edificaciones corresponden al Grado de Protección III y otras al IV.

En el capítulo 8, de las Regulaciones Urbanísticas, se listan los edificios por grados de protección, incluyendo los demolidos en los últimos años.



EL MALECÓN TRADICIONAL

Grados de Protección

- Grado de Protección I
- Grado de Protección II
- Grado de Protección III
- Grado de Protección IV
- Parcela libre de construcciones permanentes
- Áreas verdes/Parques



5. DIAGNÓSTICO

5.1 Análisis de los datos generales

Los datos generales del área de estudio son la base de análisis relacionados con el funcionamiento de la estructura espacial. Los correspondientes al número de habitantes y de viviendas fueron obtenidos por los especialistas. Se incorporaron los de las reubicaciones y viviendas construidas a partir de 1994, con el Censo de Población y Viviendas realizado ese año. Posteriormente se compatibilizaron los datos con el censo de 2001. Esto implica algunas imprecisiones, al no poder contar con datos reales que contengan por ejemplo, los nacimientos, defunciones y migraciones. No obstante, han servido para realizar comparaciones y tener una imagen general del comportamiento cuantitativo que permite calcular algunos indicadores, que intervienen en el planeamiento.

Si se comparan los datos de la densidad poblacional neta, se verifica la disminución del indicador de 993 a 690 habitantes por hectárea debido, principalmente, a las demoliciones de los últimos años, con la consiguiente reubicación de los núcleos familiares afectados.

Otra de las incidencias, observada en el análisis, es la disminución del número de habitantes por viviendas, consecuencia de la baja tasa de fecundidad. Esas nuevas características de los núcleos familiares deben tomarse en cuenta en el diseño de las viviendas.

	AÑO 2013	MALECÓN	S.L./N	S.L./S	TOTAL
DATOS GENERALES	Área bruta	11,5		4,19	15,69
	No. de habitantes	2555	1731	2021	6307
	Densidad bruta	373		471	402
	Área bruta	3,7	2,5	2	8,2
	Densidad neta	690	692	1010	769
	No. de manzanas	14		14*	28
	No. de parcelas	98	91	117	306
	Áreas libres de const. perm.	26	8	8	42
	No. de edificios	72	83	109	264
	Edif. otros usos	11	3	10	24
	Edif. de vivienda	61	80	99	240
	Altura promedio	3,5	3,1	2,9	3,3
	Habitantes/Vivienda	2,9	3,7	3	3,4
	No. de viviendas	726	463	653	1842
TIPOLOGÍA	Unifamiliares	119	113	151	383
	Apartamentos	257	215	247	719
	Habitaciones	304	135	255	694
	En sótanos	46			46
ESTADO TÉCNICO	Buenas	46	4		50
	Regulares	98	143	172	413
	Malas	162	171	256	589
	Pésimas	420	145	225	790

* Solo edificaciones que dan frente a calle

FRENTE DE MALECÓN	1997	2013
No. de habitantes	3676	2555
Densidad neta	993	690
No. de viviendas	1009	726
Habitantes/Viviendas	3,6	2,9

Igualmente, se modifican los datos referidos al número de edificaciones (la mayoría de viviendas), menores en el 2013 a causa de la pérdida del patrimonio por el grave estado técnico constructivo, por lo que aumentan las áreas libres, consideradas potencial para el futuro desarrollo del Malecón Tradicional.

5.2 Fundamento arqueológico del área protegida

5.2.1 Ámbito urbano y subacuático

Durante el período 2009-2013, se realizaron varios talleres temáticos sobre el Malecón Tradicional, buscando el consenso, por una parte, en los temas medioambientales, referidos principalmente al cambio climático y su incidencia en este sector de la ciudad, y por la otra, en incorporar a la elaboración de estas estrategias y planes de

desarrollo del Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador.

La zona correspondiente al Malecón Tradicional así como su área de influencia, se encuentran dentro del Plan de Gestión del Patrimonio de Extramuros. El área urbanizada se contempla como “Zona de Riesgo Arqueológico”, y se considera Área de Cautela con valor medio de protección, lo que implica que se requiere hacer prospecciones o sondeos arqueológicos antes de que se realice cualquier proyecto de obra nueva.

La Zona Litoral, así como el frente de mar, están contemplados como “Zona de Riesgo Arqueológico” y Zona de Preservación de Alto Valor de Protección.

El Gabinete de Arqueología ha realizado estudios complementarios, como el realizado en los Baños de San Rafael o del Recreo,

con el objetivo de definir el origen, el desarrollo y los procesos de cambio físico-geográficos que dieron lugar a transformaciones socioculturales en la franja del Malecón.

Estas consideraciones hacen que se contemplen dentro del plan urbano los estudios e investigaciones requeridas para la adecuada preservación patrimonial, mediante la arqueología terrestre, y marítima preventiva y supervisada.

5.3 Morfología urbana y arquitectónica

5.3.1 Trama y trazados

1. LA MANZANA

Por constituir la manzana la unidad básica de diseño y el soporte estructural definido por la retícula urbana, se realizaron varias investigaciones relacionadas con la proporción, la ocupación de parcelas, la utilización, las dimensiones (relacionadas con la altura de las edificaciones) y los códigos de explotación.

El municipio de Centro Habana está conformado por una retícula vial uniforme, variada en la adaptación a

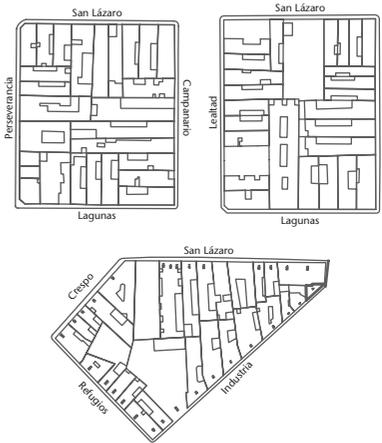
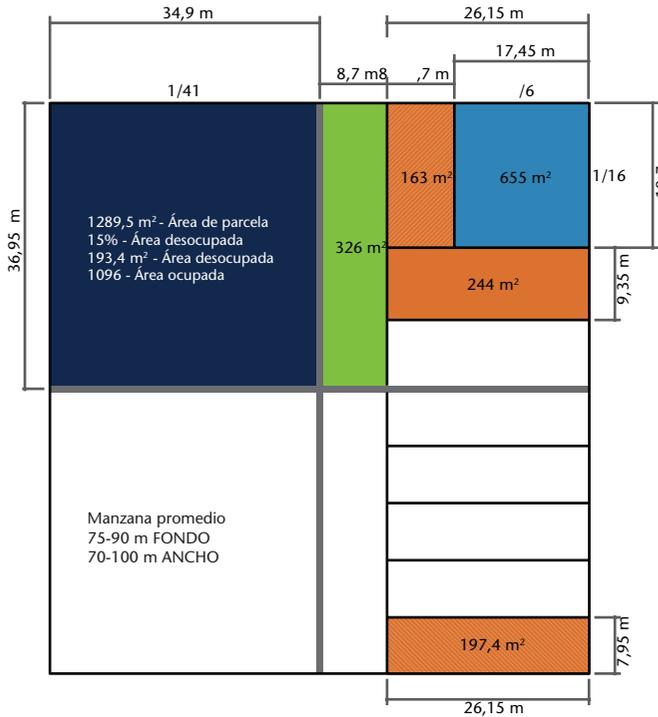
Sector del Malecón en el municipio Centro Habana



los ejes que le dieron origen, Calzada de San Lázaro, camino con dirección hacia la Zanja Real, Calzada de la Reina y Jesús del Monte, todos en el sentido este-oeste, hasta su límite con la Calzada de Infanta, que posibilita la continuación a la trama urbana con el

municipio Plaza de la Revolución. Las dimensiones de las manzanas de los barrios Colón y Dragones son de aproximadamente 74 x 70 m (5180 m²), por lo que las localizadas al sur

de la calle San Lázaro, se ajustan al patrón mencionado, también con las irregularidades en los encuentros de otras calles locales.

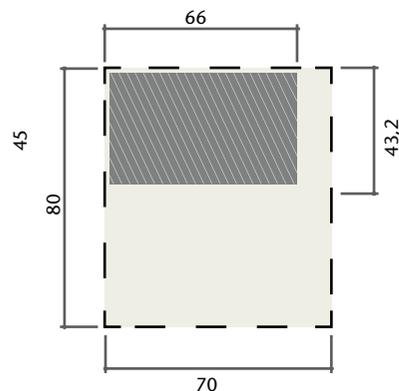
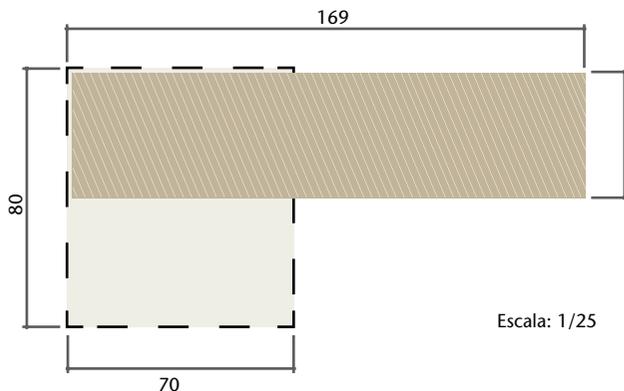


Ocupación y dimensión de las parcelas en una manzana promedio del municipio Centro Habana

Las manzanas del Malecón, como se explica en la evolución histórica, fueron el remanente de la urbanización iniciada por la calle San Lázaro con un límite

de borde definido por el mar, que marcaba sus dimensiones. En estos ejemplos, se muestran los extremos

en sus dimensiones de forma comparativa con las manzanas promedio del municipio de Centro Habana.



Comparación de las dimensiones de las manzanas del Malecón con la manzana promedio del municipio Centro Habana

En el siguiente cuadro, se expresan las dimensiones de las 14 manzanas del frente del Malecón, a partir

del Paseo del Prado, teniendo en cuenta la clasificación en grandes, medianas y pequeñas, estable-

ciendo un rango según las dimensiones de cada una de ellas.

NO. DE LA MANZANA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Área	169x45	94x48	85x50	95x50	91x46	60x47	101x39	52x37	58x38	60x41	60x44	66x43	81x43	152x41
	7605	4512	4250	4750	4276	2820	3939	1924	2204	2460	2640	2838	3483	6232

		MANZANAS																							
		Área				Frentes				Profundidad															
Grande		6200				7600				152				169				41				48			
Mediana		3400				4700				81				100				39				50			
Pequeña		1900				2800				52				66				37				47			

Parcelación

La ocupación de las manzanas, expresada en la conformación de las parcelas, denota las mismas proporciones (estrechas de frente y alargadas en su fondo), de los barrios Colón y Dragones, llamados anteriormente barrio de San Lázaro.

Las reducidas dimensiones de las parcelas fueron reflejo del valor del

suelo y por ende de las características demográficas en las que predominaba la población humilde y trabajadora, con un componente de emigrantes formados por blancos peninsulares y de otras latitudes, así como de negros libres. La ocupación de las parcelas se traduce en mantener un 85 % de superficie construida con un 15 % de área desocupada, generalmente patios.

Según se desarrollaba el proceso de compra y venta de los terrenos con frente hacia Malecón, se fue completando la estructura de parcelas, una de las características de este sector que, debido a la poca profundidad de las manzanas, dan frente a las dos calles: Malecón y San Lázaro. Una de las dificultades que presenta actualmente la parcelación histórica, relacionada con sus dimensiones, es la implantación de usos contemporáneos con la demanda lógica que implica el desarrollo de nuevas tecnologías e infraestructura de avanzada.

PARCELA POR MANZANA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Frente mín.	6,2	6,2	8,4	5,3	5,3	11,6	17,4	10,8	5,9	8,2	5,8	8,1	5,8	9,9
Frente máx.	27,4	18,3	17,6	21,5	19,2	16,9	22,9	15	13,4	16,7	26,9	24,5	20,9	26,4

		PARCELAS																							
		Frente mínimo				Frente máximo				Dimensiones															
Grande		11,16				17,4				24,5				27,4				80				200			
Mediana		8,1				10,8				19,2				22,9				201				600			
Pequeña		5,3				6,2				13,4				18,3				601				900			

2. LA EDIFICACIÓN

Altura, volumetría

La altura de las edificaciones ha sido uno de los elementos de la morfología

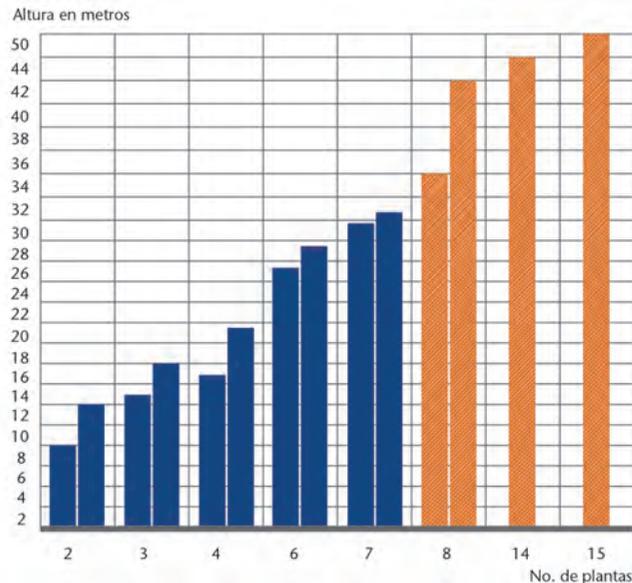
urbana más discutidos en los últimos años. Las investigaciones evidenciaron que el número de plantas no era una limitante para las regulaciones imperantes. Las Ordenanzas de Construcción de la Ciudad de La Habana de

1861 marcaban el número de pisos, generalmente hasta tres, disponiendo, según el orden de las calles, los puntales. El artículo 101 expresaba que "en casos excepcionales puede autorizar la construcción de edificios de mayor elevación en las vías de primer y segundo orden siempre que tengan buenas proporciones y la solidez debida".

En cuanto al promedio de plantas, se demostró que la mayoría de las edificaciones transitaban por diferentes alturas antes de llegar a su máximo desarrollo, de tres plantas como altura promedio. Esa elevación estaba dada, además, por el empleo de las técnicas de construcción y sistemas constructivos ejecutados por maestros de obras, quienes estaban limitados en el diseño de edificaciones de más altura. Éstas necesitaban de proyectistas profesionales para su ejecución.

Por encima de tres plantas y en menor proporción, se observan construcciones de 4, 6, 7 y 8 plantas, y dos hitos de 14 y 15 plantas construidos entre 1954 y 1958 marcando, entre todas las alturas, un ritmo propio en el perfil urbano.

Por otra parte, se pueden apreciar diferentes alturas en un mismo número de plantas, derivado de los diferentes puntales utilizados en cada nivel.



Puntal fachada, estilo

El comportamiento de los puntales está dado por las antiguas ordenanzas y la categoría vial, manteniéndose hasta nuestros días en las edificaciones que se deben preservar. Las nuevas inserciones se han regido

por las regulaciones derivadas del PERI, de 1997, y las realizadas en el taller internacional efectuado en el 2004, en las que prevalece la integración al conjunto mediante la expresión del doble puntal en fachada.

La forma de asociación entre las edificaciones se produce con paredes medianeras o contiguas, que en su interior disponen de estrechos patios y patinejos de ventilación e iluminación que responden al 15 % de área descubierta. La adición de estos edificios produce manzanas compactas, con fachadas ceñidas a las alineaciones exteriores de las calles dando frente a la calles y con largas profundidades de fondo edificado, que en reiteradas ocasiones atraviesa la manzana de lado a lado. Las fachadas tienen una marcada verticalidad proporcionada por la altura de los puntales y de los huecos de la carpintería exterior, atravesados por las líneas horizontales de los balcones corridos, aleros y cornisas.

En la fachada del Malecón, destaca el amplio portal corrido de uso público, situado en la planta baja de las edificaciones. Los códigos formales aparecen en un amplio repertorio, que caracterizan estas fachadas como eclécticas, incluyendo elementos de los estilos neogótico, plateresco, mudéjar, renacimiento, art-decò, etc. Todo lo anterior hace que cada manzana y el conjunto de ellas, posea una fuerte unidad.

Los edificios disponen en algunos casos de planta sótano, que ocupa parcialmente la planta de la edificación y también de construcciones en la azotea. Las transformaciones realizadas en las tipologías originales, productos de desgloses en locales, fundamentalmente en viviendas y por cambios de uso en plantas bajas, han provocado nuevas viviendas en sótanos y cubiertas, aumento de la densidad poblacional y el hacinamiento, deterioro sustancial de las estructuras, disminución de la calidad de vida y crecimiento de los vertimientos y de la contaminación.

Antigüedad

En relación con el proceso de construcción histórica de las manzanas, comenzando por los edificios que dan a la calle de San Lázaro y continuando con sus ampliaciones hacia el frente de Malecón, la mayor parte de los edificios, con un porcentaje próximo al 77 % (129), fueron construidos con anterioridad a 1920. Entre las décadas de 1920 y 1940 se construyó el 14 % (23 edificios) y entre las décadas de 1940 y 1950, el 9 %.

3. TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

La tipología es el resultado del análisis de los elementos que se repiten dentro de un conjunto de edificios. Se refiere a la existencia en las edificaciones de piezas arquitectónicas equivalentes, esencialmente en el orden funcional.

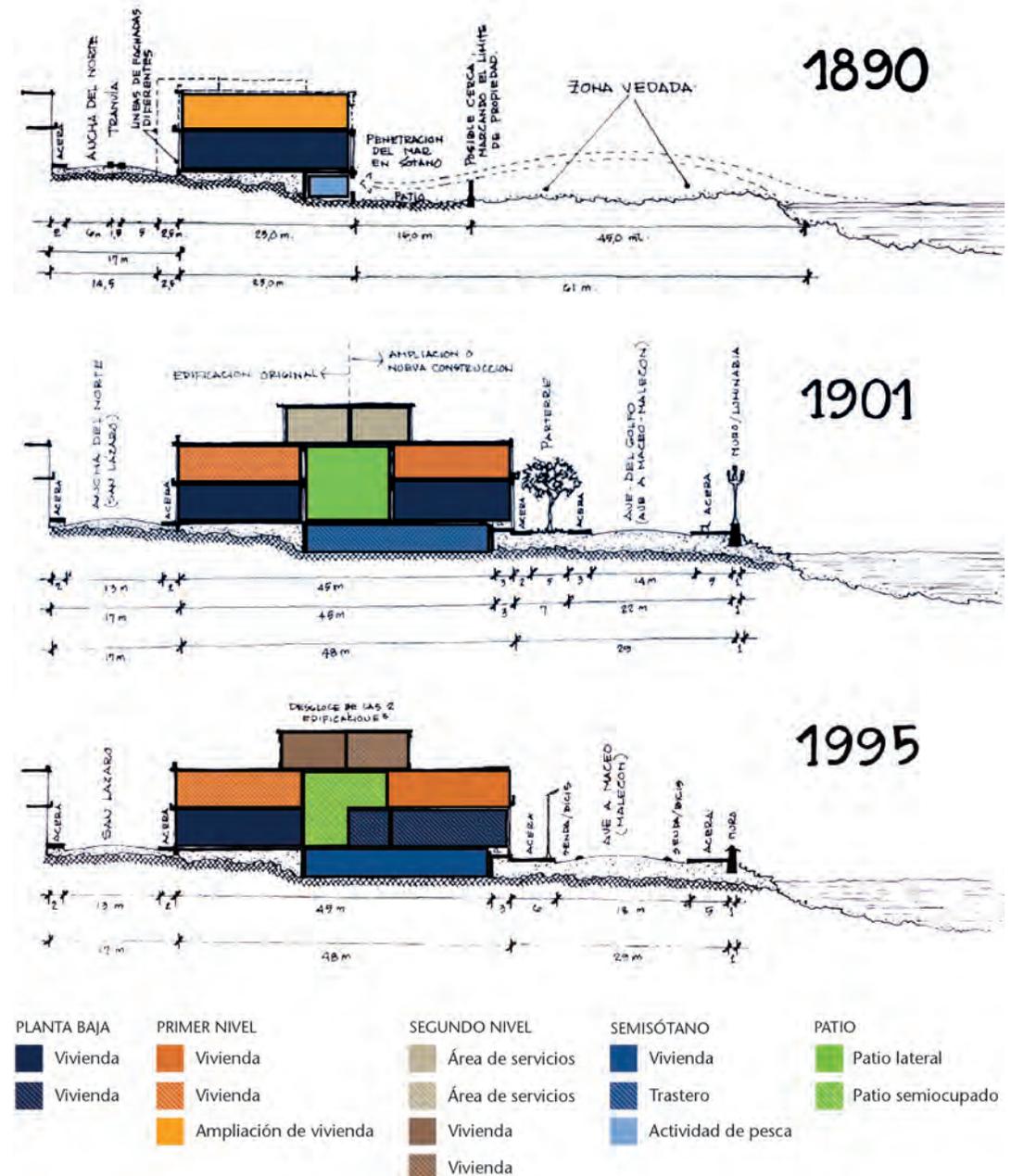
Tienen una relación directa con la forma de implantación de los edificios y sus intensidades de aprovechamiento en relación con el trazado urbano, el tamaño y forma

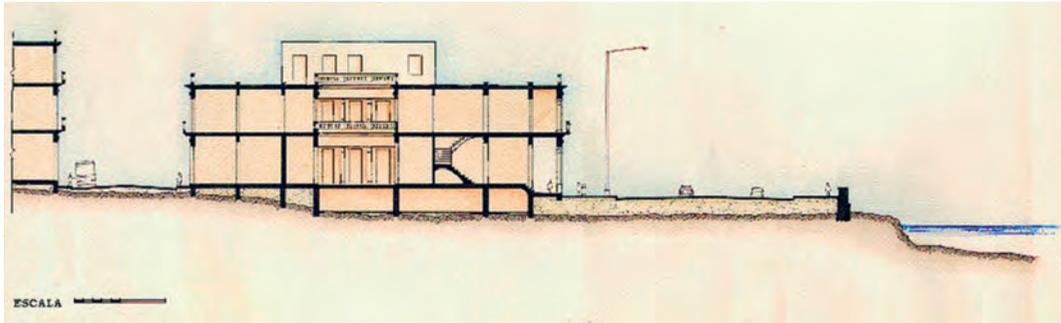
de las manzanas y en especial en la división de las parcelas.

El Malecón Tradicional desde su conformación inicial, mantuvo la función

residencial como predominante, definiendo el carácter homogéneo y formal de las manzanas. Se desarrolló en edificaciones de dos y tres plantas, con viviendas unifamiliares, y a partir de los años 20, se incluyeron edificios de apartamentos, con la inserción de códigos modernos en los años 30.

Evolución tipológica





Sección tipológica

No se encuentran otras tipologías como la religiosa o la industrial, existiendo de acompañante únicamente la civil pública en algunas edificaciones de asociaciones y alojamiento intercaladas principalmente en la calle San Lázaro con tipologías mixtas, por la combinación de servicios comerciales en las plantas bajas y viviendas en altos.

Teniendo en cuenta las transformaciones en la tipología doméstica, se efectuó una investigación mediante

la selección de ocho edificaciones del siglo XX que por sus características, podían constituir un repertorio de los tipos o modelos de viviendas existentes en el sector. No se analizaron los edificios con otros usos y tipologías por no ser representativos.

Mediante los expedientes originales, levantamientos y proyectos, se

constataron las modificaciones de la tipología con el avance de los años y las transformaciones sufridas por los diferentes tipos de ocupación.

Los datos urbanísticos que definen los parámetros de la ordenación o implantación de los edificios dentro de las parcelas y de las manzanas se expresan en el cuadro resumen.

MANZANA	NO. POSTAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	ÁREA PARCELA	% ÁREA LIBRE	NO. PLANTAS	NO. VIVIENDAS	M ² / VIVIENDAS	NO. HABITANTES	HABITANTES/ VIVIENDAS
2	61	1906	560	9	2	2	511	8	4
7	319-312	1908	773	10	2	8	174	24	3
1	29	1911	180	11	2	2	160	14	7
1	9	1912	169	12	1	1	149	5	5
3	115	1922	185	11	2	2	165	8	4
13	603	1927	140	14	4	4	120	12	3
5	201	1940	317	4	1	28	76	70	3
2	51-53	1957	260	6	15	14	272	45	3

Del análisis realizado a cada una de estas edificaciones, se desprende que, hasta 1930 aproximadamente, se repiten los siguientes elementos tipológicos dentro del conjunto:

- **Tamaño de la parcela:** larga y estrecha condicionando la dimensión menor al frente de la edificación y variable según el rango del propietario.
- **Patio y/o traspatio:** derivado de las proporciones de la parcela, largo y estrecho, situado en un lateral de

la vivienda brindando iluminación y ventilación a casi todo el inmueble.

- **Recibidor-zaguán:** a un costado del frente, permitiendo vinculación entre el espacio público exterior y el espacio privado interior (portal-patio), a veces directamente aunque de forma acodada y otras a través de espacios interiores como los recibidores.

- **Sala-saleta:** sala al frente y costado opuesto del zaguán, seguida de la saleta en algunas ocasiones y vinculada al exterior por los vanos con ventanas.

- **Comedor-cocina-servidumbre:** comedor generalmente al comienzo o final del patio, vinculado a la cocina a través del mismo o directamente y cercanas ambas

piezas al área de servidumbre en las casas de mayor jerarquía.

• **Habitaciones-baño:** en la búsqueda de mayor intimidad, las habitaciones se localizan en las áreas centrales de la vivienda y de frente al patio lateral, garantizando una buena iluminación y ventilación. El baño situado a conti-

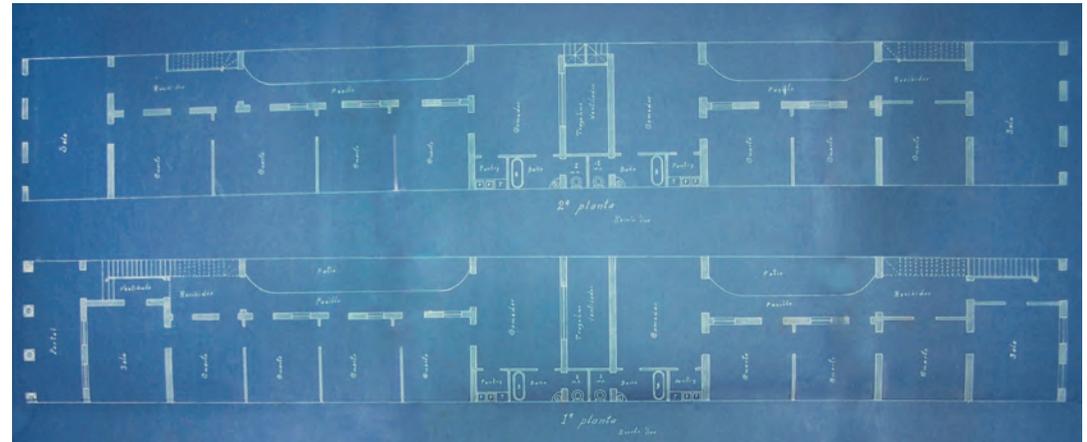
nuación de las mismas o intercalado entre las habitaciones. En ocasiones aparece al fondo de la parcela cercano a la cocina.

Estos componentes espaciales organizan la vivienda funcionalmente y la tipifican con mínimas variacio-

nes, manteniendo los principios de los elementos base, los cuales presentan las siguientes deficiencias para la vida cotidiana:

- Circulación a través de las habitaciones
- Falta de privacidad en habitaciones matrimoniales
- Espacios poco integrados y no flexibles
- Deficiente relación cocina-comedor y habitación-baño

Primera y segunda planta original del edificio
Malecón 461



A pesar de las dimensiones de las parcelas, las edificaciones eran confortables, con un promedio de 150 m² por vivienda, indicador que muestra la factibilidad de buscar una racionalización espacial con el objetivo de redistribuir el área edificada de las viviendas que se mantengan, aprovechando los altos puntales para lograr uso intensivo de los espacios interiores con la privacidad y confort requeridos.

Sistemas constructivos

Referirse a los sistemas constructivos de los edificios del Malecón, es recorrer las técnicas constructivas y los materiales utilizados a lo largo

de los primeros 60 años del siglo XX. Antes de entrar en un análisis pormenorizado, es preciso incidir en las tendencias generales observadas en relación con el sistema constructivo.

Las construcciones más antiguas, ejecutadas hasta los años 20, suelen utilizar el sistema de muros portantes de carga con entresijos que incorporan soluciones variadas en dependencia de los materiales para vigas, viguetas y rellenos, cuya limitación más importante se encontraba en el acero. Este sistema constructivo que podría definirse como de “muro de carga y entramados”, es el que mejor se

adapta a una edificación tradicional de poca altura, con frentes estrechos, amplios fondos y muros medianeros compartidos. Su principal problema se deriva de la falta de trabazón estructural entre muro y entresijo, pues el apoyo directo de uno sobre otro, carece de tranques horizontales.

El fallo estructural del muro de carga, de los entresijos, o de ambos a la vez, ha provocado el colapso de varios de estos edificios que a medida que se derrumban o son demolidos, agravan el problema al aparecer muros de carga medianeros descompensados en su carga (excentricidades) y expuestos a un mayor deterioro.

Otro sistema constructivo, que aparece a partir de los años 30, es el de “pórticos” de hormigón armado, cuyas armaduras, inicialmente torsionadas, deja lugar al acero corrugado de mayor resistencia. En este sistema los problemas se derivan de su mala ejecu-

ción, relacionada con la inexperiencia de las primeras aplicaciones y la agresión de un medio húmedo y salino, donde las afectaciones al hormigón de recubrimiento y las propias armaduras resistentes, por un agudo proceso de corrosión, produce la pérdida de sección de columnas, vigas y losas armadas de entrepiso, que pueden provocar el colapso de este sistema.

Conviene indicar que para ambos sistemas constructivos y evidentemente para la mezcla de ambos (que también se produce a través de las ampliaciones y reparaciones puntuales que se han producido a lo largo de la vida de los edificios) la agresión de un medio tan húmedo y salino, con lluvias torrenciales en la época de verano y fuertes vientos y penetración del mar en invierno, produce deterioros generalizados de los diferentes elementos que componen la edificación, donde los más importantes son los siguientes:

- Las patologías relacionadas con los elementos estructurales que afectan a la estabilidad del edificio:

Cimentaciones, Muros de carga, Columnas, Vigas y Entrepisos.

- Las relacionadas con la envolvente de la edificación: Fachadas y Cubiertas, donde la protección contra las lluvias, la humedad y la salinidad es prioritaria, y las producidas en esos mismos elementos por el mal estado de las instalaciones hidrosanitarias, que aportan nuevos problemas de humedad a las edificaciones.

Elementos constructivos y materiales

Las cimentaciones sobre un sustrato rocoso resistente (calle San Lázaro) o sobre rellenos (Malecón), se realizaban en los edificios más antiguos con estructura portante

vertical de muros de carga, a través de cimientos corridos de hormigón ciclópeo, compuestos de piedra y morteros hidráulicos ordinarios de agua, arena y cal.

En los edificios más modernos de estructura porticada, lo normal son los cimientos aislados de hormigón armado.

Los muros de carga y de cerramiento se realizaban en sillares de piedra de Bermeja o Jaimanitas colocadas a hueso (especialmente en fachadas), también con mampostería ordinaria de piedra y con ladrillos cerámicos en citara y citarón, asentados con mortero de arena y cal, con adición ocasional de cemento. En general estos

Diversidad de sistemas constructivos en techos



Muros y columnas en edificaciones de Malecón



muros iban revestidos de morteros de arena y cal, con proporción 1:2, que en algunos casos adicionaban un 10 % de cemento. Excepcionalmente aparecen columnas de hierro fundido y de sillares de piedra. Posteriormente se comienzan a generalizar los muros de ladrillo y bloques.

Las columnas de los edificios con estructura porticada se realizan en hormigón armado con cierre de las paredes exteriores con ladrillos cerámicos en citarón y revestimiento posterior de morteros de cal. Las dosificaciones del hormigón utilizado eran de 1:2:4 (cemento, arena, árido).

Los entrepisos (incluye la cubierta). Entre la diversidad que ofrecen conviene diferenciar los siguientes:

- Vigüeta de madera y tablazón, compuesto de vigüetas de madera de sección rectangular, empotradas en los muros de carga, sobre las que se colocaba tablazón de madera. Encima de la tablazón un relleno de enrajonado por capas

apisonadas y por último losetas hidráulicas o cerámicas.

- Vigüeta y losa por tabla, compuesto de vigüetas de madera de sección rectangular, empotradas en los muros de carga, sobre las que se colocaban diferentes materiales de sustentación; tablazón de madera, losas cerámicas y losas de mortero (todas ellas sin refuerzo).

Estos sistemas fueron utilizados en las construcciones más antiguas. A partir de la década del 20, comienzan a utilizarse otras alternativas que lo sustituyen:

- Vigüeta y losa, compuesta de vigüetas metálicas de hierro, con sección en I de 4, 5 y 6 pulgadas en función de la luz, empotradas en los muros de carga, con piezas intermedias de relleno de losetas y bovedillas de material cerámico o de mortero, con variantes macizas o aligeradas (con y sin refuerzo).

- Losa de hormigón armado. Se utiliza a partir de los años 30 desplazando a los sistemas anteriores.

- La losa, incorpora armaduras en su cara inferior, formando una malla. Se utiliza un acero de 2 400 a 2 800 kg/cm².

- En estos entrepisos, los bordes de apoyo en muros de carga suelen disponer de una viga o zuncho de atado.

- En las estructuras porticadas, este entrepiso es el normalmente utilizado.

Los entrepisos especiales aparecen excepcionalmente como en la prefabricada Warren, similar a una vigüeta plana con tan solo armadura inferior, formada con dos aceros de 12 mm unidos con diagonales. Recientemente se han comenzados a utilizar otros tipos de entrepisos como la Vigüeta y la Bovedilla y el Steel Desk.

Terminación de cubiertas

La solución generalizada es la de cubierta plana, donde la impermeabilización se obtiene por soladura de losetas cerámicas asentadas con morteros de cal y arena. Esta soladura se apoya en unas capas de enrajonado apisonado, formado por escombros y mezclas gordas, rematadas con un atezonado o mezcla más fina para dar las pendientes de cubierta. Los desagües son de hierro fundido. Los pretilos de ladrillos en citarón rematados con morteros de cal. El encuentro del pretil con la soladura se resuelve con una loseta inclinada denominada zabaleta.



Cubiertas de Malecón 17 y 11-13-15

Las escaleras se construían en general con bóvedas de ladrillos cerámicos, con estructura de madera y más recientemente con losas de hormigón armado. El

revestimiento final de los peldaños se realizaba con piezas de mármol y de granito artificial. Las barandillas

eran en general de hierro fundido con cenefas rematadas con pasamanos de madera noble y mármol.



Escaleras Malecón 111 (a la izquierda, arriba); San Lázaro 110 (a la izquierda, abajo); y Malecón 17 (a la derecha)

La carpintería utilizaba en general marcos de cedro o sabicú con hojas de pino en interiores y cedro en exteriores. Las ventanas se realizaban con tablillas francesas regulables al exterior y contra ventanas acristaladas al interior, incorporando rejas exteriores de hierro fundido con motivos ornamentales (flores, cenefas, etc.).

La proporción vertical de los huecos debido al puntal elevado de los pisos, exigía una compartimentación de la carpintería, y para el caso de las puertas, la disposición de montantes regulables para la ventilación e ilumi-

nación de las piezas. La terminación de la carpintería de madera se realizaba con pintura al óleo, en las más antiguas, y con pintura de aceite. La herrería se trataba con una mano de óxido y una terminación de grafito.

Diferentes tipos de carpintería



Los acabados interiores

- **Pisos:** En las áreas comunes (escaleras, pasillos, zaguanes, etc.) se utilizaba generalmente el mármol. En las habitaciones, mosaicos hidráulicos, y en las piezas de servicio (cocinas, habitaciones de servicio y patios), mortero de cemento u hormigón en masa.

- **Paredes y Techos:** En general enlucidos de cal y yeso en proporción 1:3. Remates de cenefas de mosaicos en paredes de cuartos de baño, pasillos y escaleras. Los techos de las piezas más importantes suelen disponer de decoraciones y molduras de yeso. Como acabado final se pintaban con colores tenues

de pinturas al temple y lechada de cal apagada y aceite de linaza.

Los remates de terrazas, balcones pretiles y ornamentos en fachadas, se realizaban con barandas compuestas de piezas de mortero de cemento armado intercaladas entre el nivel de piso y el remate superior de apoyo.

Detalles ornamentales en fachadas





Detalles ornamentales en interiores

Estado técnico de los edificios

Los materiales y sistemas constructivos utilizados en tan importante espacio de la ciudad, son causas del deterioro acumulado, lógicamente aumentado por la falta de mantenimiento y rehabilitaciones adecuadas, teniendo en cuenta además el sobreuso y las condiciones climáticas adversas en épocas invernales y ciclónicas.

Los datos iniciales sobre el estado constructivo de los edificios fueron obtenidos de inspecciones realizadas por la Dirección Municipal de Arquitectura, actualmente Dirección Municipal de Planificación Física del municipio de Centro Habana y el Catastro de 1986. Los mismos fueron actualizados por la entonces Oficina de Rehabilitación del Malecón, elaborando

dictámenes técnicos de los edificios en general.

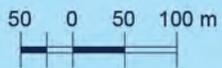
Se ha logrado mantener una actualización periódica del estado técnico de los inmuebles y del espacio público, mediante el trabajo conjunto entre el Grupo de Inversiones del Malecón Tradicional y el Plan Maestro, ambos de la Oficina del Historiador, que ha permitido elaborar estrategias para el futuro desarrollo del territorio.

Especial relevancia tienen los edificios detectados en muy mal estado técnico, en la valoración inicial de

1997 identificados como edificios irrecuperables, que representaban el 9 % de los edificios y el 12 % de las viviendas.

Hoy, el número de viviendas en pésimo estado constituye el 43 % de las edificaciones destinadas a ese uso, enmarcadas en 24 inmuebles, que incluye a Malecón, San Lázaro norte con las entrecalles y San Lázaro sur.

En el caso específico del frente del Malecón Tradicional, las viviendas en pésimo estado constructivo, representan el 58 % de los edificios.



EL MALECÓN TRADICIONAL

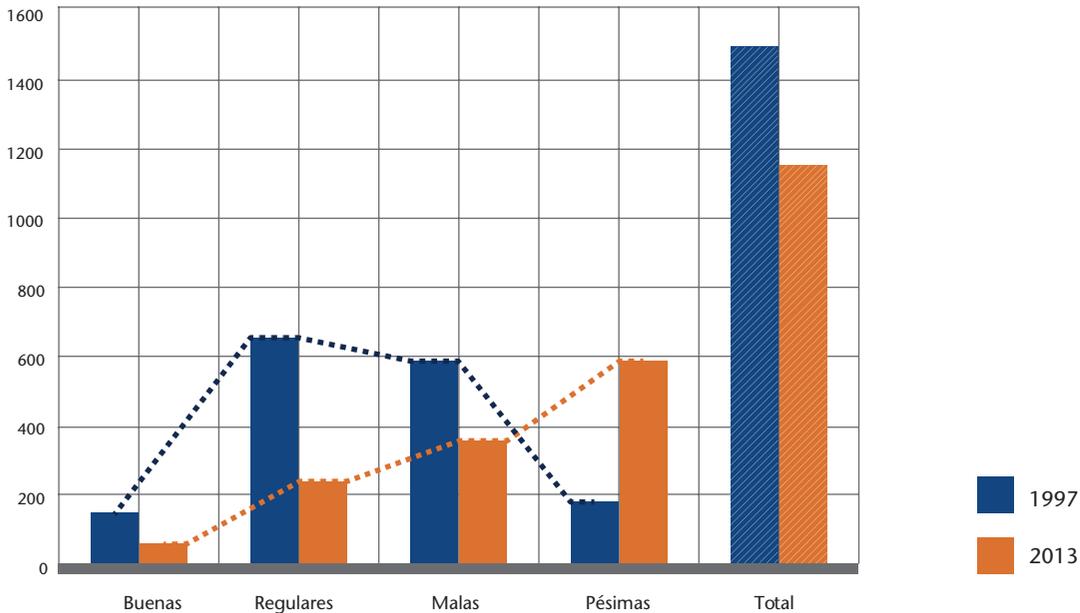
Estado de las construcciones

- Bueno
- Regular
- Malo
- Pésimo
- Parcela libre de construcciones permanentes
- Áreas verdes/Parques



Comparación del estado técnico de las viviendas entre 1997 y 2013

	1997			2013			
	MALECÓN	S.L./N	TOTAL	MALECÓN	S.L./N	S.L./S	TOTAL
No. de viviendas	1009	467	1476	726	463	653	1842
Buenas	118		118	46	4		50
Regulares	646		646	98	143	172	413
Malas	569		569	162	171	256	589
Pésimas	143		143	420	145	225	790



En el gráfico anterior, se visualiza la trayectoria del estado técnico, mediante la comparación entre los datos de partida de 1997 y los actuales, para las 14 manzanas del área inicial (los datos de San Lázaro sur, aparecen aparte por no estar comprendido en el sector de estudio durante los primeros años). El pésimo estado constructivo aumento de 143 a 1189 viviendas, y se perdieron 287 por demoliciones en 19 edificaciones.

San Lázaro sur, incluido en la Zona Priorizada para la Conservación en el 2001, muestra una situación tan alarmante como los anteriores, con un 34 % de las edificaciones en pésimo estado, con el agravante de que en ese espacio urbano no se ha realizado

prácticamente ninguna acción constructiva. Esto indica, el paso inminente de los inmuebles de regular estado a malo, y los de malo a pésimo. La pérdida del patrimonio edificado ha marcado una pauta para la actualización del planeamiento urbano y sus regulaciones.

En los últimos tres años se han demolido totalmente seis edificaciones y se encuentran otras dos en proceso, de los que fueron reubicados 50 núcleos familiares y

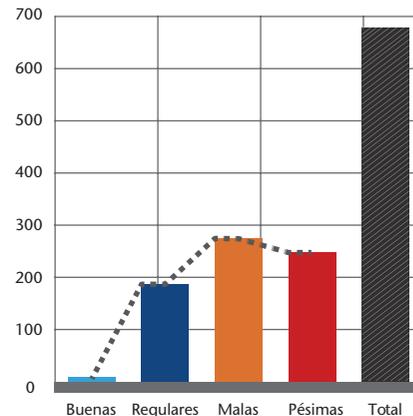
están en espera 52 familias, localizadas en Malecón 11-13-15/San Lázaro 8-10, el cual ha sido reconocido como uno de los primeros edificios de apartamentos con Grado de Protección II. Por último, se demuele en el interior y de forma parcial, Malecón 507-509-511, con el afán de salvar este valioso inmueble.

Faltan edificaciones por demoler, y el deterioro de las viviendas construidas y rehabilitadas avanza rápidamente.

El rescate de las fachadas, así como de los elementos arquitectónicos de valor, ha sido uno de los aspectos más

Estado técnico San Lázaro sur 2013 (a la izquierda) y San Lázaro 61 (a la derecha)

analizados en el tema de las demoliciones. Se han restaurado varias fachadas realizando demoliciones interio-



4. PAISAJE URBANO

El paisaje urbano se compone del espacio público y de los frentes de fachadas que enmarcan los diferentes escenarios. El Malecón Tradicional tiene una lectura de borde donde el litoral con la acera norte y el vial ofrecen homogeneidad con el resto del Malecón, constituyendo una unidad con diferentes expresiones transmitidas por la acera opuesta, en la que se diferencia la imagen por la línea de fachadas con diversos estilos, usos y morfologías.

San Lázaro, con características más de barrio que de ciudad, posee una imagen más cerrada, a pesar del ancho de la faja vial, elemento que conspira en el desarrollo de la vida cotidiana.

El espacio público, con su doble función de vía de comunicación y de ocio, está prácticamente restringido a su sistema vial. Las intervenciones

en el Malecón, concretamente las del ámbito del Malecón Tradicional, están fuertemente condicionadas por su función de arteria principal de ciudad. Esta condición, junto al proyecto de la defensa ante las penetraciones del mar y los usos lúdico-recreativos a crear en ese frente de siete kilómetros definirán el carácter de la Avenida del Malecón en sus diferentes tramos y en su conjunto.

El frente marítimo del Malecón es el espacio más emblemático en la imagen de la ciudad. Lugar de relación social a escala urbana, constituye un paseo marítimo y sirve de escenario a actos culturales y políticos, carnavales, baños de mar, pesca, paseo en embarcaciones o, simplemente, descanso.

Sus principales deficiencias se derivan de la falta de armonía entre el uso recreativo y el de tránsito, las altas velocidades de los vehículos

res, logrando al menos la recuperación de la imagen del patrimonio construido y con ello parte de la historia del Malecón, es decir, de La Habana.



provocan ruido y accidentalidad. El escaso uso del mar, por el diseño del muro y la contaminación de las aguas y el escaso equipamiento, mobiliario urbano, iluminación y vegetación; que hacen que el espacio no sea utilizado en todas sus potencialidades.

La fuerte relación que existe entre la pieza de las 14 manzanas que dan frente al Malecón y las piezas de borde constituidas por los parques, conlleva a una referencia obligada de estos espacios y de su problemática específica. Un análisis más detallado de cada una de las piezas de borde permite establecer la caracterización y uso actual de cada una de ellas.

El Paseo del Prado marca el límite entre los municipios La Habana Vieja y Centro Habana.

El Castillo y explanada de La Punta: Amplio espacio delimitado por el muro y la vía, con vistas excepcionales hacia el mar, la bahía, las fortalezas del Morro y de La Cabaña, y también del Malecón habanero. La explanada que rodea al Castillo, pavimentada de hormigón y lajas de piedra, con apenas vegetación, permite el uso exclusivamente peatonal donde el propio pretil del muro (al igual que en el resto del Malecón), es el único elemento utilizado para sentarse.



Fortaleza San Salvador de La Punta

En su borde oeste dispone de un acceso con escaleras hacia la antigua zona de baños y se observa un alto deterioro en ciertas áreas del pavimento y del muro, que precisan urgentes reparaciones.

El nudo del túnel de la bahía y el parque "Máximo Gómez"

Esta pieza urbana está vinculada a la resolución de las conexiones entre las zonas este y oeste de la ciudad. El nudo vial impone serias restricciones a los movimientos peatonales, tanto en dirección este-oeste (Avenida del Puerto con Avenida Malecón), como

norte-sur (Avenida de las Misiones con la Avenida del Malecón, a la altura del Castillo de La Punta).

Su diversidad de conexiones crea varias áreas libres sin uso específico, que sólo dejan un espacio de remanso en su círculo central, el parque "Máximo Gómez", al que se puede acceder a través del Parque de los Estudiantes, atravesando uno de los viales de

acceso al túnel. La gran explanada del parque no cuenta con arbolado, ni mobiliario urbano, resaltando la localización central del monumento. Actualmente, niños, jóvenes y adultos realizan prácticas deportivas en este espacio, incluyendo beisbol y fútbol, con la consiguiente peligrosidad para los transeúntes y transportes que circulan en los alrededores.



Vista del intercambio del túnel de la bahía de La Habana y parques aledaños

El Parque de los Estudiantes y el Parque de los Enamorados

Aunque divididos por el vial de conexión entre el Paseo del Prado y Zulueta, ambos parques constituyen una pieza unitaria, concebida como remate del Paseo del Prado con la Avenida del Malecón, en el

enclave del Castillo de San Salvador de La Punta.

Su nivel de urbanización y de uso es bastante elevado, en especial en el Parque de los Enamorados,

cuya tranquilidad contrasta con el Parque de los Estudiantes, más expuesto a las molestias del tráfico. Conviene destacar la grave problemática derivada del cruce vial entre el Paseo del Prado y la Avenida

Malecón, con sus conexiones al túnel de la bahía. La intensidad del tráfico impone serias restricciones a la conexión peatonal hacia el muro y hacia las manzanas situadas en la primera línea del Malecón.

El parque "Antonio Maceo"

Constituido por una explanada rectangular de 2,5 ha, posee como

equipamiento el parque infantil, las fuentes ornamentales, el monumento al General Antonio Maceo y el Torreón de San Lázaro, unificado al parque en la transformación realizada en el año 1960.

La escasez de arbolado, así como su deficiente diseño funcional, con un recorrido sinuoso para la circulación que dificulta la legibilidad, imponen limitaciones en su

uso. La rehabilitación del año 2000 demolió el anfiteatro pero no pudo ejecutarse el nuevo diseño por falta de financiamiento.

La Avenida del Malecón, con su intenso tráfico, impiden una relación directa con el amplio mirador que forma en su frente marítimo el muro (quizás uno de los miradores más amplios), aunque en este caso la conexión peatonal bajo la Avenida del Malecón, la única existente en todo su recorrido, permite relacionar mínimamente ambos espacios del parque y del paseo marítimo.

Parque "Antonio Maceo"



Los portales: Presentes en el frente del Malecón como vía principal del municipio Centro Habana, los portales constituyen un elemento especial, dentro del espacio público; tránsito de peatones por excelen-

cia, por la protección de la lluvia y del sol. Sin embargo, los vanos de las casas de la planta baja, abren sus puertas hacia dichos portales disminuyendo la privacidad, tanto de los portales, como de las viviendas.

Los patios: Si se mira al interior de las edificaciones, se pueden apreciar patios privados que se constituyen en áreas para uso familiar y que pueden contar con la presencia del verde.



Portales públicos y patio interior

Red vial

Destacan por su importancia la avenida “Antonio Maceo” o Malecón y la calle San Lázaro, que bordean por el norte y por el sur prácticamente la totalidad del área residencial.

Malecón: Como vía de borde, tiene categoría de arteria principal, constituyendo un eje fundamental de tráfico rodado de la ciudad en dirección este-oeste. Su sección transversal se mantiene constante en la mayor

parte del tramo, con un ancho de 30 a 40 m. Las aceras son amplias, al sur con un ancho promedio de 6 metros y al norte de 5 m, que se amplía hasta 13 m en los miradores o terrazas.

En el año 2010, comenzó la reparación del muro, la acera norte, el contén y el badén, con la aplicación de impermeables y morteros de alta

resistencia y calidad. Esta acción aún no ha terminado, por haberse detectado socavamientos en algunos tramos de la acera y la faja vial. Se llevó a cabo la inspección por parte de la Empresa de Construcciones Navales (CEPRONA) con el fin de dimensionar las socavaciones en la base del muro, tanto en la parte visible sobre el nivel del mar como en la sumergida y en los drenajes pluviales.



Aceras reparadas

Inspección de las zonas socavadas del muro del Malecón



La faja de rodamiento es de 9 metros (3 sendas de circulación) en cada sentido, con un separador central de 0,50 m pintado sobre el pavimento, que se amplía en el extremo oeste hasta los 5 m. El drenaje superficial es hacia las canaletas laterales de 0,45 m. Se permiten los giros de derecha para entrar y salir a la vía solamente en la senda sur.

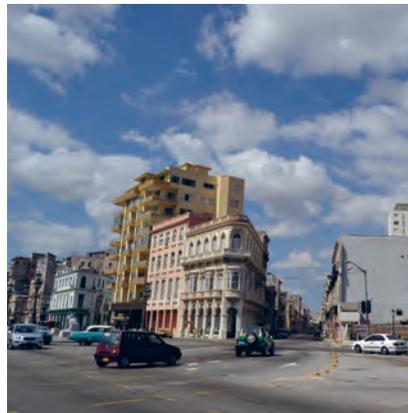
Esta vía se considera rápida, con una velocidad máxima de 70 a 80 km/h, lo que limita la accesibilidad peatonal y el desarrollo de actividades propias de un espacio público de estas características.

En la década de 1990, al inicio del llamado Período Especial, se reservaron carriles de 2 m en cada sentido de circulación para uso exclusivo de bicicletas, lo que implicó la prohibición de estacionamiento, incluso momentáneo. Aunque se trataba de un medio de transporte alternativo para distancias de hasta 10 km, la experiencia resultó fallida por falta de organización, y sobre todo, porque fue asumida como una medida de urgencia en respuesta a la grave situación del transporte y no como alternativa sustentable o incluso como forma de recreación urbana.

San Lázaro: Tiene una sección transversal de 14,60 m, con aceras a ambos lados de 1,60 m de ancho y una canaleta de 0,45 m, lo que reduce la faja de rodamiento a 10,50 m, y hace que funcione realmente con 3 sendas en ambos sentidos de circulación, aun cuando el estacionamiento está prohibido. Es considerada arteria menor y por ella se canaliza el transporte de carga y los ómnibus urbanos que no pueden circular por Malecón. En caso de penetración del mar, San Lázaro es utilizada como alternativa de Malecón, desviándose por ella todo el tránsito vehicular. Al no disponer de capacidad suficiente para asumirlo, provoca embotellamientos.

Entre las calles transversales a Malecón y San Lázaro, tienen mayor peso Belascoaín, Galiano y el Paseo del Prado.

Intersección de las calles San Lázaro y Prado (a la izquierda) y vía de Malecón (a la derecha)



Belascoaín: con una sección de 17,10 m es una arteria principal en el centro de la ciudad, pero en el corto tramo que tiene dentro del área de estudio, está limitada en su uso al no tener continuidad en sentido sur. Un parqueo de automóviles ocupa la mitad de su sección.

Galiano: tiene una sección de 16 m, con portal corrido de 3,50 m a cada lado. Aunque es una vía con un sentido de circulación, en el tramo entre Malecón y San Lázaro se modificó con dos sentidos para facilitar el acceso al Hotel Deauville, ocupando una de sus dos sendas con estacionamiento del propio hotel.

Paseo del Prado: Tiene una sección de 42,50 m, lo que posibilita 3 carriles de circulación en ambos sentidos, separados por un amplio paseo arbolado, a lo que se suman portales de 3,50 m. En el tramo entre Malecón y San Lázaro desaparece el paseo y el espacio se fragmenta en pequeñas isletas dibujadas sobre el pavimento, que intentan organizar el fuerte tráfico vehicular, sin conseguirlo. El sitio se ve afectado además, por otros factores como la cercanía al nudo de acceso al Túnel de la Bahía, la aglomeración de personas que intentan cruzar la vía –fundamental-

mente en verano– y las que hacen autostop para cruzar al este de la ciudad.

Las vías colectoras: En general son calles estrechas, con una sección promedio de 9,50 m, algunas más pequeñas como el caso de Capdevila, con su sección de 6,50 m. Estas calles tienen sentidos alternos de circulación, y la posibilidad de parqueo de los carros en línea. Las calles citadas quedan confinadas por las fachadas de los edificios, exceptuando los frentes a los parques y a la Avenida de Malecón. Las terminaciones superficiales son de asfalto en las fajas de rodamiento y cemento en las aceras.

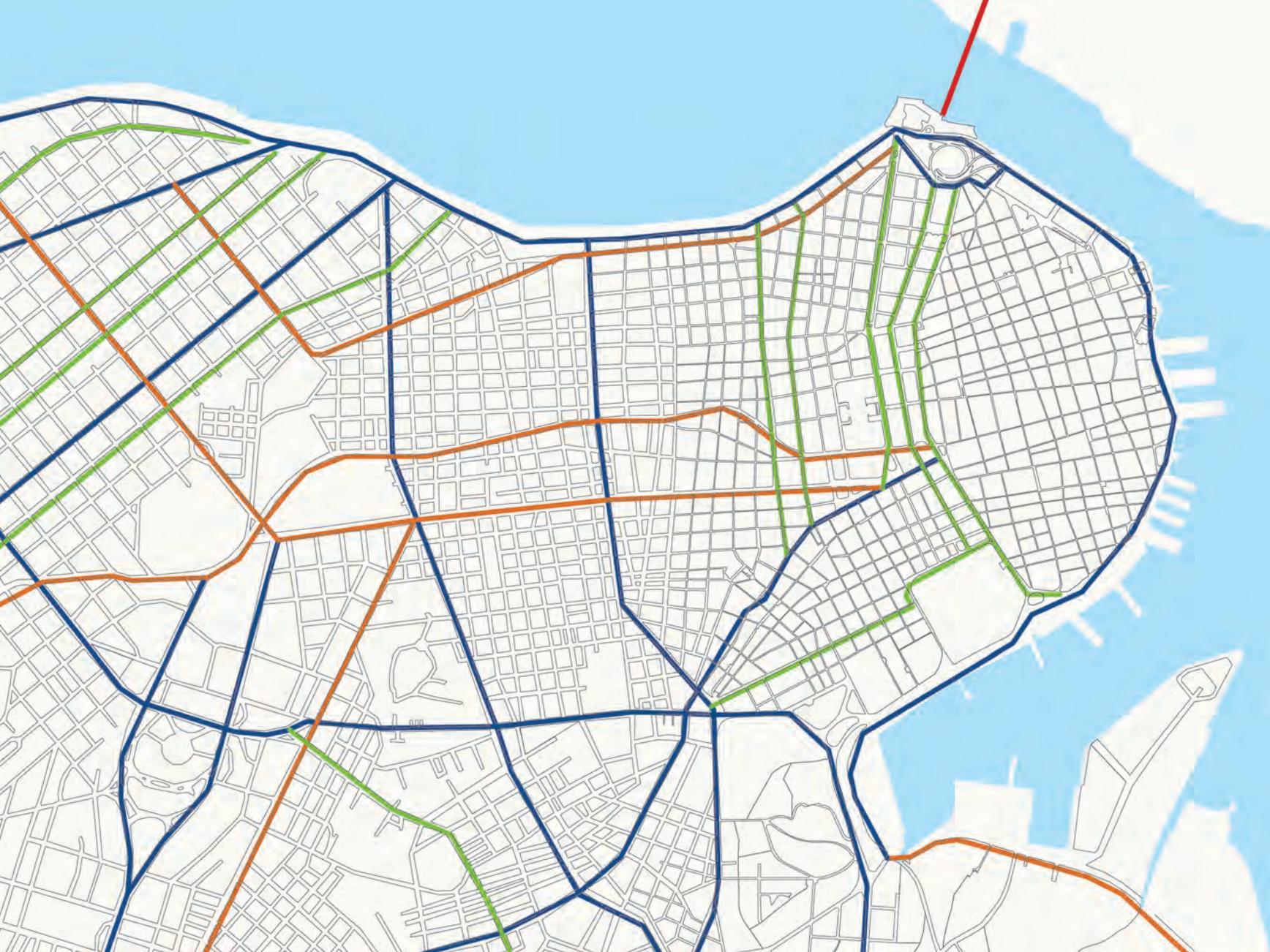
Marina: Vía de borde del Malecón Tradicional, que vincula San Lázaro con Malecón, conformando, junto a las calles Venus y Vento, una intersección canalizada. Incluye,

además, los accesos a desnivel al Hospital Hermanos Ameijeiras. Su sección es variable, con un tramo de doble sentido y cuatro carriles de circulación desde Malecón a Príncipe y otro unidireccional, de tres carriles, entre Príncipe y San Lázaro. Sus aceras poseen secciones entre 1,50 m y 3 m, con valores de apenas 1 m en la acera oeste del parque “Antonio Maceo”. Posee portales por tramos discontinuos, con secciones de 2,50 m a 3 m.

Vento: Tramo vial unidireccional entre Belascoaín y Marina, que forma parte de la solución de intersección canalizada al sur del parque “Antonio Maceo”, de forma que su prolongación al este será la calle colectoras San Lázaro y hacia el oeste la calle Jovellar. Su sección varía entre 5 m y 7 m de calzada, según los carriles y maniobras existentes en cada tramo.



Paseo del Prado (a la izquierda) y calle Vento (a la derecha)



RED VIAL

Categorización vial centro de ciudad

-  Vías expresas
-  Arterias principales
-  Arterias menores
-  Vías colectoras



Los parqueos: La prohibición de parqueo sobre los ejes de Malecón y San Lázaro confinan esta opción a las vías transversales, con una capacidad de 83 plazas, y también al parque “Antonio Maceo”, con 36. Ambas suman 119 plazas. Existen otras áreas de parqueo, fuera de la vía, constituidas por pequeñas parcelas libres, utilizadas generalmente y con carácter provisional, por particulares. Se aprecia un déficit generalizado de plazas de parqueo, característico de las zonas centrales y compactas de la ciudad, una situación que debe agravarse en la medida en que avanza la revalorización del territorio con nuevas inversiones y usos en las plantas bajas.

5.3.2 Análisis funcional

1. EQUIPAMIENTO

El equilibrio entre la posición del espacio y la organización funcional de la ciudad, debe responder con la flexibilidad requerida, a las transformaciones que suceden con diferente velocidad.³

Los usos responden a funciones que deben asegurar la vitalidad, posibilitando la mejora de la calidad de vida y la sustentabilidad del territorio, corresponde a ellos viabilizar sitios de encuentros que garanticen ofertas de actividades múltiples. Deben tener en cuenta esta dualidad: potenciar la creación de equipamientos a nivel urbano relacionados con la caracterización de la Avenida Malecón, con usos culturales, recreativa y turística y también reducir los déficits de servicios básicos a la población de los barrios colindantes.

El uso fundamental, tanto por Malecón como por San Lázaro, es el residencial, heredado desde la configuración de la estructura parcelaria que dio origen al Malecón Tradicional. Los usos complementarios se pueden diferenciar primeramente por su localización. En San Lázaro priman los servicios de carácter barrial y comunitario, como establecimientos comerciales y de servicios: carnicerías y lecherías e instalaciones de salud: policlínico y farmacia, en

plantas bajas comunicadas con el frente del Malecón.

La frecuencia de uso, generalmente es diaria o periódica, por lo que la accesibilidad a estos servicios no se puede considerar como buena, a partir de que se encuentran divididos por una arteria con gran flujo vehicular, que incluye transporte de carga, público y privado. Además, el radio de acción de la mayoría de estos usos, corresponde a la escala peatonal de la población residente.

La problemática mayor se encuentra en las afectaciones producto de las inclemencias del tiempo, como la entrada de frentes fríos, ciclones y otros que pueden provocar inundaciones lo cual impide el acceso a servicios esenciales como los de salud. Ese aspecto debe estudiarse para el futuro desarrollo de la zona.

En algunas plantas bajas persisten usos incompatibles, como oficinas y almacenes, que deben ser reubicados en otras plantas o áreas de la ciudad, teniendo en cuenta los efectos hidrometeorológicos que afectan el área.

Desde el punto de vista horario, se trata de actividades de uso diurno, con excepción de los cuerpos de guardia médicos, que funcionan 24 horas por tratarse de una zona residencial. Los mismos requieren iluminación que contribuya a garantizar la seguridad ciudadana. Por su propia vocación a lo largo de 7 km, el frente del Malecón

presenta otros tipos de servicios, vinculados a la recreación y al turismo, usos que han permanecido a través de la historia.

2. FUNCIONES

Comercio y gastronomía

En las plantas bajas se localizan cafeterías, restaurantes, comercios, mercaditos y otros, algunos de cuyos establecimientos operan en moneda libremente convertible. El horario de estos servicios es diurno, aunque algunos establecimientos, fundamentalmente los relacionados con las gastronomía, extendieron sus ventas hasta la noche.

La accesibilidad a estos servicios tiene dos vertientes: la que se produce desde el interior del municipio, a través de las entrecalles, y la que llega por el frente del Malecón, generalmente visitantes de otras zonas de la ciudad y turistas. El vial, arteria principal de la ciudad, limita el cruce de peatones.

Diversidad, categorización, identidad:

La oferta de las cafeterías y restaurantes no es variada ni especializada, faltan servicios de gran demanda como la venta de café, pan y dulces. En los comercios no hay especialización, generalmente se ofertan productos difíciles de

³ Carta de Megarides 94: *Principios Fundadores de la Ciudad de la Paz y de la Ciencia de la Ciudad*. Ciudad y Movilidad, Nápoles, Italia, 1993.

Comercio de Habaguanex: San Lázaro 560 (a la izquierda) y Malecón 29 (a la derecha)



visualizar en una misma instalación sin que exista un buen mercado que brinde servicios demandados. Según las visitas realizadas, no existe categorización en las instalaciones, que permita conjugar la calidad de las ofertas con la imagen física y los requerimientos del área.

Muchas instalaciones carecen de identidad de conjunto, lo que incluye el diseño de cartas-menú, mobiliario, ambientación y otras. La imagen de los establecimientos al aire libre, con carpas y sombrillas, no es adecuada ni está en correspondencia con la oferta. Unas pocas instalaciones recién

temente construidas (el caso del Café Neruda y el restaurante La Abadía) brindan calidad en cuanto a imagen y servicio, favoreciendo la revalorización de este sector.

Con el incremento de las capacidades de alojamiento, se impone la ubicación de instalaciones de apoyo, señalizando las distancias hacia las instalaciones del Centro Histórico que brindan actualmente el servicio.

Instalaciones gastronómicas

A la izquierda: La Abadía (diseño: Grupo Espacios y proyecto: Arq. Ernesto García.

A la derecha: Café Neruda (Arq. Jorge Requena)



Cultura, recreación y deporte

Solo se cuenta con dos instalaciones que brindan servicios culturales, el Centro Hispanoamericano de Cultura, con ofertas diversas y para todas las edades, aunque únicamente con frecuencia horaria diurna, y el Museo Municipal de Centro Habana, en la calle San Lázaro, con oferta limitada debido al mal estado



de la edificación y la pobre gestión institucional. La recreación es una de las actividades más deficitarias, conjuntamente con las deportivas, ausente no solo en este tramo del Malecón habanero, sino en el resto del municipio de Centro Habana. Se debe considerar la importancia de estas funciones para los jóvenes y niños, sin descartar a los adultos en general y los visitantes. Estos usos pueden y deben ser apoyados por actividades de índole creativa que favorezca el desarrollo cultural.

Señalética del Centro Hispanoamericano de Cultura

Educación

Se encuentra localizado hacia el interior del municipio, por la peligrosidad que representa el cruce de la calle San Lázaro y para responder más eficazmente al radio de acción peatonal correspondiente con los servicios primarios de uso diario de 400 a 500 m. No obstante esta actividad puede estar presente en el sector, considerando aulas especializadas en niveles avanzados, especializadas o como extensión de centros universitarios.



Salud

La población de la zona cuenta con los servicios de salud necesarios. Existen tres instalaciones: una fuera del sector de estudio, en la esquina de Blanco y Trocadero, y dos que pertenecen al policlínico Marcio Manduley; uno en San Lázaro (antigua Casa de Socorro) y

otro, ampliación del primero, en la Escobar entre Malecón y San Lázaro (primera gasolinera bajo techo de la ciudad con elevador de autos), con grandes dificultades de accesibilidad ante la eventualidad de fenómenos climatológicos, por penetración del mar o fuertes vientos. No existen instalaciones especializadas para personas de la tercera edad.



Localización de policlínico en zona de inundaciones

Parqueo en área libre, talleres, almacenes y administración

Existen en el territorio parques incompatibles en áreas libres, así como talleres (generalmente automotrices) y almacenes de materiales de construcción y otros. Mientras dure el proceso de reha-

Dirección de casas de cultura (a la izquierda), y Parqueo y taller del Deauville (a la derecha)



ilitación es inevitable la convivencia con actividades de este tipo, que por otro lado, garanticen responsabilidad, orden y limpieza sobre los terrenos ocupados temporalmente.

Se localizan actividades administrativas como la Dirección Provin-

cial de Casas de Cultura y la oficina de la Central de Trabajadores de Cuba a nivel provincial, que ocupan espacios privilegiados para el desarrollo de funciones acordes al carácter metropolitano y de centralidad del sector. No obstante, las áreas de almacenaje, deberán ser reubicadas en terrenos cercanos para posibilitar el uso más eficiente de los locales, evitando así pérdidas materiales por inundaciones y presencia de cloruros.

Sin uso

El mejoramiento de la imagen de este relevante espacio pasa por la ocupación de cada parcela, en aras de mantener orden, limpieza y utilidad de las mismas. Sin embargo, existen terrenos libres, como resultado de demoliciones y la reubicación de instalaciones.

La acera norte, con sus amplias terrazas, muro de borde y litoral, se considera subutilizada por su potencial de servicios para la población y los visitantes.

Alojamiento

El Malecón Tradicional tiene un alto potencial para la ubicación de instalaciones de servicios y especialmente de alojamiento de alto estándar. El demolido Hotel Miramar fue pionero de lo que pudiera haber sido un sector turístico en la zona, acompañado de instalaciones como los pequeños hoteles Surf, Ocean y Petit. También se destacó el antiguo hotel Manhattan, de 100 habitaciones, construido a finales de 1909 en la esquina de Belascoaín y San Lázaro.

La revitalización de la actividad terciaria, vinculada el sector turístico con su implicación en la red extra hotelera, debe actuar como “servicio ancla” promoviendo y actuando como detonante de la actividad económica, lo que permitiría continuar el proceso de recuperación física, social y cultural.

El Malecón Tradicional puede manejarse, desde el punto de vista turístico, a través de tres criterios de clasificación: zona de ciudad, costera e histórico-cultural. Cuenta con un potencial para el desarrollo de instalaciones hoteleras en diferentes modalidades, mediante la nueva construcción en áreas libres o la rehabilitación de edificaciones patrimoniales, como la Casa Sarrá, en la esquina de Malecón y Lealtad.



A la izquierda de arriba hacia abajo: Malecón 1-7, hotel Miramar demolido; Malecón 551-555, hotel El Terral y Galiano1, hotel Deauville, terminados; y a la derecha de arriba hacia abajo: San Lázaro 673-675, hotel Manhattan y Malecón 69, antiguo hotel Ocean, demolidos; Malecón 31-33, antiguo hotel Surf, propuesto a demoler; Malecón 507-511, antiguas residencias de la familia Sarrá en rehabilitación para uso de alojamiento.



Por las propias características morfológicas de la zona de estudio, es recomendable la utilización de diferentes modalidades y estándares, que garanticen ofertas diversas a clases y edades.

La propuesta realizada en el PERI de 1997 para el desarrollo de instalaciones de alojamiento, se basó en su localización, dando prioridad

a las intersecciones con los ejes Prado, Galiano y Belascoaín. Se mantienen activas esas propuestas y, de hecho, ya se encuentra en proyecto el primero de los hoteles mencionados.

La localización de alojamientos en los municipios colindantes (Plaza de la Revolución y La Habana Vieja), muestra igualmente gran-

des déficits, lo que impide la continuidad e integridad del sistema, incluyendo recorridos y visitas de interés desde el Centro Histórico hasta La Habana moderna, pasando por el Malecón. A ello se suma la pérdida de capacidades en el propio municipio de Centro Habana –en los hoteles San Luis, Romeo y Julieta, Cienfuegos, New York, Bristol, Royal Palm y Colonial, entre otros– y la falta de inversiones en alojamiento y en instalaciones extrahoteleras para este céntrico sector de la ciudad.

Localización de hoteles en el Malecón y municipios cercanos



El hotel Deauville, construido a finales de la década del 50, cuenta con 160 habitaciones y aunque su categoría es de tres estrellas, por su localización y gestión mantiene buen índice de ocupación. Se suma el hotel El Terral (de categoría 4 estrellas y 14 habitaciones), para un total de 174 habitaciones.

Con el incremento de las capacidades de alojamiento (a las que suman 37 nuevos alojamientos no

estatales), será necesaria la relocalización de instalaciones de apoyo, teniendo en cuenta las distancias hacia el Centro Histórico que brindan actualmente este servicio, así como el incremento y diversidad de la planta extrahotelera, más dirigida al carácter cultural.

Residencial

Como se expresa en el cuadro resumen, la función residencial es

la predominante, tanto por Malecón como por San Lázaro. La diferencia entre ambos frentes depende de la época de construcción, en la clase social que se asentó en ellos, los materiales de construcción y sistemas constructivos, y la jerarquía del espacio público.

Los propietarios de las construcciones iniciadas por la calle San Lázaro permanecieron en ese frente o se trasladaron a otros espacios de la ciudad, como El Vedado, lo que favoreció la especulación del suelo con la subdivisión de las espaciaosas viviendas originales.

A pesar de no contar con datos del último censo realizado, por las investigaciones realizadas en el territorio se puede apreciar la disminución del número de habitantes –no así el de viviendas–, lo que hace bajar el índice de habitantes por vivienda.

Es característico en la situación actual cubana, que en una misma vivienda convivan padres, hijos, tíos, primos, abuelos, etc. y que por tanto puedan existir diferentes familias básicas (entendida ésta como la pareja y sus hijos), compartiendo la vivienda.

El tamaño medio de las viviendas (m² por viviendas y m² por habitante).

En función de los muestreos realizados en diferentes períodos de trabajo, se aportan los siguientes datos,

	1997			2013			
	MALECÓN	S.L./N	TOTAL	MALECÓN	S.L./N	S.L./S	TOTAL
No. de viviendas	1009	467	1476	726	463	653	1842
Unifamiliares	159	145	280	119	113	151	383
Apartamentos	246	177	487	257	215	247	719
Habitaciones	604	145	709	304	135	255	694
De ellas en sótanos	43		43	46			46
Habitantes/viviendas	3,6		3,6	2,9	3,7	3	3,4

El total de viviendas unifamiliares, al igual que apartamentos, se mantienen sin grandes diferencias, mientras que el correspondiente a ciudadelas (casi el 45 % de las viviendas), desciende a la mitad, por las demoliciones realizadas. Lógicamente, las edificaciones en pésimo estado constructivo son mayormente aquellas que han sufrido transformaciones, subdivisiones y construcción de barbacoas.

La tipología doméstica

En la tipología doméstica, el patio representa el área que más interés presenta, por su función de espacio público privado para el disfrute familiar, y por su importancia como pulmón que garantiza la ventila-

ción e iluminación natural para las personas que habitan y para los materiales y sistemas constructivos. Su ubicación dentro de la edificación, varía, aunque prevalece el patio lateral, vinculado a la morfología de las parcelas, mayoritariamente largas y estrechas.

Clasificación de las viviendas

Viviendas unifamiliares: Superficie media de 140 m², con máximos que llegan a 210 m² y mínimos de 75 m². (Promedio de 25 m²/hab).

Viviendas en apartamentos: Superficie media de 100 m², con máximos de 160 m² (edificios de propiedad horizontal) y mínimos de 50 m² (apartamentos en subdivisiones de viviendas unifamiliares). (Promedio de 18 m²/hab).

Habitaciones: Superficie media de 37 m², con máximos de 60 m² y mínimos de 20 m². En general las habitaciones duplican su superficie a través de la construcción de barbacoas. (Promedio de 12 m²/hab).

La tabla que se encuentra a continuación contiene datos comparativos entre el año 1997, fecha en que se terminó el primer plan urbano, y el año 2013.

Dichos datos se obtuvieron a partir de inspecciones realizadas en el terreno por especialistas.⁴

espacios libres de piso a techo de mayores dimensiones, aunque dividido en la planta baja.

En las parcelas más pequeñas, siempre este espacio es lateral, en aras de lograr mayor aprovechamiento del área. Sin embargo, en la actualidad se ha brindado un nuevo diseño, simplemente modi-

⁴ Los datos de San Lázaro sur, solo aparecen reflejados en el 2013, ya que no se encontraban en el derrotero inicial del área de estudio.

Patios laterales y representación de su ubicación dentro de la edificación



ficando la orientación, que permite separar la planta, en dos bloques de apartamentos bien ventilados e iluminados.

El régimen de propiedad de la vivienda

Precisamente, el 45 % de las viviendas con tipología de ciudadelas corresponden, generalmente, con los usufructos gratuitos, lo cual ayuda a la reubicación de núcleos cuyas viviendas fueron demolidas por encontrarse en estado técnico pésimo.

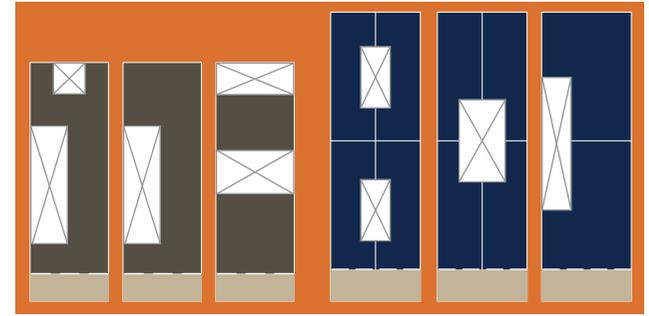
Localización de viviendas en plantas bajo rasante y azoteas

Las edificaciones del Malecón Tradicional dispusieron desde sus

orígenes de plantas bajo rasantes (sótanos y semisótanos solo por el frente del Malecón) y de pequeñas construcciones en azoteas. Las plantas bajo rasantes obedecían al nivel original existente entre la calle de San Lázaro y el borde del mar, que posteriormente fue reducido con el relleno y elevación del nivel de la avenida del Malecón.

Su uso original destinado a almacenaje ha sufrido diferentes transformaciones condicionadas por las penetraciones del mar y las inundaciones inevitables de éstas plantas.

En algunos casos se considera semisótano, ya que no cumple con la normativa mínima de puntal



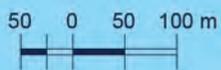
libre para hacerlo habitable. A pesar de ello existe cierto número de viviendas localizadas en estas plantas (hasta la sexta manzana 47 viviendas aproximadamente) equivalentes a 3 %, en pésimas condiciones de habitabilidad, principalmente en iluminación y ventilación natural, y la consiguiente pérdida material por penetraciones del mar.

La construcción de viviendas en azoteas obedece al proceso de densificación de los edificios, ya que en su origen apenas disponían de cajas de escaleras y pequeñas piezas de servicio.

Su construcción ilegal se ha generalizado en los últimos años y ha contribuido al crecimiento del mal estado de las edificaciones por el incremento de carga en la estructura existente y afectación del sistema de drenaje superficial de las cubiertas, con las consiguientes filtraciones a las plantas inferiores, además del deterioro de la imagen del patrimonio edificado, en ocasiones en construcciones catalogadas.

Viviendas en sótanos y semisótanos





EL MALECÓN TRADICIONAL

Edificios con sótanos o semisótanos

- Con viviendas (52 viviendas en 13 edificios)
- En los edificios originales
- Otros usos



Tránsito y reubicaciones, nuevas viviendas y residencias protegidas

En el sector del Malecón Tradicional, existe un alto número de núcleos albergados (40 núcleos en casas de tránsito, con 160 personas aproximadamente) en edificaciones diseñadas para ese fin o en locales y apartamentos adaptados.

El supuesto tránsito (en ocasiones llevan más de 20 años en este régi-

Edificios destinados a albergues: San Lázaro 667 (a la izquierda, arriba), San Lázaro 164 (a la izquierda, abajo), y San Lázaro 352 (a la derecha)

men) carece en la mayoría de los casos de condiciones aceptables, por hacinamiento, mal estado constructivo, baños comunes y en ocasiones inadecuada conducta social propiciada por falta de administración e incumplimiento del reglamento.

En otros municipios de la ciudad, también existen albergados, procedentes de Malecón y San Lázaro, en espera de su residencia definitiva.



Pasar a régimen de propiedad las capacidades de tránsito que por su estado técnico lo permitan y que sean solicitados por los inquilinos (tal y como ha pasado en ocasiones sin resolverse de forma afirmativa), constituye un beneficio que incide notablemente en el comportamiento y formación social.

Asimismo, deberán eliminarse los de mayor capacidad: San Lázaro 352 y 667, que hacen entre ambos 28 locales, los que podrán modificar sus usos, acorde a los objetivos del plan.



Reubicaciones

A partir de 1994, año de fundación de la Oficina de Rehabilitación

del Malecón, han sido reubicados aproximadamente 350 núcleos, lo que representa 1 220 personas trasladadas a otros espacios de la

ciudad, con mejores condiciones de vida, incluidos metros cuadrados correspondientes por cada persona y número de habitaciones según la composición del núcleo familiar.



Nuevas viviendas en Alamar (diseño: Grupo de Diseño Habana del Este). A la izquierda, abajo: Malecón 153-155 (Arq. Ernesto García)



El objetivo de esto ha sido evitar el peligro para la vida humana en los edificios en pésimo estado, con fallos estructurales irreversibles. Las parcelas quedan disponibles para nuevas construcciones de viviendas y otros equipamientos. La Oficina del Historiador favorece la modalidad de nueva construcción en terrenos otorgados por la Dirección Provincial de Planificación

Física, tanto en el propio municipio de Centro Habana, como en zonas de nuevo desarrollo en la periferia de la ciudad: Alamar y Capdevila.

Queda pendiente la construcción de residencias protegidas para

la tercera edad, como parte del programa que contribuiría a solucionar la situación demográfica en el país.

5.3.3 Resumen del diagnóstico de funciones principales

FRENTE MALECÓN	TIPO DE SERVICIO	ESCALA	CARACTERÍSTICAS	GESTIÓN ECONÓMICA	FRECUENCIA DE USO
Fundamentales	Residencial		Medio y bajo estándar		
Complementarios	Comercio y gastronomía	De barrio	Poco diversificado y sin categorizar	Estatal y particular	Periódico
	Cultura	De ciudad	Escasa	Estatal y particular	Eventual
	Alojamiento	De ciudad	Medio y alto estándar	Estatal y particular	Eventual
	Administración		Inadecuada		
Ausentes	Educación		Hacia el interior del municipio	Estatal	
	Deporte		Muy deficitario		

SAN LÁZARO	TIPO DE SERVICIO	ESCALA	CARACTERÍSTICAS	GESTIÓN ECONÓMICA	FRECUENCIA DE USO
Fundamentales	Residencial		Bajo estándar		
Complementarios	Comercio y gastronomía	De barrio	Poco diversificado y sin categorizar	Estatal y particular	Diario
	Cultura	De ciudad	Escasa, con programas deficientes	Estatal	Eventual
	Alojamiento	De barrio	De baja categoría	Particular	Eventual
	Administración		Inadecuada		
Ausentes	Educación		Hacia el interior del municipio	Estatal	
	Deporte		Muy deficitario		



EL MALECÓN TRADICIONAL

Uso de suelo actual

- Comercio
- Gastronomía
- Cultura
- Educación
- Alojamiento
- Oficina
- Servicio comunitario
- Almacén/Taller/Parqueo
- Vivienda
- Albergue
- Obra en proceso
- Ruina
- Áreas verdes/Parques
- Parcela libre de construcciones permanentes



5.3.4 Soporte infraestructural

La importancia de actuar sobre las redes técnicas al mismo tiempo que sobre las edificaciones, permitirá adecuado nivel de servicio y será la única garantía de que se pueda producir una transformación positiva de la zona.

Partiendo de la grave situación de las redes de infraestructura, en el año 2008 se creó un equipo multidisciplinario integrado por los organismos: Aguas de La Habana, Empresa de Gas Manufacturado, Empresa de Telecomunicaciones de Cuba S.A. (ETECSA), Organización Básica Eléctrica (OBE), Ministerio de la Construcción (MICONS), rectorados por el Grupo de Inversión Vial y Coordinador de las Redes Técnicas, en estrecha coordinación con el Grupo de Inversiones del Malecón, de la Oficina del Historiador.

1. DIAGNÓSTICO DE LAS REDES SOTERRADAS

Acueducto: La red de abasto de agua fue rehabilitada recientemente. Las tuberías son de Ø 8", ubicadas a una profundidad que oscila entre 0,70 m y 0,90 m. Éstas se ubican por debajo del nivel de la acera a una distancia desde el contén hacia la línea de propiedad que oscila entre 1,50 m y 3,75 m, en el tramo comprendido desde la Calle Escobar a Prado. Para el tramo de Belascoaín a Escobar, la línea de acueducto se encuentra a

una distancia del contén que oscila entre 0,90 m y 2,75 m.

Drenaje: Este sistema, presentaba grandes deficiencias debido a las descargas de aguas negras al malecón a través del drenaje, debiéndose a obstrucciones de la red de alcantarillado que provocaban desbordamientos que escurrían hacia la red y por las conexiones clandestinas dentro de los edificios. En general la red se encontraba en regular estado técnico, siendo necesario realizar limpiezas periódicas a los tragantes del área, así como un mantenimiento profundo a los ramales de drenaje por San Lázaro.

Otro de los problemas de la red de drenaje, es que no garantiza la evacuación rápida de las aguas en los momentos de penetración del mar, produciendo un retroceso en el flujo que sale a la superficie de las calles por los registros y tragantes cuando hay marejadas fuertes.

Alcantarillado: Este sistema databa de 1908 a 1915, construido simultáneamente con el de drenaje pluvial y estaba diseñado de forma tal que según se requiriera podían realizarse vertimientos de residuales hacia las tuberías de drenaje pluvial. El sector vierte al colector principal norte, que recoge las aguas residuales de diferentes municipios y discurre bajo la calle San Lázaro.

Estas redes presentaban dificultades en su funcionamiento debido

al mal estado técnico en que se encontraban, existiendo conexiones ilegales de aguas albañales hacia las redes de drenaje a través de la conexión de baños hacia los bajantes pluviales en los edificios. Las acometidas individuales a los edificios presentaban tupiciones y roturas.

Gas Manufacturado: La red estaba conformada por tuberías de hierro fundido (Ho Fo) de diámetros de 4 pulgadas, ubicadas a una profundidad de aproximadamente 1 m por debajo del nivel de la acera. El proceso de transformación de esa red comprendió su sustitución, dados los años de explotación de la misma, e incluyó la rehabilitación de las tuberías distribuidoras y las acometidas a las edificaciones.

Electricidad: La red eléctrica de la zona formaba parte del Sistema Soterrado Network, constando de varios alimentadores primarios que abastecían transformadores trifásicos, con capacidad 200, 300 y 500 KVA. El nivel de voltaje es de 13,2 KV.

Las acometidas individuales a los edificios disponían de múltiples conexiones y tendederas que precisaban de una solución unitaria a acometer en la rehabilitación de los edificios.

Existían deficiencias en la red provocadas por las penetraciones del mar y la corrosión debido al ambiente salino.

Comunicaciones: No existía red telefónica soterrada por la avenida del Malecón. Discurría por la calle San Lázaro de forma soterrada y sus conductos estaban protegidos por cajuelas de hormigón. Tenía ramificaciones laterales con las calles que la interceptan y los ramales de distribución se encontraban adosados a las fachadas de los edificios por Malecón. En general su estado era de regular a malo.

A partir de esa problemática y tomando en consideración todas las valoraciones realizadas por los implicados, se ejecutaron acciones de rehabilitación y/o

nueva construcción de las redes soterradas identificadas, que se ubicaron por debajo de la acera o el vial según correspondió. La red para la televisión por cable ya se encontraba instalada, así como la fibra óptica para la mejora de la comunicación por Internet.

Se realizó un proyecto integral por parte del Instituto de Recursos Hidráulicos, valorando la importancia de una modificación de ubicación de la red de drenaje por la vía (al igual que la de alcantarillado), debido a que la

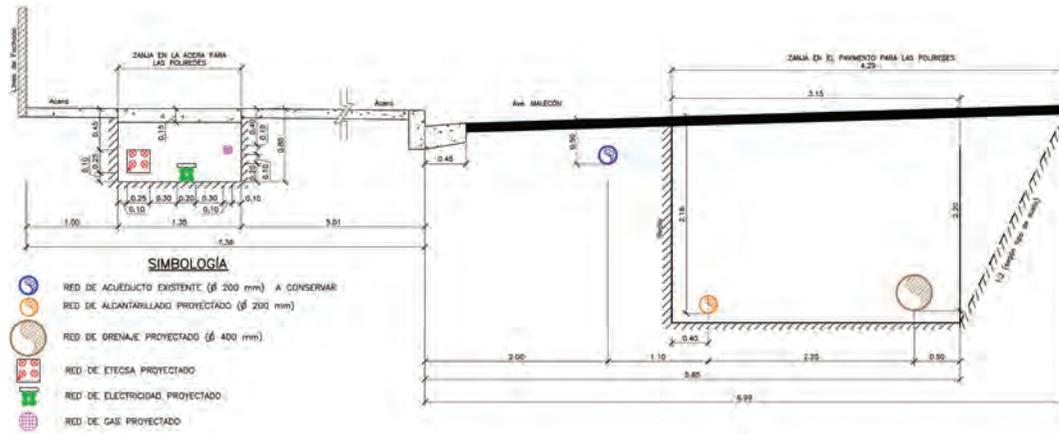
propuesta realizada por la acera podría acelerar el deterioro de las edificaciones ocasionando derrumbes.

Para el caso de la red telefónica se previó la nueva ubicación de la misma (corrientes débiles, fibra óptica), bajo el nivel de acera en la calle Malecón en una profundidad de aproximadamente 1 m y a una

distancia de la línea de propiedad según indica el proyecto.

Se desactivó la red eléctrica y de gas manufacturado existentes, sustituyéndolas por nuevos conductos que respetaron el trazado.

La rehabilitación de todas las redes, comenzó en el sentido Belascoaín-Prado y por manzanas.



Arriba: Sección transversal 3-3 Malecón entre Gervasio y Escobar (Grupo de Redes Provincial de La Habana). Abajo: colocación de las nuevas redes



2. RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

La gestión de los residuos sólidos se hace por las entidades especializadas del municipio, de manera regular. Los contenedores son suficientes y se ubican en los tramos de calle entre Malecón y San Lázaro. Se trabaja en un proyecto piloto del Centro Histórico para promover la recogida, separación y reciclaje de los residuos secos (papel, cartón y metales ferrosos y no ferrosos). Este método, podrá ser utilizado en el Malecón y otras zonas gestionadas por la Oficina del Historiador, posterior a su implementación y validación.

3. OTROS SERVICIOS COMO LIMPIEZA DE CALLES Y ATENCIÓN A ÁREAS VERDES

La limpieza de las calles se realiza de manera regular, mientras que la recogida de escombros en las obras en ejecución lo realiza, diariamente, la Empresa Constructora que labora en ese sector. No obstante, se ha abandonado la buena práctica del fregado de las calles y aceras de forma periódica, al igual que en las fachadas, sobre todo en épocas de eventos climáticos y frentes fríos, en las cuales aumenta la presencia de los cloruros.

La atención a la vegetación es otro de los temas deficientes, por falta de gestión. Han existido intenciones de mejorar la presencia del verde, en la acera sur del frente del Malecón, localizando macetas junto a fachadas y edificaciones

rehabilitadas. Sin embargo, este programa no ha tenido continuación. Las macetas se encuentran dispersas, sin plantas, o almacenadas.

5.3.5 Medio Ambiente

1. MEDIO FÍSICO, RELIEVE Y GEOMORFOLOGÍA

El litoral norte de la ciudad se caracteriza por superficies rocosas planas, en diferentes niveles de terrazas, con manifestaciones cársicas.

El segmento correspondiente a la zona de estudio, se caracteriza como terraza baja plana con cota promedio de 3 m sobre el nivel medio del mar, aunque la zona de La Punta y Prado, se halla por debajo de esta cota.

La composición litológica es de calizas coralinas, organógenas, pelitomórficas y en menor grado arcillosas con dureza media alta, aunque hay evidencias de procesos cársicos, con drenaje subterráneo y nivel freático cercano a la superficie.

Clima

Los datos utilizados proceden de la Estación Meteorológica de Casablanca, a 1 km al este del sector. En general se conoce que las variables climáticas, varían entre el litoral y la zona interior de la ciudad, en la que se detectan islas de calor.

Vientos

Predominan del primer cuadrante con direcciones variables del N al E, debido a la influencia de los alisios. Generalmente los vientos predominantes son del EN y en meses del verano, se producen del E al SE y del SE.

La zona está favorecida por un sistema circulatorio local de brisas y terrales, originado por la diferencia de temperatura en el aire, entre el mar y la tierra, encontrándose en la franja de máxima ventilación, (10 km/h).

Temperatura

Con respecto a la Estación Meteorológica de Casablanca, la temperatura media es de 25 °C con mínimas de 22,3 °C en el mes más frío, enero, y máximas de 27,6 °C en el mes más caluroso, agosto, ofreciendo variaciones en el área de 2 °C, en dependencia de la correlación de temperaturas mar-tierra y del estado del tiempo.

Asoleamiento

Al constituir el sector una franja alargada con una disposición este-oeste, puede considerarse que posee una orientación favorable en cuanto al asoleamiento, siendo la fachada norte hacia el Malecón, la más adecuada, pues solo recibe la radiación solar pocas horas de la tarde. La fachada de la calle San Lázaro, con orientación sur y sureste, es la que recibe la radiación directa durante la mayor parte del día. Los edificios con fachadas hacia el oeste, situados en las calles transversales, son los más afectados, sin embargo la estrechez de estas calles, producen sombras sobre los edificios, que mejora sustancialmente la situación.

La propia morfología urbana, en manzanas compactas, origina que el impacto de la radiación solar directa se produzca, principalmente, en las cubier-

tas planas, y en las fachadas y medianerías de los edificios que sobresalen en altura. Por otra parte, la presencia de patios interiores, así como la presencia de balcones, terrazas, aleros y portales, que arrojan sombra sobre las fachadas, atenúa la incidencia directa del sol.

El espacio público es el más afectado por el asoleamiento, sobre todo en horas del mediodía y de la tarde.

El predominio de los pavimentos crea deslumbramiento que contribuye a dar un ambiente árido al lugar.

Precipitaciones

La región costera está definida por la isoyeta de 1200 mm anuales, lloviendo comparativamente menos en la costa que hacia el interior de la ciudad. El mes más seco es abril con una precipitación media de 5,5 mm

y el mes más lluvioso octubre con 182,1 mm.

Humedad relativa

En general la masa de aire está saturada durante todo el año con promedio del 78 %. La media mensual máxima es en los meses de agosto y septiembre (82 %), y la mínima en enero (74 %).

2. CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Atmosférica

La contaminación atmosférica la causan sustancias procedentes de instalaciones fabriles situadas al SE de la bahía de La Habana, arrastra-

das por el viento, aunque la situación del Malecón es más favorable, por el régimen de vientos.

El transporte automotor es otra fuente de contaminación, principalmente en la calle de San Lázaro, por donde transitan ómnibus y camiones.

La acción más persistente y dañina a las edificaciones es la corrosión, considerada de media alta, sobre metales y materiales de construcción, provocada por el aerosol marino y por sustancias gaseosas de las industrias y el transporte.

La zona más afectada es el área cubierta por las calles de Genios a Galiano.

Contaminación atmosférica producida por la refinería Níco López



Líquida

Los efectos degradantes de este medio están vinculados a las descargas del drenaje pluvial que en ocasiones actúa como colector de residuales albañales (por conexiones ilegales), con vertimiento directo al litoral, provocando altos contenidos de sólidos suspendidos totales y metálicos.

El otro factor que incide es la cercanía a la bahía, con la presencia de materias orgánicas, metales pesados, hidrocarburos, grasas, sólidos, etc, que se depositan en la zona de la antigua caleta de San Lázaro. Los baños a lo largo del tramo deben prohibirse, por los problemas de contaminación. Existe un plan de acciones dirigidas a la solución de este problema por el Grupo de Trabajo Estatal de la Bahía de La Habana.

3. ÁREAS VERDES

Las áreas verdes son prácticamente inexistentes en el sector, relegadas a los parques que lo limitan en cada extremo. Se encuentran generalmente en mal estado al estar expuestos a los efectos del viento, el salitre, las inundaciones del mar y la resequedad, además del muy bajo nivel de mantenimiento.

Se recomienda establecer especies y variedades altamente resistentes

al salitre, además de medidas como desalinización y renovación del suelo, riego sistemático después de eventos meteorológicos principalmente, fertilización, tratamiento fitosanitario, etc.

4. CAMBIO CLIMÁTICO

Según la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático de Río de Janeiro, de 1992, el cambio climático se atribuye directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos de tiempo comparables.

En Cuba los aspectos que más inciden en ese fenómeno son los eventos hidrometeorológicos como incrementos de la temperatura, del nivel medio del mar, de fríos en situación de eventos El Niño Oscilación Sur (ENOS), temporadas de sequía, del nivel de precipitaciones y de actividad ciclónica.

Para enfrentarlos se desarrollan investigaciones integrales que protejan, conserven y rehabiliten el medio ambiente y adecúen la política ambiental a las nuevas proyecciones del entorno económico y social, y se priorizan estudios para desafiar el cambio climático y en general, que contribuyan con las sostenibilidad del país. En ese interés se inserta el plan urbano del Malecón Tradicional.

En un contexto, donde “el entorno natural ha sido intensamente modificado y la apropiación del hombre ha contribuido a potenciar la agresividad del ambiente, efecto que repercute en la calidad de vida de la población, en la conservación de los valores a preservar y el desarrollo de las actividades socioeconómicas en el área”, se identifican como amenazas más importantes las relacionadas con las inundaciones costeras por penetraciones del mar y los fuertes vientos generados por eventos hidrometeorológicos de diferentes categorías, así como las relacionadas con peligros de carácter geológico.⁵

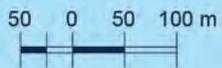
Contexto urbano: el cambio climático depende de la integración de factores hidrometeorológicos, morfológicos litorales y antrópicos. Éstos ocurren, en el período invernal principalmente, por la combinación de frentes fríos con bajas extra tropicales intensas y en verano, por los ciclones tropicales. Provocan inundaciones en el frente del litoral que, casi siempre, en este tramo del Malecón no sobrepasan la altura del pavimento de los portales y solo penetra en algunas partes en las plantas bajas de las edificaciones donde se afectan los sótanos de manera esencial.

Los huracanes y tormentas tropicales influyen en las penetraciones del mar en las que, el embate de las olas, provocan daños mayores sobre las fachadas y los interiores de las edificaciones, con la consiguiente pérdida material.

La zona entre las calles Genios y el Castillo de La Punta, es la que más sufre la agresión de las olas por su exposición casi perpendicular a los vientos de componente NO, que se registran asociados al paso de los frentes fríos.

Las actuaciones para enfrentar este tipo de amenazas incluyen la eliminación de socavaciones en el muro y el vial, y las que inciden en el cuerpo edificado, estipuladas en las Regulaciones Urbanísticas emanadas de este plan.

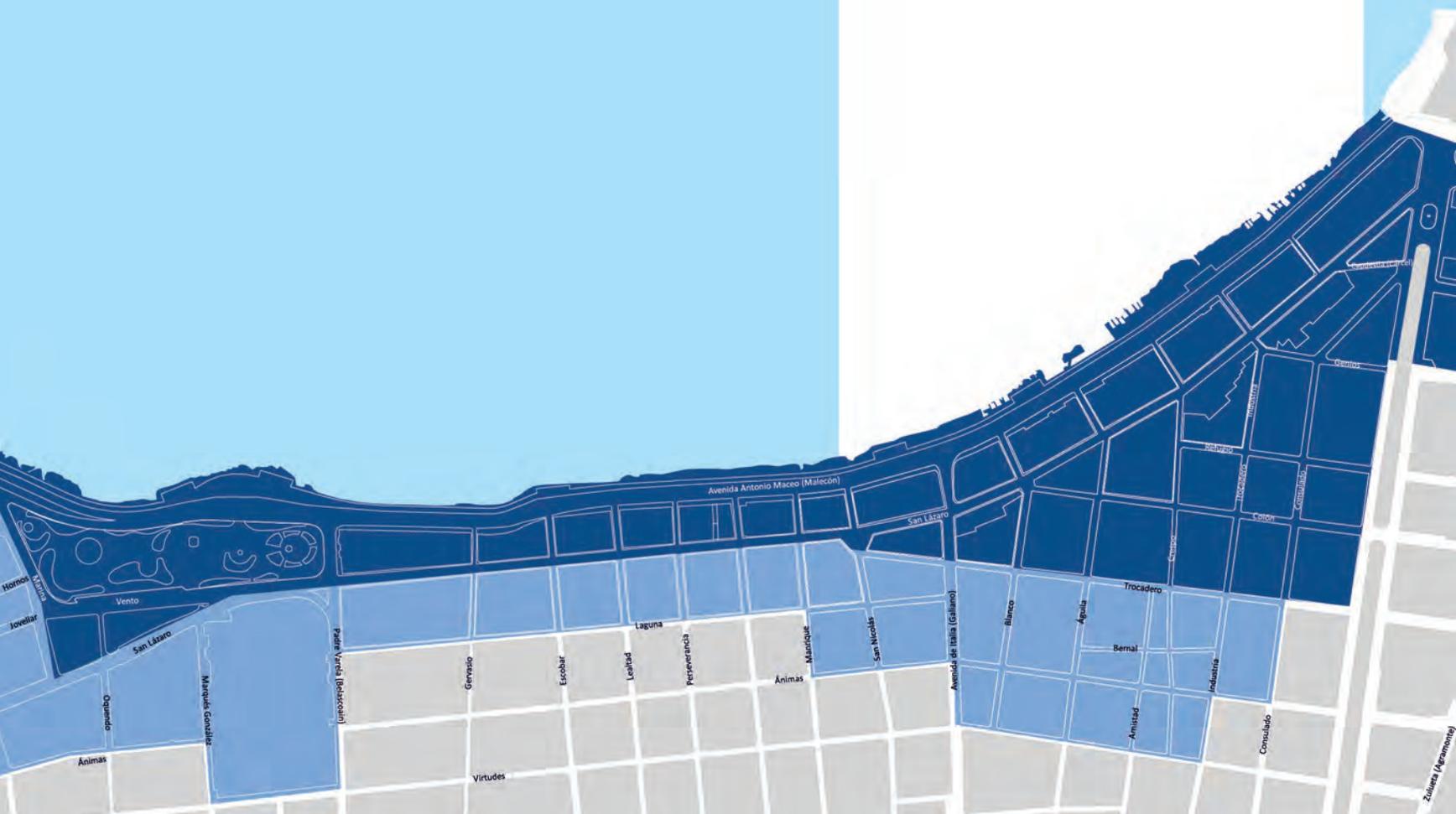
⁵ Instituto de Geografía Tropical: Dictamen de la EAE del Plan de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional, p. 35.



EL MALECÓN TRADICIONAL

Zonas de penetración del mar (derivado del huracán Wilma)

- Zona primaria
- Zona secundaria



Efectos del huracán Wilma



Contexto natural: a partir del muro, su borde de inicio, se aplicarán principios de prevención y adaptación para reducir los daños, identificados en los Lineamientos Generales del referido dictamen: “Continuar los estudios relacionados con las obras ingenieras necesarias para la protección ante inundaciones costeras, de acuerdo con los resultados de las investigaciones existentes hasta ahora y cumpliendo lo indicado para este tramo en las Regula-

ciones Urbanísticas de las Zonas de Restricciones Especiales por la Penetración del Mar (minimizar el impacto paisajístico de estas obras y aprobación diferenciada para las mismas)”.⁶

Se proponen:

- a) Medidas correctoras de drenaje.
- b) Construcción de obras de defensa costera, en el mar o en la costa, que permitan asimilar las penetraciones, reducir las inundaciones y evitar las afectaciones.

Se realizan investigaciones y estudios que permiten precisar el nivel de protección a la zona de estudio debido fundamentalmente, al sobrepaso del oleaje por encima del muro del Malecón y la entrada de agua de mar por los drenes pluviales que descargan en el litoral.

Los resultados serán la base de la documentación técnica que permitirá avalar una propuesta integral de defensa costera y protección del Malecón Tradicional.

Los siguientes datos surgieron del cuadro de riesgos teniendo en cuenta los lineamientos que corresponden a la escala de planeamiento territorial. Corresponderá en la fase de propuesta del Plan, plantear las fortalezas y la mitigación a cada riesgo analizado.

⁶ Ibídem.

	VULNERABILIDAD (DEBILIDADES INTERNAS)	IMPACTO (AMENAZAS EXTERNAS)
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	Borde costero de la ciudad, completamiento de la urbanización. Se erigió rellenando el área de arrecifes y ocupando el área de mar en la caleta de San Lázaro.	Afectación por la contaminación de los cloruros y los vientos dada la cercanía al litoral. Fuerte impacto de las olas sobre las edificaciones, principalmente en planta baja.
LITORAL	Incremento de la contaminación de las aguas y uso inadecuado como baño de mar. Falta de accesibilidad.	Afectación a la salud y vida humana por mar de leva y oleajes. Ausencia de señalética y salvavidas.
ESPACIO PÚBLICO	Ausencia de vegetación acorde a la zona costera. Problemas de accesibilidad y comunicación entre acera norte y sur del Malecón. Falta de mobiliario adecuado.	Daño a las áreas verdes, falta de mantenimiento y de riego, remediar el suelo con capa vegetal. Inaccesibilidad al espacio público por peligro para la vida humana, cierre del vial obligando a desviar el tráfico hacia otras calles.
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Uso incipiente de hormigón armado (sistema predominante en un 46 %) a partir de 1925 sin cerramiento estructural.	Oxidación de elementos estructurales y daños significativos en muros laterales expuestos.
ESTADO TÉCNICO DEL MEDIO FÍSICO	Aumento del deterioro del fondo edificado, caducidad de la vida útil. Sobre utilización del espacio edificado. Socavación en muros, aceras y viales.	Daños mayores en edificaciones con mal y pésimo estado constructivo en fachada e interiores. Grave proyección en los muros, principalmente en medianeras expuestas y elementos de fachada.
USOS DE SUELO	Modificación de usos históricos en todas las plantas bajas y semisótanos, falta de diversidad y de usos acordes a su localización.	Pérdidas mayores en plantas bajas y semisótanos, con uso de vivienda, así como a instalaciones de salud, gastronómicas, comerciales y de almacenamiento. Pérdidas materiales en plantas bajas e instalaciones localizadas en áreas libres, por las inundaciones e impacto de las olas.
REDES TÉCNICAS	Redes interiores de las edificaciones en mal estado y sin conexiones adecuadas, principalmente en ciudadelas.	Graves daños a la red eléctrica expuesta en vestíbulos y portales sin protección, con peligro de incendios y pérdidas de vidas humanas, peligrosidad por vertimiento en portales y aceras.
ACCIONES CONSTRUCTIVAS	Inestabilidad en la continuidad de la acciones de rehabilitación integral y obras nuevas.	Ejecución y terminación de obras en períodos invernales, afectando las terminaciones y estructuras. Afectación significativa a las obras en ejecución.

5.3.6 Actividad económica

El sector no estatal está llamado a jugar un papel importante en el nuevo modelo cubano de desarrollo.⁷

La capacidad económica no depende solo de la morfología urbana, sino del proceso de gestión de las funciones que se realizan en el territorio. A partir de la nueva apertura para el trabajo por cuenta propia, mediante la resolución 32 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, se amplían las posibilidades de actividades que permiten incorporar una fuerza de trabajo más diversa, competitiva y solidaria, los trabajadores no estatales y emprendedores, con la consiguiente repercusión social, territorial y económica que conlleva.

Trabajo no estatal dirigido al sector de la cultura (a la izquierda) y la Sociedad Castro-pol (a la derecha)

En el año 2011, se realiza otra apertura al renglón de actividades permitidas, motivando el aumento de solicitudes hacia esta modalidad.

En el área de estudio, también ha existido un aumento de la actividad no estatal.

Los datos aproximados, que se han escogido a partir del 2011 son los siguientes. Separamos la actividad de alojamiento por ser de las más significativas ofreciendo mayor repercusión en la función turística. Solicitudes para Alojamientos por el frente del Malecón 17 y 20 por San Lázaro. En el caso de los arrendamientos de locales de las viviendas para otros usos, se han solicitado dos por Malecón y ocho por San Lázaro, para un total de treinta y siete capacidades para alojamien-



⁷ Rafael Betancourt y Julia Sagebien: "Para un crecimiento inclusivo: Empresas no estatales responsables en Cuba", en *Temas*, no. 75, 2013, p. 59.

⁸ Clara Susana Fernández Rodríguez: "Un nuevo San Juan en La Habana Vieja". Planeamiento Urbano, Plan Maestro, 2013.

Los nuevos conceptos, como el de Economías Creativas y Emprendedores Solidarios, dirigidos hacia la Cultura, como recurso para la producción de bienes y servicios para propiciar fuente de ingreso y mejoras de la calidad de vida,⁸

tos no estatales y diez arrendamientos. No se cuenta con los datos de cuentapropistas que laboran dentro de sus viviendas.

De estas experiencias se detectan aspectos negativos y positivos que deben monitorearse, para regularse.

Alojamiento: Aumento de la intensidad de uso mediante el incremento del número de habitaciones y baños, en ocasiones con transformación de la tipología doméstica y de la estructural, con incremento de la carga y posible afectación a las plantas bajas si la actividad es realizada en las plantas altas.

Comercio y Gastronomía: En el caso de los restaurantes, modificación de los indicadores implicados con las redes hidrotécnica, eléctrica y de gas, tendencia a la apertura de vanos en las fachada en búsqueda de mejores posibilidades para la gestión de venta.

Destaca el interés de los propietarios por la recuperación del patrimonio, tanto en el interior, como en la imagen de los inmuebles.



debe constituir una de las premisas fundamentales que impulse esta planificación territorial.

Precisamente, el déficit de los usos culturales, recreativos y deportivos, deberá encaminarse a estos modelos de gestión, incorporando la diversidad y opciones a residentes y visitantes.

La sociedad de descendientes asturianos, “Castropol”, al igual que “La gitana”, por la calle San Lázaro demuestran la validez de un modelo de gestión económica, quizás parecido a una cooperativa.

La cooperativa, como forma de gestión ya experimentada en varios países, puede contribuir a la solución de los albergados y al déficit de viviendas en sentido general, por lo que deberá estudiarse en el propio municipio de Centro Habana y en la Oficina del Historiador su viabilidad, en terrenos ya microlocalizados e incluso algunos con proyectos ejecutivos.

Valor del suelo

Hay expertos que plantean que el buen futuro de la ciudad solo puede partir de su pasado, pero con un pasado actualizado al que se le añade valor, permitiendo solo así, y a través de la innovación, que puedan ser satisfechas las exigencias del presente y el futuro, como las recién terminadas redes de infraestructura nuevas.

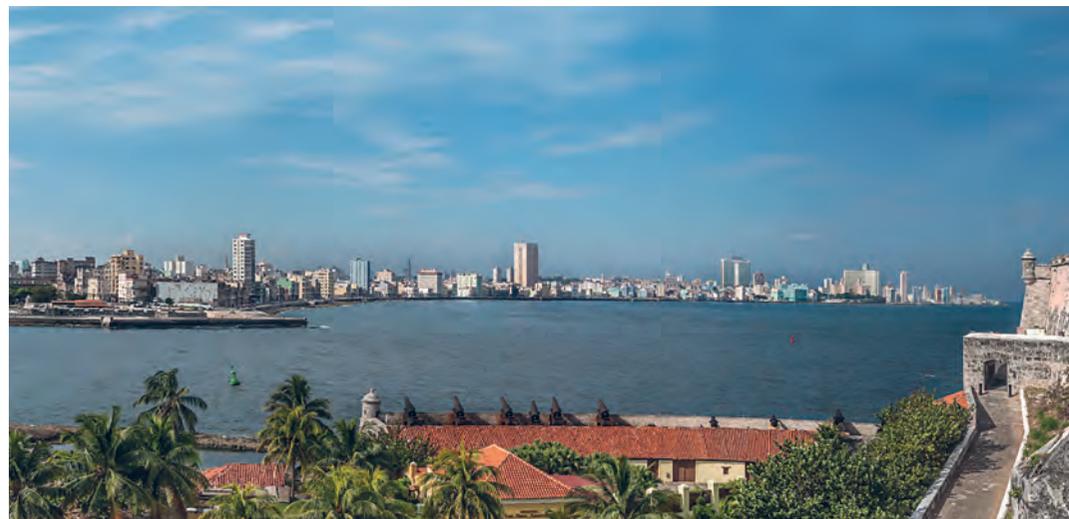
En particular los atributos accesibilidad, mixtura de usos, distancias, entorno ambiental, características del patrimonio, calidad y amplitud de los espacios públicos, densidades constructivas que permiten

las normativas; hacen que unos pocos espacios o sitios urbanos resulten singulares, determinando para ellos mayores oportunidades lo que permite encausar con más éxito y viabilidad diversas propuestas para su desarrollo o redesarrollo, permitiendo conexiones tanto a escala nacional como internacional.

La oportunidad dada por la singularidad de un espacio urbano tendrá que lidiar con las dificultades existentes, las bases sociales y materiales existentes, la diversidad de posiciones provenientes de actores específicos, las resistencias locales, nacionales e incluso internacionales. La concreción de la oportunidad deberá dar espacios a muchos, tendrá que asegurar un equilibrio entre lo social, patrimonial, financiero y ambiental, pero seguros de que para el caso del Malecón un elemento común convoca, su vocación como paseo

de la ciudad y para todos los haba-neros y la necesidad de asegurar su recuperación.

Constituye sin duda un proyecto de magnitudes impresionantes, en particular la financiera que de antemano obligará a que diversas formas y escalas financieras sean articuladas en el tiempo. Para ello el Presupuesto del Estado para los programas priorizados, los recursos propios de la Oficina del Historiador, los créditos de la banca cubana, así como la potencial capacidad de nuevas modalidades (derecho de usufructos, empresas mixtas, potencial adicional de construcción, etc.) habrán de constituir vehículos financieros de este gran proyecto urbano, creando una pauta de potencial sostenible para su operación y mantenimiento, confirmando una vez más su papel como espacio público y de conexión a escala de la Ciudad.⁹



Vista panorámica del Malecón de La Habana

⁹ Ricardo Núñez y María Teresa Padrón: “El Malecón Tradicional: estrategia para un emblema”, en *Planificación Física. Cuba*, no. 8, Instituto de Planificación Física, La Habana, 2004, pp. 28-36.

5.3.7 Síntesis del diagnóstico

Oportunidades (potencial) y limitaciones

El diagnóstico contiene investigaciones y trabajos ejecutados en diferentes épocas. Parte del Plan especial de rehabilitación integral del Malecón Tradicional (PERI), terminado en 1997 y formulado de conjunto con profesionales de la Junta de Andalucía y otras comunidades españolas, y continúa con la experiencia de la Oficina de Rehabilitación, fundada en el año 1994.

El Malecón Tradicional posee potencial para continuar su transformación. Los metros cuadrados de parcelas libres, más las que se van liberando por demoliciones,

brindan el espacio para el cumplimiento de su desarrollo integral, vinculado a su vocación cultural, recreativa y turística. Ello revalorizaría la zona central de la ciudad y satisfaría las exigencias de los habitantes y visitantes.

Sin embargo, sus limitaciones deben contemplarse en el programa de actuación, que incluirá las acciones constructivas integrales y de conjunto con el modelo de gestión, apoyando la continuidad del plan de rehabilitación.

Uno de los programas prioritarios es el de la vivienda y dentro de ella, la construcción de nuevas viviendas en zonas de nuevo desarrollo y en el entorno cercano, que posibiliten la reubicación de los núcleos residen-

tes y posterior demolición, de aquellas edificaciones que se encuentran en pésimo estado técnico, muchas de las cuales han presentado derrumbes parciales.

La integración del Malecón Tradicional con el resto del eje al que se vincula física y funcionalmente, deberá concretarse en esta propuesta, para lo cual será fundamental el manejo de los usos y valor del suelo, unidos al encuentro de la conectividad y continuidad con los ejes y zonas que conforman la médula, de la zona central de la ciudad.

La elaboración de un plan de contingencia para la protección del patrimonio arqueológico ante situaciones de riesgo, así como la incorporación, en el tema ambiental, de los desafíos ante los cambios climáticos mediante el estudio integral del borde costero y la implementación de acciones orientadas a la mitigación y adaptación para la reducción de riesgos es, al igual que el de la vivienda, el más significativo, por su repercusión en el beneficio del desarrollo de este sector habanero, incluso del resto del Malecón.

6. PROPUESTA

Esta fase de trabajo se basa en la propuesta territorial, referida al modelo físico-espacial, al funcional y al de gestión para el Malecón Tradicional, culminado con el programa de actuación y las regulaciones urbanísticas, diseñadas a partir de los temas sectoriales tratados en el diagnóstico.

6.1 Modelo físico-espacial, funcional, social y ambiental.

1. Físico-espacial

Corresponderá con los elementos que inciden de forma directa en la morfología urbana. La estructura de la manzana, base y unidad del diseño territorial permanece inalterable como testigo de la conformación histórica de la ciudad. Línea de borde urbano, marcada por la delimitación del espacio público con el litoral, es el soporte del patrimonio edificado, de la arquitectura que no debe repetirse, sino interpretarse, a partir de las nuevas necesidades, sistemas constructivos, tecnologías y organización del espacio.

También la tipología arquitectónica forma parte de esa interpretación-adaptación, que mantiene los elementos de valor que la componen, desde el punto de vista constructivo, de su espacialidad e imagen, exterior e interior. Deben priorizarse los trabajos de rehabilitación en las edificaciones catalogadas con grados de protección I y II, tanto por Malecón como por San Lázaro.

El paisaje urbano deberá ser objeto de estudio de detalle con el objetivo de lograr una integración de armónica, teniendo en cuenta su doble subordinación: al municipio y al eje Malecón.

Las fachadas estarán reguladas en cuanto a su altura, volumen e intensidad de uso, según la función.

Estructura urbana

- Reforzar la centralidad a nivel metropolitano y la vocación cultural, recreativa y turística, localizando las funciones terciarias por el frente del Malecón. Mantener la función residencial, más intensificada por la calle San Lázaro, dada su particularidad de eje de barrio y comunidad.

- Posibilitar el crecimiento con diferentes alturas para mantener el ritmo y el perfil existente.

- Facilitar la unificación de parcelas en dependencia de la manzana y sus dimensiones.

- Localizar las nuevas edificaciones de mayor altura en las esquinas e intersecciones importantes.

- Mantener ocupada 85 % de área, con 15 % de superficie desocupada de piso a techo, preferentemente en patios.

- Favorecer la permeabilidad en las plantas bajas de las nuevas edificaciones, propiciando la comunicación peatonal entre barrio y ciudad por medio de pasajes, lo cual reducirá el impacto de las corrientes de agua en caso de penetración del mar.

- Aumentar el nivel de piso interior hasta 1,20 m sobre la acera, con el fin de evitar las penetraciones del mar en las plantas bajas de las edificaciones.

Patrimonio

- Promover la rehabilitación del patrimonio, revirtiendo el progresivo deterioro del fondo edificado.

- Mantener y conservar el fondo en buen y regular estado.

- Rehabilitar las edificaciones en mal estado.
- Demoler parcialmente las estructuras en pésimo estado, salvaguardando la imagen en fachada de los inmuebles donde sea posible.
- Ejecutar viviendas nuevas que garanticen la reubicación de los núcleos afectados y la continuidad del plan.
- Controlar los indicadores generales a nivel de manzana para evitar desbalances en la densidad pobla-

cional, atendiendo a los riesgos a los que se enfrenta el territorio.

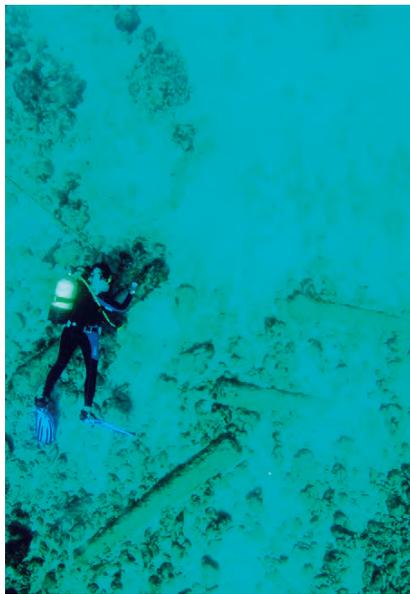
Patrimonio arqueológico

- Crear una Carta Arqueológica que permita la gestión y manejo del patrimonio arqueológico.
- Garantizar el estudio arqueológico en cada proyecto.
- Sensibilizar a los habitantes mediante procesos culturales, de conocimiento, de visibilidad y de difusión.

Acciones a corto plazo:

- a) Localización, identificación y registro de sitios arqueológicos subacuáticos (18 meses).
- b) Investigación etnográfica con adultos mayores sobre los Baños del Malecón (12 meses).
- c) Investigación de tradición oral con los pescadores submarinos sobre evidencias subacuáticas (12 meses).
- d) Taller comunitario "Qué sabes sobre tu Patrimonio Cultural Subacuático" (12 meses).
- e) Taller para niños y jóvenes "Cuidemos el medio ambiente" (6 meses).

Investigaciones arqueológicas



Acciones a medio y largo plazo:

a) Confección y colocación de paneles informativos en la acera del Malecón sobre patrimonio arqueológico y cultural (24 meses).

b) Exposición fotográfica sobre patrimonio arqueológico y subacuático en el municipio Centro Habana (24 meses).

c) Carta arqueológica del Norte de la provincia de La Habana (4 años).

d) Centro de documentación relacionado con el tema del Patrimonio Cultural Subacuático (PCS), y sobre valores históricos y arqueológicos del litoral y bahía de La Habana (5 años).

e) Taller comunitario "Qué sabes sobre tu Patrimonio Cultural Subacuático" (anualmente).

f) Taller para niños y jóvenes "La arqueología subacuática cerca de casa" (anualmente).

g) Publicación sobre patrimonio cultural y arqueológico (anualmente).

Espacio público

- Rehabilitar integralmente el espacio público: los portales, la acera norte y el litoral, así como la zona de mar como sitio de recreación al aire libre.

- Promover actividades recreativas orientadas a niños y jóvenes en el espacio público.

- Lograr que las áreas verdes (parques "Antonio Maceo" y del extremo oeste y área del Castillo de San Salvador de La Punta), funcionen como piezas articuladoras de la estructura urbana, potenciando su uso como espacios de intercambio cultural, social, recreativo y comunitario.

- Completar las acciones para lograr el funcionamiento adecuado del sistema de redes de infraestructura con las acometidas y la terminación de las obras por San Lázaro.

- Mantener la apertura del paso peatonal del parque "Antonio Maceo", para favorecer la accesibilidad entre el paseo y ese importante espacio urbano.

- Remodelar la solución del tránsito y la vialidad:

a) Ejecutar la solución de tránsito propuesta en el PERI (1997), para favorecer el cruce peatonal, mejorando la comunicación entre ambas aceras del frente del Malecón y la intersección de Malecón y Prado.

b) Disminuir la velocidad máxima de circulación en la vía a 50 Km por hora.

c) Construir un separador central a desnivel, de 1 m de ancho, para la protección de los peatones entre el Paseo del Prado y la calle Marina.

d) Colocar un semáforo en la intersección de las calles Galiano y Malecón.

e) Eliminar el carril derecho con vía libre en la intersección de La Punta, en dirección al Vedado.

f) Estudiar el tránsito de ciclos en la Avenida Malecón, como opción recreativa y modo de transporte.

g) Mantener la senda derecha de ambas aceras para paradas momentáneas.

h) Permitir el parqueo libre en la acera sur del Malecón, en el horario comprendido entre 7:00 p.m. y 6:00 a.m.

i) Mantener el uso de parqueo en las calles secundarias, y de forma provisional en las parcelas libres. Promover la construcción de edificios para ese fin.

j) Priorizar el sistema de transporte colectivo por la calle San Lázaro.

SOLUCIÓN DE INTERSECCIÓN

Propuesta Prado-Malecón-San Lázaro



2. Funcional

- Poner en valor el patrimonio artístico (artes plásticas, música, teatro, cine, literatura, etc.).
- Cualificar el turismo. Ampliar la capacidad de alojamiento con instalaciones de mediano y pequeño formato que se inserten de forma armónica en la estructura urbana, apoyada en el mejoramiento de los servicios extrahoteleros.
- Favorecer el uso de alojamiento en edificaciones con Grado de Protección I ó II, con capacidades que no sobrepasen las 50 habitaciones.
- Fortalecer los servicios comunitarios por la calle San Lázaro, especialmente en las nuevas edificaciones que comunican esta calle con Malecón.
- Diversificar la calidad de los servicios, el diseño, la imagen y la identidad, sobre todo en el frente del Malecón. Se tendrá en cuenta la demanda por los diferentes tipos de usuario y se contemplará la frecuencia de uso.
- Eliminar gradualmente las viviendas en los sótanos y las plantas bajas de las edificaciones, en un inicio de los usufructos gratuitos.
- Potenciar la actividad de emprendedores locales (privados y cooperativistas), priorizando los que promueven actividades de carácter cultural.

3. Social

- Desarrollar estrategias y políticas sociales que favorezcan un balance entre la población que permanece en el sitio, la que regresa y la que ingresa.
- Mejorar las condiciones de vida con servicios complementarios al hábitat.
- Contemplar, como parte de los indicadores de las nuevas viviendas, la composición del núcleo y las necesidades de la familia.

- Desarrollar un plan para la construcción de viviendas protegidas o especiales para la tercera edad.

- Motivar a la población local a participar en las acciones de protección, preservación y uso del Malecón Tradicional.

- Promover la calidad de vida, estimulando la conciencia y el aprovechamiento adecuado y regular de los espacios públicos.

- Implementar talleres comunitarios que incorporen la dimensión cultural, la memoria, la identidad y el patrimonio.

4. Ambiental

- Emplazar las edificaciones según el asoleamiento, las brisas y el aerosol marino, principalmente en las primeras seis cuadras a partir del Paseo del Prado y las dos inmediatas al parque "Antonio Maceo".

- Tomar en cuenta los elementos anteriores en la elaboración de proyectos de arquitectura, principalmente para la determinación de los materiales de las fachadas y la proporción de los vanos.

- Diseñar los nuevos locales en planta baja con la mayor permeabilidad posible, eliminando las áreas de almacenamiento, excepto los que resulten indispensables para el funcionamiento de la instalación.

- Elaborar un proyecto integral de diseño urbano que contemple

la totalidad del espacio público (aceras, vial, parque "Antonio Maceo", litoral).

- Indicar en las condicionales de los proyectos los criterios ambientales que inciden de manera directa en el paisaje urbano, desde la vegetación, hasta las obras de defensa costera en el litoral.

- Reducir la contaminación sonora derivada del tránsito vehicular, partiendo de la disminución de los límites de velocidad permitidos.

- Lograr las menores afectaciones desde el punto de vista ambiental y de imagen urbana de fuentes de generación de ruido, calor y vibración, como los grupos electrónicos. Se exigirá rigurosamente el cumplimiento de las normas vigentes, desde la realización del proyecto y la ejecución de las obras, hasta la gestión posterior por las entidades responsables.

- Mejorar la situación higiénico-sanitaria con la eliminación de los vertimientos hacia el litoral y espacio público, a partir de la eliminación gradual de las ciudadelas, el mejoramiento constructivo y el proceso de renovación de las redes técnicas soterradas.

La propuesta al análisis de las vulnerabilidades del territorio se expresa en la evaluación de los riesgos mediante la respuesta a cada uno de los puntos estudiados.

Obras de defensa de costa para enfrentar las penetraciones del mar

Basado en la tarea de investigación mencionada en el Diagnóstico, se realizó la modelación física en laboratorio. Las cuatro primeras fases de este proyecto ya han comenzado, y quedan pendientes de concluir las cinco últimas. Posteriormente, se podrá proceder a realizar el diseño integral del espacio público.

Fases de la Investigación. Diseño.

1. Definición tarea de investigación entre el Centro de Investigaciones Hidráulicas (CIH-ISPJAE) y el Consorcio Universitario Grandi Rischì de Italia (CUGRI).
2. Construcción del modelo.
3. Calibración de los oleajes de ensayo.
4. Evaluación del efecto de la berma natural. Fase A.
5. Evaluación del rebase para muro vertical. Fase B.
6. Evaluación del muro curvo. Fase C.
7. Evaluación de la berma. Fase D.
8. Evaluación del rompeolas sumergido. Fase E.
9. Informe final.

VULNERABILIDAD (DEBILIDADES INTERNAS)	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	Rehabilitar integralmente los inmuebles de valor patrimonial I y II y los que se encuentren en estado constructivo bueno, regular y malo. Continuación del inventario por el Gabinete de Arqueología del patrimonio construido y subacuático.
LITORAL	Rehabilitar los componentes del espacio público del Malecón. Continuar el proyecto para la descontaminación de la bahía. Ejecutar en primera etapa, las soluciones al sistema de drenaje mediante la colocación de las llamadas "puntas de lanza".
ESPACIO PÚBLICO	Reorganizar el tránsito, la accesibilidad y la seguridad, especialmente para peatones. Mejorar el tratamiento a las áreas verdes con especies adecuadas, favoreciendo la permeabilidad del suelo.
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Utilizar nuevos sistemas que garantizan la buena terminación de las obras y acorten los tiempos de ejecución, con tratamiento y protección adecuados a las condiciones climáticas.
ESTADO TÉCNICO DEL MEDIO FÍSICO	Conservar y consolidar las fachadas y otros elementos valiosos de las edificaciones propuestas a demoler si su estado lo permite.
USOS DE SUELO	Promover parqueos en los semisótanos y eliminación de las viviendas en los mismos, así como en las plantas bajas, especialmente las consideradas como usufructo gratuito. Prohibir el uso residencial en las plantas bajas de las nuevas edificaciones. Localizar las instalaciones de alojamiento de pequeño y mediano formato, acentuados en las principales intersecciones. Logar la permeabilidad en las plantas bajas, garantizando un mínimo de obstrucción al recorrido del agua en caso de penetración del mar. Actualizar las regulaciones urbanas.
REDES TÉCNICAS	Garantizar el mantenimiento del estado técnico de las redes y del servicio, con la terminación de las obras de infraestructura urbana (alcantarillado, drenaje, gas, electricidad, comunicaciones).
ACCIONES CONSTRUCTIVAS	Establecer nivel de piso terminado de más de 1,20 m sobre el nivel de acera, por el frente del Malecón, en la actualización de las regulaciones urbanas. Promover el uso de pasajes en parcelas con frente a Malecón y San Lázaro, permitiendo mayor accesibilidad y permeabilidad.

6.2 Acciones constructivas

El estudio de la manzana como unidad básica de diseño debe facilitar la organización de las obras, así como la secuencia y prioridad de cada una de las acciones constructivas a realizar.

Mantenimiento: una de las acciones preventivas que se debe ejecutar periódicamente, sobre todo en inmuebles que se encuentran en buen y regular estado técnico, incluyendo los que ya fueron rehabilitados.

Rehabilitación integral: debe ser la acción constructiva más eficaz en este territorio, dado el alto número de edificaciones en mal estado.



Comprende las actuaciones sobre la estructura vertical, horizontal, cubierta, fachada, escaleras, carpintería e instalaciones, permitiendo la recuperación del patrimonio y evitando que pasen a pésimo estado, generalmente propuestas a demoler. En ocasiones esta acción conlleva a tránsito o reubicaciones de los residentes, debido a la diversidad de la composición de sus núcleos familiares.

Demolición: inevitable en los casos en que falla la estructura horizon-

tal, pudiendo provocar derrumbes parciales que pueden atentar contra la vida humana.

Constituye una de las acciones más importantes por su repercusión social y económica. La primera, porque implica el movimiento de los residentes hacia otras partes de la ciudad. La segunda, por el costo propio de la actividad, teniendo en cuenta la especialización y materiales para los apuntalamientos, así como las obras inducidas en las colindancias.



Edificios a demoler y demolidos (arriba) y edificios en rehabilitación (abajo)



Obra nueva: necesaria para lograr el remplazo de inmuebles perdidos, o para el aprovechamiento del suelo con nuevos usos, acordes a regulaciones que incorporen la dinámica ambiental.

Obras nuevas

A la izquierda: Malecón 667-669 (Arq. Danaris Pacheco). A la derecha: San Lázaro 154 (Arq. Ernesto García/Oriando Cabello)



Acciones emergentes: alargan la vida útil de las edificaciones en mal estado constructivo, que no pueden ser sometidas a intervención integral por limitaciones de carácter económico y/o social.

A continuación se exponen las acciones emergentes más comunes detectadas en el estudio de cada edificación:

- Arriostre de fachada
- Impermeabilización de cubierta
- Reconstrucción y reparación de techo
- Reconstrucción de caseta de escalera
- Encamisado de vida y columna
- Realización de cierre estructural (tensores)
- Reforzamiento metálico
- Reparación de barandas
- Reparación de patinejos
- Reconstrucción de pasillos de circulación
- Reconstrucción de alero
- Reconstrucción de balcones
- Reparación de pretilas
- Sustitución de instalaciones eléctricas
- Reparación de instalaciones hidrosanitarias
- Sustitución de bajantes pluviales
- Resano exterior



Casa Sarrá (a la izquierda) y arrioste de fachada Malecón 655 (a la derecha)

A partir de 1994, cuando se fundó la Oficina de Rehabilitación del Malecón, comenzó a contabilizarse la pérdida del patrimonio edificado, con actualizaciones periódicas de los datos de población y vivienda obtenidos del censo de 2001. Se han tenido en cuenta las actuaciones realizadas después de ese año.

Entre 1994 y el 2013 se han demolido 32 edificaciones por el frente de Malecón principalmente, con 262 viviendas, lo que ha implicado la reubicación

de 905 habitantes en otras zonas de la ciudad, en terrenos cercanos dentro del municipio Centro Habana y en nuevas obras construidas para ese fin en el propio sector del Malecón Tradicional.

Aún quedan por demoler 30 edificaciones que se encuentran en pésimo estado constructivo, con unas 550

viviendas y 1 800 habitantes, para lo cual será necesario la construcción de nuevas unidades de alojamiento que tengan en cuenta, como en las reubicaciones ya realizadas, la composición real de los núcleos familiares. De los datos expresados, se evidencia la necesidad de mantener un ritmo acelerado de construcción de nuevas viviendas.

INMUEBLES DEMOLIDOS Y PROPUESTOS A DEMOLER			OBRA NUEVAS EJECTUADAS Y PROPUESTAS	
Manzana	Habitantes	Viviendas	Habitantes	Viviendas
1	594	170	112	35
2	337	107	114	35
3	173	54	113	34
4	369	124	536	163
5	78	29	146	44
6				
7	217	46	195	59
8	103	31	30	9
9	47	11	103	31
10	43	13	118	36
11	141	47		
12	28	9	33	10
13	52	17	46	14
14	242	69	166	49
Total	2424	727	1712	519

Análisis comparativo de la capacidad de viviendas disponibles en áreas captadas por las demoliciones efectuadas y propuestas, sin contar San Lázaro sur

Aprovechar en nuevas viviendas el potencial disponible de parcelas libres, es uno de los propósitos de este planeamiento, utilizando el valor de suelo agregado por la sustitución y rehabilitación de las redes técnicas.

Las nuevas construcciones serán controladas por medio de las condicionales urbanas para parcelas y manzanas, en cuanto a aspectos

morfológicos –alturas, volumetría, unificación de parcelas, permeabilidad y uso de plantas bajas– controlados en las regulaciones urbanas.

La densidad poblacional es uno de los indicadores por el que puede medirse el comportamiento del desarrollo urbano. Entre los factores que inciden en el mantenimiento de la densidad poblacio-

nal y, por ende, en lograr mayores equilibrios a nivel del sector se encuentran el aumento de la calidad de vida, la eliminación de viviendas en las plantas bajas con régimen de usufructuario gratuito y de las ciudadelas en el resto de las plantas, la reubicación de las viviendas en sótanos y el otorgamiento de los metros cuadrados correspondientes a la composición de cada núcleo familiar. Se unen la necesidad respuestas al déficit de viviendas, el alto valor del suelo, dado por su centralidad y recuperación, y la evaluación del perfil en las nuevas inserciones.

Comparación de las densidades de hab/ha iniciales y las obtenidas al final del proceso según la propuesta de planeamiento

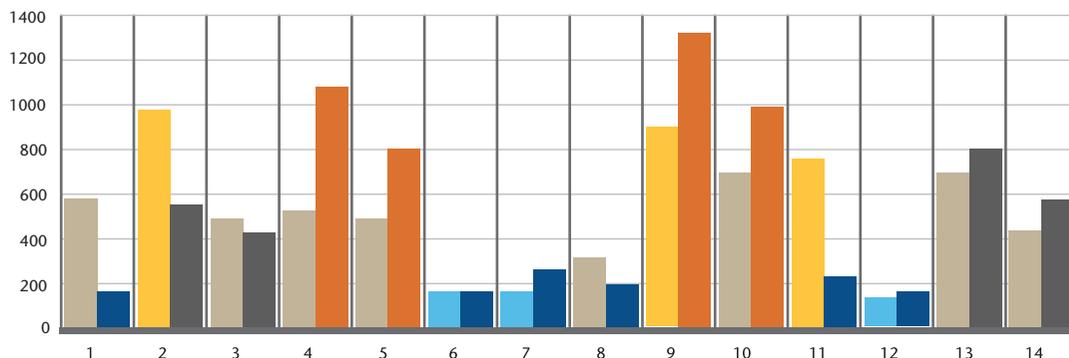
Manzana	COMPARACIÓN		DENSIDAD INICIAL			DENSIDAD PROPUESTA		
	Inicial	Final	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta
1	582	188		582		188		
2	991	545			991		545	
3	486	431		486			431	
4	507	1062		507				1062
5	482	810		482				810
6	169	169	169			169		
7	163	287	163			287		
8	332	212		332		212		
9	907	1311			907			1311
10	689	996		689				996
11	747	227			747	227		
12	130	146	130			146		
13	649	792		649			792	
14	443	580		443			580	
Total	516	535		516			535	

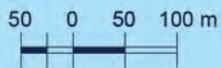
Densidad inicial

Alta
Media
Baja

Densidad resultante

Alta
Media
Baja



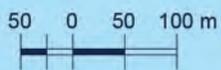


EL MALECÓN TRADICIONAL

Propuesta para el desarrollo de plantas altas

- Comercio/Gastronomía
- Cultura
- Alojamiento
- Salud
- Servicio comunitario
- Almacén/Taller/Parqueo
- Vivienda
- Nueva vivienda
- Inmobiliaria
- Residencia protegida
- Áreas verdes/Parques





EL MALECÓN TRADICIONAL

Propuesta para el desarrollo de plantas bajas

- Comercio/Gastronomía
- Cultura
- Alojamiento
- Salud
- Servicio comunitario
- Almacén/Taller/Parqueo
- Vivienda
- Nueva vivienda
- Residencia protegida
- Deporte
- Áreas verdes/Parques



6.3 Definición de actuaciones prioritarias

La causa principal que ha promovido la actualización del plan urbano y las regulaciones, ha sido el empeoramiento del estado

técnico constructivo de las edificaciones y la pérdida del 50% de la imagen de este emblemático espacio urbano.

La continuidad de las acciones dirigidas a los inmuebles que se

encuentran en pésimo estado, vinculadas a las prioridades derivadas de la Evaluación Ambiental Estratégica y los Lineamientos Ambientales dados en la Resolución Especial del CITMA/2011, implican un cambio en la dirección del desarrollo de la inversiones, fundamentalmente en el tramo comprendido entre Galiano y Belascoaín.

UNIDAD	Pésimo y mal estado constructivo predominante		TOTAL DE HABITACIONES EN LA MANZANA	DENSIDAD NETA	INTENSIDAD E INUNDACIÓN	POTENCIAL	ACCIÓN CONSTRUCTIVA PREDOMINANTES	OBRAS CONTRA LA PENETRACIÓN DEL MAR
	No. edificios	% manzana						
1	5	27	478	556	2	Mayor	RCM, ON**	Prioridad 1
2	3	20	436	1503	2	Medio	RCM, ON	Prioridad 1
3	4	24	214	856	2	Bajo	RCM*	Prioridad 1
4	4	28	251	866	2	Mayor	RCM, ON	Prioridad 1
5	4	25	215	768	2	Mayor	RCM, ON	Prioridad 1
6	1	8	54	300	2	Bajo	RCM	Prioridad 1
7	3	27	75	278	1	Mayor	RCM, ON	Prioridad 1
8	1	11	72	554	1	Bajo	RCM	Prioridad 2
9	0	11	231	1540	1	Bajo	RCM	Prioridad 2
10	2	18	197	1231	1	Bajo	RCM	Prioridad 2
11	2	22	194	1070	1	Bajo	RCM	Prioridad 2
12	1	12	40	190	1	Bajo	RCM	Prioridad 2
13	1	7	208	1095	1	Bajo	RCM	Prioridad 1
14	2	9	294	668	1	Mayor	RCM, ON	Prioridad 1

** RCM, ON: Rehabilitación integral, conservación, mantenimiento y obra nueva.

* RCM: Rehabilitación integral, conservación, mantenimiento y sin obra nueva.

En la tabla anterior, se muestra con gama color gris, el gradiente de problemas por manzana, de cada indicador, en donde el más intenso representa el máximo de problemas por manzana.

En este sentido, las primeras manzanas, a partir del Paseo del Prado, son las preferentes para los próximos años. Contienen

el mayor número de inmuebles con propuesta de demolición, y el mayor potencial para obras nuevas, con prioridad para viviendas y servicios. En este sector se podrán reubicar 230 nuevas viviendas, que al considerar la siguiente manzana (Malecón entre Águila y Blanco, parcialmente demolida en la actualidad), puede alcanzar un total de 280 capacidades.

La ejecución y puesta en marcha de nuevas funciones turísticas, como el hotel localizado en la intersección de Malecón y Prado, añaden valor a la estrategia planteada y contribuyen a la generación de recursos financieros que se destinen a la rehabilitación del sector.

Por otra parte, la inclusión de proyectos dinamizadores en el que se integren diferentes funciones y acciones constructivas, deben garantizar el éxito de un modelo de gestión que logre el vínculo entre el eje Malecón, con su carácter metropolitano, y la zona de

San Lázaro, con su clara identidad barrial. Este es el caso, por ejemplo, de la iniciativa de la arquitecta Gina Rey, que plantea la realización de un corredor cultural, partiendo de la refuncionalización de la antigua planta eléctrica de Colón y otras edificaciones con valor patrimonial, y que se vincularía con los ejes de Malecón y Galiano, y otros ejes principales de ciudad.

6.4 Viabilidad económica

Analiza la factibilidad económica de las propuestas realizadas en el plan urbano, teniendo en cuenta la revalorización del territorio. Para ello, fue necesario calcular los costos de las diferentes acciones constructivas, según el uso de las mismas:

1. Intervenciones sobre la edificación, diferenciando los usos sociales de los rentables.
2. Conservación o mantenimiento, rehabilitación. Nueva construcción, demoliciones. Intervenciones en el espacio urbano. Infraestructura técnica, parques, aceras y otros.

3. Mantener un modelo de gestión económico que posibilite el tributo de cualquier actividad estatal, a la rehabilitación del sector del Malecón Tradicional, para lo cual, tendrá que mejorar la calidad de los servicios, tanto en oferta como en imagen, estimulando la categorización y especialización de las instalaciones.

Identificación de elementos para gestar la Viabilidad Financiera

- Transformar los bienes patrimoniales pasivos, en bienes culturales activos, con capacidad de generar ingresos y contribuir a su propia conservación.
- Lograr régimen de pago de la rehabilitación a los propietarios de inmuebles.
- Proponer el régimen impositivo especial.
- Cobro del parqueo en las vías laterales.
- Introducir elementos que permitan apreciar o depreciar el valor de los bienes.

- Crear funciones selectivas y exclusivas.
 - Cambiar el hábito de la ciudad, para que esta zona logre mayor centralidad.
 - Hacer hoteles temáticos más pequeños con los servicios extrahoteleros fuera del mismo.
 - Instrumentar programas que comprendan:
 - Calificación de los recursos humanos
 - Capacitación mediante escuelas talleres
 - Creación de empleos
 - Crear paquete atractivo para fuentes de financiamiento.
 - Concentrarse en la primera etapa, con gran calidad, diseño y velocidad, con el objetivo de crear credibilidad en el programa.
 - Ejecutar el estudio del valor del suelo por parcelas.
 - Ejecutar actividades en la zona norte que obliguen a los turistas y pobladores a consumir servicios principales (comerciales, gastronómicos y recreativos) implementados en la acera sur.¹⁰
- Es imprescindible contar con un marco legal normativo adecuado, para la gestión del plan. La actualización de las regulaciones urbanísticas, derivadas de este documento, contemplan la amplitud necesaria que requiere la gestión del Malecón Tradicional.

¹⁰ Taller: Un Gran Proyecto Urbano, Instituto Lincoln, Oficina del Historiador, 2005.

habana libre



... Por una parte, el que se ha llamado Malecón Tradicional, unificado por una manera muy compacta de hacer ciudad, continuadora del Centro Histórico — extensión más que ensanche — y por una arquitectura ecléctica basada en ordenes más que estilos, es un Malecón homogéneo, de lectura inmediata; es lo que es y se percibe como tal.¹

Enrique Lanza

¹ Enrique Lanza: *El borde costero de El Vedado: Un enfoque de desarrollo cooperado*. Regulaciones Urbanísticas Ciudad de La Habana El Vedado, La Habana, 2007, p. 80.



EL MALECÓN TRADICIONAL Regulaciones Urbanísticas



ÍNDICE

TERCERA PARTE: Regulaciones Urbanísticas	117
Dictamen de la Comisión Provincial de Monumentos	119
1. La Habana se ordena	126
1.1 Las nuevas ordenanzas de construcción	129
1.2 Las Regulaciones Urbanísticas de la Ciudad de La Habana	130
1.3 El Plan Especial de Rehabilitación Integral (PERI)	130
2. Talleres	131
2.1 El taller por dentro	131
2.2 Los resultados del taller	132
2.3 Otros talleres	134
3. Caracterización	138
3.1 Regulaciones Urbanísticas	138
3.2 Premisas conceptuales	139
3.3 Regulaciones Generales de Intensidad Urbana	140
3.4 Regulaciones Específicas de Intensidad Urbana	140
3.5 Regulaciones Especiales de Intensidad Urbana	141
3.6 Tablas y normas gráficas	141
3.7 Anexos	141
4. Regulaciones Generales de Intervención Urbana	142
4.1 Calidad del medio ambiente	142
4.1.1 Responsabilidad ambiental	142
4.1.2 Paisaje verde urbano	142
4.1.3 Infraestructura	142
4.1.4 Aprovechamiento de los recursos naturales	142
4.1.5 Servicios comunales	142
4.1.6 Transporte	142
4.1.7 Prevención contravencional y delictiva	142
4.1.8 Edificaciones sustentables	143
4.2 Protección y preservación patrimonial	143

4.2.1 Zona de protección del Malecón Tradicional	143
4.2.2 Conjunto sujeto a protección	144
4.2.3 Frente de alto valor	145
4.2.4 Vistas y luces	145
4.2.5 Medianería	148
4.3 Acciones de emergencia	152
4.4 Demoliciones	153
4.5 Acciones constructivas	153
4.5.1 Grados de protección I	153
4.5.2 Grados de protección II	154
4.5.3 Grados de protección III	154
4.5.4 Grados de protección IV	154
4.5.5 Obras de rehabilitación	154
4.5.6 Escaleras	156
4.5.7 <i>Mezzanines</i>	156
4.5.8 Barbacoas	156
4.5.9 Patios interiores a la edificación	157
4.5.10 Patinejos	157
4.5.11 Patios y patinejos mancomunados	157
4.5.12 Paleta de colores	157
4.5.13 Accesibilidad urbana	158
4.6 Carteles y señalizaciones	158
5. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana	160
5.1 Zona de Intervención de Intensidad Urbana II	160
5.1.1 Estructura de la manzana	160
5.1.2 Disposición de la edificación en la parcela	161
5.1.3 Alineación de los edificios	161
5.1.4 Tipos y elementos de fachada	161
5.1.5 Usos de suelo	165
5.1.6 Mobiliario urbano	167
5.2 Zona de Regulación de Intensidad Urbana IV	168
5.2.1 Estructura de la manzana	168
5.2.2 Alineación de las edificaciones	168
5.2.3 Tipo y elementos de fachada	168
5.2.4 Usos de suelo	168
5.2.5 Mobiliario urbano	169
6. Regulaciones Especiales de Intervención Urbana	170
6.1 Espacios públicos y áreas verdes	170
6.1.1 Protección y preservación del espacio público	170
6.2 Infraestructura técnica	170
6.3 Vías públicas	171
6.4 Áreas de penetración del mar	171

7. Tablas y normas gráficas	175
7.1 Plano regulador de intensidades urbanas	176
7.2 Tablas de regulaciones específicas de intervención urbana	177
7.3 Estructura de ocupación	179
7.4 Alineación de las edificaciones	181
7.5 Tipos y elementos de fachada	182
7.6 Sistema vial	183
7.7 Parque urbano "Antonio Maceo"	186
7.8 Edificaciones de esquina	187
7.9 Edificaciones comunes	187
7.10 Edificaciones significativas	188
7.11 Edificaciones de altura	190
7.12 Análisis comparativo de alturas existentes	191
7.13 Gráficos	192
7.14 Secciones promedio de niveles de piso	197
7.15 Tabla de alternativa de uso por tipología arquitectónica	198
7.16 Elevaciones por manzana	199
8. Anexos	214
8.1 Clasificación de los inmuebles por grados de protección	214
8.2 Derroteros	219
8.2.1 Malecón Tradicional	219
8.2.2 Zona de intervención de intensidad urbana II	220
8.2.3 Zona de regulación de intensidad urbana IV	220
8.2.4 Zona de penetración del mar	220
8.3 Glosario	220
8.4 Procedimientos	228
8.4.1 Solicitudes y trámites	228
8.4.2 Aprobaciones de Usos de suelo, Autorizaciones y Licencias de Obra	229
8.4.3 Entidades y comisiones	230
8.4.4 Decreto Ley 272	230
8.4.5 Listado de obras que no necesitan licencia	235
8.4.6 Trámites para obtener licencia de trabajo por cuenta propia	236
8.4.7 Reglamento para el ejercicio de trabajo por cuenta propia	236
8.4.8 Regulaciones sobre señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación	238
8.5 Normativa jurídica	244
8.5.1 Resolución no. 158	244
8.5.2 Decreto ley 143	246
8.5.3 Decreto ley 216	247
8.5.4 Acuerdo 5354	248
8.5.5 Acuerdo 2951	249
8.5.6 Resolución especial 2011	252

COMISIÓN DE MONUMENTOS DE LA HABANA

Fecha: 7 de marzo de 2014.

Dirección: Malecón Tradicional, tramo desde La Punta hasta el Parque Maceo.

Proyectista: Plan de Revitalización Integral del Centro Histórico de La Habana Vieja.

Inversionista: Dirección de Inversiones de la Oficina del Historiador.

Se presentan las **REGULACIONES URBANÍSTICAS. Ciudad de la Habana**
EL MALECÓN TRADICIONAL. Municipio Centro Habana

Antecedentes generales del tema presentado:

El trazado de los dos primeros tramos del Malecón habanero se desarrolló de acuerdo a ordenanzas de construcción que existían en el momento en que fue construido. también se pretendía aprovechar el área residual entre el camino de San Lázaro y el litoral la cual no tenía una morfología definida en comparación con el resto del trazado cercano.

De alguna manera se reconoce la influencia de las Ordenanzas de Construcción de 1861 vigentes hasta después del triunfo de la Revolución y consideradas las de mayor impacto en la fisonomía de La Habana. Es muy probable que estas hayan influido sobre los principales parámetros urbanos de la zona como la morfología, la forma y tamaño de las manzanas y lotes, las alturas de las edificaciones, los anchos de calles y aceras, la presencia o no de portales, y la forma de asociación de las edificaciones. Estos siguen siendo, en la actualidad, los elementos más relevantes a considerar en las regulaciones urbanas, puesto que repercuten considerablemente en mantener la imagen urbana y proyectar la del futuro.

Las ordenanzas de construcción de 1861 fueron modificadas en numerosas oportunidades. Por esta razón en 1942 se elaboró un cuerpo legal más integrador y actualizado que se quedó en proyecto y nunca fue establecido. Este estaba dividido en cuatro partes. La primera se ocupó del plano regulador de la ciudad y sus perspectivas de desarrollo. La segunda cubrió la reglamentación de la construcción de edificaciones, el ornato, las fachadas, portales y pasillos. La tercera abordaba los elementos constructivos, materiales e instalaciones. La última parte incluía las sanciones.

Finalmente las "Nuevas Ordenanzas de Construcción para la ciudad de La Habana" se establecieron en 1963 en el marco del VII Congreso de la UIA. Este se elaboró sobre la base de los trabajos que le antecedieron, sobre todo las de 1861.

El Plan Director de La Habana de 1984 colocó nuevamente en la mesa el tema de la actualización de las regulaciones urbanas. A partir de 1985, adecuando la metodología nacional del IPF al contexto de la capital, se comenzó a trabajar en las Regulaciones Urbanísticas de la Ciudad de La Habana. En esta oportunidad las regulaciones se trabajaron por equipos multidisciplinarios y adaptadas a las

características funcionales y valores urbanos y arquitectónicos de los quince municipios resultantes de la División Político Administrativa de 1976. Las zonas residenciales a su vez se clasificaron en sectores tipológicos en función de sus características urbanas.

Esta forma de trabajo fue novedosa en varios aspectos: por primera vez se incluyó información gráfica para facilitar la comprensión semántica y se acompañaron de un folleto divulgativo con la forma jurídica administrativa y anexos con glosarios, tablas e ilustraciones y un plegable de divulgación a la ciudadanía con un resumen de las regulaciones urbanísticas de cada una de las zonas y sectores del municipio.

En el año 1990, fueron aprobadas y puestas en vigor las Regulaciones Urbanísticas para el Municipio Centro Habana por la Asamblea Municipal del Poder Popular.

En el año 1994 se creó la Oficina de Rehabilitación del Malecón por un acuerdo de colaboración entre el Consejo de la Administración Provincial (CAP) y la Junta de Andalucía, creándose un equipo multidisciplinario para la intervención en el territorio correspondiente a los dos tramos más antiguos del Malecón habanero, que era además el más deteriorado. Entre los objetivos principales de trabajo estaba la necesidad de un plan urbano y de elaborar una estrategia para su desarrollo. Este Plan terminó en el año 1997 con la confección de las regulaciones urbanas que partieron de las aprobadas en el año 1990, pero mucho más específicas y detalladas como requería el plan especial e integral de la zona. Este cuerpo regulatorio ha estado en vigor hasta el presente y constituye el núcleo de todas y cada una de las acciones que se han realizado en el territorio.

Desde el 2004 hasta 2011 se realizaron varios Taller de Regulaciones Urbanas para el tramo del Malecón Tradicional. Todos estos encuentros hicieron grandes aportes al desarrollo del planeamiento y de las regulaciones urbanas, gracias a la participación interinstitucional, académica, pública e incluso de expertos internacionales.

En estos intercambios se consideraron los elementos claves relacionados abajo, que han sido válidos en tanto premisas para el desarrollo y manejo del área y han sido reflejados directa o indirectamente en las regulaciones actuales:

- Valores patrimoniales y grados de protección.
- Imagen individual y de conjunto.
- Altura de las edificaciones y su volumetría
- Códigos de fachada, frentes y profundidad de parcela.
- Unificación de parcelas y su impacto en la expresión urbana.
- Reproducción o no de imagen existente ante la pérdida de edificios.
- Modificaciones en el uso del suelo.
- Repercusión económica financiera de los proyectos.
- Obtención de plusvalías urbanas.
- Dimensión de inversión y viabilidad financiera.
- Valorización tangibles e intangibles.
- Enfoque social y funcional.
- Necesidades de redes técnicas, equipamiento urbano y espacios públicos.

- Estudio del valor del suelo por parcelas, teniendo en cuenta las esquinas y proporción de los terrenos.
- Rendimiento de las parcelas por morfología, localización o área.
- Necesidad de proyectos ancla -instalaciones deportivas, servicios sanitarios, boutiques, restaurantes y otros que sean atractivos en la acera sur.
- Viales, parqueos, separador central y semaforización en la calle Galiano.
- Temas de eficiencia y eficacia en ejecución en las obras.
- Estructura urbana (Carácter, Centralidad, Vocación)
- Economía local, vivienda, infraestructura.
- Suelo urbano como recurso económico.
- Acciones inmediatas, estrategias de intervención, prioridades.

Descripción General del trabajo Presentado:

Todo plan urbano debe ser respaldado por un cuerpo regulatorio derivado de las estrategias trazadas, de la participación de todos los actores que intervienen en el territorio, de la visión futura que se desea alcanzar a largo plazo y de una articulación práctica y flexible con el contexto legal, institucional y financiero.

Las regulaciones urbanísticas para el Malecón constituyen la expresión jurídico-administrativa del ordenamiento territorial, el planeamiento y el control urbano. Son además un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente. Estas son esenciales para la preservación de la identidad cultural en la ciudad.

Los objetivos generales de las regulaciones urbanísticas de El Malecón son:

- a) Establecer las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones, así como encauzar las diferentes intervenciones y acciones constructivas.
- b) Hacer cumplir las premisas y la zonificación funcional del Esquema y el Plan General de Ordenamiento Territorial de La Ciudad de La Habana, así como la propuesta del PERI.
- c) Orientar mediante un adecuado plano de usos del suelo y a través de las zonas de intensidad urbana, las acciones constructivas, tanto las originadas por el proceso inversionista estatal como las que se realizan por esfuerzo propio de la población.
- d) Exigir, mediante la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras.
- e) Preservar los diversos valores del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- f) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido.

El cuerpo regulatorio se estructura según 4 zonas de Intensidad Urbana que determinan el carácter morfológico, tipológico y funcional de las intervenciones en función de la preservación de los valores y potencialidades de desarrollo de la zona.

Como documento, el libro se estructura en VII capítulos que van desde la descripción del territorio hasta regulaciones para las acciones constructivas, demoliciones e intervenciones de acuerdo a los grados de intensidad urbana.

Se incluye información sobre los procedimientos para trámites y solicitud de usos del suelo.
Se incluyen referencias abundantes a la normativa jurídica que apoya las regulaciones y su implementación.
Se incluye abundante información gráfica y en tablas que facilita la comprensión del texto y facilita la divulgación en forma de plegables y folletos.

Dictamen:

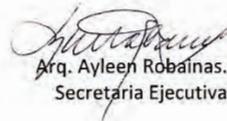
La Comisión de Monumentos de La Habana aprueba las Regulaciones Urbanas para el Malecón Tradicional las cuales constituyen un instrumento indispensable para el desarrollo de este tramo de la ciudad profundamente afectado por el deterioro y los eventos climáticos que han ocasionado la pérdida de más del 50% de sus edificaciones. Este documento se suma a otros loables esfuerzos por actualizar y completar el cuerpo regulatorio de la Ciudad de La Habana con vistas a su rehabilitación y revitalización en el presente y de cara al futuro.

Observaciones:

Este dictamen pasa a la Comisión Nacional de Monumentos por tratarse de un área con declaratoria de Zona Protegida.



Ing. Kenia E. Díaz.
Presidenta



Arq. Ayleen Robainas.
Secretaría Ejecutiva

1. LA HABANA SE ORDENA

La ciudad de La Habana se fundó junto a la bahía a inicios del siglo XVI. A pesar de haber nacido con anterioridad a la promulgación de las Leyes de Indias, se desarrolló con un trazado regular en retícula, que aunque imperfecto, permitió el ordenamiento de sus calles y plazas.

En 1574 fueron dictadas las Ordenanzas Municipales para la Villa de La Habana y demás villas y lugares de la Isla de Cuba, adaptadas según las ordenanzas municipales para Hispanoamérica de 1527 que, entre otros aspectos, regularon el ordenamiento urbano y la vida en general en las nuevas ciudades. A estas disposiciones se sumaron con el tiempo otras reglamentaciones españolas adaptadas a las condiciones locales, entre ellas los Bandos del Buen Gobierno y las Reales Órdenes.

Siguiendo la tradición hispánica, La Habana desarrolló una urbanización

compacta, en la que los edificios se asociaban entre sí por paredes medianeras, por lo que el patio constituía su principal fuente de iluminación y ventilación. En las plazas se construyeron portales que contribuyeron a resaltar la importancia de esos espacios públicos. Como parte de su sistema defensivo, La Habana quedó confinada con la construcción de una muralla.

Sin embargo, la ciudad desbordó esos estrechos límites y, a mediados del siglo XVIII comenzaron a producirse asentamientos en la zona de extramuros, a lo largo de la Zanja Real y de los viejos caminos que permitían la comunicación con su zona rural tributaria. Con posterioridad se parcelaron las áreas inmediatas, y conformaron barrios con vocación reticular más o menos regular, condicionadas en gran medida por la traza de los antiguos caminos, que fueron adquiriendo la categoría de calzadas.

A mediados del siglo XIX, la ciudad de extramuros se había extendido hasta la calle Belascoáin. Nuevas funciones

y actividades fueron introduciéndose en el repertorio constructivo de la capital y la vida de los habaneros se volvió mucho más sociable en paseos, alamedas y teatros. Estos hechos fueron el reflejo de cambios económicos, políticos y sociales que posibilitaron la aparición de una serie de progresos técnicos y trajeron aparejadas importantes transformaciones en la ciudad.

Uno de esos adelantos fue el establecimiento del ferrocarril urbano en 1859, lo que permitió una mayor rapidez y eficiencia en el transporte público dentro de La Habana y, además, su conexión con zonas periféricas. Inicialmente se establecieron cuatro líneas. La primera nacía en la zona de intramuros y llegaba hasta El Cerro, importante zona de veraneo desarrollada durante la primera mitad del siglo XIX. La segunda seguía el mismo recorrido en dirección contraria por otras calles más hacia el norte. La tercera línea comenzaba en La Punta y llegaba hasta el muelle de San Francisco y la cuarta, que también se iniciaba en La Punta, viajaba por la calle San Lázaro y culminaba su recorrido en la población de El Carmelo, junto al río Almendares, promovida por José Domingo Trigo y Juan Espino.²

El desarrollo de los dos primeros tramos del Malecón habanero, no solamente fue producto de las ordenanzas de construcción vigentes en los momentos en que fue construido, sino también de la ocupación del área residual entre la calle de San Lázaro y el litoral, amorfa con relación al resto de las manzanas existentes.

² María Victoria Zardoya: "Antecedentes históricos: La ley y el orden", en *Regulaciones Urbanísticas El Vedado*, La Habana, 2007, pp. 33-47.

En 1817, se dicta una reglamentación del trazado urbano cuyas normas, fijadas por Antonio María de la Torre, definen las dimensiones de la cuadrícula y las calles comprendidas en el área entre el Paseo del Prado, Reina, Belascoaín y el litoral.

Esta reglamentación es sustituida por normas más estrictas y detalladas puestas en vigor en 1861, las llamadas *Ordenanzas de construcción para la ciudad de La Habana y pueblos de su término municipal*, editadas por Aurelio Sandoval y García.



Estas normativas fueron el reflejo de un interés por el orden, la racionalidad, el buen funcionamiento y la estética de la ciudad, síntesis de las ideas de avanzada que circulaban en Europa por aquellos años. Las Ordenanzas asimilaron la tradición española y se organizaron en veintitrés capítulos, subdivididos en artículos numerados en forma consecutiva. Estuvieron vigentes,

con sucesivas modificaciones, hasta 1963, por lo que su repercusión en el aspecto de La Habana de hoy fue trascendental, teniendo en cuenta que más de la mitad del actual territorio capitalino se conformó durante el período en que rigieron.

Al disponer sobre los principales parámetros que definen, entre otros aspectos, la morfología

Representación artística de La Habana vista desde Casa Blanca

urbana de una zona, la forma y tamaño de las manzanas y lotes, las alturas de las edificaciones, los anchos de calles y aceras, la presencia de portales, y la forma de asociación de las edificaciones, repercutieron notablemente en la imagen urbana de la ciudad. Los expedientes de construcción dan fe de que esto no quedaba sólo en el papel. Fueron numerosos los casos en que se tomaron drásticas medidas a quienes violaban lo dispuesto en esas reglamentaciones.

En las mismas se mantiene la retícula vial, al expresar en el capítulo II, en los artículos séptimo y duodécimo que “en el casco de la ciudad, sus barrios exte-

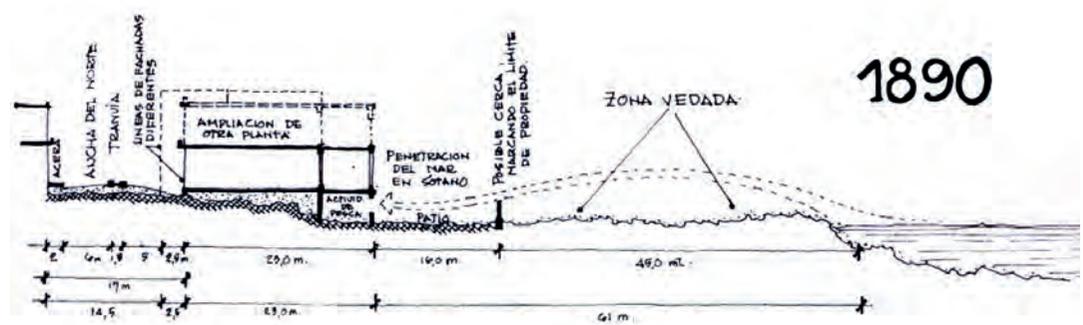
rios, pueblos y terrenos las calles deben ser trazadas en una dirección recta entre las líneas paralelas”. Así mismo en el artículo 14 menciona: “Las vías o calles de esta ciudad que existan trazadas intra y extramuros, se clasificarán en ordenes, según la mayor o menor anchura de ellas”.

Analizando otros componentes urbanos implícitos en las ordenanzas que contribuyeron a la urbani-

zación de este sector del Malecón y atendiendo a lo expuesto en el párrafo anterior, veremos cómo se desarrollaron las alturas y puntales según el orden de las calles, del cual Malecón se categoriza, por su ancho, en calle de Primer Orden, la cual obliga al portal público y corrido, definido en todas las calles de la ciudad con esta categoría.

Así mismo se regulan otros elementos de fachada:

Sección típica de las edificaciones por la calle San Lázaro durante el siglo XIX



- 0,06 m los salientes de pilastras y columnas
- 0,50 m a 0,58 m las cornisas
- 0,80 m los balcones

Posteriormente, en estas mismas regulaciones se consideró que la altura de los puntales de los entrepisos era excesiva, lo que encarecía el alquiler de las habitaciones.

Las edificaciones del Malecón Tradicional tuvieron en cuenta la modificación realizada a las Ordenanzas

en algunas ocasiones y según el número de plantas. Para las construcciones de dos y tres plantas, generalmente de tipología doméstica, se mantiene el piso bajo con la altura de 6 m como promedio y el resto con 5,55 m. En los edificios de más altura, el piso bajo toma los 6 m y el resto de los pisos la modificación de 4,89 m ó 4,18 m.

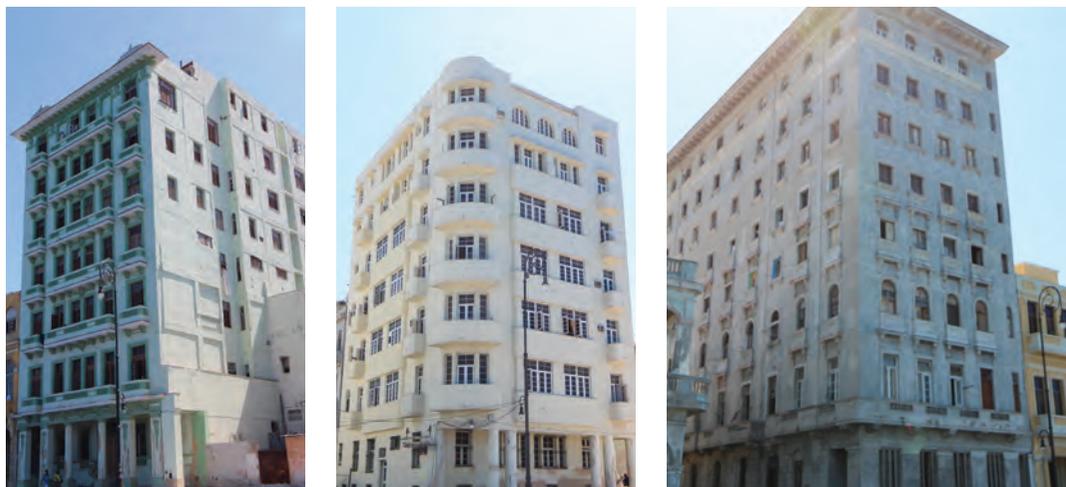
En el artículo 100, las Ordenanzas señalan: “Los propietarios no podrán excederse de las alturas señaladas a las casas, según el ancho y categoría de las calles, ni

introducir en estas alturas de más pisos que las edificadas para cada una de las escalas respectivas; pero dichas alturas no serán obligatorias sino respecto de cada piso, pudiendo los dueños construir el número de estos que más le convenga y se agrega en el artículo 101 que, en los casos excepcionales, se puede autorizar la construcción de edificios de mayor elevación en las vías de primer y segundo orden, siguiendo siempre que tengan buenas proporciones y la solidez debida”.

Con lo expresado en estos artículos se define claramente una lectura de las construcciones, no solo de las edificadas en este sector del Malecón, sino también de las del resto del municipio en que se encuentra enclavado. Alturas promedio de tres plantas, aunque

Planos de los suburbios en 1820





Edificaciones de mayor altura en Malecón: no. 461, no. 201, no. 401 (de izquierda a derecha)

construidas de forma progresiva, fue la expresión final de este territorio, exceptuando las cuatro edificaciones de 6, 7 y 8 plantas edificadas los años 1910 y 1925 con otros criterios de explotación del suelo. Por último, a finales de los años 50 fueron levantadas otras dos edificaciones en el paisaje del Malecón habanero, de 14 y 15 plantas, que quedaron fuera de las regulaciones no solo por la altura de los entrepisos, sino también, por su poca integración en el contexto urbano.

Por último, estas regulaciones en su artículo 108, señalaron aspectos del diseño de las fachadas que unificaron o integraron la mayor parte de las edificaciones, convirtiendo este sector en un conjunto inigualable. “La distribución de huecos y decoración de las fachadas serán a gusto de los dueños de casas, pero no enteramente arbitrarias, sino conformes a las reglas del arte, a las exigencias de la simetría y a las condiciones de comodidad y ornato público, que deben tenerse en lo posible, en las ciudades de primer orden llamadas a dar el ejemplo”.

1.1 Las nuevas ordenanzas de construcción

Las ordenanzas de construcción promulgadas en 1861 fueron sufriendo sucesivas modificaciones para adaptarse a circunstancias diferentes a las del

siglo XIX. Esas modificaciones se realizaron a través de acuerdos del Ayuntamiento de La Habana, acuerdos de la Cámara, resoluciones del Ministerio de Obras Públicas, leyes orgánicas y decretos presidenciales.

A pesar de tales adaptaciones, en 1942 se decidió que debían ser sustituidas por un cuerpo legal actualizado. Para ello fue creada una comisión encargada de confeccionar el nuevo reglamento. El proyecto de las nuevas Ordenanzas estaba dividido en cuatro ramas. La primera se destinó al trazado de la ciudad, su plano regulador, sus perspectivas de desarrollo y temas afines. La segunda versaba sobre la reglamentación de la construcción de edificaciones teniendo en cuenta aspectos de ornato, fachadas, portales, pasillos, etc. La tercera abordaba aspectos relacionados con elementos constructivos, materiales, instalaciones hidros-

nitarias, de gas y otras. Por último, la cuarta rama estaba vinculada con las sanciones a quienes incumpliesen con lo establecido. Sin embargo, estas nuevas reglamentaciones no fueron implantadas, y las añejas Ordenanzas permanecieron vigentes hasta 1963.

En octubre de ese año, se aprobaron las “Nuevas Ordenanzas de Construcción para la ciudad de La Habana” en el marco del VII Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos que se celebró en la capital cubana en esa fecha. Este reglamento constituyó una modernización del antiguo código. Se elaboró sobre la base de que muchas de sus normas ya estaban obsoletas y de la necesidad de adecuarse al desarrollo operado en la ciudad desde todo punto de vista. No obstante, las Nuevas Ordenanzas, en esencia, fueron una actualización de las de 1861.³

³ *Ibidem.*

Estas nuevas regulaciones redactadas por la necesidad de modernización y simplificación de las anteriores, encargadas al arquitecto Luis Bonich del departamento de arquitectura y obras municipales de la Junta de Coordinación, Ejecución e Inspección (JUCEI), realizadas por un grupo de especialistas, clasificaba a la ciudad de La Habana en dos grandes zonas según el por ciento de área descubierta en la parcela: La Habana Vieja y Centro Habana en el primer grupo, con el 15 % de superficie descubierta, y el resto con el 33 %, aunque posteriormente produce otra clasificación acorde a valores históricos o funciones determinadas que reflejan un intento de zonificación y estructura urbana de la ciudad bastante rígida.

1.2 Las Regulaciones Urbanísticas de la ciudad de La Habana

Al aprobarse en 1984 el Plan Director de La Habana, se dispuso que debieran confeccionarse y poner en vigor nuevas reglamentaciones urbanas. Así, a partir de 1985, siguiendo la metodología elaborada por el Instituto de Planificación Física para la realización de regulaciones en las ciudades de todo el país, se comenzó en la capital la confección de las Regulaciones Urbanísticas. Atendiendo a las singularidades de esta ciudad-provincia, fue necesario elaborar una

metodología propia que partía de considerar a la urbe en su conjunto, al Plan Director su fuente fundamental, pero que cada uno de los quince municipios en que había sido subdividida la provincia en la División Político Administrativa de 1976 debía tener sus propias regulaciones. Esto significó un cambio sustancial en relación con las Ordenanzas que habían estado vigentes hasta entonces.

La elaboración de las Regulaciones Urbanísticas para cada municipio fue un trabajo multidisciplinario en el que participaron la Dirección de Planificación Física y Arquitectura, las quince direcciones municipales de Arquitectura y Urbanismo de la ciudad, el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología (CENCREM) y el Instituto de Planificación Física (IPF), entre otras entidades.

En los nuevos reglamentos se utilizaron clasificaciones de zonas y sectores de regulación que permitieron establecer diferentes tratamientos según las especificidades de cada territorio, atendiendo a las funciones predominantes, a las restricciones necesarias y sobre todo, a los valores urbanos y arquitectónicos. Las zonas residenciales a su vez se clasificaron en sectores tipológicos en función de sus características urbanas.

Otro aspecto novedoso fue la inclusión de información gráfica que facilitaba la comprensión de

su texto. Asimismo, para su mejor divulgación, se concibió un folleto con la expresión literal oficial de forma jurídica administrativa, a la que se le incluyeran anexos con glosarios, tablas, ilustraciones y gráficos, que complementasen el texto, y un plegable de divulgación popular con un resumen de las regulaciones urbanísticas de cada una de las zonas y sectores del municipio, en un lenguaje más comprensible para la población y también complementado con mapas e ilustraciones.

En el año 1990, fueron aprobadas y puestas en vigor las Regulaciones Urbanísticas para el municipio de Centro Habana por la Asamblea Municipal del Poder Popular de dicho territorio.

1.3 El Plan Especial de Rehabilitación Integral (PERI) del Malecón Tradicional

En 1994 se crea la Oficina de Rehabilitación del Malecón por acuerdo de colaboración entre la Asamblea Provincial del Poder Popular y la Junta de Andalucía, creándose un equipo multidisciplinario que abarcaba todas las escalas de trabajo para la intervención en el territorio enmarcado entre el Paseo del Prado y la calle Belascoaín, los dos tramos más antiguos y deteriorados del Malecón habanero. Entre los objetivos de trabajo se formuló la necesidad de la elaboración de un plan urbano que detectara la problemática del área de estudio y elaborara una estrategia y propuesta para su desarrollo, Plan que terminó en el año 1997 con la elaboración de las Regulaciones Urbanas.

Estas regulaciones, tomaron como base de partida las aprobadas en el año 1990, pero mucho más específicas y detalladas como corresponde al estar elaborado un planeamiento urbano especial e integral de la zona (PERI). Las mismas han estado en vigor durante estos dieciséis años.

2. TALLERES

2.1 El Taller por dentro

Los desafíos a los que está sometido el patrimonio urbano del Malecón de La Habana en el siglo XXI motivaron, en marzo de 2004, la celebración del Taller de Regulaciones Urbanas para el tramo denominado Tradicional. A pesar de su proceso de rehabilitación desde hace más de una década, esa zona sufre peligro de la pérdida potencial de hasta el 50 % de sus inmuebles por obsolescencia de las estructuras, agresividad progresiva del medio ambiente marino, ocurrencia creciente de desastres naturales y depresión del hábitat humano.

Una premisa para las propuestas era partir de la declaratoria del 6 de agosto de 1999, del área de valor histórico-cultural del Malecón Tradicional como Zona de Protección, lo que condiciona cualquier intervención urbana. Otra consideraba las regulaciones del Plan Especial de Rehabilitación Integral (PERI), terminado en el año 1997.

Con la experiencia del taller celebrado en mayo de 2003 para actualizar las regulaciones urbanas de El Vedado, se decidió presentar el caso del Malecón Tradicional ante expertos nacionales e internacionales que condujese, no sólo a actualizar el plan de ordenamiento urbano y precisar regulaciones detalladas para la nueva construcción en la franja –ampliada a la vía de San Lázaro con su inclusión en la Zona Priorizada para la Conservación (ZPC)– sino para preservar la imagen y la memoria del área considerada balcón de la ciudad.

En todo trabajo de planeamiento urbano, además del conocimiento del territorio, básico para enfrentar cualquier proyecto, es necesario profundizar en el cuerpo regulatorio que emana de la estrategia trazada, el cual no sólo debe recaer sobre los proyectistas, sino formar parte de un ejercicio interdisciplinario como el taller, que garantice la articulación legal, institucional y financiera.

La reunión técnica abarcó los temas:

1. Valoración histórica, grados de protección.
2. Imagen individual y de conjunto.
3. Altura de las edificaciones y volumetría.
4. Códigos de fachada, frentes y profundidad de parcela.
5. Unificación de parcelas y su impacto en la expresión urbana.
6. Reproducción de imagen por excepción dada la pérdida inevitable de un número de edificaciones.

7. Modificaciones en el uso del suelo.

8. Repercusión económica financiera.

9. Espacios públicos, red vial, parqueo y tránsito.

10. Para el desarrollo de este taller se conformaron equipos multidisciplinarios e interinstitucionales en los que los participantes trataron cada uno de los aspectos relacionados anteriormente.

El debate sobre la preservación del patrimonio y la imagen futura del Malecón, fue tema central del Taller, donde confluyeron criterios contrapuestos entre los que defendían apasionadamente el mantenimiento de los edificios heredados, rehabilitándolos para hacer eficiente su explotación, y los que asumían posiciones flexibles en el sentido de erradicar el fondo potencialmente perdido e introducir inmuebles de nueva planta afiliados a los códigos contemporáneos.

Otros aspectos debatidos fueron los relacionados con el uso y la

explotación de la red vial, el tránsito, el parqueo y los espacios públicos de la franja, los cuales indujeron a propuestas en unos casos audaces y en otros favorables a la circulación, así como la reconversión de la zona como paseo de ciudad, categoría disminuida por su uso y peligros tangibles.

Se impusieron reflexiones en torno a la creación o no de un llamado “código estilístico” para las edificaciones que se levantarían en sustitución de las que se perderían.

En el perenne debate entre lo viejo y lo nuevo en arquitectura, una consulta a ciertas fuentes podría remitir a conceptos que aclarasen criterios manejados para otros contextos urbanos. Por ejemplo, lo declarado al Correo de la UNESCO por Fleix A. Novikov: “El camino hacia el pasado es siempre más breve. Al producirse en la arquitectura, el pasado nos resulta reconocible. Gracias a este simple hecho permite evocar formas e imágenes familiares, más fácilmente aceptables que las de un futuro desconocido y por tanto, insólito. De ahí que el futuro amedrente. Pero de ahí también que atraiga y fascine.

⁴ Fleix A. Novikov: *Un Lugar donde Vivir, El Arquitecto Víctima Propiciatoria*. Correo de la UNESCO, no. 6, Año XXIX, junio de 1976, p. 15.

Lo nuevo se ha adoptado de golpe, ni siquiera en las épocas más remotas y así seguirá siendo en el porvenir. Sin embargo, las más brillantes manifestaciones del futuro poseen una enorme fuerza de atracción, conquistan partidarios, atraen a quienes conforman los gustos y terminan por ser aceptadas”.⁴

Durante el Taller hubo consenso de que las nuevas inserciones arquitectónicas en este tramo del Malecón, debían seguir elementos de la arquitectura heredada (construida entre 1901 y 1950), y no criterios de clonación o reconstrucción de ejemplos perdidos. En el caso de las rehabilitaciones constructivas, quedó claro que se debía conservar, allí donde hubiere suficientes evidencias, la arquitectura de origen, aun cuando tuviese sólo valor de acompañamiento del conjunto, por el criterio de preservar los rangos de autenticidad.

Después de analizar determinados patrones de comportamiento arquitectónico en contextos urbanos diferentes, la nueva arquitectura para el Malecón Tradicional no puede ser otra que la que se integre a la existente, o sea, la análoga, no el contraste, ni la superposición. Basado en esta premisa conceptual para el comportamiento arquitectónico en obras de nueva planta, pudiera seguirse –

si no un código específico–patrones de contextualización que aseguren la continuidad de la imagen heredada, como lectura de la evolución histórica de la ciudad.

El aporte metodológico del Taller de El Vedado, que experimentó la aplicación del llamado *smart code* (código inteligente) fue igualmente utilizado en el Taller del Malecón, proceso que significó reorganización y enriquecimiento de las regulaciones urbanas que existían en el documento del PERI.

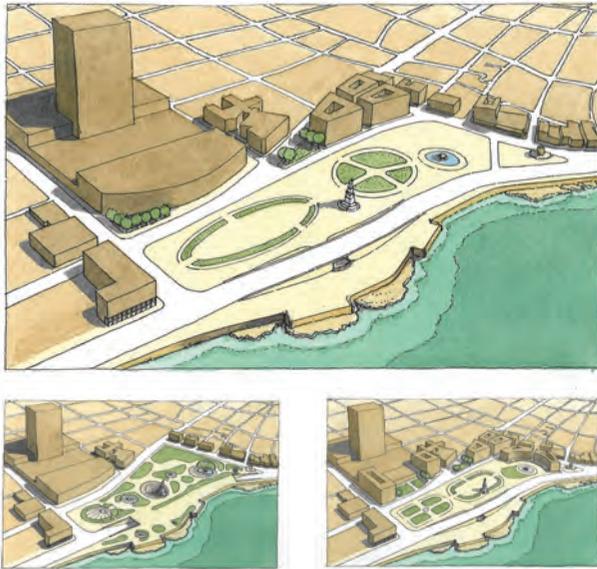
Se consensuó la posibilidad de unificar parcelas, interior y exteriormente, con un límite de frente depurado por manzana según sus características y la de subir en altura, preferiblemente en las esquinas, de acuerdo a las regulaciones vigentes. Ello se analizó, no solo desde el punto de vista morfológico, sino también por la necesidad de ampliar los espacios disponibles a inversiones no residenciales ajustadas, lógicamente, a los requerimientos actuales de tecnologías de avanzada.

2.2 Los resultados del Taller

Como resultados relevantes, el taller produjo una Tabla de Intensidades Urbanas (alta-media-baja) que contempla, de manera sintetizada, las regulaciones generales, específicas y especiales en variables como la disposición, la configuración y la función según categorías de obligatorio, preferente, permisible, restringido y prohibido.

Igualmente se produjo un Plano Regulador del tramo, en el que se definen claramente las tres zonas del mismo, o sea, la zona del Malecón, la de San Lázaro y la del borde costero.

Un aporte significativo fue el detallado estudio de los nuevos perfiles a alcanzar en los próximos años. Se abordó una propuesta de intervención de la antigua Estación Eléctrica de Tranvías en Colón, entre



Análisis del Parque Maceo (a la izquierda) y participantes en el Taller (a la derecha)



Blanco y Águila (actual sede de la Organización Básica Eléctrica de Centro Habana) para crear el Museo de Arte Contemporáneo cubano atendiendo a la necesidad de una instalación de ese tipo en la ciudad y de incorporar una nueva dinámica con actividades culturales de primer nivel y a la localización de un grupo de artistas de la plástica en el entorno.

Asimismo se elaboraron las que serán premisas fundamentales para el futuro desarrollo de la franja, compatibilizadas con la estrategia propuesta por la Oficina de Rehabilitación del Malecón:

1. El Malecón como parte de la ciudad: unidad simbiótica con San Lázaro y el barrio.
2. Integración del Malecón con la ciudad: accesibilidad vial y de transporte, centralidad.
3. El Malecón como gran espacio público de la ciudad.
4. Defensa e incremento de los espacios públicos.
5. Circulación peatonal que busque mayor equilibrio con lo vehicular.

6. Soluciones de estacionamiento no agresivas.

7. Diversidad de funciones: cultural, comercial, encuentro social.

8. Propiciar un esparcimiento de carácter cultural.

9. Uso intensivo y diverso del mar.

10. Lugar de esparcimiento y escenario de festejos y grandes espectáculos de la ciudad.

11. Reforzar la fuerza y la limpieza de la imagen del Malecón, evitando la presencia de elementos que la desvirtúen.

12. Uso de la vegetación de la región biogeográfica costera.

13. Soluciones técnicas integrales para protección, circulación, recreación.

14. Favorecer la permeabilidad de las manzanas de Malecón a San Lázaro.

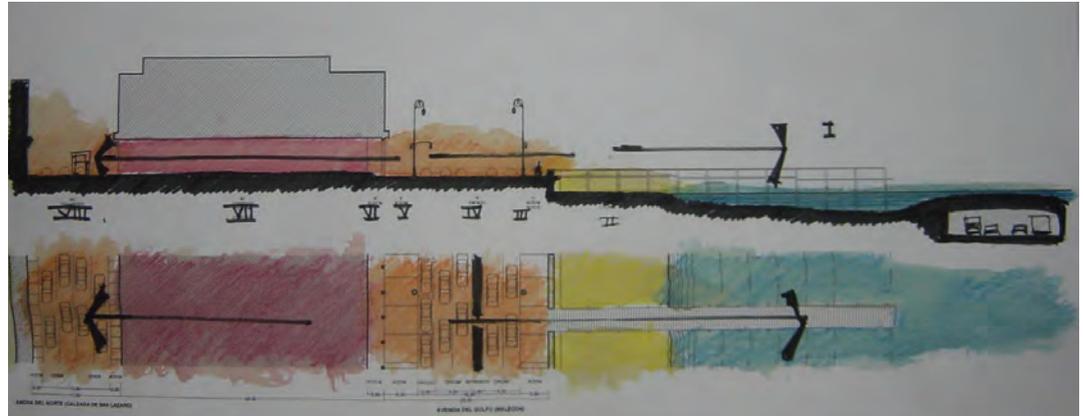
15. Definición de una estrategia a corto, mediano y largo plazo.

16. Creación de espacios públicos y servicios en lotes demolidos o ruinas que no tengan inversión prevista a corto plazo.

17. Creación de una zona de arte nuevo cubano, a partir de la revitalización del tejido urbano del barrio.

Los objetivos trazados por el grupo de trabajo de la Oficina del Malecón, fueron cumplidos con la celebración del Taller, al fortalecer los criterios elaborados en la nueva estrategia y establecer un nivel de compromiso técnico con otras instituciones desde las regulaciones urbanas, que después de la lógica depuración, son aprobadas por los organismos técnicos y de gobierno.

Estudio de permeabilidad



2.3 Otros talleres

- **Caso demostrativo:** Malecón Tradicional de La Habana, evaluación integral de un gran proyecto urbano.

Por la importancia de sus propuestas para el Malecón Tradicional, referiremos sintéticamente otro taller internacional que se celebró en febrero de 2005, a menos de un año del anterior, y que convocó a algunos de los expertos del 2004 y otros de las esferas de las finanzas, la economía y los negocios en Cuba, con el propósito de compatibilizar y revalidar las conclusiones del anterior y formular estrategias para la factibilidad económica del desarrollo de la zona, en el escenario del país.

Estudio de permeabilidad

Asesorado por el Instituto Lincoln de Política de Suelo, en el taller se desarrollaron cuatro temáticas con el objetivo de valorar la propuesta del plan urbano y producir dictámenes de impacto, teniendo en cuenta, además, las nuevas regulaciones:

- Planeamiento y plus valores.
- Dimensión de inversión y viabilidad financiera.
- Valorización tangible e intangible.
- Enfoque social y funcional.

En este caso, la propuesta se centró en la primera etapa a desarrollar como frente único de gran inver-

sión, con la edificación de un hotel en la totalidad de la manzana de Malecón entre Galiano y San Nicolás, cumpliendo para ello calidad en el diseño, rapidez y un número de habitaciones –entre 150 y 200– necesarias con relación al área propuesta, para lograr rentabilidad y retribución financiera dentro del propio territorio.

La segunda propuesta, a más largo plazo, consistió en un proyecto para convertir el área en zona de excelencia: crear un elemento urbano detrás de la franja del Malecón, llamado *boulevard* de San Lázaro, que valore el frente de mar mediante la demolición de la mitad de las manzanas de San Lázaro (sur) y la construcción de nuevas edificaciones de hasta doce plantas.

Se planteó también, crear un separador verde en la nueva vía ensanchada, que sirva de conector ambiental entre el Parque Maceo y el Paseo del Prado. Esta nueva zona tendría uso mixto, garantizando el uso residencial y social en el Malecón y en San Lázaro.





Propuesta de *boulevard* para la calle San Lázaro

Otras necesidades planteadas en el taller:

1. Calcular las necesidades en las redes técnicas y espacio público en general.
2. Realizar estudio de mercado.
3. Estudiar el valor del suelo por parcelas, teniendo en cuenta las esquinas y proporción de los terrenos.
4. Conocer el rendimiento de las parcelas por el factor de forma, ubicación u dimensión.
5. Ejecutar servicios “ancla”, como instalaciones deportivas, servicios sanitarios, boutiques y restaurantes, y otros “parásitos”, como actividades en la acera norte, que obliguen al consumo en la sur.
6. Ejecutar estudios viales como el separador central y semaforización en la calle Galiano.
7. Lograr menores tiempos de ejecución de las obras.

A partir de los talleres realizados en 2004 y 2005, sus participantes y las autoridades reconocen la necesidad de revalorizar el territorio con nuevas medidas, no sólo en el orden del planeamiento, sino también en el contexto legal, institucional y financiero, brindando el

margen necesario desde el punto de vista territorial a través de la nueva concepción espacial y volumétrica, flexible a los usos dispuestos en el plan urbano a inversiones en corto, mediano y largo plazo. A partir de los documentos producidos en ambos talleres, conjuntamente con el análisis de las regulaciones del PERI, las del municipio de Centro Habana y los criterios del plan parcial, estábamos en presencia de un Código completo que garantizaría la preservación de las edificaciones, teniendo en cuenta que las inversiones –progresivas según los recursos– aseguren que el Malecón Tradicional se renueve y mantenga la lectura de tradición urbana que lo caracteriza.

- Recuperación del Malecón Tradicional ante los retos del cambio climático

Las nuevas regulaciones nacionales para enfrentar el impacto del cambio climático, la necesidad de

compatibilizar las regulaciones para las zonas costeras con las nuevas inversiones en el Malecón, la aceleración del deterioro del fondo inmobiliario con el incremento de demoliciones totales, entre otros factores, condujeron a la actualización del PERI y de las Regulaciones Urbanas del Malecón Tradicional. Desde 2010, el Plan Maestro y la Unidad Presupuestada Inversorista (UPI) de la OHCH trabajaron de manera conjunta con el CITMA, etapa que concluyó con la Resolución Especial del 2011 de este organismo que contiene los Lineamientos, que con respecto al medio ambiente, han de ser incorporados en el plan, las regulaciones urbanas y en las inversiones, constituyendo este documento la base fundamental para la actualización de los instrumentos de planificación.

En correspondencia con esto, se dio inicio en 2011 a un proyecto de cooperación: “Recuperación del Malecón Tradicional ante los retos

del cambio climático”, que ha facilitado el financiamiento de cuatro talleres (uno internacional) para la conciliación interinstitucional y una vez concluido el proceso, la publicación del Plan y las Regulaciones.

El último de los talleres, realizado en octubre de 2013, contó con la presencia de especialistas del CITMA y de la Dirección de Proyectos y el Gabinete de Arqueología de la OHCH. Igualmente asistieron representantes de la Dirección Provincial de

Planificación Física y la Dirección de Vialidad y Tránsito y miembros de la comisión de Regulaciones Urbanas creada para la redacción de las regulaciones de El Vedado, el Malecón Tradicional y el Centro Histórico. La reunión tuvo como objetivo conciliar los aspectos:

1. Estructura urbana (carácter, centralidad, vocación).
2. Planeamiento urbano (suelo y economía local, equipamiento comunitario, vivienda, espacio público, redes de infraestructura).

3. Suelo urbano como recurso económico (éxito financiero, valor del suelo, rentabilidad).

4. Regulaciones Urbanas (unificación de parcelas; pasajes; alturas; puntales; nivel de piso interior en planta baja; *mezzanine*; basamentos y escalonamiento en plantas altas; portales privados por San Lázaro; materiales y proporciones en fachada y fenestración; protección de fachada.)

5. Acciones inmediatas (grandes proyectos, manzanas 5 y 7; proyectos de diseño urbano en el espacio público; estrategia de intervención, prioridades).

Se analizó la vigencia de la propuesta del arquitecto José Antonio Choy del *boulevard* de San Lázaro (taller

Frente Malecón: Conservar y rehabilitar, hitos en altura.

San Lázaro sur: Conservar y rehabilitar, perfil promedio entre 2 y 4 plantas.
Vial Malecón rápido
Muro curvo

ADAPTARSE



Frente Malecón: Conservar y rehabilitar, llenar vacíos, hitos en altura.

San Lázaro sur: Demoler 1/3 de manzana, retirando la línea de fachada con perfil variado y aumento de las alturas.
Vial Malecón peatonal y San Lázaro vía rápida
Rompe olas

PROTEGERSE



Conservar las edificaciones de más valor patrimonial, demoliendo las de pésimo estado constructivo. Dejar los vacíos, convirtiendo en un paseo vinculante con San Lázaro.
Vial Malecón en un solo sentido y San Lázaro en otro.
Mantener el diseño del muro actual

RETIRARSE



de 2005) y se llegó al consenso de difundirla entre entidades decisoras para su posible realización.

En el análisis de los Lineamientos presentados en la Resolución del CITMA, se acordó:

1. Eliminar la vivienda en planta baja y sótano por Malecón, exceptuando aquellas que hayan sido originales por tipología y que estén en régimen de propiedad.
2. No ubicar viviendas en planta baja ni sótanos, en obras nuevas.
3. Definir el Malecón Tradicional como eje de gran centralidad recreativo-cultural de carácter metropolitano.
4. La densidad poblacional derivará de los análisis del diagnóstico y no será un indicador prefijado.
5. Trazar especificidades de regulación urbana para reducir el riesgo por penetración del mar.
6. Incorporar levantamientos y estudios arqueológicos a los postulados del plan y a las regulaciones urbanas, incluyendo no solo las edificaciones, sino también el frente de mar.

7. Retomar las soluciones planteadas para el reordenamiento de la vialidad y la accesibilidad peatonal (cruces semaforizados, separador central, apertura del paso a nivel del Parque Maceo, parqueo en acera sur en horarios establecidos, solución de la intersección de Prado y Malecón).

8. Realizar el análisis integral de cada manzana y no continuar solicitando inversiones puntuales que comprometen el uso racional y más eficiente del suelo urbano.

9. Proponer un conjunto de manzanas para la realización de un proyecto dinamizador de las inversiones que comprenda tanto manzanas del Malecón como de San Lázaro (implica las manzanas 5, 6 y 7 del Malecón, desde Águila hasta San Nicolás, incorporando el edificio de la antigua Estación de Tranvías y las manzanas aledañas).

10. Analizar la conveniencia de realizar este proyecto dinamizador a través de un concurso.

11. Realizar el proyecto de Diseño Urbano de todo el espacio público.

12. Entregar al CITMA el documento probatorio de la incorporación de todos los Lineamientos relacionados con la planificación urbana que posibilite el otorgamiento de las Licencias Medioambientales paralizadas en este momento.

Los talleres han brindado grandes aportes al desarrollo del planeamiento y de las regulaciones urbanas, gracias a la participación interinstitucional, que incluye la de estudiantes de la Facultad de Arquitectura, mediante los trabajos de práctica laboral en quinto año de la carrera y los trabajos de diploma, en coordinación con los intereses de la actividad que se desarrolla en el Plan Maestro.⁵

⁵ Resalta la Tesis de Grado "Malecón Tradicional. Posibles escenarios de actuación urbana y una propuesta de hotel", realizada por los estudiantes Olivia Sánchez Martínez y Rolando Lloga Fernández, con tutoría de la arquitecta María Eugenia Fornés Varona, en la cual se enfocan los diferentes escenarios que puede implicar el cambio climático. Ver imagen en la página anterior.

3. CARACTERIZACIÓN

3.1 Regulaciones Urbanísticas

Artículo 1: Las regulaciones urbanísticas constituyen una expresión jurídico-administrativa sobre el ordenamiento territorial, el planeamiento y el control urbano, así como un instrumento técnico para la gestión inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente urbano, y por sobre todas las cosas, contribuyen a la preservación de la identidad cultural de la ciudad. Los objetivos de estas regulaciones son:

1. Contar con la normativa que permita continuar el desarrollo del territorio, y encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas.
2. Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Esquema y el Plan General de Ordenamiento

Territorial y el Urbanismo de la ciudad de La Habana, así como la propuesta del Plan Especial Urbano del Malecón Tradicional.

3. Orientar las acciones constructivas, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos, como la que realiza la población.
4. Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras.
5. Preservar los valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y ambientales del territorio.
6. Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo establecido, por su composición, contenido y alcance.
7. Establecer que las decisiones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico responderán

a los estudios de planeamiento urbano que les son propios, debidamente consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalle, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones.

8. Garantizar que tales decisiones se expresen a través de los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración de los estudios económico-constructivos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez serán objeto en las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

Artículo 2: A los fines del contenido, interpretación y aplicación de las presentes regulaciones, se estipulan los preceptos relativos al indicador establecido para determinar el proceso regulador –Intensidad Urbana– definiéndose el mismo como:

La Intensidad Urbana (IU) es un indicador que determina el proceso regulador, controla y protege el desarrollo de las diferentes zonas de un territorio bajo una óptica de sustentabilidad. Este indicador califica el grado de explotación deseada de suelo, integrando de manera coordinada el análisis de diversos elementos urbanos: ocupación de suelo, utilización de la parcela, tipología arquitectónica, usos de suelo, morfología arquitectónica, densidad parcelaria y altura de los inmuebles.⁶ En virtud de ello se establecen cuatro Zonas de Regulación de Intensidad Urbana:

⁶ Arq. Alina Ochoa Alomá, especialista del Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.

1. Zona de Regulación de Intensidad Urbana I:

Aquella cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos la definen como de baja intensidad urbana. Para lograr su preservación, sus componentes urbanos no tendrán recalificaciones ni variaciones fundamentales, atendiendo al estado de conservación y las previsiones de desarrollo.

2. Zona de Regulación de Intensidad Urbana II:

Aquella cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos la definen como de media intensidad urbana. Para lograr su preservación, algunos de sus componentes urbanos podrán presentar determinadas recalificaciones o variaciones apreciables, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo al estado de conservación y las previsiones de desarrollo.

3. Zona de Regulación de Intensidad Urbana III:

Aquella cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos la definen como de alta intensidad urbana. Para lograr su preservación, la mayor parte de sus componentes presentarán determinadas recalificaciones o variaciones como resultante media, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo al estado de conservación y las previsiones de desarrollo. Cualquier plan de desarrollo para esta zona requerirá de la elaboración de un proyecto urbano específico.

4. Zona de Regulación de Intensidad Urbana IV:

Aquella cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos la definen como de singular intensidad urbana, por sus excepcionales valores culturales, paisajísticos y/o su complejidad funcional. Para lograr su preservación sus componentes urbanos resumirán sólo recalificaciones o variaciones medidas, acordes con la gradación que las caracteriza, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo al estado de conservación y las previsiones de desarrollo.

La aplicación de las mencionadas Zonas de Regulación de Intensidad Urbana particularizadas en el territorio del Malecón, se describe y define en el capítulo 4, las Generales; y en el capítulo 5, las Específicas.

Artículo 3: Las presentes Regulaciones mantendrán su vigencia por un período de cinco años. Podrán ser objeto de revisión o actualización si así se requiere por las autoridades competentes.

Artículo 4: A tales efectos se derogan, en lo concerniente al territorio identificado como Malecón Tradicional, las Regulaciones Urbanísticas vigentes del municipio Centro Habana, aprobadas por el Comité Ejecutivo de la Asamblea Municipal del Poder Popular en 1990.

3.2 Premisas conceptuales

Artículo 5: Estas regulaciones fueron elaboradas a partir del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Malecón (PERI), realizado en 1997 por el Grupo de Rehabilitación del Malecón de la Oficina del Historiador, con la colaboración de la Junta de Andalucía, e incorporando las existentes para el municipio de Centro Habana, elaboradas por la Dirección Provincial de Planificación Física en 1987.

El proceso de actualización, realizado entre 2004 y 2005, impone definir las premisas conceptuales que fueron asumidas en el PERI, teniendo en cuenta los años transcurridos, la experiencia acumulada y los cambios en la estrategia del Plan, debido a la necesaria revalorización de una de las zonas más importantes de la ciudad.

Para lograr esta actualización se realizaron dos talleres (nacional e internacional), con el objetivo de lograr consenso en temas fundamentales para el desarrollo de la zona.

Premisas identificadas para la preservación patrimonial y medioambiental del Malecón Tradicional:

1. A lo largo de sus siete kilómetros, es una unidad integral en cuanto a imagen.

2. Comprende los dos primeros tramos construidos entre 1901 y 1919 (desde Prado hasta Belascoaín) lo cual le confiere relevancia como paseo marítimo de la ciudad.

3. Su cercanía a la entrada del puerto representa la primera imagen que se recibe de la ciudad desde el mar, que cobra mayor importancia con la llegada de cruceros, no sólo como impacto visual, sino como recorrido de excursión y breve estancia, vinculado a la Avenida del Puerto.

4. Desde el punto de vista vial, representa el más fuerte vínculo este-oeste de la ciudad.

5. Es un sector integrador de diferentes épocas, marcadas por patrones arquitectónicos que vinculan tres municipios de la zona central de la capital: La Habana Vieja, Centro Habana y Plaza de la Revolución.

6. Posee un valor único como conjunto, con sus manzanas compactas, parcelas alargadas y estrechas, medianería, fachadas alineadas, marcada verticalidad por la altura de los puntales y vanos, y la horizontalidad marcada por balcones corridos, aleros y cornisas, y portales que ganan espacios de sombra a lo largo de las 14 manzanas y constituyen un elemento de transición entre el espacio público y privado.

7. Es partícipe de una intensa vida social por su colindancia con los barrios residenciales de Colón y Dragones.

8. Magníficas cualidades ambientales que proporcionan un mercado ventajoso al sector rentable de la economía, tanto residencial como terciario y en el desarrollo de diferentes tipos de alojamientos.

9. Para el peatón y el automóvil se considera un área de paso, que permite la ubicación de pequeños comercios, tiendas, puntos de encuentro e información para el turista, así como instalaciones culturales, deportivas o polifuncionales.

Consideración con carácter rector de la declaratoria del Malecón Tradicional como Zona de Protección por la Resolución no.158 de 1999, de la Comisión Nacional de Monumentos.

- Identificación de la franja lineal del frente del Malecón, como

zona de máxima preservación, delimitada por el Paseo del Prado y la calle Marina; por ser la que deba conservar en mayor medida los valores históricos de los dos primeros tramos construidos del Malecón.

- Preponderancia de los espacios públicos, a partir del sistema jerarquizado de los portales continuos, las amplias aceras y el muro, que proveen lugares de representación, identificación y encuentro social, así como el esparcimiento ciudadano y alta incidencia en la calidad de la imagen urbana.

- Recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad de funciones que en ella se pueden realizar.

- Preservación de la función residencial y la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios tradicionales, como comercios y otros servicios de accesibilidad peatonal, principalmente por la calle de San Lázaro.

- Establecimiento de la zonificación de intensidades urbanas la cual dentro de este territorio del Malecón Tradicional se clasifica en una zona de Regulación de Intensidad Urbana II, de acuerdo a los conceptos dados en el artículo 4 de estas regulaciones y en la zona de Intensidad Urbana IV para el borde Costero y parque "Antonio Maceo".

La Zona de Intensidad Urbana II se divide, a su vez, en las dos áreas edificadas en el territorio:

1. Frente del Malecón y San Lázaro ambas aceras. Franja Malecón sur, representada por el frente hacia la avenida Malecón, desde Prado hasta Belascoaín.

2. San Lázaro norte, sur y entrecalles, desde el Paseo del Prado hasta la calle Belascoaín.

La Zona de Intensidad urbana IV, corresponde al Borde marítimo, constituido por el espacio público, representado por el vial, aceras norte y sur, litoral y parque "Antonio Maceo".

Desarrollo en altura de las edificaciones, manteniendo un promedio de tres plantas de puntales históricos que conformarán un basamento urbano legible, con acentos puntuales, de hasta doce plantas, en las intersecciones importantes. La expresión del basamento reinterpretará los códigos presentes en el territorio: puntales, horizontalidad de los balcones (principalmente en los dos primeros niveles) y las líneas de cornisas que logran la integración morfológica con la manzana y la trama urbana existente.

3.3 Regulaciones Generales de Intensidad Urbana

Artículo 6: Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas en el capítulo 4. A su vez estas regulaciones son complementadas con las Regulaciones Específicas y Especiales de intervención urbana en los capítulos 5 y 6, respectivamente.

3.4 Regulaciones Específicas de Intensidad urbana

Artículo 7: Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para las diferentes

zonas establecidas en el capítulo 5, con una zonificación que aparece reflejada en el Plano Regulador de Intensidades de Intervención Urbana en el capítulo 7, planteándose dos Zonas de Intensidad Urbana II (media), que corresponde al frente edificado del Malecón, San Lázaro en ambas aceras y entrecalles. La zona de intensidad urbana IV está representada por el espacio público abierto, con el borde costero y el parque "Antonio Maceo". Estas regulaciones son complementadas con las Regulaciones Generales y Especiales de los Capítulos 4 y 6, respectivamente.

3.5 Regulaciones Especiales de Intensidad Urbana

Artículo 8: Se establecen códigos y regulaciones referidas a componentes urbanos propios del Malecón Tradicional, identificadas en el capítulo 6, que por sus características difieren del resto del municipio de Centro Habana, prescribiéndose protegerlos y conservarlos con disposiciones reguladoras especiales. Estas Regulaciones Especiales son complementadas con las Regulaciones Generales y Específicas de intervención urbana en los capítulos 4 y 5, respectivamente.

3.6 Tablas y normas gráficas

Artículo 9: Se tabulan y grafican en el capítulo 7 los elementos regulados en los capítulos 4, 5 y 6 donde aparecen los planos oficiales y descripciones gráficas, en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad inter-

pretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo las ilustraciones vinculantes.

3.7 Anexos

Artículo 10: Se anexan algunos de los documentos más importantes en el capítulo 8, que sirven de complemento y apoyo técnico y legal a lo normado en estas Regulaciones.

- Clasificación de inmuebles por grados de protección:

Artículo 11: Se establece una lista indicativa de edificaciones de valor del Malecón Tradicional clasificadas por Grados de protección, indicado los últimos inmuebles demolidos.

- Derroteros:

Artículo 12: Se establecen los derroteros oficiales establecidos para el Malecón tradicional, en las dos zonas de Regulación de Intensidad Urbana y el área de penetración del mar.

- Glosario:

Artículo 13: Se establecen definiciones sobre términos utiliza-

dos en estas Regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente, PERI, Regulaciones Urbanas del municipio Centro Habana, El Vedado y el Centro Histórico, o que han sido elaboradas por el Grupo de Control y Legislación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

- Procedimientos:

Artículo 14: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y las acciones constructivas que se promuevan en los terrenos y edificaciones, las redes técnicas, la red vial y el espacio público. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate, así como las entidades, comisiones o grupos de revisión de los respectivos proyectos.

- Normativa jurídica:

Artículo 15: Se establecen los derroteros oficiales de cada zona, los que aparecen debidamente descritos.

4. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

4.1 Calidad del medio ambiente

Artículo 16: Las nuevas regulaciones nacionales para enfrentar el impacto del cambio climático y la necesidad de compatibilizar las regulaciones para las zonas costeras con las nuevas inversiones en el Malecón Tradicional, exigen la incorporación de la dimensión ambiental en las regulaciones urbanas, incorporando los lineamientos emitidos por el CITMA, en la Resolución Especial 2011.

4.1.1 Responsabilidad ambiental

Artículo 17: Es aquella que deben tener las personas naturales o jurídicas para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial preservando la integridad y el carácter de la ciudad.

4.1.2 Paisaje de verde urbano

Artículo 18: Se incentivará el uso de plantas tradicionales resistentes a la

salinidad. El diseño cuidadoso del paisaje urbano, podrá incrementar el confort y la calidad de vida urbana, mejorando el aspecto desolador y duro que actualmente presenta debido a las inclemencias del clima.

4.1.3 Infraestructura

Artículo 19: Será preferente la incorporación de tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales que sean innovadores y sustentables en la infraestructura de servicios públicos. La colección, almacenamiento y reutilización de aguas grises y de lluvia en cada parcela reducirán la necesidad de redes pluviales y los costos asociados a su manutención.

4.1.4 Aprovechamiento de los recursos naturales

Artículo 20: En la construcción se fomentará el uso de materiales de construcción nacionales para disminuir los costos asociados.

Artículo 21: La gestión de los residuos sólidos se realizará de manera

regular y adecuada. En los contenedores localizados en los tramos de calle entre Malecón y San Lázaro. Se propiciará la recogida mediante la separación y reciclaje de los residuos secos (papel, vidrio, cartón y metales ferrosos y no ferrosos).

Artículo 22: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente, se incentivará el reciclaje de materiales de cualquier índole para lo cual se prevé, en cada zona, un centro de reciclaje de papel, vidrio, metal y plásticos.

4.1.5 Servicios comunales

Artículo 23: La limpieza y barrido de las calles, portales y espacios públicos se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. La recogida de los desechos se hará en horario nocturno.

4.1.6 Transporte

Artículo 24: Se incentivará el uso del transporte público por la calle de San Lázaro y de taxis por Malecón y San Lázaro, para disminuir el impacto nocivo de ruidos, y de gases tóxicos.

4.1.7 Prevención contravencional y delictiva

Artículo 25: Se adecuará el diseño urbano en razón de brindar mayor seguridad ciudadana, evitando los espacios públicos no supervisables, como sucede cuando los frentes urbanos presentan fachadas o

vallados ciegos hacia la calle. En tal sentido, se procurará proveer una adecuada iluminación, una visión lo más directa posible y clara desde los espacios privados hacia los peatonales e incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

4.1.8 Edificaciones sustentables

a) Elementos arquitectónicos

Artículo 26: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, persianas, pérgolas y galerías, entre otros, para disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

b) Ventilación cruzada

Artículo 27: Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas operables por habitación con una superficie mínima de un 20 % del área de la ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

c) Iluminación natural

Artículo 28: Los edificios nuevos proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, las que proporcionarán una adecuada iluminación natural que permitan controlar el deslumbramiento y la privacidad visual, con una superficie mínima del 30 % del área permeable a la luz natural en relación con el área de piso en vivienda y en edificios públicos, escuelas, bancos, policlínicos del 40 %. De esta forma se disminuirá la dependencia de sistemas de iluminación artificial durante el horario diurno.

Artículo 29: Se prohíben las superficies oscuras en las fachadas laterales y de fondo de las edificaciones y

la incidencia de vegetación frondosa para evitar poca iluminación, asoleamiento y reducir humedad.

d) Energías alternativas

Artículo 30: Proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio.

e) Diseño de microclimas

Artículo 31: El diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio. La importancia de las brisas predominantes, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

4.2 Protección y preservación patrimonial

4.2.1 Zona de protección del Malecón Tradicional

Artículo 32: Las Regulaciones se supereditarán a la Declaratoria de Zona de Protección del Malecón Tradicional,

según la Resolución no. 158, cuyo objetivo es proteger y conservar el conjunto urbano. Su texto aparece en el capítulo 8.

Artículo 33: En virtud de lo dispuesto en el Decreto no. 55 de 29 de noviembre de 1979, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Reglamento para la ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, en su capítulo VIII, artículo 39, se definen los cuatro Grados de Protección a que están sujetos los bienes patrimoniales.

Artículo 34: A los efectos de aplicar lo establecido en el artículo precedente, se presentan las siguientes definiciones relativas a la protección patrimonial de los inmuebles del Malecón:

a) Primer Grado de Protección o Grado de Protección I:

Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en los que se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente tiendan a su conservación y restauración.

b) Segundo Grado de Protección o Grado de Protección II:

Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales al carácter no excepcional de estos y que por lo tanto podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas.

c) Tercer Grado de protección o Grado de Protección III:

Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles de una relativa significación local, o porque establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con bienes de Primer y Segundo Grados de Protección. Podrán sufrir previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

d) Cuarto grado de Protección o Grado de Protección IV:

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

Artículo 35: Se respetarán y cumplirán las regulaciones gráficas por inmuebles, elaboradas por el Grupo de Planeamiento y Gestión del Plan Maestro que aparecen en el capítulo 7 de Tablas y normas gráficas, aunque esto no excluye el cumplimiento de todas las tramitaciones de aprobación por parte de

la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos, según proceda. Se establece:

a) Dentro de los límites definidos para la Zona considerada de valor histórico cultural, toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación y descaracterización.

b) Toda edificación clasificada como Grado de Protección I, que por sus características lo permitan, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad, uso y su disfrute por parte de la población.

c) Será obligatoria la conservación de las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección I, permitiéndose las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación), y de restauración, quedando sujetas estas otras obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio de La Habana.

d) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación, el desarrollo de funciones habitacionales,

servicios básicos e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección I. Tales usos podrán admitirse sólo en el caso de que correspondan con la tipología arquitectónica del inmueble y la titularidad del mismo.

e) Las edificaciones del Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento, independientemente del uso habitacional que pudieran ostentar.

f) Se permiten en las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección II, modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría. Serán sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento y conservación en general, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos de Centro Provincial de Patrimonio de Ciudad de La Habana.

g) Las funciones administrativas y sociales, así como las instalaciones estatales que ocupen edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales principales de las mismas.

h) Los edificios de Grado de Protección III, a partir de los cuales se establece la existencia de un conjunto de valor ambiental, serán objeto de acciones referidas a la rehabilitación, la remodelación y otras, según disponen la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio de La Habana.

4.2.2 Conjunto sujeto a protección

Artículo 36: Dado el carácter del Malecón Tradicional, se consideran protegidos por las regulaciones, los elementos componentes:

1. Construcciones de ambas aceras de San Lázaro que dan frente a la vía, desde el Paseo del Prado hasta la calle Belascoaín.
 2. Vía de San Lázaro.
 3. Construcciones que dan frente a la vía del Malecón (Antonio Maceo), desde el Paseo del Prado hasta la calle Belascoaín.
 4. Parque "Antonio Maceo".
 5. Vía del Malecón con las vías locales (entrecalles) que comunican Malecón con San Lázaro.
 6. Muro del Malecón.
 7. Litoral.
- 4.2.3 Frentes de alto valor

Artículo 37: El frente de la Avenida del Malecón Tradicional se debe considerar como de alto valor, por la significación histórica y de conjunto de su área tanto urbana como arquitectónica al establecer una serie de patrones en la fachada de las edificaciones, como puntales en planta baja, línea de portales públicos y corridos, balconadura, proporción de vanos y remate de cornisas, elementos invariables en todas las edificaciones presentes en los dos tramos más antiguos del Malecón habanero. Esta formidable obra conforma un perfil conocido internacionalmente.

4.2.4 Vistas y luces

Artículo 38: Lo estipulado en las Ordenanzas de Construcción de 1963 referido a vistas y luces, mantiene total vigencia y es de estricto cumplimiento. En caso de existir alguna omisión en las presentes regulaciones, rigen las citadas Ordenanzas de Construcción; en caso de contradicción entre ambas, rigen las presentes.

VENTANAS PERMITIDAS

Artículo 39: Cualquiera de los copropietarios de una medianería puede abrir en cada habitación dos ventanas cuadradas de 0,30 m. de lado, a la altura de las carreras, o de los arquivados de enrase, en cada planta del edificio. Cuando dichas ventanas den a patio o jardín descubierto del predio colindante, en el área de la misma se colocará una reja de hierro y tejido de alambre. Cuando el copropietario del predio sirviente quiera construir o reconstruir su casa total o parcialmente, puede cerrar dichas ventanas sin que el dueño del predio dominante tenga derecho a impedirselo.

Artículo 40: Por convenio mutuo de los propietarios se pueden abrir ventanas de mayores dimensiones que las especificadas. Los permisos para la ejecución de dichas ventanas no confieren el derecho a conservarlas ni limitan en medida alguna el libre uso de la propiedad.

VISTA RECTA-VISTA OBLICUA

Artículo 41: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., que miran a la propiedad abierta o cerrada del vecino, es necesario que exista una distancia media de 2 m, medida desde el lindero que separa ambas propiedades hasta la pared donde aquellas serán abiertas. En las vistas oblicuas, dicha distancia no será menor de 0,60 m.

DISTANCIAS LEGALES

Artículo 42: Si la distancia entre la pared donde se pretende abrir ventanas de vistas rectas, balcones y/o vistas oblicuas, etc., es menor que las establecidas en el artículo anterior, sólo será permitido abrir ventanas de luz, pero no de vistas o registros, a menos que el terreno entre ambas propiedades sea vía pública o calle.

ACOPIOS

Artículo 43: Los acopios de madera o materiales que se realicen en los patios o espacios libres, desde cuya cima se domina la heredad vecina, no constituyen vistas rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria; y si no lo es, no debe permitirse en esos acopios una altura desde la cual puedan proporcionarse vistas.

VENTANAS DE SIMPLE VISTA FUERA DE LO REGLAMENTADO

Artículo 44: Se permite abrir ventanas de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que su tape o altura de antepecho, se encuentre a 2,10 m del nivel de piso o local en que se preste servicio o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 m de altura, suficiente para impedir que registre la heredad del vecino, y también si la pared, sea ajena o medianera, existiese ya. Si se rebaja su altura siendo ajena, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

AZOTEAS Y BALCONES

Artículo 45: Toda azotea, terraza, balcón, gradería o escaleras, desde donde pueda ejercerse vista recta en contorno, debe hallarse a la distancia legal de 2 m respecto a las heredades vecinas.

VENTANAS EN PARED CONTIGUA

Artículo 46: Cuando la pared divisoria de los predios sea propia del dueño de las ventanas, es decir, pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse el grueso de esa pared. Si el vecino adquiere más adelante la medianería, elimina la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas.

Artículo 47: Si el terreno que media entre dos propiedades pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno puede abrir ventanas sin dejar entre las propiedades una distancia doble a la establecida.

MEDIDA DE LA DISTANCIA

Artículo 48: La distancia legal debe medirse desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y si es azotea, terraza, balcón, gradería o escalera, o cualquier construcción avanzada, desde la línea exterior en que termine su saliente. Esta misma regla se observará, aunque en la pared divisoria de las heredades contiguas haya balcón o salida de cualquier grueso.

Artículo 49: Si entre las propiedades contiguas no existe línea divisoria demarcada con pared, quien abra las vistas procurará que se determine con acuerdo, su derecho a ello, así como la distancia a la que se habrán de abrir las vistas.

DISTANCIA EN VISTA OBLICUA

Artículo 50: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0,60 m a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

VISTAS OBLICUAS EN AZOTEA

Artículo 51: Se prohíbe la vista oblicua en construcciones salientes como azotea, terraza, balcón, gradería o escaleras, etc. Todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menor distancia que la de 0,60 m, construyendo una pared en aletón perpendicular a la fachada, de 0,25 m, de salida y de mayor altura que la ventana.

RENUNCIA

Artículo 52: Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes, y asimismo dar o modificar derecho para las reclamaciones, menos en la servidumbre de vistas de registro.

COMPROBACIÓN

Artículo 53: Cuando por consecuencia de litigio sea preciso calificar o distinguir si una abertura practicada antiguamente en el grueso de un muro contiguo, constituye servidumbre de vista sobre la propiedad vecina, o bien si sólo da un simple derecho precario de luz que el vecino puede tapar o suprimir, los peritos examinarán con escrupulosidad la abertura, las trazas y vestigios que conduzcan a fijar la naturaleza y extensión del derecho impugnado.

Artículo 54: Si no existe señal alguna, es indudable que la abertura, no es más que una vista de costumbre o legal, cuyo uso aunque antiguo, no constituye derecho de servidumbre sobre la heredad vecina.

POSESIÓN LEGAL A LOS TREINTA AÑOS

Artículo 55: Si las hojas de las ventanas, goznes, bisagras, pernos o vestigios de los sitios en que estuvieran éstas, demuestran que en la abertura existieron de antiguo las primeras, o que ha debido tener un bastidor de vidriera o persiana, para abrir y cerrar a voluntad y si, sobretodo, la elevación de su apoyo fuere tal que una persona puesta naturalmente de pie, pudiese ver libremente hacia fuera, dicha abertura debe considerarse constitutiva del derecho de servidumbre continua y aparente; derecho que se adquiere por la posesión durante treinta años, de acuerdo con la legislación vigente.

MODIFICACIÓN DE ANTIGUO

Artículo 56: Por el contrario, si de la inspección que se practique, resulta que la abertura ha sido modificada antiguamente, si las barras, o rejas de hierro, una rejilla, u otra señal, demuestran que ha sido reducida a las proporciones de simple derecho de luz o lumbrera, que no ha podido darse más que una vista reducida de costumbres y, si por último, se constata que esta abertura, ha sido antes más alta o más ancha, entonces ella no tiene otro

carácter que el de simple luz, y no impone derecho alguno de servidumbre a la heredad vecina.

LABOR DE LOS PERITOS

Artículo 57: Al hacer dicha inspección e investigaciones, los peritos tendrán muy en cuenta, que la circunstancia esencial y que más particularmente constituye la simple luz, la vista de costumbre o legal, es el grado de altura de esta luz en relación con el nivel del piso, cuya altura debe ser no menor de 2,10 m, medidos a partir del nivel del piso de la habitación iluminada, a fin de que el propietario no pueda proyectar miradas sobre la heredad del vecino.

ROMPIMIENTO PARA LUCES EN MEDIANERAS

Artículo 58: No puede practicarse rompimiento para las luces en una pared medianera, sin consentimiento del codueño, o sin haber adquirido esa facultad por título. No obstante, se toleran dos en forma cuadrada de 0,30 m de lado, en cada habitación, a la altura de las carreras o arquivtrabes de enrase.

EN PARED CONTIGUA

Artículo 59: Todo propietario puede hacer rompimiento para luces en una pared inmediata contigua al predio vecino.

Artículo 60: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho o censurable práctica local, no puede llevar a cabo la obra, sino que su derecho se limita a reclamar indemnización, a juicio de peritos o en su defecto, a hacer demoler el edificio ilegalmente construido, o a adquirir la medianería.

LIMITACIONES ESTABLECIDAS

Artículo 61: El derecho a abrir luces en los casos permitidos, está sujeto a las limitaciones siguientes,

reclamadas por el interés de la seguridad común:

a) Que por rompimientos practicados para recibir las luces, no pueda registrarse la propiedad vecina.

b) Que por dicho rompimiento no pueda dañarse la propiedad contigua con desechos de ninguna especie.

c) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación, a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.

d) Que las ventanas de luz estén defendidas por rejas de hierro, con claros de 0,10 m, a lo sumo, y si es necesario, se ponga red de alambre o persiana, pero fijas o clavadas.

Artículo 62: El mismo derecho que se le concede a los propietarios de una pared medianera, en lo que respecta a la abertura de los huecos de luz, lo disfruta cualquiera de ellos que, a su vez, levante a mayor altura una pared de la clase expresada, en la superficie de nueva construcción.

SUPRESIÓN DE LUCES

Artículo 63: El que adquiere una medianería donde hay abiertas luces, no puede obligar a su codueño a suprimirlas, pero sí inutilizarlas construyendo contra dicha medianería.

Artículo 64: Cuando se abran luces en una pared levantada sobre otra medianera, si la elevación se ha costeado por un solo propietario, la altura para las luces no se contará desde la línea de la parte elevada, sino desde el suelo del piso que se desea alumbrar, y es requisito indispensable que el rompimiento se verifique en la parte no medianera.

LUCES EN ESCALERAS

Artículo 65: Las ventanas de luz para alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 2,10 m de altura debe contarse desde las mesetas hasta el marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 66: Cuando al reparar una ventana de luz, se reconstruye la pared donde se halla abierta aquélla, deben observarse las reglas establecidas para las luces en general.

TAPE DE LAS LUCES

Artículo 67: Cualquier propietario puede construir libremente, ampliando su casa, bien en sentido horizontal o vertical, y tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que hayan sido consentidas las servidumbres, y adquiridas éstas por fuerza legal.

Artículo 68: Cuando una pared separe la propiedad privada de un edificio público, no es permitido abrir en aquella ventana ni

lumbreira de especie alguna, sin la anuencia de la autoridad competente.

Artículo 69: Las anteriores reglas, fundadas en la doctrina generalmente admitida sobre servidumbre, serán de carácter obligatorio; excepto cuando puedan contrariar las disposiciones especiales que se acuerden con fuerza de ley.

4.2.5 Medianerías

Artículo 70: Todo lo estipulado en las Ordenanzas de Construcción de 1963, referido al tema de la medianería, es de estricto cumplimiento. En caso de existir alguna omisión en las presentes regulaciones, rigen las Ordenanzas de Construcción; en caso de contradicción entre ambas, rigen las presentes.

Artículo 71: Por pared medianera o medianería, se entiende la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas.

Artículo 72: Se respetará en todo el territorio el régimen de medianería. En caso de mal estado de ésta y previa reparación de la misma, se permitirá el uso de pared contigua.

Artículo 73: Una pared o muro pertenece a quien construye:

a) Si el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como vía, una calle o camino.

b) Si lindando el terreno de quien construye con el del otro vecino, hace el primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o deja un espacio entre su construcción y el solar del vecino.
PARED MEDIANERA

Artículo 74: Las señales que indican pared medianera, no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 75: Cuando no existan títulos, las señales que indican pared medianera, son las siguientes:

a) Una pared de las llamadas de cerradura será medianera, cuando la albardilla presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo será, cuando la albardilla se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro, y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.

b) Puede considerarse medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de sus dos paramentos. No será pared medianera cuando esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, probando así que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.

c) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera, cuando presenta retallos, variando

de grueso sólo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

d) Cuando en una pared que separa dos posesiones se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para el apoyo de vigas o arquivadas, el dueño de la posesión a cuyo lado existen estas señales, tiene derecho a la medianería a menos que esas señales estén practicadas en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte. Entonces deben considerarse subrepticias, si no hay título que demuestre lo contrario.

CARACTERÍSTICA DE MEDIANERÍA

Artículo 76: La medianería puede ser total o en parte; en general, sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, a no haber títulos en contrario.

SIGNOS DE MEDIANERÍA

Artículo 77: Se presume servidumbre de medianería, mientras no haya título o signo exterior que demuestre lo contrario:

a) En las paredes divisorias de edificios contiguos, hasta el punto común de elevación.

b) En las paredes divisorias de los patios o jardines.

c) En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los patios o jardines.

Artículo 78: Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

a) Cuando en las paredes divisorias de los edificios existen ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casas de madera.

b) Cuando la pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro aparece lo mismo en su parte superior, y con retallos en el inferior.

c) Cuando una pared está construida sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre uno y otro de las dos contiguas.

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

e) Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, está construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.

f) Cuando la pared divisoria presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas de piedra pasaderas, que sobresalgan sólo por uno de sus paramentos.

g) Cuando no se hallen cerradas las heredades contiguas a otras limitadas por vallados o setos vivos.

Artículo 79: En todos los casos expresados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, vallados o setos es exclusivamente del dueño de la finca o heredad que tiene a su favor los signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería.

Artículo 80: Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

SIGNOS CONTRARIOS DE MEDIANERÍA

Artículo 81: Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sustraída para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja o acequia pertenece exclusivamente al dueño de la heredad.

DERECHOS QUE DA LA MEDIANERÍA

Artículo 82: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 83: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargas, o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

NICHOS

Artículo 84: Se prohíbe a los propietarios de una pared medianera rozar el grueso de ésta para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro.

AUTORIZACIÓN DEL COLINDANTE

Artículo 85: El arquitecto director facultativo de alguna obra que interese una pared medianera, debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino la autorización para los trabajos, la cual debe hacerse constar por escrito. En caso de negativa, se nombrarán peritos arquitectos que informen si la obra está lícita. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras proyectadas y las precauciones que haya de tomarse para la seguridad de la pared y de los edificios a las que pertenezca, y para procurar la menor incomodidad del vecino.

INDEMNIZACIÓN

Artículo 86: Si la obra ejecutada en una pared medianera por uno de sus propietarios, no obstante haberse realizado de conformidad en un todo con los peritos a los que se refiere el artículo anterior, causare daño grave al otro propie-

tario colindante, éste puede pedir indemnización. No tendrá lugar el resarcimiento de daños cuando habiendo estado en sus manos el evitarlo, con las precauciones debidas, los padeció por negligencia.

SALIENTES PROHIBIDOS

Artículo 87: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que les pertenezcan, aunque en su final las conduzcan a la posesión de quien ejecuta cualquiera de estas obras.

ARRIMOS PERJUDICIALES

Artículo 88: Se prohíbe arrimar a una pared medianera cosa alguna que comprometa su solidez, como maderas, acopios de tierra, etc.

AVISO DE DERRIBO

Artículo 89: Cuando el dueño de una casa cuyas paredes divisorias no sean medianeras trate de derribarlas, tiene obligación de avisar a los dueños de las contiguas y solicitar de éstos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos indicados, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Los dueños no deben retardar a quien trata de construir, ni este último molestar a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 90: Si al derribar una pared medianera hiciere la contigua algún movimiento, el arquitecto avisará inmediatamente al dueño de ésta, pero quien derriba no será responsable del daño, no habiendo contribuido directamente a él.

REGLAS PARA CONSTRUCCIÓN DE MEDIANERÍA

Artículo 91: Lo prevenido en artículos anteriores, es también obligatorio cuando una pared, medianera hasta cierta altura, carga encima dos contiguas.

GRUESO DE LAS MEDIANERAS

Artículo 92: Las paredes medianeras se construirán con un grosor de 0,20 m cuando los materiales sean bloques de cemento y hormigón, y de 0,30 m, de mampostería o ladrillos. La pared debe continuar sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a los que pertenezca.

Artículo 93: En las nuevas construcciones queda prohibido hacer paredes medianeras hasta el primer piso, y luego contiguas sobre éstos.

Artículo 94: Cuando una pared contigua cargada sobre otra medianera se halle desplomada hacia la pared del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, será el dueño quien tenga la obligación de reconstruirla o componerla. En este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

a) Porque la pared se introduce en terreno ajeno e incómoda la nueva edificación.

b) Porque el desplome excede la mitad del grueso de la pared.

Artículo 95: Cuando al derribar una casa de medianería y paredes contiguas, se desploman éstas últimas, los vecinos dueños deben construir de mancomún una buena medianería.

OBLIGACIONES QUE IMPONE LA MEDIANERÍA

Artículo 96: En la construcción, compostura y pagos de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observarán las reglas:

a) Si la pared es sólo contigua, los gastos de su reparación pertenecen exclusivamente al dueño.

b) Si una pared es medianera, los codueños tienen la obligación de conservarla, componerla y reedificarla.

c) Si la pared es medianera sólo en una parte, el dueño de ésta debe asumir los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquier otra causa que no sea culpa de alguno de los codueños.

TASACIÓN

Artículo 97: Los arquitectos al hacer la tasación de los gastos de

una medianería deberán tener presente el estado de la pared al verificar el deterioro, así como fijar el tiempo que juzguen necesario para su composición o reconstrucción.

Artículo 98: Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera deba hacerse a expensas de varios participantes, si alguno opone resistencia o provoca demora, tienen los demás el derecho de obligarle a la ejecución y al pago proporcional de la obra, y adquiere la responsabilidad de los perjuicios que ocasione.

Artículo 99: Toda pared medianera deberá reconstruirse como antes estaba, excepto cuando tenga menos grueso que lo indicado en el reglamento.

Artículo 100: Cuando algún propietario quiera reconstruir la medianería con más grueso del que tiene, siempre dentro del reglamento, o con materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán lo que a continuación se expresan:

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

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

Artículo 101: Si uno de los propietarios fuera causa de la ruina parcial o total de una medianería, o quisiera hacerla por su cuenta, deberá repararla; se exime de la responsabilidad en el caso en que la medianería se reconstruya por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 102: Cuando sólo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los codueños hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observarán las reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 103: Si para reconstruirla, se derribase la parte de la medianería que otro vecino levantó sin que hubiera necesidad de tocarla, puede ejecutarse la obra sin nueva indemnización, a no ser que recargue la medianería más que antes.

Artículo 104: El derecho que tiene un propietario de aumentar la elevación de una medianería se entiende también como proporcionarle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio alguno.

Artículo 105: Toda pared medianera debe repararse cuando, por cualquier causa, su solidez inspire temores.

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

Artículo 106: Una medianería necesita reparación:

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

Artículo 107: Siempre que el mal estado de una pared genere inseguridad, debe demolerse. Las señales de ruina varían según los materiales, grueso, elevación y uso de la pared.

Artículo 108: Una pared medianera que sostiene edificios se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, sea cualquiera su elevación. Si el desplome o bombeo es sólo en la parte superior, o donde pueda recomponerse y el resto continúa a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

MODOS DE ADQUIRIR MEDIANERÍA, EXIMIRSE DE GASTOS Y VOLVERLA A ADQUIRIR

Artículo 109: Un vecino puede adquirir la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa, abonando a éste la parte de dicho coste, indemnización y demás gastos accesorios que corresponda a la parte de pared cuya medianería desea adquirir, atendiendo al estado de la misma pared.

Artículo 110: Aunque al construirse una medianería quien le da mayor elevación está obligado a satisfacer en cada reconstrucción de ésta una nueva indemnización, quien desea adquirir la medianería de mayor altura, sólo tendrá obligación de satisfacer la parte proporcional de la última indemnización, y gastos de reconstrucción y accesorios.

Artículo 111: Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianería, renunciando al derecho de propiedad; pero esta renuncia

no es permisible cuando quedan cargando sobre la pared medianera edificios suyos, aún en el caso de que los abandone.

Artículo 112: El propietario que renuncia a la propiedad de una pared medianera, renuncia a todo lo que la compone; vuelve a adquirir su derecho a la parte correspondiente de terreno y de materiales cuando, después del abandono, se arruina la medianería y no se vuelve a levantar en el término de un año.

Artículo 113: Quien abandonó su derecho a medianería puede volver a adquirirla, pagando la parte proporcional del valor de la medianería y el terreno sobre el cual se funda.

Artículo 114: El vecino que desee adquirir la medianería de una pared que otro ha levantado sobre una que ya era medianera, puede hacerlo pagando el valor proporcional de la parte de la pared cuya adquisición pretenda, así como la parte proporcional del costo y gastos accesorios de la nuevamente levantada sobre ella.

Artículo 115: Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo era, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quieren ponerle, pueden reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta el costo y los gastos accesorios.

Artículo 116: Si la pared cuya medianería desea adquirirse se encuentra en mal estado, sin poder sufrir la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios. Si quien desea adquirir la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez, es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado a abonar una indemnización al vecino por el mayor recargo.

Artículo 117: Cuando un vecino adquiere la medianería de una pared levantada sobre otra que ya lo era, y la nuevamente adquirida necesita reconstruirse, su primer dueño puede eximirse de este gasto abandonando su derecho a ella, siempre que no la grave con edificios. Desde este momento la propiedad es del otro vecino, quien la reconstruirá de su cuenta y abonará la indemnización correspondiente por el mayor recargo de la medianería inferior.

Artículo 118: Quien haya abandonado el derecho a la medianería, en el caso previsto en el artículo anterior, puede volver a adquirirlo abonando la parte que corresponde por su labor (la de los gastos accesorios), y reintegrando la indemnización que recibió primero. Gastos de reparación y reconstrucción de la medianería

Artículo 119: La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, los vallados y setos

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

Artículo 120: Si el propietario de un inmueble que se apoya en una pared medianera quiere derribarlo, podrá igualmente renunciar a la medianería; serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por esa vez solamente, los daños que el derribo puede ocasionar a la pared medianera.

Artículo 121: El propietario de una finca contigua a una pared divisoria podrá adquirir la medianera en toda la extensión, o en parte de la que tenga la finca de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a éstos la mitad del valor de la porción que adquiera de la pared medianera y la mitad del valor del terreno sobre el cual está construida.

Artículo 122: Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que ocasione la obra. Serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared, en la parte que se

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

Artículo 123: Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruir a su costa la medianería. Si fuese necesario mayor espesor, deberá dársele de su propio suelo.

Artículo 124: Los propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o profundidad a la pared medianera, podrán adquirir los derechos de medianería sobre ella pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el cual se hubiera dado mayor espesor.

Artículo 125: Todo cuanto queda expresado sobre la adquisición y mayor elevación de medianería, se extiende al caso en que se quiera dar a éstas mayor profundidad, sin más diferencia que la de no satisfacer indemnización por el recargo, porque no lo hay.

4.3 Acciones de emergencia

Artículo 126: Son aquéllas que, contando con recursos mínimos indispensables y con el fin de preservar la vida humana, están dirigidas a asegurar la continuidad de uso de las edificaciones dañadas y/o con riesgos de derrumbes, hasta tanto puedan éstas ser objeto de la acción más profunda requerida, generalmente, la rehabilitación.

El objetivo principal de la acción de emergencia es recuperar la estabilidad estructural del inmueble y eliminar las causas que provocaron el deterioro, por lo general asociadas a la humedad y las filtraciones, para asegurar la capacidad de uso del inmueble sin riesgo para la vida humana, salvaguardando los valores patrimoniales.

Artículo 127: Las acciones de emergencia están fundamentadas sobre:

- a) Elementos estructurales dañados de la edificación.
- b) Causas que pueden generar deterioro de la estructura.
- c) Condiciones que provocan insalubridad y peligro de incendio.

Las acciones de emergencia para alcanzar los objetivos señalados deben quedar finalizadas en sí mismas en los niveles que se establezcan, es decir, no deben requerir más acciones para cumplir el objetivo propuesto; y deben constituir un paso hacia una solución definitiva de rehabilitación.

Como estrategia se propone la progresividad en las intervenciones, o sea, que se debe tener en cuenta la etapa final de rehabilitación de la edificación de forma tal que los trabajos que se ejecuten en la etapa de emergencia sean definitivos y se aprovechen en el proyecto final.

Artículo 128: Será obligatorio consultar el diagnóstico sobre el estado de las construcciones en la Zona Priorizada para la Conservación, realizado por el Plan Maestro, en el que se proponen las acciones emergentes requeridas para evitar el colapso de las estructuras y un mayor deterioro de las edificaciones.

4.4 Demoliciones

Artículo 129: Los edificios que se encuentren en muy mal estado de conservación aparente deberán someterse a un dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya fuere de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, que dará origen a la creación o no de un expediente sobre el estado ruinoso de la edificación.

Artículo 130: A los efectos precedentes se considerará susceptible de declaración de ruina a los inmuebles que han sufrido derrumbes de gran magnitud, por lo que apenas conservan sus elementos estructu-

rales, imposibilitando una lectura de sus características constructivas más importantes.

Artículo 131: Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias. Se acatarán así mismo las restricciones que aparecen a continuación:

a) Las edificaciones de Grados de Protección I, II y III consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requerirán para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las comisiones Provincial o Nacional de Monumentos, según corresponda.

b) Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.

c) Se prohíbe arrojar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios demolidos, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

d) El acopio de escombros deberá realizarse en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

4.5 Acciones constructivas

Artículo 132: Serán preferentes las obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación, remodelación, restauración y reconstrucción, de las edificaciones existentes. También las obras de sustitución, de nueva planta y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso en las Zonas de Intensidad Urbana, acorde con lo estipulado en el capítulo 4. Todas estas acciones quedan sujetas a la aprobación de las comisiones Provincial o Nacional de Monumentos, según proceda en cada caso.

4.5.1 Grados de Protección I

Artículo 133: Estos inmuebles serán protegidos y conservados de forma integral, respetándose al máximo sus características tipológicas y estratificación histórica. La restauración, conservación y mantenimiento de estos inmuebles serán acciones preferentes.

Artículo 134: Cuando un edificio exprese varias etapas de construcción superpuestas, la liberación de cualquiera de sus partes tendrá carácter excepcional, condicionado a que los elementos añadidos ofrezcan poco interés, atenten contra la estabilidad estructural del inmueble, o el resultado de dicha acción permita la recuperación de elementos de alto valor histórico o estético.

Artículo 135: Toda intervención constructiva a realizar por cual-

quier persona natural o jurídica, estatal o privada, en inmuebles de Grado de Protección I, se acompañará por una solicitud al Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana para la realización de un peritaje arqueológico y de pintura mural, y de una solicitud para la detección de posibles componentes arquitectónicos o artísticos de alto valor.

Artículo 136: En toda acción constructiva se emplearán materiales iguales o que permitan expresar similitud a los originales; serán además de alta calidad y durabilidad.

4.5.2 Grados de Protección II

Artículo 137: La restauración, conservación y rehabilitación serán acciones preferentes de estos inmuebles; serán restringidas la ampliación y demolición parcial, permisible la remodelación, teniendo en cuenta la adaptación a usos no originales de la edificación, manteniendo o recuperando los elementos de valor histórico, artístico o arquitectónico. Está prohibida la demolición total.

Artículo 138: Las edificaciones de origen doméstico del tipo ciudadela o que hayan derivado en cuarterías podrán ser intervenidas mediante obras de rehabilitación orientadas a la obtención de viviendas adecuadas u otro uso de interés. Estas intervenciones combinarán la restauración de sus

componentes de mayor significación cultural en fachadas e interiores, así como el rescate y conservación de espacios principales como zaguanes, galerías, pasillos y patios, con la remodelación de otros locales secundarios.

Artículo 139: Cuando un edificio exprese varias etapas de construcción superpuestas, la liberación de cualquiera de sus partes tendrá carácter excepcional, condicionado a que los elementos añadidos ofrezcan poco interés, atenten contra la estabilidad estructural del inmueble, o que el resultado de dicha acción permita la recuperación de elementos de alto valor histórico o estético.

Artículo 140: Toda intervención constructiva a realizar por cualquier persona natural o jurídica, estatal o privada, en inmuebles de grado de protección II, se acompañará por una solicitud al Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana para la realización de un peritaje arqueológico y de pintura mural, así como la detección de componentes arquitectónicos o artísticos de alto valor.

Artículo 141: Todo inmueble en el que se vaya a ejecutar cualquier acción constructiva, reciclará sus materiales y elementos.

Artículo 142: En toda acción constructiva se emplearán materiales iguales o que permitan

expresar similitud a los originales; serán además de alta calidad y durabilidad.

4.5.3 Grados de Protección III

Artículo 143: Será preferente la rehabilitación y remodelación; serán permisibles la restauración, la ampliación en espacios secundarios y la demolición parcial, esta última previa fundamentación exhaustiva; así como la demolición total, la cual requerirá del expediente con la declaración de ruina (capítulo 8).

Artículo 144: En toda acción constructiva se utilizarán materiales iguales o que permitan expresar similitud a los originales, fundamentalmente en las partes de la edificación que se conserve o restaure.

4.5.4 Grados de Protección IV

Artículo 145: Serán permisibles la conservación, remodelación, rehabilitación, la demolición parcial y la demolición total, siempre y cuando sea necesario debido a su estado técnico o incompatibilidad con nuevas inversiones priorizadas.

Artículo 146: Se permitirán intervenciones dirigidas a mejorar su integración al contexto urbano.

Artículo 147: Se permitirá el uso de materiales contemporáneos teniendo en cuenta la integración al entorno.

4.5.5 Obras de rehabilitación

Artículo 148: Además de las obras mencionadas, se permiten obras de rehabilitación, las que deberán ajustarse a lo establecido según el grado de protección de la edificación:

a) Redistribución interior de los cerramientos (tabiquería), modificación o apertura de huecos interiores o ventanas a patios, sin afectar a la estructura resistente, ni a las fachadas nobles del edificio.

b) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, patinejos que no afecten a la estructura portante.

c) Todas las obras necesarias de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del edificio, con sustitución o nueva implantación de instalaciones, así como reparación de las cubiertas y demás obras menores de acabado.

d) En cualquier caso deberán quedar visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico dejando "testigos", cuando no sea imprescindible su ocultamiento o revestimiento por razones de seguridad o aislamiento. Serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, balaustradas, cornisas, decoraciones, rejas y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

e) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantía de seguridad, mediante su restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; solo cuando existiese un dictamen técnico de declaración de ruina no inminente, o la inspección técnica competente lo autorizase.

f) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original, en las crujías, volúmenes, cubiertas y patios del mismo. Podría autorizarse por las normas particulares, según la evaluación de cada caso, las ampliaciones de pisos, entresijos y construcciones en azoteas.

g) Además de las obras anteriores, se permite la creación de nuevas plantas, entresijos, construcciones en azotea, que no dividan los huecos exteriores, ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente.

h) Ampliación, en el caso que se produzca elevación de plantas completas, con desplazamiento de la fachada, o creación de la nueva crujía de fachada, en los casos que falta el portal a Malecón.

Artículo 149: La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las regulaciones específicas del tema:

a) Será permisible la división o desglose de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, y las dimensiones así lo permitan.

b) No será permisible en los grados de Protección I.

c) No se autorizará la división de viviendas que como resultante posean menos de 25 m² cada una.

d) No se autorizará la división de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabilitación.

e) No se permite la división de viviendas mediante la construcción de entresijos o barbacos.

f) Solo se autorizará el acceso a las viviendas divididas, a través de áreas comunes de la edificación.

g) La unificación de viviendas solo se permitirá en los casos de vivien-

das inadecuadas o en ciudadelas con menos de 25 m².

Artículo 150: Se autorizarán las ampliaciones y construcciones en azoteas, que no sobrepasen la altura máxima permitida. Se excluyen las primeras líneas de construcción y por tanto habrá retranqueos a partir de la tercera crujía (3 m) por el frente del Malecón.

Artículo 151: A los efectos de preservar y mejorar el entorno urbano-arquitectónico, se dispone:

a) La tecnología constructiva a utilizar deberá estar en función de la arquitectura de la edificación, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.

b) En caso de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas serán tratadas como principales.

c) En el caso de edificaciones cuya altura sobresalga de los colindantes, las laterales que se expresen sobre estas se tratarán como fachadas secundarias.

d) Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo y la salinidad, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

e) Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano. En ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

f) En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones y retiradas 2 crujías de la primera línea de fachada.

g) La cisternas se construirán totalmente soterradas en áreas comunes, teniendo en cuenta además la separación del sistema de evacuación de aguas albañales.

h) Se prohíben las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, patios interiores y patinejos.

i) Los patios de servicio de las nuevas edificaciones se ubicarán hacia el interior de las mismas y nunca en la fachada principal, y deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual (celosías, parasoles y similares).

j) Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva

a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

k) No es permisible la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

l) En las edificaciones multifamiliares u otras similares no es permisible la aplicación de pintura en una o varias secciones independiente, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 152: No es permisible el cambio de uso de locales comerciales, de servicios, y otros para convertirlos en viviendas en planta baja, salvo excepciones debidamente justificadas según la zona de que se trate.

Artículo 153: No son permisibles en la franja de portales las acciones de construcción de entresuelos y de cierre parcial o total.

4.5.6 Escaleras

Artículo 154: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de éstas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las regulaciones:

a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente en el interior de la edificación.

b) En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en patios laterales a partir de la tercera crujía siempre que se respete un mínimo de 1,00 metro de pasillo lateral libre.

c) Las escaleras deberán contar con un ancho mínimo de 0,90 m y de 1,20 m según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas, según sus normas, con materiales incombustibles.

d) Queda prohibida la utilización de escaleras de tipo caracol para accesos principales, no así para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

e) Las escaleras de emergencia se atenderán a lo establecido a este fin por la normativa de protección contra incendios.

4.5.7 Mezzanines

Artículo 155: Se permitirá la construcción de *mezzanines* en las plantas bajas de las edificaciones, excepto en las de Grado de Protección I, con destino a usos públicos y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50 % de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.

Artículo 156: Se prohíbe la construcción de *mezzanine*, si ello obliga a elevar el puntal de planta baja a más de 6,50 m, teniendo en cuenta los puntales de las edificaciones existentes en la cuadra.

4.5.8 Barbacoas

Artículo 157: Será permisible la ejecución de entresuelos destinados a barbacoa, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La ejecución del entrepiso se realizará con materiales resistentes del menor peso propio posible, evitando la introducción de cargas excesivas sobre los muros portantes y tabiquerías de la edificación existente.

b) Será permisible siempre y cuando el estado técnico de la edificación lo permita.

c) Será permisible su localización en las plantas bajas y de pisos de la edificación tradicional existente, destinada a uso residencial siempre y cuando la barbacon forme parte de una misma vivienda. Debe coincidir su proyección en planta con los límites físicos de aquella y destinarse, fundamentalmente, al uso de dormitorios.

d) La altura libre o de puntal del entrepiso destinado a barbacon, será como mínimo de 2,40 m, dejando una altura libre o de puntal mínimo debajo de la barbacon de 2,40 m.

e) Se situarán, obligatoriamente, en las crujiás intermedias de la edificación.

f) Garantizar iluminación y ventilación adecuada.

4.5.9 Patios interiores a la edificación

Artículo 158: Para todas las edificaciones, se considerarán las siguientes condiciones:

a) En las edificaciones que se mantendrán, se respetarán las dimensiones de los patios originales (área descubierta de piso a techo), estableciéndose para casos de modificación, una superficie mínima del 15 % de la superficie de parcela (área total en planta), cuyo lado menor tendrá una dimensión mínima de 2 m en toda su altura. Si existen o se crean varios patios, la superficie mínima se cumplirá entre todos.

b) En las nuevas edificaciones, se establecerán las mismas condicionales. En este caso, todas las piezas habitables deberán abrir a este tipo de patios, y no a patinejos. En general, los patios interiores, dispondrán al menos en uno de sus lados, de galerías o pasillos

de circulación. De las galerías hacia el interior partirá la caja de escaleras y núcleo de circulación vertical. Cuando la planta baja se destina a usos comerciales, no residenciales, o incompatibles con los de planta alta, se admitirá cubrir la totalidad de los patios en ese nivel, aplicándose la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales y localizando en el entrepiso lucernarios que brinden iluminación natural.

4.5.10 Patinejos

Artículo 159: Las edificaciones nuevas y las que se mantendrán, se regirán por:

a) En las edificaciones a mantener se respetarán las dimensiones de los patinejos, estableciéndose en caso de modificación una superficie mínima de 2 m² y un lado menor de 0,80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

b) En las nuevas edificaciones se cumplirán las mismas regulaciones. Los patinejos nunca servirán como única opción para ventilar e iluminar las piezas habitables.

c) La superficie mínima de 15 % de área descubierta establecida, incluye patios y patinejos interiores.

d) En caso de que existan ventanas ya abiertas en la medianera, si no violan lo establecido en la legislación vigente, se dejarán patinejos de no menos de 1,50 m de ancho.

e) Se evitará que un patinejo sirva a más de una vivienda. Si no fuera posible, se tomarán medidas que garanticen el cumplimiento de las servidumbres de vistas y luces de las ordenanzas vigentes.

4.5.11 Patios y patinejos interiores mancomunados

Artículo 160: Respecto a los patios y patinejos interiores que den servicio a dos o más edificios se permite la creación de patios mancomunados siempre y cuando se respeten a nivel de cada parcela edificable, y por lo tanto para la agrupación de ellas, las dimensiones y porcentajes de ocupación en plantas establecidas.

4.5.12 Paleta de colores

Artículo 161: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación. En todos los casos la paleta de colores se consultará a la Comisión Provincial de Monumentos para su autorización.

Artículo 162: Se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes de una edificación, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 163: Dada la importancia de esta gran fachada urbana, se considera necesario regular como en épocas anteriores la paleta

de colores a utilizar, teniendo en cuenta la unificación de estilos.

Artículo 164: Los criterios generales a utilizar son:

a) Muros con colores claros y cálidos, en la gama de los materiales constructivos y en contraste con el azul del mar.

b) Evitar contrastes bruscos entre edificios.

c) Uso de colores neutros y pasteles.

d) Destaque de salientes con pequeñas degradaciones en los muros, del mismo tono.

e) Empleo de colores claros en la carpintería, manteniendo el tono de los muros, excepto los de planta baja, que podrán tener tonos más fuertes.

f) No se utilizará el blanco para

evitar molestias a la vista por la incidencia del sol.

g) Para las edificaciones de estilo ecléctico no se utilizará el color azul, ya que es propio de la etapa colonial en otras zonas antiguas de la ciudad.

4.5.13 Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 165: Ejecutar de forma obligatoria, rampas de acceso desde la calles secundarias hasta el portal en las esquinas de las manzanas.

Artículo 166: Establecer de modo obligatorio, rampas (móviles o no) de acceso a las instalaciones de acceso público, preferiblemente en:

a) Museos

b) Centros culturales

c) Centros deportivos

d) Centros recreativos

e) Instalaciones de salud

Artículo 167: Ejecutar obligatoriamente rampas en separadores centrales, en el área semaforizada y colocar "cruces de cebra" para contribuir con la protección de la integridad física.

4.6 Carteles y señalizaciones

Artículo 168: El rotulado y señalización de calles se localizará en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología establecida, y la numeración de edificaciones, en placas adosadas en fachadas.

Artículo 169: Lo referido a localización, contenido, diseño, texto y materiales sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como respecto a los elementos de ambientación y ornamentación en los espacios públicos y urbanos, se regirá por las Regulaciones Especiales emitidas por la Dirección Provincial de Planificación Física, que aparecen en el Capítulo 8, y deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos.



5. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

Artículo 170: Las Regulaciones Específicas de intervención urbana están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Generales y Especiales en los capítulos 4 y 6, respectivamente; y se encuentran sintetizadas y graficadas en el capítulo 7.

5.1 Zona de Intervención de Intensidad Urbana II

a) Malecón sur

Artículo 171: Esta zona, se caracteriza por la existencia de una franja compacta de edificaciones medianeras con portales corridos junto a la amplia acera de 5 m. Funciona como fachada urbana a lo largo de sus 14 manzanas, con una imagen homogénea de arquitectura tradicional, fundamentalmente de estilo ecléctico, con usos residenciales y mixtos. Sus frentes de parcela varían entre 6 y 25 m, con un promedio de tres pisos y acentos puntuales de mayor altura sobre una trama semiregular. Su vocación se define como turística-recreativa, dentro de

la que se insertan otras funciones, como la cultural y residencial en menor escala.

b) San Lázaro y entrecalles perpendiculares a Malecón y San Lázaro

Artículo 172: Vía colectora de primer orden, flanqueado de edificaciones medianeras de arquitectura tradicional de usos mixtos, mayoritariamente residencial, cuyos frentes varían entre 6 m y 25 m, con un promedio de tres pisos y acentos puntuales de mayor altura sobre una trama semiregular. Algunas intersecciones irregulares crean espacios públicos de interés. Esta zona representa el límite sur con el resto del municipio de Centro Habana, y su potencial radica en la existencia de edificaciones en muy mal estado técnico y pequeños terrenos libres.

5.1.1 Estructura de la manzana

1. OCUPACIÓN DE LA MANZANA

Artículo 173: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente en la

conformación de las manzanas, con sus proporciones, que constituyen una excepción dentro de la trama del municipio de Centro Habana.

Artículo 174: Se respetará en San Lázaro sur la estructura de manzana, en este tramo irregular, debido a la conformación vial que declina sus ejes desde la calle Trocadero al encuentro del Paseo del Prado. A partir de la calle Belascoaín hasta Trocadero, por el contrario, las manzanas poseen dimensiones de 70 por 75 m, similares al resto del municipio. La estructura de San Lázaro sur marcó la conformación de las manzanas del Malecón.

2. OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 175: La ocupación máxima de la parcela será del 85 % y la superficie descubierta mínima será del 15 %; ésta incluye los patios interiores, así como los patinejos y pasillos laterales y de fondo, en los casos de que éstos existan.

Artículo 176: La superficie ocupada de parcela, se puede expresar también como coeficiente de ocupación del suelo, indicando la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela edificada. En general se expresará como Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo.

Artículo 177: Se respetará el régimen de parcelación y se considerará la posibilidad de unificación interior,

manteniendo en primera y segunda línea de fachada, el frente máximo estudiado para cada manzana, con el objetivo de lograr mejor organización espacial en la edificación, patios interiores y accesos.

Artículo 178: Los espacios libres existentes, se podrán subdividir en parcelas edificables, adaptadas en su forma y tamaño, a las de las construcciones originales, tal como se define en los planos de ordenación.

5.1.2 Disposición de la edificación en la parcela

1. PARCELA COMPACTA

Artículo 179: Será obligatorio la construcción de edificaciones en parcelas compactas, referidas al 15 % del área descubierta, la cual se obtendrá físicamente a partir de los patios y patinejos.

5.1.3 Alineación de las edificaciones

1. FRANJA DE PORTAL

Artículo 180: Será obligatoria y de tránsito público, ocupando el 100 % de la fachada por las calles Prado, Galiano, Belascoaín y Malecón. Se respetarán las siguientes regulaciones en cuanto al ancho del portal:

Prado—2,50 m

Malecón—3 m

Galiano—3,50 m

Belascoaín—3,50 m

Artículo 181: El portal mantendrá las proporciones y la direccionalidad de los elementos asociados a la imagen de las líneas verticales (representadas por columnas y pilastras) y de las horizontales (representadas por balcones, vigas y cornisas) que complementan la fachada de la edificación.

Artículo 182: Para las nuevas edificaciones será prohibido el portal por la calle de San Lázaro y entrecalles perpendiculares a Malecón y San Lázaro.

Artículo 183: Se respetará la franja de portal privado, excepcional en algunas edificaciones existentes en San Lázaro norte y sur.

2. PASILLOS LATERALES Y DE FONDO

Artículo 184: Se permitirán, a partir de la tercera crujía en las edificaciones con frente hacia el Malecón y a partir de la segunda en San Lázaro y entrecalles. Se considera primera crujía, de 3 m en el Malecón.

Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios son componentes del área descubierta de la edificación; por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido según la altura de las edificaciones colindantes.

Para todos los casos se prohíbe la ubicación en pasillos laterales y de fondo de lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, clóset, u otras construcciones, materiales equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito.

Cuando los pasillos y patios estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes; sino soterradamente, mediante bajantes; debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación, desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente.

3. RETRANQUEOS

Artículo 185: Serán permisibles en el último nivel de la edificación, retirados una crujía como mínimo (ancho del portal, 3 m) de la primera línea de fachada y con puntales de 2,70 m.

5.1.4 Tipos y elementos de fachada

1. PROTECCIÓN DE FACHADA

Artículo 186: Se establece con carácter obligatorio, fundamentalmente en las plantas bajas de obras nuevas e intervenciones, la colocación de elementos de protección de fachadas para mitigar los daños por causa de eventos climáticos, incluidos los frentes fríos. Dichos elementos, que deberán ser diseñados desde la etapa de proyecto de la obra, protegerán contra el vandalismo, teniendo en

cuenta la permeabilidad visual hacia el interior, especialmente en horario nocturno.

Artículo 187: Será obligatoria la colocación de rejas de protección en los vanos de planta baja, cuyo diseño deberá contemplarse desde la etapa de proyecto en aras de incorporarlas al diseño integral de la edificación.

2. CERCADOS

Artículo 188: Será permisible el cercado de las azoteas delimitando la propiedad edificada, tomando en primera línea de fachada la altura máxima del pretil o balcón hasta la segunda línea de fachada y a partir de ella podrá elevarse hasta 1,80 m.

Artículo 189: Será permisible la colocación de guarda-vecinos sobre los extremos de los balcones, con un saliente máximo de 0,50 m.

3. PORTALES. NIVEL DE PISO INTERIOR

Artículo 190: Además de lo dispuesto en el artículo 186 sobre la obligatoriedad del uso del portal corrido en la Avenida Malecón, esta franja se atenderá a las prescripciones:

a) Se considera obligatorio el portal elevado por el frente del Malecón como mínimo 0,15 m hasta 0,45 m como máximo (equivalente a tres escalones que no excedan la base de la columna), respecto al nivel de la acera, complementándose con

el nivel de piso interior en la planta baja de la edificación hasta alcanzar 1,20 m por encima de la rasante de la acera al frente del Malecón, referidos a la cota de inundación establecida en las Restricciones Especiales para la Penetración del Mar en el Litoral.

b) Se prohíbe el cierre de portales de uso público, así como la colocación de macetas, muretes, barandas o escaleras frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

c) Se prohíben construcciones adosadas a la segunda línea de fachada.

Además de lo dispuesto en el artículo 190 se atenderá, para San Lázaro, a las prescripciones:

a) Se prohíbe el cierre de portales de uso privado, así como la colocación de macetas, muretes, barandas o escaleras frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

b) Se prohíbe todo tipo de construcción adosada a la segunda línea de fachada de los portales privados.

c) El nivel de piso interior en la planta baja, se corresponderá con 0.80 metros sobre el nivel de acera.

4. ALTURAS

Artículo 191: Las alturas de las edificaciones mantendrán la proporcionalidad con el ancho de las mismas

y la colindancia, para lo cual se establece, según el número de edificaciones por manzanas y sus alturas, los ejes viales de intersección como Prado, Galiano y Belascoaín, así como los énfasis de esquina, lo siguiente:

a) A partir de las 2 plantas de puntal histórico, no existan superficies o fachadas continuas en pantalla (18 m, mínimo; 24 m, máximo).

b) A partir de la tercera planta de puntal histórico, la esbeltez resultante se corresponda con la concepción de edificio torre y no de pantalla, hasta la altura de 12 plantas.

Artículo 192: En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales no habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas (Ver detalles de planta baja en los gráficos).

5. PUNTALES

Artículo 193: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose de 0,20 m a 0,30 m de placa o losa y de soladura, respectivamente.

Artículo 194: En todas las plantas bajas será obligatorio diseñar con un puntal de 6 m como mínimo a 6,60 m como máximo, atendiendo a la altura de las edificaciones colindantes y según los requerimientos tecnológicos dados por los diferentes usos (Sección A, Malecón, San Lázaro y entrecalles, detalle de la planta baja).

Artículo 195: Las edificaciones que alcancen tres plantas de puntales históricos, mantendrán el puntal de 6 m a 6,60 m como expresión de fachada en las dos plantas superiores (capítulo 7, sección B y C).

Artículo 196: Para los edificios que alcancen más de cuatro plantas de puntal histórico, a partir de la

tercera planta, será permisible diseñar los puntales de 3 m a 3,30 m con expresión en fachada (capítulo 7, sección D y E).

Basamento:

Artículo 197: Será permisible la construcción de un basamento urbano de tres plantas con puntales históricos representados en fachada, en las nuevas edificaciones que alcancen entre las 9 y 12 plantas (capítulo 7, sección F).

Retranqueo:

Artículo 198: En los casos donde se permita la construcción de una última planta, retirada de fachada una crujía de 3 m, la misma tendrá un puntal de 2,70 m a 3 m.

San Lázaro y entrecalles:

Artículo 199: Será permisible para las nuevas edificaciones, diseñar con puntal entre los 3 m y 3.30 m, todas las plantas excepto la planta baja que mantendrá hasta la segunda crujía, el puntal de 6 m a 6,60 m, adecuándose al entorno generalizado en la manzana donde se localice.

6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Artículo 200: Será permisible la construcción de sótanos y semisótanos, siendo obligatorio en los casos en que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa. A tal efecto, se prescribe:

- a) No se permitirá el uso residencial.
- b) Se permite el uso de parqueo siempre que el acceso, sea por rampa o elevador, se construya por San Lázaro o entrecalles, elevado en la primera línea de fachada, tomando como referencia la cota establecida de 1.20 m (nivel de piso interior) por el frente de Malecón (capítulo 7, sección A).

c) En el caso de los sótanos, será permisible que se aproveche el área de la parcela, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, pudiendo sobrepasar la altura de la rasante de la acera, interiormente, a partir de la primera línea de fachada, sin presentar aberturas de vanos hacia el frente de la Avenida del Malecón.

d) De construirse semisótano, tendrá como altura máxima exterior 1,20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. Su construcción se realizará a partir de la segunda línea de fachada del edificio.

e) Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito peatonal.

f) El que construya sótano inmediato a una pared medianera será responsable de los perjuicios que a ésta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.

7. SALIENTES

Artículo 201: Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes y se aplicarán al respecto las reglas:

a) Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los

edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro o columna al cual decoran.

b) Estos salientes pueden ser pilastras, tableros, platabandas, columnas adosadas, jambas, capiteles y otros.

c) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio de que se trate, sus medidas serán las siguientes:

Arteria Principal –0,10 m

Arteria Menor –0,07 m

Colectora – 0,05 m

Local –0,04 m

d) Si esos elementos decorativos tuviesen un espesor mayor, el exceso sobre las medidas fijadas, será ganado detrás de la alineación oficial, formando entrada o retallo en el paramento del muro o columna de fachada.

8. BALCONES, LOGGIAS Y TERRAZAS

Artículo 202: El uso de balcones caracteriza la tipología de las edificaciones en su fachada principal. Su construcción será obligatoria en el primer nivel y preferente en el resto. Se respetarán además las determinaciones:

a) No es permisible la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en

balcones, terrazas y *loggias*, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

b) Se prohíbe la colocación de rejas, mallas de acero eslabonadas u otros elementos sobre los antepechos o cierres.

c) Los antepechos se resolverán con obras de fábrica, balaustres u otros elementos que impliquen un cierre físico hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel de suelo o acabado de la planta respectiva.

d) Podrán tener un vuelo máximo medido a partir de la fachada y alineaciones exteriores e interiores de la edificación de:

Malecón–1,20 m

San Lázaro, Belascoaín, Galiano–1 m

Entrecalles–0,80 m

e) La altura libre entre la rasante de la acera y la cara inferior del vuelo del balcón de planta primera, será de 6 metros como mínimo, ajustándose a la sección de que se trate y teniendo en cuenta las edificaciones colindantes.

f) En las edificaciones existentes se mantendrán las actuales condiciones de los balcones que contengan.

g) Se prohíbe el cierre de los balcones.

Artículo 203: Será permisible el uso de *loggias*, que pueden ser corridas, ocupando el 100 % de la fachada, o compartimentadas, ateniéndose a las consideraciones:

a) Para las nuevas edificaciones si la *loggia* ocupa el 50 % o más, deberá tener en su profundidad la crujía del portal, si por lo contrario, ocupa menos del 50 %, podrá profundizar en 2 crujías o en la nueva crujía estructural coincidiendo el ritmo de sus vanos abiertos con el de los portales en planta baja.

b) Deberán manifestarse positivamente como de doble puntal o puntal alto (tradicional), según la sección establecida en estas regulaciones.

Artículo 204: Las terrazas serán permisibles en cubiertas, en las áreas retranqueadas de cubierta.

a) Podrán utilizarse las azoteas como áreas transitables, siempre y cuando mantengan acceso independiente al resto de los usos de la edificación, o se considere como parte de la instalación.

b) Será permisible techar con elementos ligeros a partir de la tercera crujía.

9. PASAJES

Artículo 205: Será preferente el uso de pasajes públicos peatonales en la planta baja de las edificaciones con frente por ambas calles (Male-

cón y San Lázaro), según la longitud de la manzana (oscilan entre 54 m y 175 m), brindando accesibilidad a locales con equipamientos y patios interiores de la edificación. La altura libre de los pasajes, será la de la planta baja y el nivel de piso interior de 1,20 m por encima de la rasante de la acera.

Artículo 206: Será preferente eliminar áreas de almacenamiento permanente en locales de planta baja y en los nuevos diseños incorporar máxima permeabilidad que favorezca libre curso de las aguas en caso de penetración del mar y posibilite el intercambio visual entre Malecón y San Lázaro.

10. MARQUESINAS Y TOLDOS

Artículo 207: Es permisible la construcción de marquesinas. Para ser consideradas como tales han de tener más de 0,70 m en su voladizo y por Malecón, hasta 3,50 m como máximo. Por San Lázaro podrán volar hasta 0,20 m del borde interior del contén y sin apoyo. Su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos. La altura sobre el nivel de piso de la acera, en todos los casos no será menor que la del puntal de la arcada del portal. Su material deberá ser resistente y duradero.

Artículo 208: Es permisible la utilización de toldos en las edificaciones con frente a todas las calles y en la acera sur del Malecón, debiendo cumplir con las condicionales:

a) En planta baja, con proyección horizontal o inclinada sobre la acera, hasta 3,50 m por Malecón, y hasta 0,20 m del borde interior del contén, por San Lázaro.

b) En el resto de las plantas, se ubicarán verticales o en ángulo, con proyección de hasta 45 grados.

c) Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, podrán ser confeccionados de lona, mate-

riales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros y lavables.

d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos, quedarán sobre una altura de 2,10 m a partir del nivel de piso, para no molestar a los transeúntes, ni hacia el interior de la edificación en que se coloquen.

5.1.5 Usos de suelo

Artículo 209: Los usos culturales y recreativos, vinculados a los relacionados con el sector turístico, son los preferentes, considerando que dichas funciones deben de constituir en lo adelante el eje articulador y de desarrollo fundamental de la zona.

Artículo 210: Los usos permisibles son los que se integran de manera armónica a la dinámica social económica del territorio en relación con la función residencial y los servicios al hábitat. Los restringidos indican un carácter restrictivo. Los prohibidos resultan incompatibles en el entorno y/o con la tipología arquitectónica de determinada edificación.⁷

Artículo 211: Se permitirá en la planta baja para el caso de las nuevas construcciones, por la Avenida del Malecón, los usos relacionados con el sector cultural, turístico y recreativo, con inserciones de instalaciones comerciales y gastronómicas que complementen la diversidad y frecuencia de uso del equipamiento.

Artículo 212: En las edificaciones (existentes o a construir) que se encuentren en parcelas con frente a la Avenida del Malecón y San Lázaro sur, el uso de la planta baja estará condicionado a los servicios preferentes por el frente del Malecón.

Artículo 213: Atendiendo a la Evaluación realizada a los lineamientos entregados por el CITMA en la Resolución Especial de 2011, se propuso eliminar el uso residencial, observando la tipología, régimen de propiedad y estado técnico de las viviendas localizadas en las plantas bajas.

USO RESIDENCIAL

Malecón:

Planta baja prohibido
Plantas altas preferentes
En la totalidad del inmueble prohibido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja prohibido
Plantas altas preferentes
En la totalidad del inmueble prohibido

RESIDENCIAL ESPECIAL

Estará dirigido a las viviendas protegidas para las personas de la tercera edad

Malecón:

Planta baja prohibido
Plantas altas prohibidas
En la totalidad del inmueble prohibido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja prohibido localizar habitaciones
Plantas altas preferentes
En la totalidad del inmueble preferente

ALOJAMIENTO

Serán preferentes las instalaciones de hospedaje de alto y mediano estándar en las intersecciones principales (Prado, Galiano y Belascoaín), así como en edificaciones con Grado de Protección I y II (en estos casos con capacidades que no sobrepasen las 50 habitaciones).

Malecón:

Planta baja prohibida la ubicación de habitaciones

Plantas altas preferentes
En la totalidad del inmueble preferente

San Lázaro norte:

En las parcelas que dan frente a Malecón y San Lázaro norte
Planta baja prohibida la ubicación de habitaciones
Plantas altas, preferente
En la totalidad del inmueble preferente

San Lázaro sur y entrecalles:

Planta baja prohibida
Plantas altas, prohibidas
En la totalidad del inmueble prohibido

CULTURA

Malecón:

Planta baja preferente
Plantas altas, permisible
En la totalidad del inmueble permisible

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja permisible
Plantas altas, permisible
En la totalidad del inmueble permisible

GASTRONOMÍA

Malecón:

Planta baja preferente y en locales de esquina
Plantas altas, restringidas
En la totalidad del inmueble restringido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja preferente y en locales de esquina

⁷ Regulaciones Urbanísticas, La Habana Vieja, Centro Histórico, Capítulo 3.6: Usos de suelo, p. 111.

Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble prohibido

COMERCIO

Malecón:

Planta baja preferente y en locales de esquina
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble restringido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja preferente y en locales de esquina
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble prohibido.

ADMINISTRACIÓN

Malecón:

Planta baja prohibido
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble prohibido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja prohibido
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble prohibido

SALUD

Malecón:

Planta baja prohibido
Plantas altas prohibidas
En la totalidad del inmueble prohibido

San Lázaro norte:

Planta baja prohibido
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble restringido

San Lázaro sur y entrecalles:

Planta baja permisible

Planta alta permisible
En la totalidad del inmueble permisible

EDUCACIÓN

Malecón:

Planta baja restringido
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble restringido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja permisible
Planta alta restringida
En la totalidad del inmueble restringido

SERVICIOS DE AVANZADA

Malecón:

Planta baja restringido
Planta alta permisible
En la totalidad del inmueble permisible

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja permisible
Planta alta restringidas
En la totalidad del inmueble restringido

DEPORTE

Malecón:

Planta baja preferente
Planta alta preferente
En la totalidad del inmueble preferente

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja restringido
Planta alta restringida
En la totalidad del inmueble restringido

RECREACIÓN

Malecón:

Planta baja preferente

Plantas altas preferentes
En la totalidad del inmueble preferente

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja restringido
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble restringido

RELIGIOSO

Malecón:

Planta baja restringido
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble, restringido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja permisible
Plantas altas permisibles
En la totalidad del inmueble permisible

SERVICIOS BÁSICOS

Malecón:

Planta baja prohibido
Plantas altas prohibidas
En la totalidad del inmueble prohibido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Serán preferentes los usos sobre servicios comunitarios (educación, salud, cultura, recreación y deporte) fortaleciendo los puntos focales de vecindario y las necesidades administrativas de las instalaciones localizadas en el frente del Malecón.

Artículo 214: Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en vivienda.

MILITAR Y ORDEN INTERIOR

Malecón:

Planta baja restringido
Plantas altas restringidas
En la totalidad del inmueble restringido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja permisible

Plantas altas permisibles

En la totalidad del inmueble permisible

ALMACENES Y TALLERES

Malecón:

Planta baja prohibido

Plantas altas prohibidas

En la totalidad del inmueble prohibido

San Lázaro norte, sur y entrecalles:

Planta baja permisible como servicio complementario de las instalaciones culturales, comerciales y de servicio, en pequeñas unidades que puedan ser transportables en corto tiempo.

Plantas altas prohibidas.

En la totalidad del inmueble prohibido.

Artículo 215: Se prohíbe la ubicación de instalaciones industriales, de producción, agropecuarias y otras que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole.

ESTACIONAMIENTO

1. Parada momentánea

Malecón: permisible en cualquier horario y en ambas aceras.

San Lázaro norte, sur y entrecalles: permisible en cualquier horario.

2. Parada permanente

Malecón: permisible en el horario de 7:00 p.m. a 6:00 a.m., solo en la acera sur.

San Lázaro norte, sur y entrecalles: permisible en cualquier horario.

Artículo 216: Será obligatorio el estacionamiento paralelo al contén a lo largo de las calles perpendiculares a Malecón y San Lázaro, incrementando a su vez la seguridad del espacio público al mitigar la velocidad del tráfico vehicular. Los parqueos o estacionamientos se atenderán, además, a las regulaciones:

PARQUEO EN EDIFICACIONES

Preferente las edificaciones de parqueo en altura total o en los basamentos, destinando las plantas altas para otras funciones, se excluye de este uso la planta baja.

Permisible soterrado o semisoterrado. Solamente en el caso de ser soterrado se permite que aproveche el área de portal, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como el área de pasillo hasta el lindero de fondo; con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera.

Prohibido el estacionamiento en las plantas bajas de edificaciones que no tengan el uso de parqueo en toda su extensión.

PARQUEO EN ÁREAS LIBRES

Prohibido el parqueo permanente de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres, permitiéndose solo temporalmente por un período máximo de 6 meses a 1 año, en casos excepcionales y bien fundamentados.

ZONA DE CARGA Y DESCARGA

Permisible en parcelas propias en edificaciones que contengan esa función por las calles laterales o San Lázaro, e insertadas en el tejido de manera que se reduzca al mínimo su visibilidad con el uso de muros perimetrales de altura apropiada y efectiva, tomada respecto a las edificaciones colindantes.

BICICLETAS Y MOTOS

En todo espacio y área pública, donde se provea de estacionamiento, se incluirá un área para el estacionamiento seguro de bicicletas y motos, con su mobiliario correspondiente.

5.1.6 Mobiliario Urbano

Artículo 217: Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos, luminarias, elementos de señalización, rotulación, vallas móviles para parqueos de bicicletas, de basura y otros, requerirán diseños integrales, normalizados y apropiados a las características y de cada una de las áreas. Todos los casos serán presentados como proyectos a la consideración de la Comisión Provincial de Monumentos, considerando además lo siguiente:

a) Será permisible en las aceras del sur del Malecón localizar mesas con sus respectivas sillas y sombrillas, como ampliación de servicios gastronómicos, tomando exclusi-

vamente el frente de la parcela a la que pertenece el servicio, dejando libre una franja de 2 m a partir del borde del contén para el paso libre de los peatones.

5.2 Zona de Regulación de Intensidad Urbana IV (Singular)

BORDE COSTERO

Artículo 218: Espacio público, cuyos elementos de borde se componen por el vial del Malecón, y sus amplias aceras de entre 5 m y 6 m, muro corrido, el arrecife y el mar, conformados como una sola pieza en un contexto homogéneo de gran valor paisajístico y ambiental. Este borde de ciudad, conjuntamente con el vial, constituyó el embrión del desarrollo urbano del Malecón habanero, comenzado en el año 1901.

PARQUE "ANTONIO MACEO"

Artículo 219: La existencia del espacio público y su monumento conmemorativo caracteriza esta zona, de altos valores históricos dados por ocupar el área de la antigua Caleta de San Lázaro, posteriormente Batería de la Reina, con su torreón de vigía del antiguo sistema de defensa de la ciudad, rehabilitado y símbolo del municipio de Centro Habana. Le da nombre al área el conjunto escultórico de Doménico Boni, construido en 1916 y cuya pieza principal representa al

lugarteniente general del Ejército Mambí Antonio Maceo Grajales durante la Guerra de Independencia sobre el caballo con sus dos patas delanteras levantadas que recuerda la muerte del jinete en acción de guerra, y un pedestal elaborado.

5.2.1 Estructura de la manzana

Artículo 220: Será obligatorio mantener la estructura urbana del parque "Antonio Maceo", permitiéndose solo su modificación, con proyecto de diseño urbano aprobado por las comisiones Provincial y Nacional de Monumentos.

5.2.2 Alineación de las edificaciones

Artículo 221: Se respetará lo establecido en el capítulo 3.4, adaptando la franja del portal a 2,50 m en la calle Marina, tramo que bordea al parque "Antonio Maceo" que deberá ser estudiado por corresponder con la imagen exterior del parque.

5.2.3 Tipos y elementos de fachada

Artículo 222: Se considerará la obligatoriedad de la franja del portal público corrido por la calle Marina, en el tramo que bordea al parque "Antonio Maceo" a partir de la calle Jovellar.

5.2.4 Usos de suelo

Artículo 223: Se respetará lo referido a las siguientes disposiciones:

Artículo 224: Se prohíben los siguientes usos por ser incompatibles en espacios públicos abiertos, localizados en plantas bajas o en la totalidad del inmueble: residencial, alojamiento, salud, religioso, administración, servicios básicos, militar, agricultura urbana, producción y almacenes y talleres.

Artículo 225: Preferente el uso:

Gastronomía: Permisible en instalaciones ligeras, desmontables y o móviles.

Acera norte: prohibida la ubicación de instalaciones sanitarias.

Acera sur: el uso estará vinculado a las instalaciones de planta baja las cuales brindarán servicio sanitario.

Educación: Permisible como área de participación y de encuentro, relacionada con el medio ambiente, la arquitectura y el urbanismo.

Deporte: En la zona de borde costero son permisibles las actividades náuticas en el litoral y al aire libre en la acera norte del Malecón.

Recreación: En la zona de borde costero es permisible al aire libre en la acera norte.

Cultura: Permisible vinculada a las artes plásticas preferentemente, artesanos, lanzamiento de libros, actividades infantiles y otras formas de actividades creativas de carácter ambulante.

Orden Interior: Preferente para recorridos en horarios diurnos y nocturnos.

Artículo 226: Estacionamiento.

Se respetará lo establecido en el artículo 215 para los ejes de Malecón, San Lázaro y entrecalles, considerando además para el parque "Antonio Maceo":

a) Preferentes paradas momentáneas en los accesos señalados del parque por las calles Vento, Marina y Belascoaín.

b) Obligatorio el parqueo de vehículos ligeros, en la zona de parqueo establecida por la calle Vento en ángulo de 45° y en la calle Belascoaín, tramo perpendicular entre Malecón y San Lázaro, de

forma paralela a la cara exterior del borde del contén.

5.2.5 Mobiliario urbano

Artículo 227: Permisible el uso de estructuras “tenso forma” y sombrillas en los ensanches

de las aceras o terrazas, con elementos transparentes y ligeros, que favorezcan el disfrute de la sombra, siempre y cuando sean de fácil desmonte en épocas ciclónicas o de nortes, así como sillas con las mismas características.

6. REGULACIONES ESPECIALES DE INTERVENCIÓN URBANA

Artículo 228: Las Regulaciones Especiales de Intervención Urbana están relacionadas con las Regulaciones de Intervención Urbana Generales y Específicas en los Capítulos 4 y 5, respectivamente; y sintetizadas y graficadas en el capítulo 7.

6.1 Espacios públicos y áreas verdes

6.1.1 Protección y preservación de espacios públicos

Artículo 229: A fin de propiciar la preservación de los espacios públicos y áreas verdes existentes, se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y solo cuando ello sea compatible. En cuanto a las áreas verdes se cumplirán las disposiciones de protección relativas a la poda, mantenimiento, conservación, reposición, moteado, etc., tanto en condiciones normales como de emergencia, a cargo de los servicios comunales y de electricidad.

Artículo 230: En virtud de la caracterización de los espacios públicos y áreas verdes existentes en el área comprendida por el Malecón Tradicional, los mismos se identificarán según su tipología arquitectónica y urbanística en:

- Parques urbanos: Parque “Antonio Maceo”. Espacio abierto, insertado en la trama urbana. Ocupa 2,5 ha y difiere del resto de los parques de La Habana que abarcan, generalmente, una manzana. El mobiliario urbano lo conforman bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes, etc. También se observa un jardín con arbustos y especies acordes con el ambiente salino de la zona. Cuenta con senderos y aceras perimetrales e interiores. Se caracteriza como área de estar, de juegos infantiles y de intercambio social y comunitario, así como de celebración de fechas históricas en aceras continuas perimetrales.

- Espacios abiertos naturales: Acera norte del Malecón, muro y litoral. Su función principal es

propiciar el contacto con el ambiente natural marítimo. Escenario donde se propician actividades sociales, recreativas, culturales y políticas.

6.2 Infraestructura técnica

Artículo 231: Se establecen las características en cuanto a la Infraestructura Técnica, los elementos que lo componen y las regulaciones que poseen.

Artículo 232: Esta área posee elementos que integran la infraestructura técnica o equipamiento ingeniero y para el que se establecen las correspondientes regulaciones urbanísticas. A tales fines, se ha clasificado en:

1. Sistema de abastecimiento de agua: servido por el sistema “Palatino Gravedad”.
2. Servicio de Alcantarillado Sanitario: vierte al colector principal “Norte”, que recoge las aguas residuales desde Miramar, terminando su descarga en la playa “El Chivo” en el municipio de La Habana del Este.
3. Drenaje Pluvial: cuenta con una amplia red que vierte al Malecón y está compuesta por ocho drenes principales. Además contiene otro subsistema de drenaje propio de la Avenida del Malecón. En la mayoría de las ocasiones, sus salidas son directas al mar.
4. Servicio Energético: formado por el sistema soterrado Network, cuya subestación se encuentra en

la calle Colón esquina a Blanco. A este sistema está conectada la red de alumbrado público.

5. Servicio de gas manufacturado: otorgado por la Planta no. 1 “Melones”.

6. Servicio de Comunicaciones: se encuentra servido por dos centrales telefónicas: “Príncipe” y “Águila”. La red principal se encuentra soterrada.

Artículo 233: Se determina para el sistema de redes técnicas, la conservación, rehabilitación de sus instalaciones. En todo caso:

a) Se prohíben las conexiones de residuales domésticos, comerciales, industriales u otros a la red de drenaje pluvial, así como su vertimiento superficial y disposición final sin tratamiento previo de residuales que lo requieran.

b) Se cumplirán las normas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones, conductos y redes, aéreas, a nivel o soterradas, de abastecimiento de agua y alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, teléfonos y telecomunicaciones, eléctricas, energéticas y de gas manufacturado, de acuerdo a la legislación y normas vigentes, así como, en particular, cualquiera otra disposición establecida por las entidades facultadas en dichos servicios urbanos.

6.3 Vías públicas

Artículo 234: Se establecen las características para el Malecón en cuanto a las Vías Públicas, los elementos que lo componen y las regulaciones que poseen.

Artículo 235: Se determina la conservación y rehabilitación de la red vial, respetándose la estructura morfológica y dimensiones.

Artículo 236: A los efectos de las presentes Regulaciones, se establece la siguiente clasificación de los componentes del sistema de transporte y red vial y también otras

referidas a la preservación de su tipología urbanística:

ARTERIA PRINCIPAL:

- Avenida Antonio Maceo (“Malecón”)
- Belascoaín (“Padre Varela”)

ARTERIAS MENORES:

- San Lázaro

VÍAS COLECTORAS:

- Paseo del Prado
- Galiano (“Avenida de Italia”)
- Águila

VÍAS LOCALES:

- Marina
- Vento

Artículo 237: El Malecón nace como un paseo recreativo, y su evolución y uso primordial de espacio público debe ser preservado y enriquecido. Deberá regularse teniendo en cuenta el incremento de la circulación vehicular y el empleo público. Los nuevos usos deberán garantizar, con mínimas inversiones, seguridad a los diferentes usuarios de la vía (vehículos y peatones).

Artículo 238: Atendiendo a sus características y problemáticas:

a) Se prohíbe el cierre temporal o definitivo de las calles, excepto

las que pasen a ser de uso exclusivamente peatonal y público. No obstante se podrá autorizar, excepcionalmente, el cierre total y parcial por las autoridades competentes, para facilitar la ejecución de obras de reparación o construcción en las redes técnicas como y los edificios.

b) Las intersecciones más conflictivas: Prado-Malecón, Galiano-Malecón y Belascoaín-Malecón, se solucionarán a partir de estudios en detalle de conjunto con los organismos pertinentes.

c) Se regulará el tránsito de transporte pesado y de carga, de manera que no se afecten funciones de la zona.

d) Se respetará el ancho de acera y la sección vial en cada una de las calles existentes. Los contenes serán del tipo integral, con una altura no menor de 0,20 m.

e) Para las nuevas construcciones se deberá solucionar el drenaje del área ocupada sin afectar la vía pública, ni los predios colindantes.

f) Las obras de rehabilitación de la red de la infraestructura técnica no podrán causar alteraciones a la tipología vial de la zona.

6.4 Áreas de penetración del mar

Artículo 239: Se define como Zona de Restricción Especial el área urbana inmediata al litoral,

donde la penetración del mar provoca daños a las construcciones, al mobiliario urbano a los componentes de la estructura vial y de las redes técnicas soterradas o aéreas, así como pone en riesgo la vida humana.

Artículo 240: La referida zona se divide en:

a) Zona Primaria de Riesgo: caracterizada por el mayor nivel de penetración del mar e impactos directos de las olas.

b) Zona Secundaria de Riesgo: se sitúa a continuación de la primaria, más allá de los límites de las aguas superficiales del nivel de las inundaciones, que podrían afectarse por crecidas mayores, el paso de aguas subterráneas y otros factores, y donde excepcionalmente pueden ocurrir riesgos para la vida humana”.

Artículo 241: En virtud de lo dispuesto por el Decreto Ley no. 212 sobre la Gestión de la Zona Costera y que faculta al Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio ambiente en todo lo relativo a su aplicación, se reiteran en especial las disposiciones prescritas a continuación, las que estarán sujetas en todos los casos a la gestión rectora de la delegación provincial del CITMA sobre la tramitación requerida de la aprobación de que se trate, según lo dispuesto en el capítulo III de dicho Decreto Ley; así como también de las direcciones municipales y provincial de

Planificación Física con igual propósito respecto a lo establecido por el Decreto no. 272 en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, e igualmente las respectivas acciones constructivas y urbanísticas quedarán sujetas a todo lo dispuesto y estipulado por las Normas para la Proyección y Ejecución de las Medidas Técnico-Ingenieras de Defensa Civil (01/05/2001):

a) Tanto en la Zona Primaria como Secundaria de Riesgo, coincidentes con la presencia de todo tipo de edificaciones y equipamientos, las restricciones fundamentales estarán asociadas a la calidad técnico constructiva de las nuevas construcciones y a la preservación y el mejoramiento de dicha calidad en las existentes, el crecimiento poblacional y habitacional no previsto, las ampliaciones y divisiones de viviendas en plantas bajas, las instalaciones sin la solidez requerida, los materiales o elementos con determinada fragilidad implícita o carentes de la debida protección, la precariedad temporal o resistencia pasajera según su carácter y tipo, y el incumplimiento en fin de las disposiciones contenidas en estas Regulaciones y sus efectos temáticos procedentes.

b) En ambas Zonas de Riesgo se podrá permitir en casos excepcionales y previas autorizaciones, la ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios básicos necesarios para el uso residencial, recreativo u otros, siem-

pre que su estructura técnico-constructiva sea modular por panelería, puedan montarse y desmontarse mediante proceso continuo prácticamente en seco y que sus elementos componentes sean fácilmente manipulables y transportables.

c) Los edificios de nueva construcción se diseñarán (o se modificarán) de forma que el nivel de piso terminado de las plantas bajas quede por encima del límite superior de inundación, y cuando así no resulte factible se utilizarán para parqueos de vehículos, vestíbulo de servicios y almacenes de materiales de fácil traslado. Se prohíbe en las nuevas edificaciones la construcción de sótanos y semisótanos.

d) La estructura y muros que se diseñen para cerrar este tipo de edificación deben equilibrar naturalmente cualquier fuerza hidrostática en caso de inundación que actúe sobre sus paredes exteriores, permitiendo en su caso la entrada y salida de las corrientes de agua, cuando no exista la posibilidad de completa hermetización.

e) Las instalaciones eléctricas y generadores, de ventilación, de plomería y aire acondicionado, así como otras redes urbanas de servicios, se diseñarán y/o instalarán de manera que se evite la penetración del agua o su contaminación dentro de sus componentes en condiciones de inundaciones, e igualmente debe preservarse físicamente que las cisternas no se contaminen.

f) Los cercados o muros delimitadores de la parcela deben realizarse con elementos que ofrezcan el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos y fuerzas o impactos naturales, salvo que se construyan estructuralmente capaces de resistirlos.

g) Se debe garantizar drenaje rápido y que el mismo se integre al estudio y solución general de la evacuación de las aguas de esta zona.

h) La composición morfológica de los edificios deberá producir el mínimo de obstrucción de las corrientes de agua.

i) La disposición de los edificios en su emplazamiento debe igualmente producir el mínimo de obstrucción física posible, así como no ocupar ni interrumpir improcedentemente las vaguadas y pasos naturales y artificiales o antrópicos del agua, en su drenaje superficial o canalizado.

j) Proporcionar a las edificaciones anclajes apropiados diseñados al efecto para colocar elementos protectores fijos o removibles en las fachadas susceptibles de afectación.

k) El mobiliario indispensable de las edificaciones en plantas bajas y semisótanos debe permitir su rápida manipulación para su posible traslado en caso de inundación; por tal razón se excluirá la instalación de equipamientos que no cumplan tal requisito.

l) Todo proyecto urbano que se realice tendrá que diseñar y configurar la arquitectura del paisaje de manera que ofrezca el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos y fuerzas o impactos naturales, o sea inundaciones, olas de avenidas y ondas de viento de huracanes.

m) En ambas Zonas de Riesgo los elementos del mobiliario urbano tales como: toldos, marquesinas, señalizaciones, bancos para áreas exteriores, luminarias, cabinas telefónicas, elementos escultóricos y de ornamentación y otros, requerirán diseños apropiados a las características urbanas de la zona, así como se tendrá en cuenta el nivel de riesgo de las zonas establecidas; prohibiéndose la construcción de estos elementos con carácter permanente, cuando por su propia naturaleza pueden y deben ser removibles o desmontables.

n) En las nuevas edificaciones a ubicar en esta zona, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otras, deberán quedar resguardados en las cubiertas de las edificaciones, para evitar los efectos de los fuertes vientos cuando se produzcan, así como en las edificaciones existentes introducir dichas medidas donde sea posible.

o) La instalación y protección de líneas soterradas de comunicación y eléctricas, además de considerar el nivel de riesgo cumplirán en su construcción y protección con lo dispuesto en el Decreto no. 177 de diciembre de 1992, "Reglamento para instalación y protección de líneas aéreas, soterradas y enterradas de comunicaciones y eléctricas".

p) En las instalaciones marítimo-terrestres situadas en planicies de inundaciones y en los sitios de impacto directo del mar, es obligado respectivamente que los edificios estén más elevados y que por sí mismos se construyan con materiales hidrosistentes y suficientemente sólidos.

q) Las isletas y separadores en las vías donde existan, adecuarán sus dimensiones, diseño y características constructivas al menor riesgo en caso de inundación e igualmente los de nueva construcción. Se respetarán además las rasantes viales apropiadas, prohibiéndose las repavimentaciones que infrinjan tal disposición.

r) La construcción de estacionamientos para autos, motocicletas, bicicletas y vehículos en general, deben tener en cuenta en su proyecto y diseño así como en los materiales a utilizar en su construcción, las facilidades correspondientes a los niveles de riesgos de cada zona y lugar.

s) Las obras ingenieras que necesariamente habría que construir o rehabilitarse para la indispensable

y determinada protección marina, tales como rompeolas, reforzamientos, cercados estancos, malecones y otras semejantes, se proyectarán y ejecutarán manteniendo en su caso el interés de respetar la imagen visual costera y marítima de manera que se preserve especialmente además el perfil y la expresión de las líneas del litoral y del horizonte. En el caso del Malecón habanero que abarca toda la zona de El Malecón Tradicional aquí descrita y regulada, este tipo de obras será objeto de estudios, soluciones integrales y aprobaciones diferenciadas.

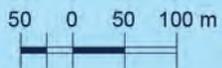
t) Mantener para este territorio las condicionales urbanísticas vigentes actualmente, en lo referente a:

1. Ocupación máxima de la parcela.
2. Superficie mínima de la parcela.
3. Uso y tratamiento de los portales públicos.
4. Puntal libre en planta baja.
5. Cambios de carpintería.
6. Cierre, ampliaciones y otras acciones constructivas en balcones, terrazas, portales, pasillos, sótanos, semisótanos y otros.
7. Patio de servicio de las edificaciones.
8. Pintura a las edificaciones.
9. Acciones constructivas en las viviendas.

10. Acciones constructivas en las instalaciones productivas, de servicio, administrativas, especiales y otras.
 11. Alineaciones de las edificaciones.
 12. Unificaciones y divisiones de las viviendas.
 13. Medianerías y servidumbres de vistas y luces.
 14. Aceras y áreas verdes de uso público.
 15. Altura de las edificaciones.
 16. Otras.
- u) Los organismos, entidades e instituciones que sostienen titularidad o posesión patrimonial jurídica o de uso sobre edificaciones, instalaciones o conjuntos de éstas, existentes en las Zonas de Riesgo, quedan responsabilizados con la preservación y protección inmobiliaria individual a que tales actividades exponen su determinada vulnerabilidad, según la aplicación y el cumplimiento de lo establecido en las presentes Regulaciones Especiales.

7. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

Artículo 242: Aspectos normativos gráficos:



EL MALECÓN TRADICIONAL

7.1 Zona de Regulación de Intensidad Urbana

ZONA DE REGULACIÓN DE INTENSIDAD URBANA II

- Frente Malecón
- San Lázaro norte y sur

ZONA DE REGULACIÓN DE INTENSIDAD URBANA IV

- Aceras norte sur
- Vial Malecón
- Parque Antonio Maceo
- Litoral



		ZONA II INTENSIDAD MEDIA	ZONA IV BORDE COSTERO	CATEGORÍAS DE USO			
				Obligatorio, Preferente, Permissible, Restrígido, Prohibido			
		Frente Malecón	San Lázaro norte, sur y entre calles	Litoral, vial Malecón, aceras norte y sur. Parque "Antonio Maceo"	Observaciones	Sub índices	
REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	FUNCIÓN	Usos de suelo					
		Residencial	Permissible*	Preferente*	No procede	*A partir del primer nivel, porhibido en planta baja (pb)	5.1.5
		Residencial Espec.	Prohibido	Preferente*	No procede	*Con servicios en pb	5.1.5
		Alojamiento	Preferente*	Permissible*	No procede	*Preferente de pequeño y mediano formato	5.1.5
		Cultura	Preferente*	Permissible*	Permissible**	*Vinculado preferentemente a las economías creativas **De carácter ambulante en acera norte	5.1.5
		Gastronomía	Preferente*	Permissible**	Preferente***	* En pb, especializada y preferente en esquina. Permissible en otras plantas ** En pb, preferentes en esquinas y de carácter barrial. Permissible en otras plantas *** En instalaciones desmontables, ligeras y móviles en mabas aceras. En acera sur, vinculada a las instalaciones de las plantas bajas.	5.1.5
		Comercio	Preferente*	Preferente*	Permissible**	* En plantas bajas, especializado y preferente en esquina ** En instalaciones desmontables, ligeras y móviles en acera norte	5.1.5
		Administración	Restrígido*	Permissible	Prohibido	*Prohibido en pb	5.1.5
		Salud	Prohibido	Permissible*	Prohibido	* Instalaciones de servicio comunitario	5.1.5
		Educación	Permissible*	Permissible*	Permissible**	*Permissible en pequeñas aulas especializadas. **Permissible áreas de participación al aire libre	5.1.5
		Servicios avanzados	Permissible*	Permissible*	Prohibido	*Permissible en pequeñas aulas especializadas	5.1.5
		Deporte	Preferente*	Permissible*	Preferente**	*En instalaciones bajo techo ** Actividades náuticas y al aire libre en acera norte y litoral	5.1.5
		Recreación	Preferente *	Permissible*	Preferente **	* Preferentes en edificaciones ** Preferente al aire libre en acera norte	5.1.5
		Religioso	Prohibido	Permissible*	Prohibido	* Prohibido en pb	5.1.5
		Servicios Básicos	Prohibido	Permissible*	Prohibido	* Preferente en pb, en esquina.	5.1.5
		Militar y orden interior	Prohibido	Permissible	Prohibido		5.1.5
		Almacenes y talleres	Prohibido	Restrígido*	Prohibido	*Preferentes los relaionados con la actividad cultural	5.1.5
		Parqueo construido	Permissible*	Permissible*	Prohibido	* En pb, 1ra crujía servicio público	5.1.5
		Parqueo en parcelas libres.	Prohibido	Prohibido*	Prohibido	*En casos excepcionales y temporalmente	5.1.5
		Parqueo en vías	Permissible*	Permissible**	Permissible***	* En Malecón a partir de las 7.00 pm. a 6,30 am. en senda de acera sur ** En las entrecalles *** En la calle Venus	5.1.5
		Zona de carga y descarga	Prohibido	Permissible*	Prohibido	*En parcelas propias	5.1.5

7.3 Estructura de ocupación

Ocupación de la manzana

Las 14 manzanas del Malecón Tradicional, expresan el complemento de la urbanización del municipio Centro Habana al cerrar su límite territorial con el borde del litoral cuya expresión espacial es la Avenida del Malecón, razones por las cuales la estructura urbana de las mismas varía en proporciones respecto a sus semejantes en el resto de la localidad.

En correspondencia con la trama vial, las manzanas tienen un formato rectangular con un frente variable entre 169 m y 52 m (las más largas hacia los extremos) y una profundidad que oscila entre 50 m y 37 m, indicando esta distancia la diferencia con el resto de la retícula del municipio.

Esta estructura urbana se completa con la delimitación de la línea de propiedad marcada por el frente del Malecón en la planta baja con los portales de 3 m y la delimitación con las anchas aceras y San Lázaro, disminuye a 1,60 m, eliminándose el portal público característico de calles de primer orden.

En San Lázaro sur, las manzanas poseen unas dimensiones aproximadas de 70 m por 75 m, similares al resto de la trama del municipio de Centro Habana. A partir de la calle Trocadero, varía la conformación de las mismas, generalmente irregulares debido a la

distribución vial que declina sus ejes al encuentro del Paseo del Prado.

Ocupación de la parcela

La parcelación de las manzanas, cuyos linderos laterales son perpendicular o en pequeños ángulos a la calle de San Lázaro, dan origen a parcelas con una superficie promedio de 266 m², que admite una gran variación entre los 70 m² las más pequeñas, a los 2000 m² las mayores, generalmente localizadas en esquinas.

El frente de las parcelas varía entre 6 m y 40 m, mientras que la profundidad oscila entre 10 m y 50 m.



Expresión de la morfología urbana de las manzanas del Malecón y San Lázaro (arriba). Parcelas largas y estrechas en las manzanas del Malecón Tradicional con el 15 % de área descubierta (izquierda abajo). Caracterización de parcelas (derecha abajo)



- Parcelas anchas de esquina
- Otras parcelas anchas
- Con dos fachadas, por Malecón y San Lázaro
- Parcelas de esquina con tres fachadas
- Parcelas largas y estrechas

En las manzanas del Malecón, con excepción de estas parcelas de esquina con fachadas a tres calles, existen además las parcelas que dan frente a ambas calles, Malecón y San Lázaro, que se encuentran entre las de mayor superficie, pudiendo localizarse las mismas en esquinas o en el interior de la manzana.

Por último, quedan conformando las manzanas el resto de las parcelas comunes, estrechas y profundas, con un solo frente y de superficie menor, localizadas por Malecón, entrecalles y San Lázaro ambas aceras.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)

La forma de asociación de las edificaciones se produce con pare-

des medianeras o contiguas que en su interior disponen de patios estrechos y alargados mayoritariamente, aunque en excepciones, en parcelas con proporciones más simétricas existen patios centrales, traspacios o apareados entre dos edificaciones que conforman un espacio libre mayor.

La ocupación de la parcela corresponde con un 85 % de área ocupada y un 15 % de área descubierta, la cual en edificaciones pequeñas puede llegar a ser de un 8 %.

Esta área libre de piso a techo, se encuentra concentrada en patios favoreciendo la ventilación e iluminación natural, fundamentalmente en los edificios largos y estrechos con patio lateral de dos y tres plan-

tas. El COS expresa la relación entre el área ocupada de la parcela y la superficie total de la misma.

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Este coeficiente expresa la relación entre el área edificada (área ocupada por el número de plantas) y el área total o superficie de la parcela.

El promedio de altura en el área es de tres plantas, con un CUS de 2,45 m², relativamente bajo para un territorio con grandes posibilidades para el desarrollo, dado por su localización y centralidad. La adecuación a las nuevas tecnologías, el potencial que ofrece el territorio, por la pérdida de un alto por ciento del patrimonio edificado y la nueva ejecución de las redes urbanas, permiten, teniendo en cuenta la zona de Intensidad establecida en esta regulaciones, aumentar la altura promedio existente y el CUS, atendiendo a la composición en la manzana de los edificios que puedan conservarse, así como la localización y el uso de las áreas disponibles para las nuevas inversiones.

Ocupación del suelo con las manzanas compactas, características del municipio Centro Habana



7.4 Alineación de las edificaciones

Primera línea de fachada

En el frente del Malecón la primera línea de fachada está marcada en la planta baja por las columnas que delimitan el área del portal.

Diferentes dimensiones de intercolumnios caracterizan esta zona, incluso con diferentes puntales, primando una altura promedio de 5,50 m a 6 m, generalmente conformando arcos.

Las plantas altas se destacan por la horizontalidad de los balcones y las líneas de cornisas y aleros que rematan la edificación en contraste con la marcada verticalidad de los vanos. También se perciben las *loggias* con una profundidad de 3 m que brindan la continuidad del



portal público al área privada en esas plantas.

Segunda línea de fachada

La segunda línea, presenta los vanos de puertas y ventanas con proporciones alargadas y estrechas, y lucetas bien proporcionadas, que denotan marcada verticalidad en la planta baja. Generalmente presenta dos puertas de acceso (planta baja y altos) y en los bajos de las ventanas se insertan zócalos ornamentales con relieves que marcan la dimensión de los vanos y la proporción entre huecos y muros. La carpintería, original-

mente de madera, fue diseñada al estilo de persianas francesas con postigo interior permitiendo la privacidad e iluminación necesaria a las viviendas que se enmarcan detrás del portal público.

Pasillos laterales

Solo serán permisibles a partir de la tercera crujía por Malecón y de la segunda por San Lázaro y entrecalles, mostrando obligatoriamente la medianería en fachada. Será preferente la unificación de los mismos con los patios laterales, favoreciendo la concentración del área descubierta de piso a techo.



Segunda línea de fachada (izquierda arriba). Primera línea de fachada (derecha). Pasillos laterales con expresión en fachada indebida (abajo)

7.5 Tipos y elementos de fachada

Portales

Las fachadas destacan el amplio portal corrido de uso público (último construido en la ciudad con estas características) aportando el área de sombra y resguardo de la lluvia al transeúnte.

Su delimitación con las aceras lo conforman las esbeltas columnas de lenguaje ecléctico a lo largo de las 14 manzanas que dan frente al litoral y por las calles principales Paseo del Prado, Galiano y Belascoaín.

Por la calle San Lázaro en ambas aceras, existen portales privados en algunas construcciones levantadas

antes de que se edificara el frente del Malecón, los cuales deberán mantenerse.

El ancho por el frente del Malecón, es de 3 m, por Prado de 2,50 m y por Galiano y Belascoaín de 3,50 m, correspondiente a la primera crujía de las edificaciones delimitando la primera y segunda línea de fachada.

En el frente del Malecón el portal se considera elevado entre 0,15 m y 0,30 m respecto al nivel de la acera, a modo del peatón y a las funciones que se desarrollan en las plantas bajas, de posibles penetraciones del mar por eventos climáticos.

Balcones

Elementos principales de fachada,

que marcan la horizontalidad conjuntamente con pretiles y cornisas.

Son obligatorios en el primer y destacando los altos puntales históricos.

El vuelo máximo medido a partir de la línea de fachada es de 1,20 m por Malecón, 1 m por San Lázaro, Galiano y Belascoaín y 0,80 m por las entrecalles.

Loggias

Corresponden con la proyección del portal de 3 m en las plantas altas. Generalmente se localizan en edificaciones de dos y tres plantas, jerarquizando las mismas con un espacio interior abierto que brinda gran confort, iluminación y ventilación a las viviendas o al uso existente. Pueden cubrir todo el ancho de la fachada de la edificación, el 50 % o la cuarta parte. Todas las *loggias* presentan además, balcones, unas veces volados y otras simplemente como apoyo.

Balconadura en el primer nivel de la edificación (izquierda arriba). *Loggias* ocupando el area del portal en el primer nivel de las edificaciones (izquierda abajo). Portal corrido público (derecha)



7.6 Sistema vial

Malecón: Como vía de borde marítimo, tiene categoría de arteria principal de ciudad, constituyendo el eje fundamental de tráfico rodado en la dirección este-oeste y la comunicación con otras provincias.

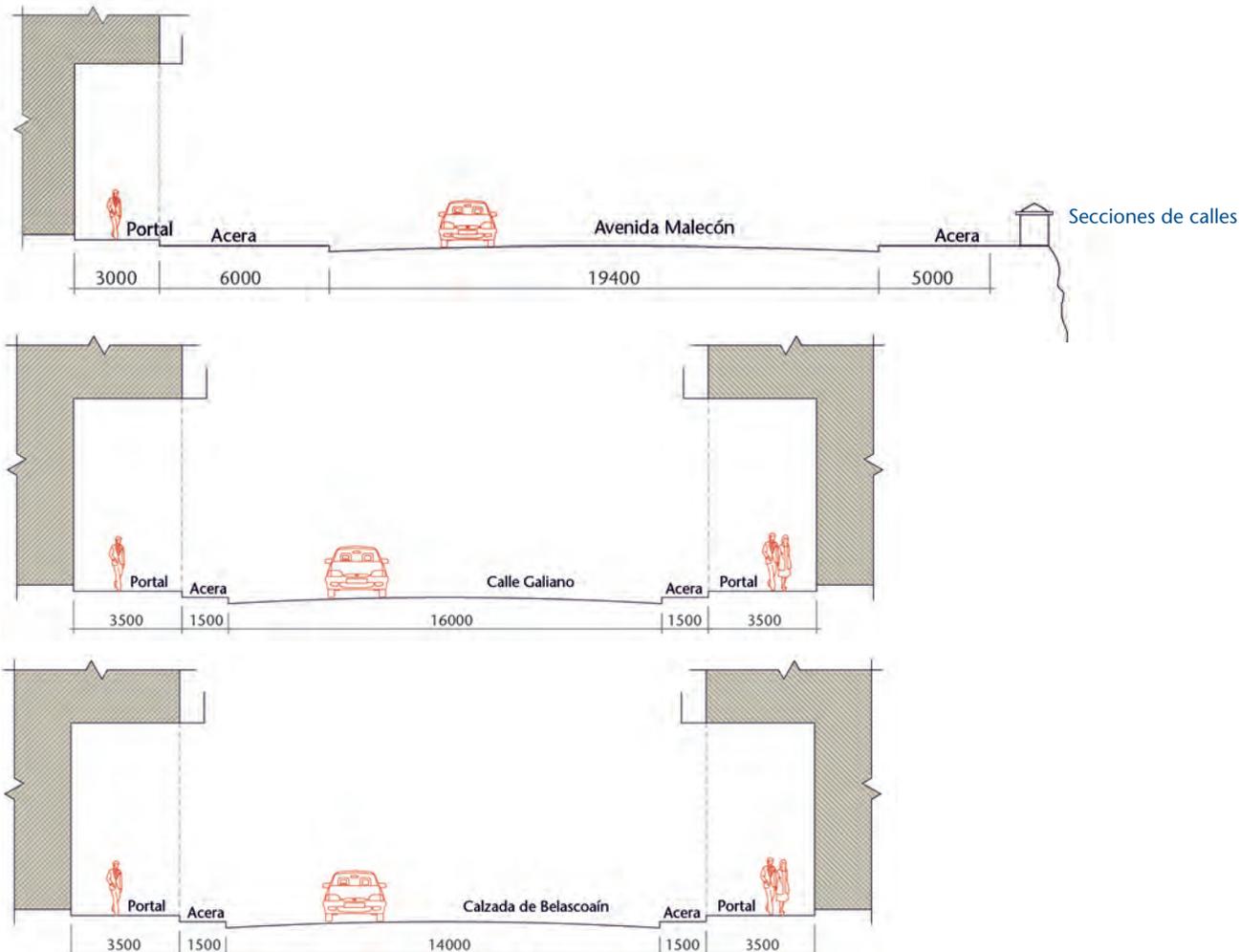
Su sección transversal, se mantiene constante, con un ancho total de 30,40 m, sin incluir los portales corridos de 3 m de ancho que la limitan al sur en las fachadas de la edificación. Las aceras son amplias, al sur con un ancho promedio de 6 m y al norte de 5 m, ampliados hasta los 13 m en los cinco miradores

o terrazas de aproximadamente 40 m de ancho cada uno.

Galiano: tiene una sección de 16 m, con portales corridos de 3,50 m a cada lado permitiendo la doble circulación. Es considerada vía colectora y funciona en un solo sentido exceptuando el pequeño tramo de San Lázaro a Malecón.

Belascoaín: Con una amplia sección de 17,10 m es una arteria princi-

pal al igual que el Malecón. En el corto tramo que tiene dentro del área de estudio, está limitada en su uso al no tener continuidad en sentido sur, quedando prácticamente ocupada la mitad de su sección por un parqueo de autos. Este pequeño tramo de vía, estará sujeto a la remodelación del parque, de conjunto con el uso propuesto de alojamiento para la última parcela del frente del Malecón Tradicional esquina con Belas-



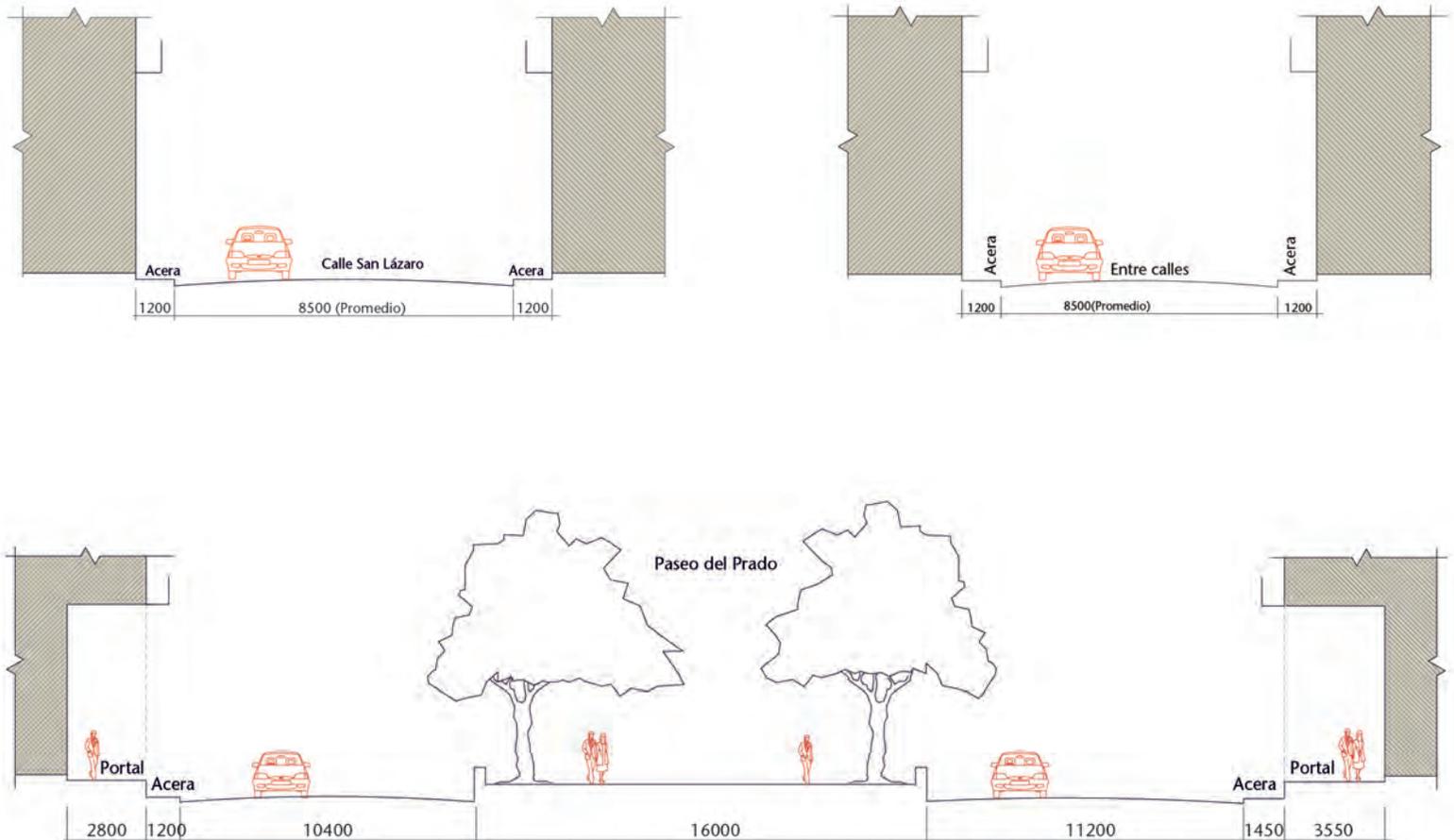
coáin, como parte de los estudios en detalle derivados del Plan Especial y de estas regulaciones.

San Lázaro: Arteria Menor con una sección total de 14,60 m compuesta de aceras a ambos lados que oscilan entre 1,50 m y 1,60 m de ancho, y una distancia entre contenes de 11,40 m con canaleta de 0,45 m y una faja de rodamiento de 10,50 m. Por ella ruedan vehículos ligeros y

pesados, prohibidos por el vial del Malecón.

Vías locales: En general son calles estrechas, con una sección promedio de 9,50 m, algunas más pequeñas como el caso de la calle Capdevila con sección de 6,50 m. Encauzan el tránsito vehicular hacia y desde el Malecón con derechas libres. Paralelo al borde exterior del contén pueden alojar parqueos.

Paseo del Prado: Es privilegiado desde el punto de vista geográfico, patrimonial, paisajístico y urbanísticamente, sobre todo en su intersección con la Avenida del Malecón. Colecta volúmenes de tránsito desde (y hacia) las calles locales para su vínculo con las vías de mayor categoría. En la intersección con el Malecón, posee un paseo arbolado con fajas de rodamiento hacia la bahía de 10,46 m, y hacia la acera de 1,21 y portal de 2,80 m. En el sentido hacia la calle Neptuno, presenta la faja de rodamiento de 11,20 m, acera de 1,45 m y portal de 3,55 m.

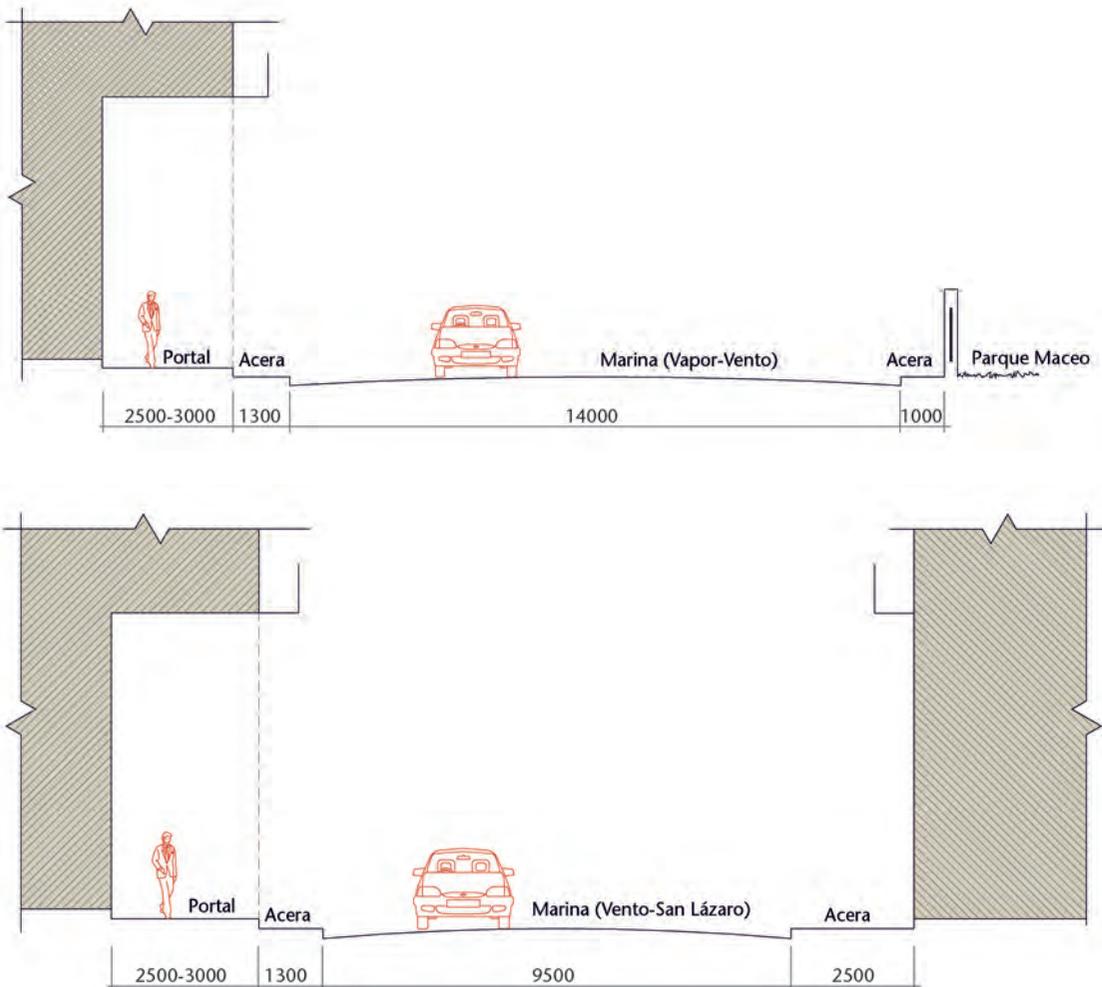


Marina: Vía de borde del sector de la Zona para la Protección Malecón Tradicional, que vincula la vía colectora San Lázaro con la arteria principal Malecón hacia el oeste de la ciudad, conformando junto a las calles Venus y Vento una intersección canalizada como solución a las maniobras vehiculares de la zona y que incluye además los accesos a desnivel de entrada y salida al Hospital Hermanos Ameijeiras. Su sección es variable con un tramo de doble sentido y cuatro carriles de circulación desde Malecón a Príncipe y otro tramo unidireccional

de tres carriles entre Príncipe y San Lázaro. Sus aceras poseen diversas secciones, entre 3 m y 1,50 m, con valores hasta de 1 m en la acera oeste del parque Maceo. Posee portales por tramos discontinuos, con secciones de 3 m a 2,50 m.

Vento: Tramo vial unidireccional entre Belascoaín y Marina, que

forma parte de la solución de intersección canalizada al sur del parque Maceo, de tal forma que su prolongación al este será la calle colectora San Lázaro y hacia el oeste será la calle Jovellar. Su sección varía entre los 5 m y 7 m de calzada, acorde a los carriles y maniobras existentes en cada tramo.



7.7 Parque urbano “Antonio Maceo”

Este parque de carácter urbano, constituye uno de los pocos espacios públicos abiertos en el municipio de Centro Habana. Surge de un concurso con bajo presupuesto, por lo que su autor, Francisco Centurión se basó en soluciones muy simples. Hacia 1960 se remodela el parque con proyecto elaborado por Matilde Hidalgo, adquiriendo su fisonomía más conocida, hasta que en el año 2001 la Oficina del Historiador ejecuta una rehabilitación integral

en la que se demuele el anfiteatro. Está constituido por una gran explanada rectangular de cerca de 400 m de largo por 60 m de anchura media, en el que sitúan como equipamiento específico un parque infantil, una fuente principal con tres más pequeñas y el símbolo del municipio de Centro Habana: el Torreón de Vigía, construido en 1665 por el ingeniero Marcos Lucio y exponente destacable por su planta circular y sus pequeñas dimensiones, dentro del sistema defensivo de la ciudad. Posteriormente se construye, en área aledaña al Torreón, la Batería

de la Reina, complemento defensivo de la caleta y puesto de mando avanzado de las obras militares, demolida antes de la ejecución de la escultura del general Antonio Maceo, en 1916.

Su localización corresponde con la antigua ensenada o caleta de San Lázaro, sitio por donde se produjeron desembarcos de piratas y donde ocurrió el primer aterrizaje en aeroplano en el año 1920 por el cubano Agustín Parlá, precursor de la aeronáutica.

Por su cercanía con el mar se dificulta el crecimiento de la vegetación, lo que, junto al deficiente diseño funcional, ha promovido trabajos de diploma e investigaciones de especialistas de la Oficina del Historiador que conllevarían a la integración de los espacios con el tratamiento de la vegetación.

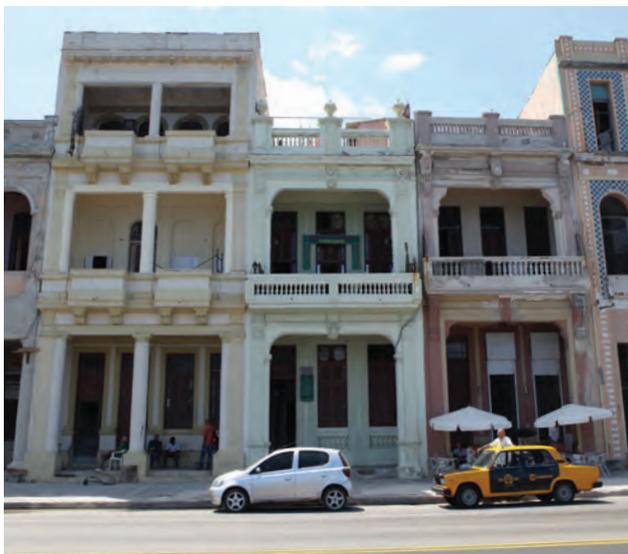
Fotos antiguas del Torreón de San Lázaro y el parque “Antonio Maceo” (arriba).
Foto actual del parque “Antonio Maceo” (abajo)



7.8 Edificaciones de esquina

Por el frente del Malecón se caracterizan por grandes aperturas de vanos, en la que toman al igual que el muro un cuarto de circunferencia que conforma las esquinas en el primer nivel generalmente de tipología doméstica.

En el caso de otros usos, se produce además en la planta baja el corte o chanfleado de esquina que jerarquiza el acceso principal de la edificación, característico también por la calle de San Lázaro.



Estas construcciones son de áreas generosas y proporciones más adecuadas al resto de las edificaciones que se localizan entre las esquinas.

7.9 Edificaciones comunes

Las mismas son propias de la tipología doméstica con proporciones largas y estrechas en su frente, con altura de 2 y 3 plantas mayorita-

riamente. Presentan en planta baja una vivienda unifamiliar y el acceso a la vivienda de la planta alta.

Su conformación espacial corresponde a la tipología de mayor explotación del suelo con distribución de sala saleta, zaguán, patio lateral y galería paralela a las habitaciones. En el fondo se desarrollan actividades de servicios.



Edificaciones de esquina: Malecón 351 y 251 (arriba). Edificaciones comunes: Malecón 25, 27, 29 y San Lázaro 24 (abajo)

7.10 Edificaciones significativas

Corresponden con grados de Protección I y II, de anchos frentes y altos valores arquitectónicos, artísticos y espaciales.

Malecón 17, Antiguo Unión Club. Grado de protección I, represen-

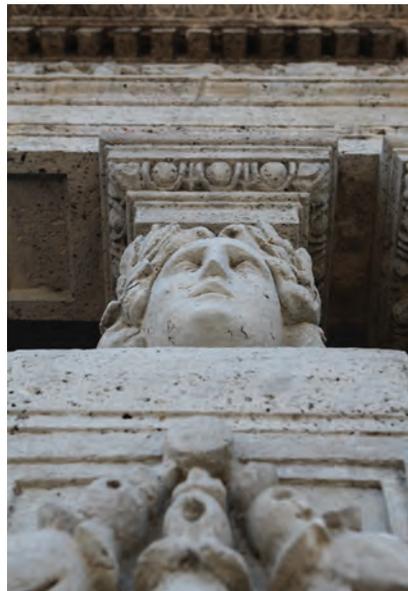
Malecón 17, Centro Hispanoamericano de Cultura. Detalles de fachada e interiores

tación de la tipología civil pública, recuperada mediante rehabilitación integral del inmueble.

“El edificio de filiación ecléctica obedeció a un proyecto del reconocido arquitecto e ingeniero civil Evelio Govantes, que asimiló los códigos y estilos historicistas prevalecientes en la arquitectura

habanera durante las primeras décadas del siglo XX. Su ejecución corrió a cargo de la firma de arquitectos y contratistas cubanos Arellano y Mendoza. El 23 de julio de 1923, con licencia de la Alcaldía Municipal de La Habana, se iniciaron las obras de la nueva edificación, las que concluyeron al año siguiente. Su inauguración tuvo lugar el 30 de noviembre de 1924”.⁸

San Lázaro 663, interesante edificación, con Grado de Protección I. La misma correspondió en su



⁸ Arturo Pedroso. Investigación histórica inédita del autor

origen, a residencia de una clase social adinerada y con el tiempo el uso de la planta baja fue modificado por determinados intereses, vinculados al negocio de la farmacéutica de edificaciones colindantes. Posteriormente esa planta baja se convirtió en "La casa de la trova", quizás por la cercanía de lo que fue el "Café Vista Alegre", cuna de trovadores. En la actualidad es el museo del municipio de Centro Habana. En la planta alta se mantiene el uso residencial.



Malecón 507-509-577, casa de la Familia Sarrá-Averhoff: es uno de los grados de protección II, que envuelve en su parcela a tres viviendas bajo una maravillosa fachada ecléctica de esquina, dos viviendas por Malecón y una por la calle San Lázaro. El inmueble fue construido a solicitud de la viuda de Sarrá entre 1905 y 1907, posteriormente habi-



tado por su hija Celia, casada con Octavio Averhoff. Ha sufrido transformaciones por sobreocupación, convertida en la actualidad en una ciudadela, con pérdida de algunos de sus elementos decorativos más valiosos, aunque manteniendo su espacialidad. Hoy se encuentra en recuperación para la función de alojamiento.

San Lázaro 663, Antigua Casa de la Trova, detalles de fachada e interior (arriba) y Malecón 507-509-577, casa de la Familia Sarrá-Averhoff (abajo)

7.11 Edificaciones de altura

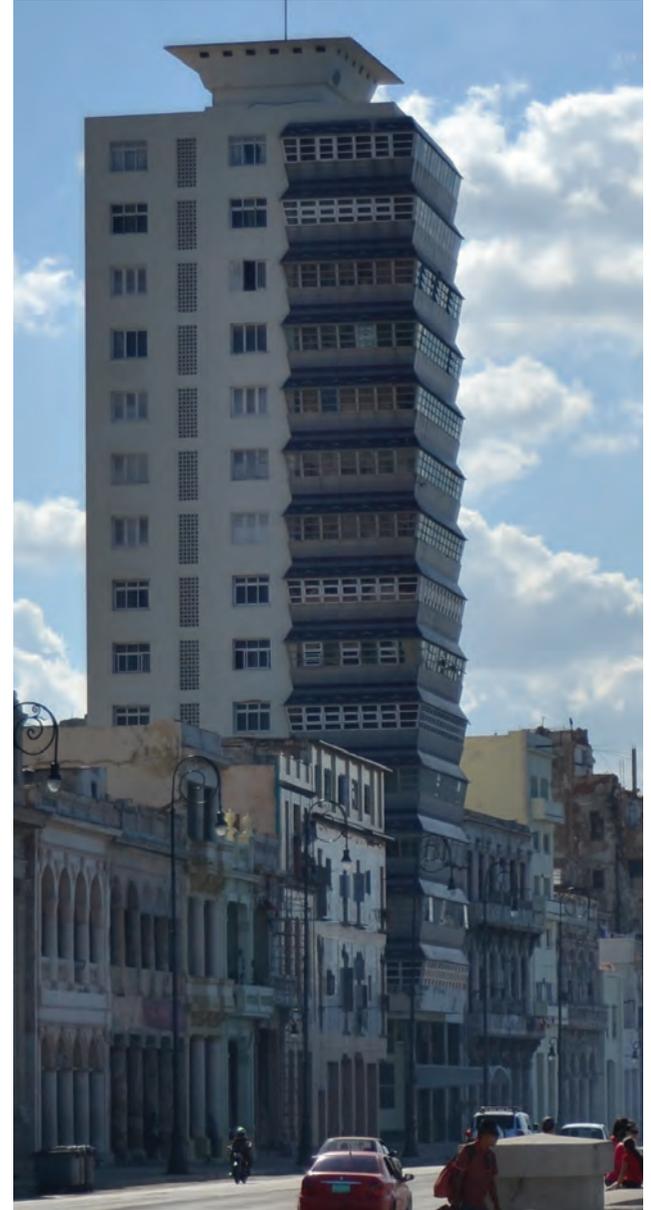
Generalmente se localizan en las esquinas. Sus proporciones y número de plantas varían según la época en que fueron construidos, destacándose las torres en

Edificaciones de más de cinco niveles, Hotel Deauville (izquierda arriba). Malecón 401 (izquierda abajo) y Malecón 51 - 53 (derecha)

la década del 50 como el hotel Deauville y el edificio propiedad horizontal Malecón 51-53.

Estas construcciones abandonan los elementos de tipologías históricas como patios laterales, pare-

des medianeras, salas y saletas, transformándose en pequeños patinejos con pasillos laterales expresados en primera línea de fachada y sala comedor para la tipología doméstica. Las alturas oscilan entre las 6 y 15 plantas y los puntales, según la fecha en que fueron construidos (década del 20, del 40 o del 50) varían entre 4 m y 2,70 m.



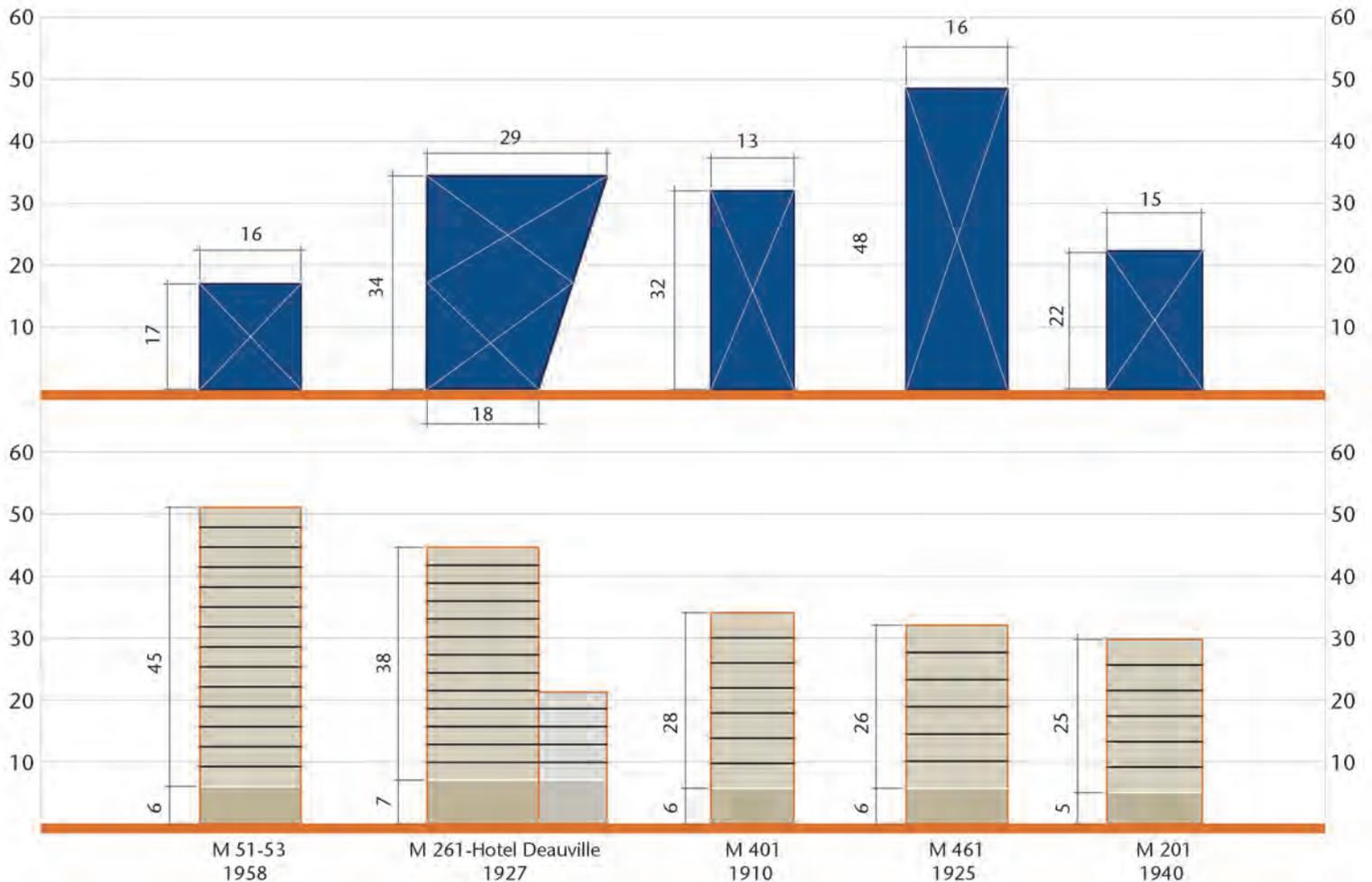
7.12 Análisis comparativo de alturas existentes

El comportamiento de la altura total de la edificación expresada en metros, puede ser similar o no, en diferentes números de plantas según los puntales establecidos en cada nivel.

La altura promedio es de tres plantas y no existen edificaciones de 5 niveles.

Se produce un salto de las construcciones de 8 a 14 plantas, sin que existan valores intermedios. Las alturas totales oscilan entre 10 m en

edificaciones de dos plantas, hasta 51 m para las de 15 niveles (Malecón 51-53), la cual no deberá ser sobrepasada según lo expresado en estas regulaciones y atendiendo su localización en cada manzana, según el número de parcelas existentes.



7.13 Gráficos

Alturas y puntales

SECCIÓN A, 3 PLANTAS

Sección típica existente y propuesta de una edificación de dos plantas con un retranqueo en cubierta.

-Altura máxima: 16,5 m

-Altura mínima: 15 m

-Puntal interior en planta baja: Máximo 5,40 m

-Entrepisos: Permisibles a partir de la segunda crujía en las planta altas por el frente del Malecón. Por San Lázaro y entrecalles, a partir de la primera crujía.

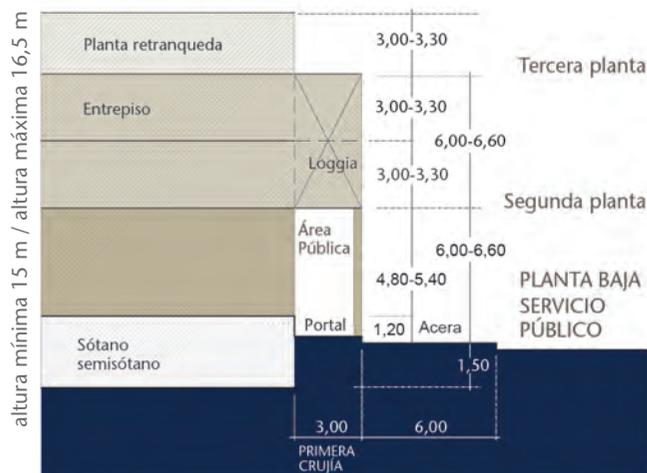
-Loggias: Permisibles a partir de la primera planta en la primera crujía encima del portal por el frente del Malecón.

-Retranqueo: Permissible su construcción a partir de la segunda crujía con un puntal máximo de 3,30 m.

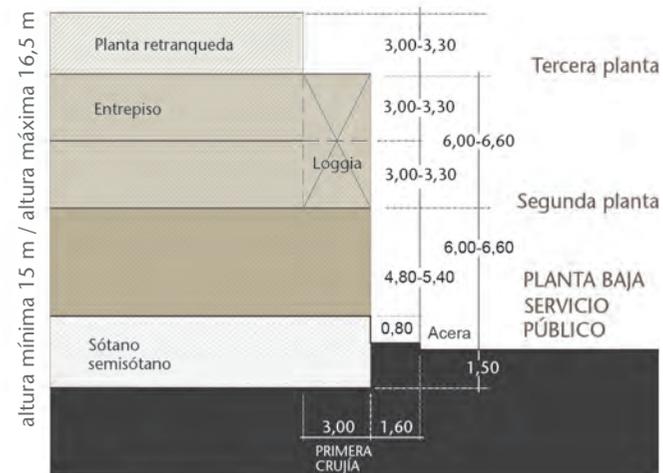
-Semisótano: 1,20 m por encima del nivel de acera.

Nivel de piso interior: 1,20 m sobre el nivel de acera como mínimo por Malecón y 0,80 m por San Lázaro y entrecalles.

-Uso planta baja: Servicio. Prohibido el uso residencial.



Malecón



San Lázaro y entrecalles

SECCIÓN B, 4 PLANTAS

Sección típica existente y propuesta de una edificación de tres plantas con un retranqueo en cubierta.

-**Altura máxima:** 23 m

-**Altura mínima permisible:** 21m

-**Puntal interior en planta baja:** Máximo 5,40 m

-**Entrepisos:** Permisibles a partir de la segunda crujía en las plantas altas por el frente del Malecón. Por San

Lázaro y entrecalles, a partir de la primera crujía.

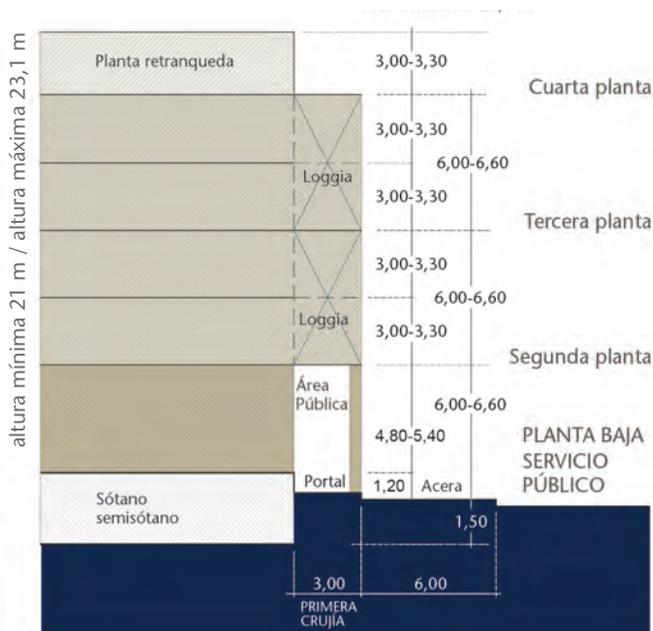
-**Loggias:** Permisibles a partir de la primera planta en la primera crujía encima del portal por el frente del Malecón.

-**Retranqueo:** Permisible su construcción a partir de la segunda crujía con un puntal máximo de 3,30 m

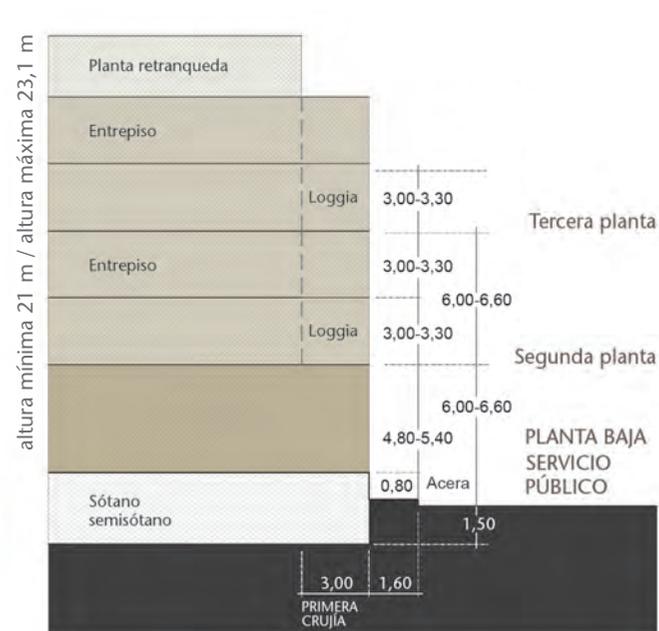
-**Semisótano:** 1,20 m por encima del nivel de acera.

-**Nivel de piso interior:** 1,20 m sobre el nivel de acera como mínimo por Malecón y 0,80m por San Lázaro y entrecalles.

-**Uso planta baja:** Servicio. Prohibido el uso residencial.



Malecón



San Lázaro y entrecalles

SECCIÓN C, 6 PLANTAS

Sección propuesta de una edificación de tres plantas con tres más retranqueadas una crujía de la primera línea de fachada.

-**Altura máxima:** 29,70 m

-**Altura mínima permisible:** 27 m

-**Puntal interior en planta baja:**
Máximo 5,4 m

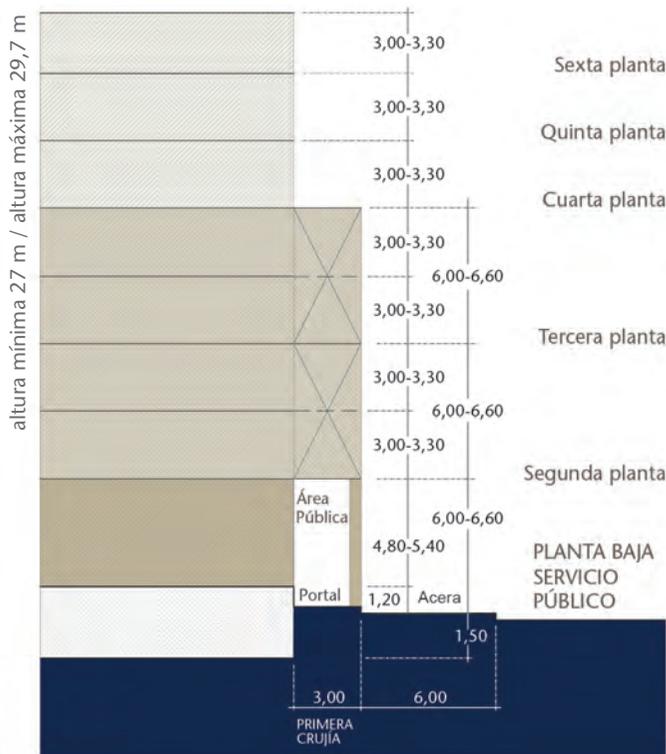
-**Entrepisos:** Permisibles a partir de la segunda crujía en la primera y segunda planta por el frente del Malecón. Por San Lázaro y entrecalles, a partir de la primera crujía.

-**Loggias:** Permisibles a partir de la primera planta en la primera crujía encima del portal por el frente del Malecón.

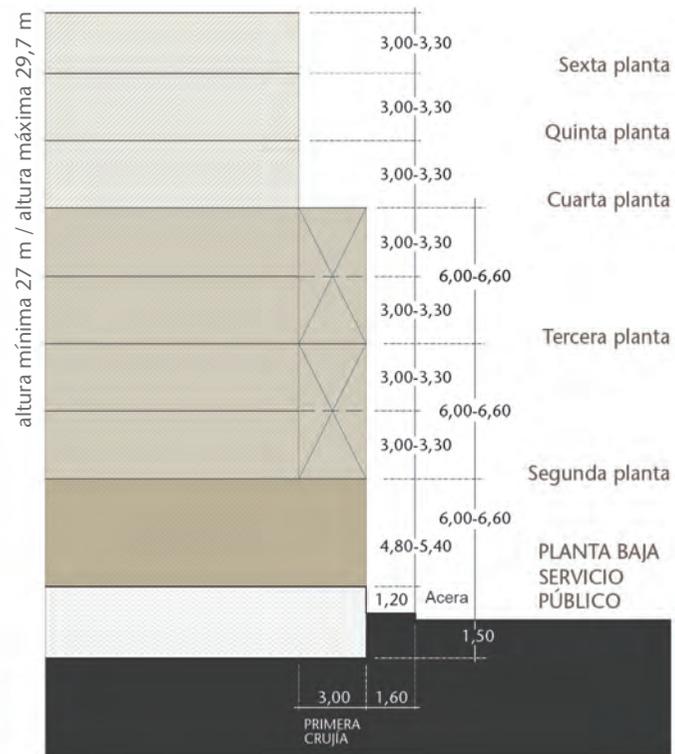
-**Retranqueo:** Permisible su construcción a partir de la segunda crujía con un puntal máximo de 3,30 m por Malecón en las tres últimas plantas.

-**Semisótano:** 1,20 m por encima del nivel de acera. Nivel de piso interior: 1,20 m sobre el nivel de acera como mínimo por Malecón y 0,80 por San Lázaro y entrecalles.

-**Uso planta baja:** Servicio. Prohibido el uso residencial.



Malecón



San Lázaro y entrecalles

SECCIÓN E

Sección propuesta de una edificación de 10 plantas

-**Altura máxima:** 29,70 m

-**Altura mínima permisible:** 27 m

-**Puntal interior en planta baja:** Máximo 5,4 m

-**Entrepisos:** Permisibles a partir de la segunda crujía en la primera

y segunda planta por el frente del Malecón. Por San Lázaro y entrecalles, a partir de la primera crujía.

-**Loggias:** Permisibles en la primera y segunda planta en la primera crujía encima del portal por el frente del Malecón.

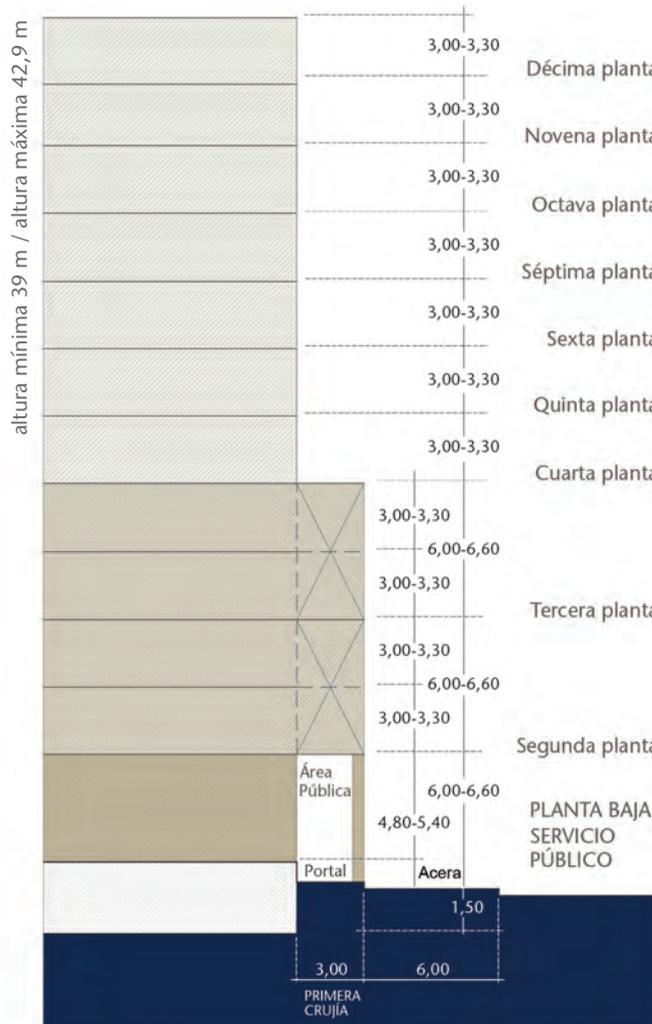
-**Retranqueo:** Permisible su construcción a partir de la cuarta planta

conformando un basamento urbano, en segunda crujía con un puntal máximo de 3,30 m por Malecón y San Lázaro.

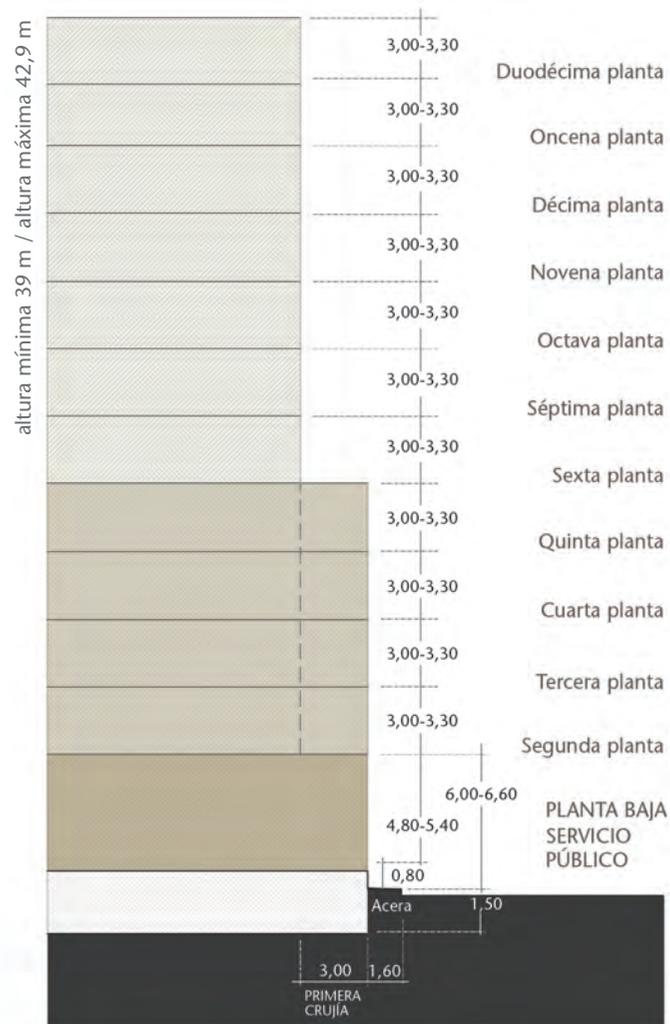
-**Semisótano:** 1,20 m por encima del nivel de acera.

-**Nivel de piso interior:** 1,20 m sobre el nivel de acera como mínimo por Malecón y 0,80 m por San Lázaro y entrecalles.

-**Uso planta baja:** Servicio. Prohibido el uso residencial.



Malecón

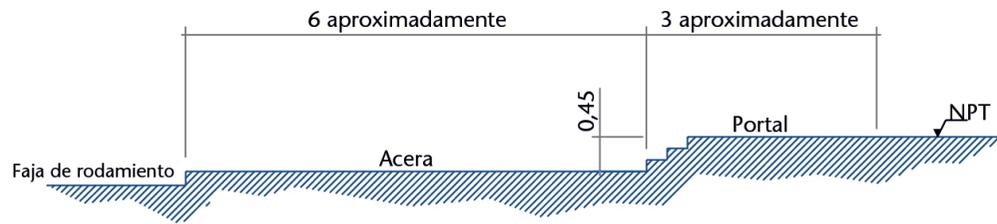


San Lázaro y entrecalles

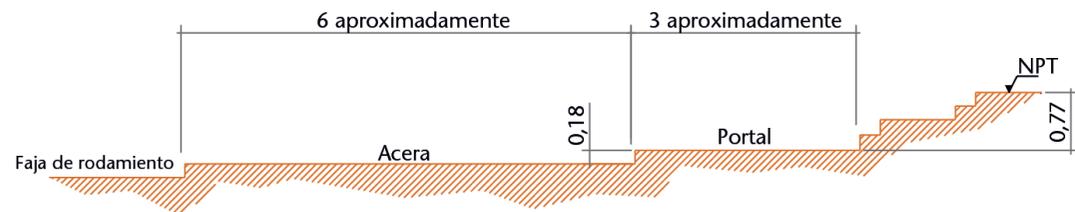
SECCIONES PROMEDIO DE NIVELES DE PISO ACTUAL EN EDIFICACIONES POR EL FRENTE DEL MALECÓN



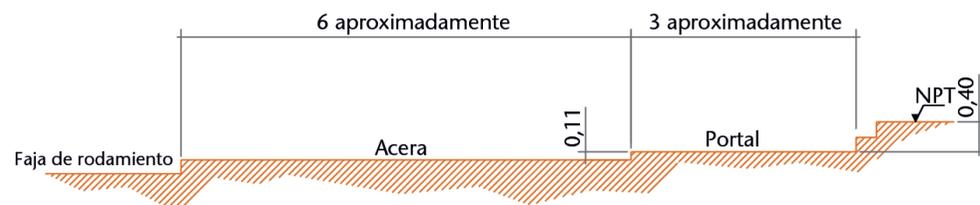
SECCIÓN I
0,45 m sobre el nivel de acera
Por debajo de la cota de inundación



SECCIÓN II
0,95 m sobre el nivel de acera
Por debajo de la cota de inundación



SECCIÓN III
1,28 m sobre el nivel de acera



SECCIÓN IV
1,51 M SOBRE EL NIVEL DE ACERA

7.15 Tabla de alternativa de uso por tipología arquitectónica

Partiendo de cada una de las funciones que se pueden desarrollar en este territorio y teniendo en cuenta las tipologías de las edificaciones que se encuentran en la ciudad,

comunes en casi todos los sectores de la misma, se realizó un análisis o cruce que evidenció las posibilidades de usos futuros permisibles o no en las construcciones existentes.

Este estudio se basó en las necesidades de la implantación de nuevas

tecnologías y futuras inversiones, teniendo en cuenta la flexibilidad y adecuación de los espacios en cada una de las tipologías.

La tabla muestra el cruce de los dos elementos urbanos, funciones y tipologías; relacionados a su vez con el articulado expresado en capítulos anteriores según la Zona de Regulación de Intensidad Urbana.

USOS	TIPOLOGÍAS EXISTENTES					OBSERVACIONES
	CASA UNIFAMILIAR	CASA CUARTERÍA O CIUDEDELA	EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	CIVIL PÚBLICO	INDUSTRIAL	
Residencial	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	
Residencial especial	Permisible	Prohibido	Prohibido	Permisible	Prohibido	
Alojamiento	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	
Cultura	Permisible	Restringido	Prohibido	Preferente	Preferente	
Gastronomía	Permisible	Restringido*	Permisible	Preferente	Preferente	* Preferente en PB
Comercio	Permisible	Restringido*	Permisible	Preferente	Preferente	* Preferente en PB
Administración	Prohibido	Prohibido	Permisible*	Permisible	Restringido*	* En inmobiliaria
Salud	Prohibido*	Prohibido*	Prohibido*	Restringido*	Restringido*	* Zona de Inundación
Educación	Permisible	Prohibido	Prohibido	Permisible	Restringido	
Servicio de avanzada	Permisible	Prohibido	Prohibido	Preferente	Preferente	
Deporte y recreación	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Preferente	Preferente	
Religioso	Permisible	Prohibido	Prohibido	Preferente	Permisible	
Servicio básico	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	
Militar y orden interior	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Preferente	Prohibido	
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Preferente	
Estacionamiento	Prohibido*	Prohibido*	Prohibido*	Preferente	Preferente	*En edificaciones complejas, sótanos y semisotanos

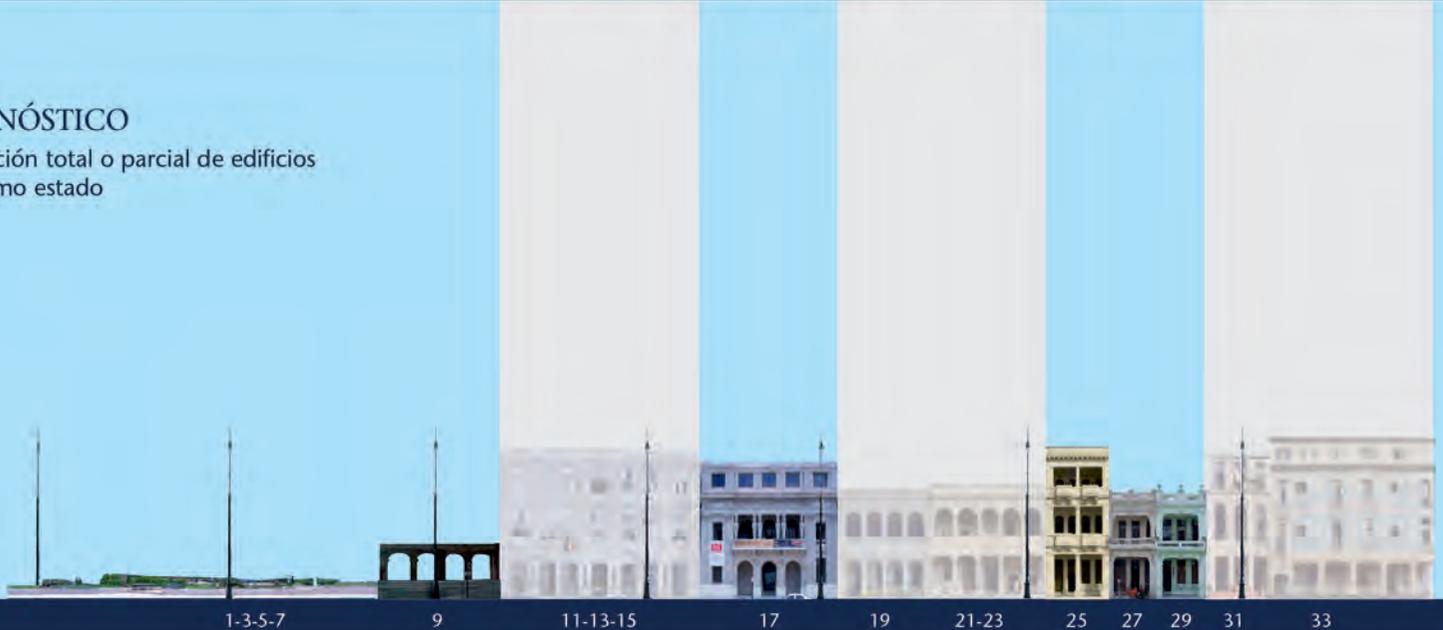
MANZANA-1

Paseo de Martí (Prado)-Calle Cárcel



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



1-3-5-7

9

11-13-15

17

19

21-23

25

27

29

31

33

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

1-3-5-7

9

11-13-15

17

19

21-23

25

27

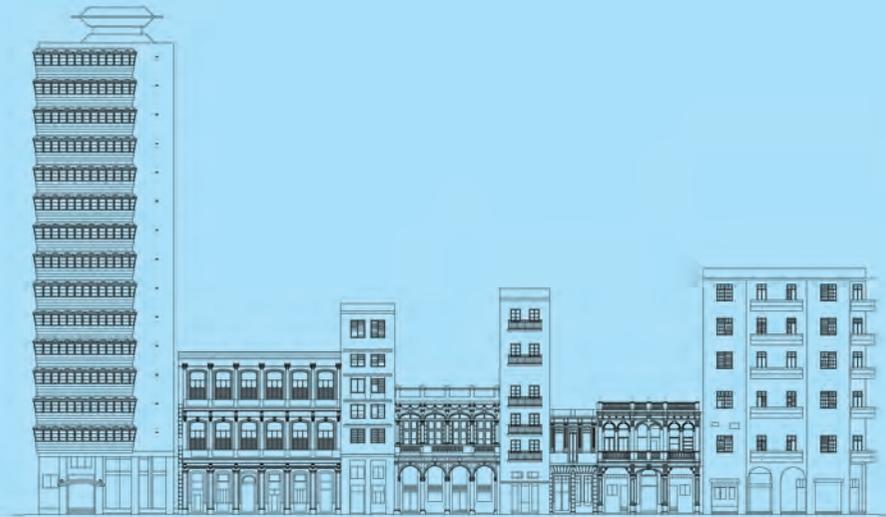
29

31

33

MANZANA-2

Calle Cárcel-Calle Genios



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



51-53

55-57

59

61

63 65

67

69

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

51-53

55-57

59

61

63 65

67

69

MANZANA-3

Calle Genios-Calle Crespo



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



101

103

105

107

109

111

113

115

117

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



101

103

105

107

109

111

113

115

117

MANZANA-4

Calle Crespo-Calle Águila



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



151

153-155

157

159

161

163

165

167

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

151

153-155

157

159

161

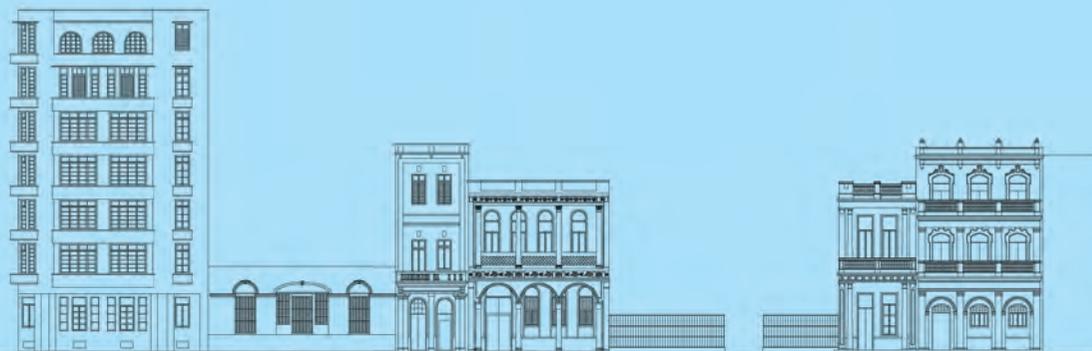
163

165

167

MANZANA-5

Calle Águila-Calle Blanco



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



201



203

205

207

209-211-213



215

217

219

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



201



203

205

207

209-211-213



215

217

219

1er Nivel

MANZANA-6

Calle Blanco-Calle Galiano



DIAGNÓSTICO



PROPUESTA



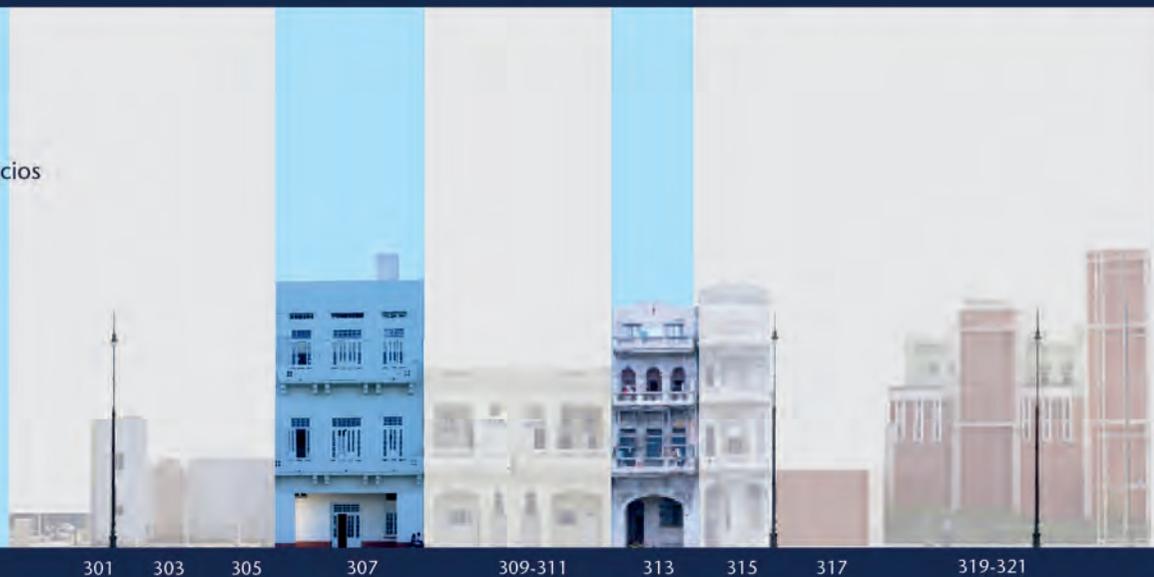
MANZANA-7

Calle Galiano-Calle San Nicolás



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



MANZANA-8

Calle San Nicolás-Calle Manrique



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



351

353-355-357

359

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

351

353-355-357

359

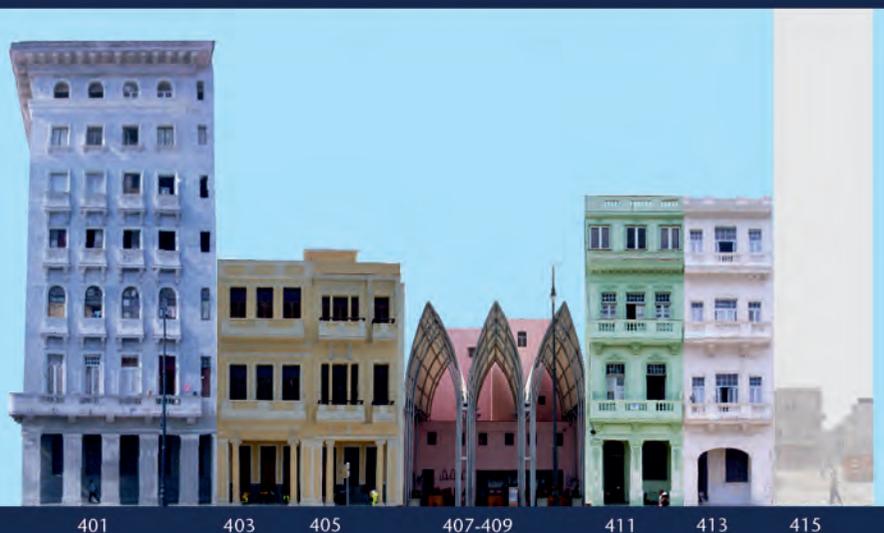
MANZANA-9

Calle Manrique-Calle Campanario



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



401

403

405

407-409

411

413

415

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

401

403

405

407-409

411

413

415

MANZANA-10

Calle Campanario-Calle Perseverancia



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



451-453

455

457-459

461

463

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

451-453

455

457-459

461

463

MANZANA-11

Calle Perseverancia-Calle Lealtad



DIAGNÓSTICO



501

503

505

507-509-511

PROPUESTA



Primer Nivel

501

503

505

507-509-511

MANZANA-12

Calle Lealtad-Calle Escobar



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



551-553-555

557

559-561

563

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

551-553-555

557

559-561

563

MANZANA-13

Calle San Nicolás-Calle Gervasio



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



MANZANA-14

Calle Gervasio-Calle Belascoaín



DIAGNÓSTICO

Demolición total o parcial de edificios en pésimo estado



651-653

655

657-659

661

663

665

667-669

671-673

675

677

679-681

PROPUESTA

Volumetría de nuevas edificaciones



Primer Nivel

651-653

655

657-659

661

663

665

667-669

671-673

675

677

679-681

8. ANEXOS

Se incluyen como anexos, documentos afines con la temática relativa a su contenido y alcance.

8.1 Clasificación de los inmuebles por grados de protección

A continuación una lista indicativa de edificaciones de valor del Malecón Tradicional que resultó aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos en el año 2008.

Esta lista tuvo su fundamento legal en la letra expresa de los epígrafes 1, 2 y 3 (primer, segundo, tercer y cuarto grado de protección), artículo 39, capítulo VIII del Decreto no. 55, Reglamento para la ejecución de la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales. Se le denomina indicativa pues constituye una primera etapa de trabajo en este proceso de selección de los edificios de valor. Contiene inmuebles a los que se les han otorgado grados de protección I y II dada su integridad, altos valores y estados de conservación aceptables.

El orden de los inmuebles en el listado se ha organizado por calles según la numeración oficial establecida que corre de norte a sur y de este a oeste y por Grado de Protección.

La selección de estas piezas se ha hecho a criterio de expertos teniendo en cuenta:

Fichas y criterios aportados por el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología (CENCREM) entre los años 2005 y 2006.

Investigación de especialistas de la Oficina del Malecón Tradicional de conjunto con arquitectos de la Junta de Andalucía, mediante visitas al terreno y estudio de los expedientes originales del Archivo Nacional.

Análisis del comportamiento de las edificaciones, según el avance del deterioro y estado técnico. En el listado, aparece primero el número postal con sus entrecalles y en paréntesis el uso original de

la edificación. En los casos de que la edificación haya sido construida desde San Lázaro hasta Malecón, dando frente a las dos calles, presenta ambos números postales. Igualmente, se destacan con diferente color los edificios demolidos en la etapa de la actualización del PERI.

Listado de los grados de protección

AVENIDA ANTONIO MACEO, Malecón

GRADO DE PROTECCIÓN I

Malecón 17/San Lázaro 12 entre Prado y Cárcel (Unión Club)

GRADO DE PROTECCIÓN II

Malecón 11-13-15/San Lázaro 8-10 entre Prado y Cárcel

Malecón 31/San Lázaro 28 entre Prado y Cárcel (Hotel Surf)

Malecón 111 entre Genios y Crespo (Sociedad de Veterinarios)

Malecón 507-511/San Lázaro 512-514 entre Perseverancia y Lealtad (Residencia de la familia Sarrá y Averhoff)

Malecón 609/San Lázaro 610 entre Escobar y Gervasio

GRADO DE PROTECCIÓN III

Malecón 19 entre Prado y Cárcel	Malecón 215 entre Águila y Blanco	Malecón 413 entre Manrique y Campanario
Malecón 21-23 entre Prado y Cárcel	Malecón 217 entre Águila y Blanco (Sociedad Viajantes del Comercio)	Malecón 455 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 25 entre Prado y Cárcel	Malecón 251 entre Blanco y Galiano	Malecón 457 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 27 entre Prado y Cárcel	Malecón 253 entre Blanco y Galiano	Malecón 459 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 33 entre Prado y Cárcel (Hotel Surf)	Malecón 255 entre Blanco y Galiano (Amigos del Automóvil)	Malecón 461/San Lázaro 464-466 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 51-53 entre Cárcel y Genios	Malecón 257-259 entre Blanco y Galiano	Malecón 501 entre Perseverancia y Lealtad (Residencia del patriota Cosme de la Torriente)
Malecón 55-57 entre Cárcel y Genios	Malecón 309-311/San Lázaro 314-316 entre Galiano y San Nicolás	Malecón 505 entre Perseverancia y Lealtad
Malecón 61/San Lázaro 60-62 entre Cárcel y Genios (Residencia de la familia Gómez Mena)	Malecón 313/San Lázaro 318 entre Galiano y San Nicolás	Malecón 559-561/San Lázaro 562-564 entre Lealtad y Escobar
Malecón 65 entre Cárcel y Genios	Malecón 315/San Lázaro 320 entre Galiano y San Nicolás	Malecón 601/San Lázaro 602 entre Escobar y Gervasio
Malecón 67 entre Cárcel y Genios	Malecón 319-321/San Lázaro 324-326 entre Galiano y San Nicolás	Malecón 605-607 entre Escobar y Gervasio.
Malecón 101 entre Genios y Crespo	Malecón 351 entre San Nicolás y Manrique	Malecón 611 entre Escobar y Gervasio
Malecón 103 entre Genios y Crespo	Malecón 359/San Lázaro 364 entre San Nicolás y Manrique	Malecón 613/San Lázaro 616 entre Escobar y Gervasio
Malecón 115 entre Genios y Crespo	Malecón 401 entre Manrique y Campanario	Malecón 615-617 entre Escobar y Gervasio
Malecón 117 entre Genios y Crespo	Malecón 411 entre Manrique y Campanario	Malecón 655 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 157/San Lázaro 164 entre Crespo y Águila		Malecón 657-659/San Lázaro 660-662 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 159 entre Crespo y Águila		
Malecón 161 entre Crespo y Águila		
Malecón 163 entre Crespo y Águila		
Malecón 165/San Lázaro 172 entre Crespo y Águila		
Malecón 201 entre Águila y Blanco		

Malecón 661 entre Gervasio y Belascoaín	Malecón 503 entre Perseverancia y Lealtad	San Lázaro 108 entre Genios y Crespo
Malecón 663 entre Gervasio y Belascoaín	Malecón 557 entre San Lázaro 560 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 114 entre Genios y Crespo
Malecón 665 entre Gervasio y Belascoaín	Malecón 563-565/San Lázaro 566-568 entre Gervasio y Belascoaín (Estación de automóviles)	San Lázaro 116 entre Genios y Crespo
Malecón 675 entre Gervasio y Belascoaín	Malecón 619/San Lázaro 626 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 118 entre Genios y Crespo
Malecón 677 entre Gervasio y Belascoaín	Calle San Lázaro Norte	San Lázaro 120-122 entre Genios y Crespo
Grado de Protección IV	Grados de Protección II	San Lázaro 152 entre Crespo y Águila
Malecón 29 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 106/Malecón 105 entre Genios y Crespo	San Lázaro 166 entre Crespo y Águila
Malecón 59 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 110/Malecón 109 entre Genios y Crespo	San Lázaro 168 entre Crespo y Águila
Malecón 63 entre Cárcel y Genios	Grado de protección III	San Lázaro 170 entre Crespo y Águila
Malecón 69 entre Cárcel y Genios (Hotel Ocean)	San Lázaro 16 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 202 entre Águila y Blanco
Malecón 107 entre Genios y Crespo	San Lázaro 22 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 204 entre Águila y Blanco
Malecón 113 entre Crespo y Genios	San Lázaro 24 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 206 entre Águila y Blanco
Malecón 207/San Lázaro 212 entre Águila y Blanco	San Lázaro 26 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 210 entre Águila y Blanco
Malecón 219 entre Águila y Blanco	San Lázaro 64 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 220 entre Águila y Blanco
Malecón 307 entre Galiano y San Nicolás. (Sociedad de Farmacéuticos)	San Lázaro 66 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 222 entre Águila y Blanco
Malecón 403 entre Manrique y Campanario	San Lázaro 102 entre Genios y Crespo	San Lázaro 224 entre Águila y Blanco
Malecón 405 entre Manrique y Campanario	San Lázaro 104 entre Genios y Crespo	San Lázaro 252 entre Blanco y Galiano
		San Lázaro 254 entre Blanco y Galiano
		San Lázaro 256 entre Blanco y Galiano
		San Lázaro 258 entre Blanco y Galiano
		San Lázaro 304 entre Galiano y San Nicolás
		San Lázaro 306 entre Galiano y San Nicolás

San Lázaro 324-326 entre Galiano y San Nicolás	San Lázaro 618-620 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 208 entre Águila y Blanco
San Lázaro 352 entre San Nicolás y Manrique	San Lázaro 622 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 260 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 356 entre San Nicolás y Manrique	San Lázaro 624 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 262 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 358 entre San Nicolás y Manrique	San Lázaro 664 entre Gervasio y Belascoaín	San Lázaro 408 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 360 entre San Nicolás y Manrique	San Lázaro 666 entre Gervasio y Belascoaín	San Lázaro 558 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 404 entre Manrique y Campanario	San Lázaro 668 entre Gervasio y Belascoaín	San Lázaro 608 entre Gervasio y Escobar
San Lázaro 406 entre Manrique y Campanario	San Lázaro 670-672 entre Gervasio y Belascoaín	San Lázaro 656 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 410 entre Manrique y Campanario	San Lázaro 678 entre Gervasio y Belascoaín	San Lázaro 676 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 458 entre Campanario y Perseverancia	San Lázaro 680 entre Gervasio y Belascoaín	CALLE SAN LÁZARO SUR
San Lázaro 460-462 entre Campanario y Perseverancia	San Lázaro 682 entre Gervasio y Belascoaín	GRADO DE PROTECCIÓN I
San Lázaro 468 entre Campanario y Perseverancia	GRADO DE PROTECCIÓN IV	San Lázaro 663 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 502 entre Perseverancia y Lealtad	San Lázaro 30 entre Prado y Cárcel	Grado de protección II
San Lázaro 504 entre Perseverancia y Lealtad	San Lázaro 32 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 151-163 entre Águila y Crespo
San Lázaro 506 entre Perseverancia y Lealtad	San Lázaro 58 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 611 entre Gervasio y Escobar (Casa de Socorro)
San Lázaro 508 entre Perseverancia y Lealtad	San Lázaro 72-74 entre Cárcel y Genios	GRADO DE PROTECCIÓN III
San Lázaro 510 entre Perseverancia y Lealtad	San Lázaro 156-160 entre Crespo y Águila	San Lázaro 5 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 552 entre Lealtad y Escobar		
San Lázaro 554 entre Lealtad y Escobar		
San Lázaro 556 entre Lealtad y Escobar		
San Lázaro 604 entre Escobar y Gervasio		
San Lázaro 606 entre Escobar y Gervasio		
San Lázaro 612-614 entre Escobar y Gervasio		

San Lázaro 13 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 169 entre Crespo y Águila	San Lázaro 313 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 15 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 171 entre Crespo y Águila	San Lázaro 319 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 17 entre Prado y Cárcel	San Lázaro 173 entre Crespo y Águila	San Lázaro 351 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 53 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 175 entre Crespo y Águila	San Lázaro 355 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 55 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 177 entre Crespo y Águila	San Lázaro 357 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 57 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 203 entre Águila y Blanco	San Lázaro 401 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 59 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 205-207 entre Águila y Blanco	San Lázaro 403 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 61 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 209 entre Águila y Blanco	San Lázaro 405 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 63 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 211 entre Águila y Blanco	San Lázaro 407 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 67 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 213 entre Águila y Blanco	San Lázaro 409 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 69 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 265 entre Blanco y Galiano	San Lázaro 411 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 71 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 267 entre Blanco y Galiano	San Lázaro 413 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 73 entre Cárcel y Genios	San Lázaro 301 entre Galiano y San Nicolás	San Lázaro 453 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 101-105 entre Genios y Crespo	San Lázaro 303 entre Galiano y San Nicolás	San Lázaro 455 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 107 entre Genios y Crespo	San Lázaro 305 entre Galiano y San Nicolás	San Lázaro 459 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 109 entre Genios y Crespo	San Lázaro 307 entre Galiano y San Nicolás	San Lázaro 461 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 111 entre Genios y Crespo	San Lázaro 309 entre Galiano y San Nicolás	San Lázaro 463 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 115 entre Genios y Crespo	San Lázaro 311 entre Galiano y San Nicolás	San Lázaro 465 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 117 entre Genios y Crespo		San Lázaro 467 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 127 entre Genios y Crespo		San Lázaro 501-503 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 165-167 entre Crespo y Águila		San Lázaro 505 entre Perseverancia y Lealtad
		San Lázaro 507 entre Perseverancia y Lealtad

San Lázaro 517 entre Perseverancia y Lealtad	San Lázaro 671 entre Gervasio y Belascoaín	San Lázaro 669 entre Belascoaín y Gervasio
San Lázaro 519 entre Perseverancia y Lealtad	Grado de protección IV	San Lázaro 673 entre Belascoaín y Gervasio
San Lázaro 551 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 19 entre Prado y Cárcel	Entrecalles
San Lázaro 553 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 21 entre Prado y Cárcel	Grado de Protección III
San Lázaro 555 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 113 entre Genios y Crespo	Blanco 6 entre Malecón y San Lázaro
San Lázaro 557 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 119-121 entre Genios y Crespo	Blanco 8 entre Malecón y San Lázaro
San Lázaro 559-561 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 125 entre Genios y Crespo	Galiano 5-7 entre Malecón y San Lázaro (Hotel Deauville)
San Lázaro 567 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 123 entre Genios y Crespo	Manrique 2-4-6 entre Malecón y San Lázaro
San Lázaro 569 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 215 entre Águila y Blanco	Grado de Protección IV
San Lázaro 571 entre Lealtad y Escobar	San Lázaro 261 entre Blanco y Galiano	Genios 256 entre Malecón y San Lázaro
San Lázaro 601 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 265 entre Blanco y Galiano	8.2 Derroteros
San Lázaro 603 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 315 entre Galiano y San Nicolás	A continuación los derroteros oficiales establecidos para el Malecón Tradicional, las tres zonas de regulación de intensidad urbana en que se divide y el área de penetración del mar.
San Lázaro 605 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 353 entre San Nicolás y Manrique	8.2.1 Malecón Tradicional
San Lázaro 607 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 515 entre Perseverancia y Lealtad	Límite del área del Malecón Tradicional comprendida en el Decreto Ley número 216, como ampliación del Decreto Ley no. 143.
San Lázaro 609 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 565 entre Lealtad y Escobar	
San Lázaro 615 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 665 entre Belascoaín y Gervasio	
San Lázaro 617-625 entre Escobar y Gervasio	San Lázaro 667 entre Belascoaín y Gervasio	
San Lázaro 651 entre Gervasio y Belascoaín		
San Lázaro 653-655 entre Gervasio y Belascoaín		
San Lázaro 657 entre Gervasio y Belascoaín		
San Lázaro 659 entre Gervasio y Belascoaín		
San Lázaro 661 entre Gervasio y Belascoaín		

Partiendo desde el punto de inicio del muro del Malecón en el año 1901, con su placa conmemorativa, por la franja costera del Malecón, hasta el parque “Antonio Maceo”, incluyéndolo y bordeándolo por la calle Marina y desvío de San Lázaro, hasta la calle Belascoaín. A partir de esa intersección el derrotero toma rumbo este por detrás de las parcelas que dan frente a San Lázaro hasta el Paseo del Prado, subiendo con rumbo norte hasta encontrar el punto inicial del muro.

8.2.2 Zona de Intervención de Intensidad Urbana II

a) Límite de la franja Malecón acera sur

Marcado por las parcelas cuyos frentes dan a la avenida del Malecón (Antonio Maceo) y acera sur, desde la calle Belascoaín (Padre Varela), hasta el Paseo del Prado. Algunas de estas parcelas, dan su fondo hacia la calle de San Lázaro, constituyendo las mismas un solo lindero, por lo que se incluyen en la zona de intensidad Media. Ver plano de propuesta del Plan General Urbano a largo plazo.

b) Límite San Lázaro ambas aceras y entrecalles

Partiendo de la intersección de las calles Belascoaín y San Lázaro, el derrotero toma por el fondo de las parcelas que dan frente a la calle de

San Lázaro, por ambas aceras, expresadas en el Plano de la propuesta del Plan general urbano a largo plazo, hasta la intersección de la calle San Lázaro y el Paseo del Prado.

8.2.3 Zona de Regulación de Intensidad Urbana IV (Borde costero)

a) Límite franja del Litoral

Partiendo de la torre de inicio del muro del Malecón, en la intersección del Paseo del Prado y la Avenida del Malecón, continúa por todo el litoral, hasta la intersección del Malecón con la calle Marina, toma hacia el sur hasta llegar al límite del parque “Antonio Maceo”, donde su línea imaginaria se extiende hacia el este por el borde del contén de la acera sur del Malecón, hasta el punto donde comienza el Paseo del Prado, subiendo por el norte, hasta llegar al punto de inicio en la primera torre del Malecón.

b) Límite parque “Antonio Maceo”

Se inicia este derrotero, en la intersección de las calles Belascoaín y Malecón en su acera oeste, continuando por todo este borde hasta la intersección con la calle Marina, donde gira hacia el sur en la acera oeste, hasta encontrarse con el desvío de la calle San Lázaro, por cuya acera norte continúa hasta la calle Belascoaín, en la que sube hacia el norte hasta su intersección con Malecón.

8.2.4 Zona de penetración del mar

a) Zona primaria de riesgo

Partiendo de la intersección del Paseo del Prado, por todo el litoral hasta la calle Cárcel o Capdevila, y por su fondo hasta la calle de San Lázaro y desde la calle Belascoaín hasta la calle Galiano, con fondo hasta la calle de San Lázaro.

b) Zona secundaria de riesgo

Por el litoral, desde la calle Cárcel o Capdevila, hasta la calle Galiano, con fondo por la calles San Lázaro. Al llegar a la calle Industria, por el sur llega hasta la calle Refugio, y hacia el este hasta el Paseo del Prado, tomando por el norte hasta la calle Cárcel nuevamente.

8.3 Glosario

Se asumen las siguientes definiciones:

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

Acción urbanística: Obras o formas de intervención urbanístico-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas.

Acciones sobre la edificación:

Conservación: Medida dirigida a mantener la forma, integridad y materiales de un inmueble.

Consolidación: Dotar materiales o elementos constitutivos, de mayor capacidad de resistencia ante los agentes deteriorantes.

Restauración: Recuperación de elementos, formas y detalles de un edificio y su entorno. Admite el retiro de elementos sin relevancia en la estratigrafía histó-

rica a preservar y la reposición de elementos perdidos, sobre bases rigurosamente documentales. Su objetivo es eminentemente cultural y didáctico.

Rehabilitación: Acciones para devolver a un edificio su estado de eficiencia funcional mediante reparaciones, restauración de partes y modificación que permiten el uso contemporáneo, manteniendo aquellos componentes y rasgos hipológicos, artísticos o culturalmente significativos. Comprende tres fases fundamentales:

- Restauración de elementos significativos.
- Eliminación de añadidos anacrónicos u obsoletos.
- Inserción del mínimo de elementos contemporáneos necesarios para la nueva función.

Mantenimiento: Acciones sistemáticas para asegurar la durabilidad del inmueble, tales como limpieza, eliminación de óxidos y plantas parásitas, destupición de tragantes y desagües, pintura y otros.

Reparación: Acciones periódicas con el mismo fin que el mantenimiento, pero con mayor profundidad. Puede ser parcial o integral pero no se asocia a objetivos culturales.

Reconstrucción: Reproducción exacta y con rigor histórico de un edificio, o de partes importantes de él, perdidas. Procede en casos límites, con objetivos culturales, simbólicos o estéticos.

Obra de Sustitución: Cuando se derriba parte de una edificación y en su lugar se erige una construcción nueva. Puede incluir el vaciado interior del edificio, cuando éste no sea de interés y su estado sea semirruinoso, cuando exista diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación.

Obra de nueva planta: Nueva construcción sobre una parcela que se encuentra libre de edificación.

Ampliación: Incrementa el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Alineación: Línea que separa los suelos destinados a viales, tránsito u otro espacio público o privado no edificable, con respecto a los suelos edificables. Se distinguen:

a) Alineación actual: señala el límite entre las propiedades catastrales y los viales o espacios libres de uso público.

b) Alineación exterior: establece la separación entre los espacios públicos de la red vial y de las áreas verdes, con respecto a las parcelas edificables.

c) Alineación exterior de portal: define el frente de la planta baja de la edificación, junto a la anterior, como el espacio público destinado a tránsito peatonal.

d) Alineación interior: nivel de cada parcela edificable o manzana, define el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre.

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

Altura de piso: Distancia vertical medida entre las caras superiores de los pisos de dos plantas consecutivas, en cualquier parte de la superficie ocupada por las mismas.

Área libre: Espacio descubierto (no techado) independientemente de su uso.

Añadido de la edificación: Elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste interés para el entendimiento tipológico del mismo, ni se considera de interés por sus características.

Área construida: Sumatoria del área edificada en cada uno de los niveles de un inmueble. En cada nivel se considera el 100% del área cubierta y cerrada con cuatro paredes.

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

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

Balcón: Superficie en voladizo del forjado, exenta y horizontal, que sobresale del plano de fachada de las plantas o pisos de la edificación y cerrada con antepecho o barandilla.

Barbacoa: Piso intermedio en puntales y crujías que así lo admi-

ten, con carácter utilitario para determinada función; lo cual establece la correspondiente diferencia con el *mezzanine*.

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

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 estatueta, o eventualmente los elementos que funcionan como zapata. En urbanismo alude a bases y cuerpos bajos de edificios donde se ubican equipamientos, servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

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

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos con una o más sendas. Una vía puede comprender varias

calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Categorías de uso: Definen la aplicación de los componentes de las correspondientes intensidades urbanas en virtud de las determinaciones:

- a) Prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) Restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) Permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) Preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) Obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Certificación de habitable-utilizable: Documento que se emite una vez concluida la acción constructiva amparada en la licencia de obra. Demuestra que ésta se realizó según lo aprobado y es constancia de trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria.

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

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión es transfor-

mada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

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 por ciento.

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles o pisos) 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 .

Clasificación de usos según la posibilidad de localización:

- a) Principal: Se establece como esencial para el desarrollo normal de las previsiones del mismo en cada zona, y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como secundarios.
- b) Secundario: Por ser compatibles con el uso principal, puede coexistir o simultanearse con él.
- c) Alternativo: Aparece con carácter opcional al uso principal, y que podrán sustituirlo como tal.
- d) Provisional: Se establece de manera temporal, sin que precisen de otras instalaciones permanentes y/o dificulten la edificación del Plan.

Clasificación de usos según su función:

- a) Residencial: Uso de vivienda, o de espacio destinado a ser habitado permanentemente por sus usuarios, constituido por las piezas básicas que permiten dicha función. Se subdivide según la tipología doméstica.
- b) Unifamiliar: Vivienda que ocupa la totalidad de su planta en un edificio tradicional de 1, 2 y 3 plantas.

c) Apartamentos: Viviendas localizadas en edificios de más de tres plantas aparecidos después de la década del 30, se caracterizan por tamaños variables y con una distribución más funcional derivada de los movimientos que sucedieron al eclecticismo. También son el producto de viviendas unifamiliares subdivididas.

d) Habitaciones en ciudadelas: Localizadas en edificios construidos para ese fin, de máxima explotación, o surgidas de mayores transformaciones y subdivisiones realizadas por propietarios o por los propios inquilinos.

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

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

g) Locales adaptados: Áreas correspondientes a otras funciones, generalmente no compatibles, que han sido adaptadas para viviendas, generalmente sin la ventilación e iluminación adecuada.

h) Viviendas especiales: Ejecutadas para satisfacer problemáticas como las de la tercera edad.

i) Comercial: Se entiende por uso comercial el localizado en espacios de servicios al público, destinados a la compra venta de mercancías.

j) Alojamiento: Localizado en edificios y destinado al alojamiento temporal para turistas o población, relacionados con el ramo de la hostelería, así como con los usos y actividades complementarias (restaurantes, comercios, servicios, almacenes, piscinas, etc.)

k) Cultural: Local o edificio destinado al servicio público, con fines culturales como: centros culturales, sociedades recreativas, galerías de exposiciones,

museos, talleres de artes plásticas, bibliotecas, teatros, cines, salas de reunión y conferencias, etc.

l) Gastronómico: Relacionado con la oferta de alimentos variados o especializados en restaurantes o cafeterías de diferentes categorías.

m) Administrativo: Referido principalmente al uso de oficinas de cualquier nivel o entidad.

n) Salud: Se encuentra en diferentes categorías, desde el servicio primario, dirigido al sistema de la salud preventiva, hasta los de niveles nacionales u hospitales especializados.

o) Educativo: Se encuentra en escuelas primarias, secundarias, superiores o especializadas.

p) Deportivo: Se refiere al deporte, al desarrollo del tiempo libre y la formación física espontánea. Se puede localizar en edificaciones o al aire libre, incluyendo el litoral.

q) Servicios básicos comunitarios o primarios: Pequeñas instalaciones de uso diario o frecuente como bodegas, carnicerías, y reparadoras de enseres. Se localizan en los barrios.

r) Almacenes y talleres: Actividades no compatibles con usos residenciales, vinculadas generalmente a industrias, grandes vías y autopistas que permitan el traslado de mercancías de forma ágil.

s) Estacionamiento: Se denomina a todo lugar destinado a la estancia prolongada de vehículos de cualquier clase.

t) Recreativo: Generalmente vinculado con la esfera de la cultura y el deporte, aunque en este caso, puede desarrollarse de forma complementaria en el litoral, mediante baños o actividades marinas de otra índole.

Componentes urbanos: Se caracterizan fundamentalmente como tales la ocupación, utilización y el uso del suelo, la morfología, las tipologías arquitectónicas y urbanísticas, las densidades y las alturas.

Conjuntos y focos de centralidad: Sitios que, por sus cualidades distintivas, generan animación. Generalmente son las zonas de mayor jerarquía –principalmente las que conforman el conjunto de las plazas–, por la concentración de inmuebles y espacios urbanos de valores históricos, culturales y arquitectónicos con alto grado de recuperación y revitalización.

Cornisa: Vuelos o remates de las cubiertas de la edificación, tanto en fachada como retranqueado respecto a ellas.

Crujía: Espacio entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Cuadrícula urbana: Trazado urbano tradicional conformado por calles que se cruzan en ángulos, defi-

niendo esquinas y espacios o polígonos cerrados, o manzanas.

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.

Edificabilidad: Magnitud de la intensidad o cuantía total de la superficie construida o del volumen edificado o edificable de techo.

Edificio multifamiliar: Organización de diferentes viviendas en un mismo edificio, que dispone de accesos comunes desde el espacio público.

Eje 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 territorio.

Entrantes en la edificación: Volúmenes edificados que se encuentran incluidos dentro de las fachadas y alineaciones exteriores e interiores de la edificación.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica según sus funciones, que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad, incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servi-

cios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

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

Espacio público: Espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones y servicios públicos.

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

Servicios avanzados: Actividades de diseño informacional, de software, y desfile de modas, edición de audiovisuales u otras relacionadas con el desarrollo de las nuevas tecnologías de la comunicación.

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 su relación con el entorno y teniendo en cuenta los factores que determinan el interés social y cultural del inmueble.

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

Imagen urbana: Expresión de la mezcla de los componentes urbanos.

Inhabitable: Se refiere al estado técnico del inmueble, cuando éste presenta fallas en vigas, columnas, cubiertas y muros, alto deterioro de entresijos, grietas, desplomes parciales y hundimiento de pisos, condiciones que determinan peligrosidad en su estabilidad, y representan riesgos para la vida.

Intensidad Urbanística: Integración 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 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 de los elementos urbanos y, por consiguiente, de la correspondiente definición de cada zona.

Licencia de construcción: Documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas, donde se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente.

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

Línea de construcción (línea de edificación): Alineación constructiva en parcelas urbanas con jardín frontal o construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de “línea de fachada”, o sea, línea frontal de edificación y de primera línea de fachada.

Linderos de parcela o límites de propiedad: Líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan propiedades de otras. Según su localización relativa, respecto a la vía pública que da acceso a la parcela se distinguen:

- a) Lindero frontal o frente del acceso principal a la parcela.
- b) Lindero posterior, testero o trasero, opuesto al anterior.
- c) Linderos laterales, los restantes que delimitan la parcela respecto a las parcelas colindantes.

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

Luces: Rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

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: Cuerpo volado adosado en fachada, en planta baja, para jerarquizar el acceso principal de la edificación.

Medianería: Pared medianera que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas, las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con derecho de arrimo.

Mezzanine: Nivel de piso intermedio polifuncional construido en planta baja, aprovechando o asimilando su puntal y sólo hasta el 50 %, de manera retranqueada.

Microlocalización: Documento certificado oficial, expedido por el grupo de Control Territorial del Plan Maestro de la Oficina del Historiador para la localización de inversiones constructivas.

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 y señalizaciones entre otros.

Monumento Nacional: Centro histórico urbano, construcción, sitio u objeto que merece ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultu-

ral, histórica o social para el país y, como tal, ser declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley no. 2 del 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología urbanística: Conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que identifican a una zona o sector residencial determinado a partir de su tipología regulada al respecto.

Parcela: La porción de terreno deslindada en una unidad en poligonal cerrada, inscrita en el Registro de la propiedad y su catastro, cuya propiedad corresponde a una persona o entidad jurídica, privada o pública.

Parcela compacta: Porción de terreno urbano, en cuya construcción se utiliza la máxima ocupación posible, respetándose una superficie descubierta mínima del 15 % de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo si se requieren.

Pared medianera contigua: Toca el límite del terreno vecino. Es una de las formas que adquieren las medianerías o paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas,

tener separación determinada o solamente existir una, que es la pared contigua denominada derecho de arrimo.

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

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forma parte de la superficie descubierta.

Patinejo: Situados en el interior de la edificación y que solo cumple la función higiénica de ventilación e iluminación. Patios de menor dimensión y complementarios del patio interior.

Patio interior: Situado dentro de las edificaciones y en torno al cual se articulan las tipologías tradicionales de la edificación. Constituye, por lo general, el área libre de mayor dimensión.

Patrimonio Arquitectónico: Conjunto de bienes sociales y económicos, que constituyen la identidad histórica del pueblo que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas.

Pieza habitable: Donde se desarrolla actividad de estancia, reposo

o trabajo que requiere la permanencia prolongada de personas.

Portal público: Pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías ocupando la primera crujía de la planta baja de las edificaciones que permite libre movimiento de peatones y ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia. Permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

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

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

Planta o Piso: Superficie construida, continua, transitable y cubierta, que define los niveles de la edificación y cualquiera que sea su uso, altura o posición. Se distinguen:

a) **Planta Baja:** Totalidad o más del 50 % de su superficie coincide con la cota de referencia de la planta baja.

b) **Plantas de pisos (entrepisos):** Su plano o nivel se sitúa por encima del techo de la planta baja y por debajo de la cubierta plana o azotea de la construcción; sus fachadas exteriores coinciden con la alineación exterior oficial.

c) **Plantas en azote:** Su plano o nivel se sitúa por encima de la cubierta plana o azotea de la edificación. Las fachadas exteriores se sitúan, retranqueadas respecto a la alineación exterior oficial.

d) **Mezzanine:** Entrepiso que ocupa parcialmente la planta baja, permite mayor aprovechamiento de los usos públicos.

e) **Barbacoas:** Entrepisos ejecutados en las plantas de la edificación tradicional con altura libre o puntal elevado, que permiten mayor aprovechamiento de los usos residenciales.

f) **Semisótano:** Totalidad o más de 50 % de su superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la planta baja del edificio y se sitúa a una cota sobre la rasante oficial de la acera comprendida entre 0,50 m y 1,20 m.

g) **Sótano:** La totalidad o más de 50 % de su superficie construida tiene su paramento de techo a una cota sobre la rasante oficial de la acera, menor de 0,50 m.

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

Proyecto de urbanización: Lleva a la práctica las determinaciones del planeamiento o los Estudios de Detalle que lo desarrollen, en cuanto a obras de urbanización en el espacio público de la red de tránsito y de las áreas verdes, tales como: vialidad, pavimentación, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas, comunicaciones, ajardinamiento, mobiliario urbano y obras análogas.

Proyectos de obras ordinarias: Obras parciales o menores en relación con las obras de urbanización

que no desarrollan íntegramente el conjunto de determinaciones del plan.

Rasantes: Línea que determina la inclinación respecto de un plano horizontal, de un terreno o vía. Se distinguen:

a) Rasantes de vías, calles, plazas y parques:

- Oficial: perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento.
- Actual: perfil longitudinal del viario. Tendrá el carácter de rasante oficial en tanto no se redacten figuras de planeamiento que lo modifiquen.

b) Rasantes de terrenos:

- Natural: corresponde al perfil natural del terreno, sin transformación.
- Artificial: resultado de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Retranqueo: Distancia de la línea del plano de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al lindero de parcela, que deja franja de terreno libre de la edificación. Puede afectar a la planta baja (portal), a las medianeras de los linderos laterales de parcela, (patios, patinejos o pasillos) y a las plantas superiores de la edificación (ampliaciones en azotea).

Saliente en fachadas: Elemento, parte u objeto de la edificación que se proyecta sobre la vía pública, jardines, pasillos, exteriores y portales, tales como balcón, marquesina, alero y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas son regulados.

Servidumbre de vistas y luces: Gravámenes o limitaciones impuestos por unos inmuebles a otros, para evitar vistas rectas, de costado u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura en vanos en pare-

des medianeras y otros aspectos similares.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15 %, 33 %, 40 %, o 50 % del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condiciones específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Terraza: Espacio cubierto o descubierto, generalmente de nivel superior al del terreno, limitado por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología de la edificación: Definida por la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones. Puede clasificarse según el uso del suelo actual y propuesto de esta zona del Malecón como:

- Doméstica
- Civil pública
- Industrial

Usos de suelo: Calificación urbanística y empleo del terreno urba-

nizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Usos especiales: Zonas específicas estatales cuyo uso queda restringido a las autoridades competentes.

Valor arquitectónico-urbanístico: Componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa. Rasgos que los definen según su memoria histórica y la imagen urbana que generan.

Valor artístico: Reconocidos elementos plásticos y compositivos de elementos decorativos o del mobiliario urbano, aplicados con tal valor.

Valor histórico: Se asocia a la presencia pretérita de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia local, de la ciudad o del país.

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

Vía pública: Espacios tanto del sistema de calles y avenidas como de las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, en el exterior de los límites de propiedades individuales.

Vista: Rompimiento o apertura, que permita mirar directamente,

con más o menos facilidad, fuera del edificio. Puede ser:

a) 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.

b) Recta: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 m.

Vuelo de la edificación: Superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de la edificación.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material al del resto de la fachada.

8.4 Procedimientos

A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos del suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

8.4.1 Solicitudes y trámites

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

a) En el caso de organismos y entidades inversionistas todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso del suelo, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de Construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por esa misma instancia o por las direcciones municipales de Planificación Física según se determine en el referido documento de usos de suelo.

b) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las direcciones municipales de la Vivienda, previo permiso

del usos de suelo y regulación urbanística, en caso de que se requiera, expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

c) Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II y en la zona declarada de Alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos. En el caso de las obras de nueva planta además contarán con la aprobación de la Comisión Nacional. A su vez las edificaciones que correspondan al Grado de Protección III localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de las direcciones municipales de Cultura y de Planificación Física.

d) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes.

e) La Dirección Provincial de Servicios Comunes está también facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, patrimonial o privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.

b) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean éstas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

c) En el Malecón Tradicional existen Restricciones Urbanísticas para la transferencia de solares yermos y áreas estatales a los particulares, así como para la compra-venta de dichos solares y áreas entre particulares.

d) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.

e) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo.

8.4.2 Aprobación de Usos de suelo, Autorizaciones y Licencias de obra

1. REQUISITOS PARA TRAMITACIÓN DE MICROLOCALIZACIONES

A los efectos de la Microlocalización de Inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de la misma:

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

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

Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, cambios de uso, ampliaciones, actualizaciones caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para las mismas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

2. REQUISITOS PARA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS DE OBRA

Artículo 259: A los efectos de las Autorizaciones y Licencias de Obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de microlocalización, cambio de uso o actualización de usos de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.

e) Aprobación del proyecto, emitida por el Grupo Técnico Provincial de Revisión de Proyectos de la Dirección Provincial de Planificación.

f) Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de Monumentos.

g) Aprobación del proyecto, emitida el Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud.

h) Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección contra Incendios (APCI).

i) Licencia Ambiental emitida por CITMA.

j) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.

k) Compatibilización con la defensa.

3. REQUISITOS PARA TRAMITACIÓN DE CERTIFICACIONES DE HABITABLE-UTILIZABLES

Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva Licencia, se solicitará su Habitable-Utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda para cuyo trámite se requerirá:

Carta de Solicitud, con los detalles correspondientes.

Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.

Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.

Habitable o utilizable sanitario. Certificación de habitable-utilizable de la APCI.

8.4.3 Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación

Tanto en el proceso de aprobación de Usos de suelo como en el de Licencia de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones:

a) Los estudios de Usos de suelo se remiten a la consulta del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, la Dirección Provincial de Higiene y Epidemiología, la Organización Básica Eléctrica, el CITMA, las instituciones de la defensa: MINFAR y MININT, el Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, la Dirección Provincial de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos, fundamentalmente.

b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).

8.4.4 Decreto ley 272

De las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del Ornato, la Higiene Comunal y los Monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2: El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

Artículo 3: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPITULO II: CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES DE LA MULTA Y OTRAS MEDIDAS APLICABLES

Artículo 4: Las conductas relacionadas en el presente Decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada

caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:

- Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora.
- Decomiso de los medios y recursos utilizados;
- Retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de construcción o de Obra, Habitable Utilizable o Autorización de Construcción o de obra;
- Resarcir los daños ocasionados; pérdida de lo construido; y demolición.

CAPITULO III: DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

SECCION 1: Sobre la violación de las Regulaciones urbanísticas y arquitectónicas

Artículo 5: Se considera contravenciones de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Usos de suelo violen las Regulaciones Urbanísticas contenidas en la misma, 2500 pesos y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- Al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 1000 pesos

y 2500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;

- Al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Autorización de construcción de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCION II: De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 6: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la aprobación de Usos de suelo:

1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine cualquier tipo de construcción, 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
- b) Inicia cualquier tipo de construcción, 8000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
- c) Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado;
- d) Termine cualquier tipo de construcción, 5000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
- e) Inicia cualquier tipo de construcción, 4000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7: La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Usos de suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCION III: De la Licencia de Construcción o de Obra.

Artículo 8: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine una o más viviendas, 1000 y 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.

b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.

c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5000 pesos y, la demolición de lo construido.

d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.

f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

2) Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine una o más viviendas, 800 y 8000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.

c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.

f) Inicie la construcción, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1000 pesos y, en su caso la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga

vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya Certificado el documento de Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2500 pesos.

- si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal Certificado en el plazo establecido;
- y de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que lo ocuparon tendrán que abandonarla y;
- si es un local destinado a otros fines tendrá que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCION IV: De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 11: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

a) coloque en áreas públicas, casetas, Kioscos, tarimas u otros elementos similares 500 pesos y 2500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;

b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;

c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a los anteriores, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;

d) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;

e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentra ubicada en una Avenida o zona declarada como Monumento Nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga tratamiento, 400 pesos, y 2000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios Multifamiliares, 200 pesos y 1000 pesos, y en su caso, restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;

f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de esta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según lo disponga la autoridad correspondiente;

g) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original;

h) y coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1000 pesos, o estando autorizados los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 12: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPITULO IV: DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPITULO ANTERIOR

Artículo 13. También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas que para cada caso se establecen al que:

- como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;

- como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control del autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplirse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor. incumplida una orden de paralización de una construcción 500 pesos y 1000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización; no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos. Se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daños o perjuicios a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido. Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los Inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250 pesos y 2000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en la administración o la posea un usufructo,

sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16: Al constructor que ejecute o se encuentra debidamente ejecutando una obra sin que esta se encuentre legalizada, se le pone una multa de 1000 pesos y 2000 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

CAPITULO VI: DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES

Artículo 20: Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este Decreto son:

- los Inspectores del Sistema de la Planificación Física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 5 al 16 en lo que le compete;

- los Inspectores del Sistema de la Vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos 5, y del 8 al 16 en lo que le compete.

CAPITULO VII: PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS MEDIDAS Y RECURSOS ANTE LAS INCONFORMIDADES

SECCION I: Procedimiento para imponer las medidas.

Artículo 22: Las conductas que configuran contravenciones se conocen por la actuación de los Inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

Artículo 23: La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera de los casos previstos en el presente Decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provincial de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de ésta.

SECCION II: De los Recursos.

Artículo 24: Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación ante el Jefe Inmediato Superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles siguientes a su notificación y se

resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto.

Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto, no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.

Artículo 25: La presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

CAPITULO VIII: DEL PAGO DE LAS MULTAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS

Artículo 26: Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

Artículo 27: Las multas se pagarán en la oficina de cobros del Municipio donde reside el infractor o la persona obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará el recibo

acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.

Artículo 28: Si no se abonare la multa o no se estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

Artículo 29: En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumple la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla esta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las personas que al publicarse el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en el mismo.

SEGUNDA: Los casos que al entrar en vigor el presente Decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los Organismos facultados en espera de solución o en los Tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecido con arreglo a sus legislaciones.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente Decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

SEGUNDA: A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 171 sobre el Arrendamiento de Viviendas de fecha 15 de Mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará Licencia o Autorización de Obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

TERCERA: Las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición serán las Microbrigadas Sociales, Empresas de Mantenimiento Constructivo, Empresas de Demolición u otras de subordinación local designadas por los Consejos de la Administración.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se faculta a los Ministros de Economía y Planificación, Construcción, Cultura, salud Pública, y a los Presidentes del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, de la Vivienda y del Instituto de Planificación Física para que de conjunto o individualmente dicten dentro de sus respectivas competencia cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor apli-

cación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto, incluyendo los procedimientos para la aplicación de las obligaciones de hacer o no hacer contenidas en el mismo.

SEGUNDA: En los casos previstos en el presente Decreto en que por la autoridad facultada se dicte Resolución de decomiso o pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial correspondiente.

TERCERA: Serán de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente Decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 99 de 25 de Diciembre de 1987, y en particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.

CUARTA: Quedan sin efecto, el Artículo 40 del Decreto No. 21 de 28 de Febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física, el Artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4 y 6, el Artículo 3 incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 12, 15, 16, 17, 19 y 20 y el Artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto No. 123 del 29 de Marzo de 1984. De las infracciones Contra el Ornato Público, la Higiene y Otras Actividades, el Artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 y el Artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Decreto No. 201 de 13 de Junio de 1995. De las infracciones Contra el Ornato Público y la Higiene Comunal para Ciudad de la Habana, y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

8.4.5 Listado de las obras de conservación que no requieren Autorización ni Licencia de obra

Se establece un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante los cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca comple-

jjidad sin necesidad de permiso oficial ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida con la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren:

a) Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.

b) Reparación o sustitución de recubrimientos de mortero o enlucido en interiores y exteriores.

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

d) Reparación de grietas en elementos no estructurales.

e) Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigón, cuando esto no implique otras modificaciones.

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

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

h) Reparación parcial de la soladura del techo.

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

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

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

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

m) Reparación de las fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ello no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos.

n) Colocación de mesetas ciegas.

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

p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores, sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.

q) Sustitución o reparación de barandas, enchapes de los pasos de escalera y el recubrimiento parcial de acero de refuerzo.

- r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.
- s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando no signifique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.
- t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no afecte elementos estructurales.
- u) Reparación parcial de la carpintería exterior.
- v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otras iguales.
- w) Sustitución o reparación de la carpintería interior.
- x) Pintura interior y exterior en vías secundarias.
- y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifiquen sus trazados ni materiales.
- z) Reparación de pavimentos en áreas descubiertas, tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, y no se afecten instalaciones soterradas y registros.

8.4.6 Trámites para obtener Licencia de trabajo por cuenta propia y Usos de suelo

1. El solicitante se presentará en la oficina de la Dirección Municipal de Trabajo (DMT) y cumplirá los pasos previstos de manera general para la emisión de la licencia. En La Habana Vieja debe dirigirse a: Muralla no 410, de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 4:30 p.m. En Centro Habana debe dirigirse a: Amistad esquina a San José, de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 4:30 p.m.

2. Si la persona cumple los requerimientos establecidos, y va a desarrollar su actividad en cualquier espacio del territorio comprendido en la Zona Priorizada para la Conservación, la DMT facilitará al interesado el modelo definido por el Plan Maestro para su llenado. La DMT lo enviara a Plan Maestro, que evaluará si la solicitud cumple con las Regulaciones Urbanas, y remitirá un Dictamen de Usos de suelo (con copia a la DMT). De considerarse improcedente, emitirá dictamen explicando las razones de la negativa. El dictamen de aprobación o denegación, será recogido por el solicitante en el Plan Maestro, que radica en Empedrado no. 151 esquina a Mercaderes. Atiende público lunes, jueves y viernes entre 2:00 p.m. y 5:00 p.m.

3. En el caso de que la propuesta implique el uso de implementos adicionales (venta ambulante), la ubicación del cartel anunciador o transformación del inmueble, el interesado debe presentar un proyecto en la Comisión Provincial de Monumentos (CPM). El

proyecto debe cumplir con las Condicionales planteadas en el Dictamen de Usos de suelo expedido por el Plan Maestro. La CPM radica en Mercaderes no. 116 entre Obispo y Obrapía, La Habana Vieja. Sesiona una vez por semana y se requiere sacar turno previo.

4. En los casos de colocación de anuncio y/o transformación del inmueble, y de ser aprobado el proyecto por la CPM, el interesado solicitará en el Plan Maestro la Licencia de construcción.

5. Una vez ejecutadas las obras, el interesado deberá presentarse en el Plan Maestro y solicitar el dictamen de Utilizable, que se emite si se cumplieron las regulaciones establecidas. El dictamen de Utilizable se entrega cuando un especialista de la Oficina del Historiador visite el lugar y compruebe el cumplimiento de los requisitos. En caso positivo, indicará al interesado los pasos a seguir para la obtención de la credencial que lo identificará como trabajador por cuenta propia en la Zona Priorizada para la Conservación. Se entregará credencial a cada trabajador contratado en el establecimiento.

8.4.7 Reglamento para el ejercicio del Trabajo por cuenta propia

La emisión de licencias para ejercer el trabajo por cuenta propia compete a la Dirección Municipal de Trabajo. El Plan Maestro tiene facultad para decidir sobre el uso del suelo en todo el territorio de la Zona Priorizada para la Conservación (ZPC), debiendo garantizar que las actividades que se realicen cumplan con las Regulaciones Urbanas vigentes, y contribuyan a preservar el patrimonio cultural.

1. SOBRE EL TERRITORIO. ESTE REGLAMENTO ES VÁLIDO EN:

a) Centro Histórico: Consejo Popular Catedral, Plaza Vieja, Belén, San Isidro, Prado y parte de Jesús María (entre Monte, Egido, Avenida La Pesquera y Cárdenas y por Monte hasta Revillagigedo).

b) Malecón Tradicional: Malecón y San Lázaro (ambas aceras) entre Prado y Marina (incluye esta última).

c) Barrio Chino (a todo lo largo de las calles Barcelona y Dragones; en Zanja, entre Águila y Escobar; así como en los tramos intermedios entre Dragones y Zanja).

El Plan Maestro prevé en cada área una zonificación interna, en virtud de las características urbanas y el grado de centralidad, lo que condiciona la actividad e intensidad adecuada para cada caso.

2. SOBRE LOS TRÁMITES:

En Anexo pueden verse detalles de los trámites establecidos para obtener Licencia de trabajo y Usos de suelo, así como lugar y horario en que puede realizarlos. Una vez concluidos, un especialista de Plan Maestro visitará el lugar, comprobará el cumplimiento de los requisitos, e informará al interesado los pasos a seguir.

3. SOBRE LAS PERSONAS:

La solicitud para ejercer el trabajo por cuenta propia en la ZPC puede ser promovida por cualquier persona residente en el territorio nacional. Para ciertas actividades y modalidades se dará prioridad a aquellos que residen en los municipios de La Habana Vieja y Centro Habana.

4. SOBRE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE ESTE REGLAMENTO:

Las previstas en la Resolución sobre el Trabajo por Cuenta Propia, y por las Regulaciones Urbanas vigentes en el territorio. En función de esto, las actividades se clasifican como Preferentes, Permisibles, Restringidas y Prohibidas.

5. SOBRE LOS LUGARES EN QUE SE PUEDE EJERCER LA ACTIVIDAD:

5.1 EL PLAN MAESTRO EVALÚA Y AUTORIZA EL USO DE SUELO, CUANDO LA ACTIVIDAD SE REALICE EN:

a) El domicilio del solicitante u otro local o espacio arrendado a un propietario, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad y funcionales establecidas.

b) En locales arrendados a la Oficina del Historiador u otras entidades estatales, siempre que estos cumplan las condiciones para las que se solicita el uso.

c) De manera ambulante en el espacio público, para la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas al detalle. Estos permisos quedan sujetos a un control sistemático, y podrán limitarse en caso de que sobrepasen los índices establecidos.

Los interesados en ejercer como “personajes costumbristas” (establecidos por la ley), deben dirigirse a la Dirección Administrativa de la Oficina del Historiador, y una vez aprobada la actividad, al Plan Maestro para definir el espacio en que debe ubicarse.

Los “paladares” pueden extender el servicio hacia el espacio público con mesas y sillas, teniendo en cuenta las regulaciones vigentes, para lo cual solicitaran permiso en el Plan Maestro, que emitirá el dictamen correspondiente e indicará la cuota de paga que procede por su uso.

La persona a la que se otorga licencia es responsable de mantener las condiciones higiénicas, ambientales, la imagen urbana y los elementos de valor patrimonial del lugar donde ejerce la actividad y su entorno inmediato.

5.2 SE PROHÍBE EL EJERCICIO DE TRABAJO POR CUENTA PROPIA (EXCEPTO LOS “PERSONAJES COSTUMBRISTAS” QUE ESTABLECE LA LEY) EN:

a) Puntos fijos del espacio público, considerando como tal los portales, aceras, vías de circulación peatonal y vehicular, parques, plazas, plazuelas y paseos. Se permitirá de manera excepcional por interés vinculado al proyecto de rehabilitación de la ZPC, definido por Plan Maestro.

b) Áreas comunes de los inmuebles y los accesos a las viviendas que se proyectan al espacio público.

6. SOBRE LAS ACCIONES CONSTRUCTIVAS:

El dictamen de Usos de suelo exige un proyecto arquitectónico por persona facultada y su aprobación por la Comisión Provincial de Monumentos si la actividad que se pretende ejercer requiere:

a) Remodelación de los espacios interiores del local o vivienda, sustitución de elementos estructurales o de valor arquitectónico, y/o transformación de fachada. En este caso, una vez aprobado el proyecto se

solicita la Licencia de construcción al Grupo de Control Territorial del Plan Maestro. Finalizada la obra se solicitara el Dictamen de utilizable.

b) Colocación de cartel anunciador (ver regulaciones específicas).

7. SOBRE LA TEMPORALIDAD DEL USO:

Se podrá emitir un Dictamen de Usos de suelo temporal, vigente por un año:

a) Cuando el local o vivienda no cumpla en el momento de la solicitud con lo establecido por las Regulaciones Urbanas en cuanto a preservación de los valores del inmueble. En este caso, el dictamen especificara las acciones que resultan imprescindibles para comenzar la actividad y las que deberán cumplirse posteriormente. Transcurrido ese plazo, la persona debe solicitar en Plan Maestro la ratificación de su permiso, lo que dependerá del cumplimiento de las condicionales establecidas en el dictamen inicial.

b) Para los vendedores ambulantes de alimentos y bebidas no alcohólicas contemplados en el punto 5.1-c).

8. SOBRE EL CONTROL Y LA SUSPENSIÓN DEL USO DE SUELO:

El Plan Maestro cooperara con las instancias correspondientes para fortalecer el control territorial, y promueve la suspensión de la

licencia otorgada cuando la actividad no cumpla con lo establecido en este Reglamento, viole lo estipulado en las Regulaciones Urbanas, o provoque afectaciones al medio ambiente urbano o atente contra los valores patrimoniales.

CONSIDERACIONES FINALES

La Oficina del Historiador estudiará opciones de carácter fiscal que contribuyan a fomentar la economía local en relación con la conservación del patrimonio, considerando los beneficios derivados del proceso de rehabilitación urbana que desarrolla dicha Oficina. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana Junio de 2011

8.4.8 Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1: Las presentes regulaciones establecen para la Ciudad de la Habana las disposiciones reglamentarias requeridas a los efectos de la localización, emplazamiento, colocación, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, señalizaciones e identificaciones, así como también respecto a los elementos

de ambientación y ornamentación; en los espacios públicos urbanos, de conformidad con la legislación vigente en tal sentido.

Artículo 2: A los efectos de estas regulaciones se establecen los siguientes términos y definiciones:

Elementos para anunciar: Los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional o internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para estos en cada caso los soportes que les sean apropiados.

Elementos de ambientación y ornamentación: Se consideran aquellos que se colocan con carácter transitorio en la vía pública urbana; ya sea con motivo de festividades, actividades sociales, políticas o hechos circunstanciales de diferente índole, utilizándose a tales fines objetos como vallas y carteles no permanentes, banderolas, telas, banderas y otros.

Vía Pública: El área destinada para tránsito público, tanto de vehículos como de peatones, comprendida entre los límites de propiedad, que incluye aceras, parterres, paseos, separadores, elementos del mobiliario urbano y las áreas privadas visibles desde la misma.

Espacio público: Las áreas ocupadas por plazas, parques y similares, incluyendo la vía pública.

Mobiliario urbano: Aquellos elementos complementarios a las edificaciones en los espacios públicos; en lo referente a estas regulaciones se consideran los tótems, pancartas, multivisores, multiportadores, pastillas o placas para anunciar, toldos, marquesinas, vidrieras y otros similares.

Gráfica urbana: se consideran los elementos murales de diseño gráfico ambiental a escala urbana, logrados con pintura, materiales o texturas sobre superficies de paredes y muros, que sirven para ambientar y enriquecer el entorno urbano o enmascarar espacios determinados y que pueden ser puramente artísticos o expresar un mensaje.

Artículo 3: En virtud de las presentes regulaciones, se cumplirán los siguientes requisitos comunes en cuanto a la radicación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros tanto de carácter provisional y temporal como permanentes:

En todos los casos corresponde a la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura y a las direcciones municipales de Arquitectura y Urbanismo, la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente, según los niveles y tipo de tramitación de los mismos que aparecen regulados en el Artículo 21; debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que impongan a tal fin.

El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser situados los mismos. En tal sentido, tendrán un tratamiento especialmente diferenciado las zonas y vías importantes de alto valor histórico, arquitectónico, y ambiental, así como las de interés turístico y las de centro de ciudad, establecidas en las Regulaciones Urbanísticas vigentes.

Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación, estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como sufi-

cientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar, en pavimentos y partes componentes de la vía pública tales como aceras, parterres, paseos, separadores viales, parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares; ni en farolas y postes del alumbrado público y de líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones, o destinados al sistema semaforizado y de señalización del tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, ni de mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros. Se excluye así mismo cualquier anuncio de carácter ambulante cuyo medio portador sean personas naturales o jurídicas y vehículos automotores.

Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior según el caso: los elementos de señalización relacionados con el tránsito, los destinados a la rotulación y señalización urbana, así como los de ambientación y ornamentación transitoria o temporal siempre que estos últimos sean debidamente autorizados y cumplan además con las obligaciones que se les imponga en tal sentido.

No podrá colocarse elemento alguno que interfiera o interrumpa visuales deseables o necesarias

en los ejes viales y en los espacios públicos o privados, ni la libre circulación peatonal o de vehículos, ni el acceso principal o de servicios a edificaciones o espacios; así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registros de redes soterradas o aéreas, o en fin que produzcan cualquier otra incidencia de estas características generales.

Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento si fuere el caso; actualizados sus anuncios y provistos siempre de imagen salvo autorización expresa temporal.

Los elementos para anunciar en los espacios públicos urbanos, podrán colocarse conforme a las siguientes reglas fundamentales, salvo las limitaciones que en su caso sean procedentes y que aparecen en estas regulaciones:

1. En las áreas libres de jardín, dentro de los límites de propiedad sin proyección sobre la vía pública.
2. En las fachadas; adosados a sus paramentos y también de muretes y cercados exteriores, y perpendiculares a las mismas con proyección o no sobre la vía pública. Rotulados en toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas, sombrillas y en determinados paramentos; siempre que se cumplan las restricciones establecidas.

3. En azoteas o terrazas descubiertas
4. En envallados transitorios o provisionales
5. En elementos del mobiliario urbano.
6. En espacios urbanos tributarios de ejes viales.
7. En áreas libres de zonas no urbanizadas, con vialidad interurbana.
8. En instalaciones destinadas a espectáculos públicos.

Los textos que se incluyan en estos elementos, cumplirán los siguientes requisitos esenciales:

1. Estarán redactados en forma breve y en idioma español, con sujeción a las reglas ortográficas y gramaticales.
2. No podrán emplearse palabras en otro idioma, salvo que se trate de nombres propios de productos o marcas extranjeras debidamente registradas en el país, que el mensaje tenga carácter de salutación o bienvenida para extranjeros, o que se coloque con fines informativos para el turismo internacional.
3. En la escritura podrán utilizarse letras técnicas, cursivas o de otro tipo, pero perfectamente legibles y con calidad requerida incluyendo sus dimensiones, uso del color y tonalidades.

Toda persona o entidad que desee anunciar un producto o servicio, o difundir mensajes o ideas en los espacios públicos, en cualquier medio y soporte, no podrá con tal publicidad infringir los principios y normas establecidos por la legislación vigente, negar o lesionar los intereses socio- económicos nacionales o menoscabar la identidad histórica y cultural del país; ni utilizar los símbolos patrios, sus próceres y autoridades oficiales, ni tampoco atentar contra la dignidad de las personas especialmente la de la mujer y la infancia. No apelará de manera directa al consumo de productos y servicios, pero podrá dar a conocer la correspondiente imagen de identidad y la de sus marcas registradas.

Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos:

1. Las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
2. Las técnicas apropiadas sobre la iluminación propia y la iluminación ornamental y artística, de manera de no producir deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, laces luminosos, sombras, tipo, color, combinaciones u otras causas; así como también por la frecuencia y ocasión del uso parcial o total del sistema instalado y de su capaci-

dad tecnológica integral, lo cual podrá restringirse con condicionales específicas si fuese procedente.

3. Las normativas correspondientes respecto a los posibles sobre consumos y excesos de cargas, debidamente regulados en su caso.
4. El horario de encendido establecido especialmente, dentro del lapso general comprendido entre el anochecer y el amanecer, el cual podrá regularse en determinados casos hasta medianoche (24:00-00:00 horas).

CAPÍTULO SEGUNDO: DEL DISEÑO, LOCALIZACIÓN Y COLOCACIÓN

Artículo 4: La publicidad debe circunscribirse a la localización expresamente autorizada, acorde con los estudios, análisis y proyectos aprobados para tal propósito.

Artículo 5: Además se tendrá en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

Artículo 6: Toda edificación que sea sede de establecimientos, entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas, nacionales o extranjeras, deberá estar convenientemente identificada; ateniéndose para ello a las disposiciones establecidas en las presentes regulaciones.

Artículo 7: Deberá utilizarse el mismo diseño de la señalización identificativa a que se refiere el Artículo anterior, en los inmuebles pertenecientes a un mismo organismo, tanto en lo relativo a imagen y texto como también en cuanto a materiales, dimensiones y elementos de soporte o medios portadores; pudiendo variar estos dos últimos parámetros acorde con sus características específicas de localización y tipo de colocación, según sea procedente, así como también el carácter local, provincial o nacional de las entidades de que se trate.

Artículo 8: En el caso especial de los elementos anunciadores del tipo mural o pancarta para la divulgación, se colocarán teniéndose en cuenta los siguientes aspectos:

- En el interior de los locales ocupados al efecto.
- En vestíbulos y portales no públicos.
- En la fachada principal de las edificaciones, cumpliéndose lo estipulado para los elementos adosados a las mismas.
- Podrán usarse atriles portátiles como medios de soporte.
- En áreas de circulación vertical o cajas de escaleras, en el caso de edificaciones monobloques.
- Su tamaño máximo será de un metro cuadrado (1,00 m²).

Artículo 9: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se prestan dichos servicios; o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

Artículo 10: Ese tipo de elemento anunciador, además de cumplir con todos los requisitos estipulados en estas regulaciones, deberán atenderse a lo siguiente:

- a) Sus dimensiones estarán comprendidas en un rango entre 0,50 m a 1,00 m de largo y de 0,30 a 0,50 m de ancho.
- b) La información comprenderá fundamentalmente texto, prevaleciendo este por sobre cualquier imagen gráfica.
- c) Perderán su vigencia y deberán ser retirados a partir del momento en que la persona reconocida como trabajador por cuenta propia pierda dicha condición.

Artículo 11: En las zonas de la ciudad que posean la condición de área libre de jardín, los elementos de anunciar se colocarán en dicha área, a una altura máxima de 2,50 m. no podrán sobrepasar el límite de propiedad y por tanto no tendrán ninguna proyección hacia la vía pública. En las zonas y edificaciones de alto valor arquitectónico y urbano, dichos elementos deberán ser autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un apropiado basamento.

Artículo 12: Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones, muretes y cercados exteriores, tanto con soporte como solo con las letras y símbolos elaborados y conformados al efecto; ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 13: En virtud de lo dispuesto en el Artículo anterior, se cumplirán a tales efectos las siguientes condicionales:

- a) En el caso de los adosados a los paramentos:
 1. No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni

tampoco se colocarán en barandas y antepechos de balcones.

2. En los anuncios de desarrollo horizontal, la altura máxima será la del puntal libre correspondiente a la planta baja y también mínima en los de desarrollo vertical.

3. A su vez en los anuncios del tipo de tarja, que oscilan en alrededor de 0,25m², su altura máxima será de 2,10 m; otros similares de mayor dimensión podrán alcanzar hasta los 3,00m.

4. Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público los elementos anunciadores se colocan adosados en la segunda línea de fachada, y no sobrepasarán el metro cuadrado (1,00 m²).

5. En todos los casos contiguos a la circulación peatonal en la vía pública, el espesor de los elementos solamente podrá poseer un relieve o retalle de hasta cinco centímetros (0,05 m) de espesor máximo.

6. En fachadas secundarias o paredones y también en muros se permiten gráficas urbanas y otros elementos para anunciar, pero dichos casos estarán sujetos a aprobaciones especiales.

- b) En el caso de los elementos para anunciar que se proyecten sobre la vía pública:

1. Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y hasta un máximo de 3 m medidos desde la fachada, con excepción de los situados en calles menores de 9 m, en que la proyección sobre la vía pública se limitará a 1,20-1,50 m a su vez la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 m.

2. Ningún anuncio comprendido en este inciso podrá tener más de seis metros cuadrados (6 m²).

3. El punto más bajo por encima de la calzada será de 4,50 m sobre la rasante del pavimento.

4. Asimismo, cuando la proyección del anuncio sea solamente sobre el área de la acera y parterre si lo hubiere, el punto más bajo del mismo no será inferior a 3 m y el punto más saliente quedará a 0,50 m del borde exterior del contén o de la acera en su defecto.

5. Queda prohibida la colocación de anuncios en sentido perpendicular al eje de la calle sobre la vía pública, en toda la extensión de:

- Avenida Antonio Maceo (Malecón)
- Avenida de los Presidentes (calle G)
- Avenida Paseo

Artículo 14: Se podrán rotular toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas y sombrillas; así como también paramentos de unidades de comercio,

gastronomía y servicios solo en los establecimientos de carácter local; siempre que los textos e imágenes en todos los objetos mencionados cubran únicamente hasta la tercera parte de la superficie que se estime como soporte del rotulado.

Artículo 15: Se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte encima de edificios; quedando prohibida su instalación en otras clases de cubiertas o techos de edificaciones que no sean de azotea o terraza descubierta y en particular si son luminicos. En tal caso se respetarán las siguientes restricciones fundamentales:

Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretiles y aleros.

No podrá interrumpir o interferir la libre circulación de personas, ni tampoco las facilidades de mantenimiento y funcionamiento de objetos de obra y equipamiento, o estructuras de tanques para el agua, casetas de ascensores y de escaleras, patercas para mudanzas, instalaciones, acometidas y tendidos hidrosanitarios, eléctricos y telefónicos, antenas y otros similares.

Dejará un espacio libre no menor de 2 m entre su borde inferior y la superficie de la azotea o terraza.

Estará instalado en una estructura debidamente calculada para

soportar fuertes vientos y anclada a los elementos estructurales de la edificación donde se encuentra, siempre que las condiciones técnico-constructivas así lo permitan.

El área máxima permisible de la imagen expositiva estará dada por la altura, características y ubicación del edificio de que se trate y también por las limitaciones establecidas en este propio Artículo; no debiendo exceder, aproximadamente en su caso de los cincuenta metros cuadrados (50 m²).

Artículo 16: Excepcionalmente podrán colocarse anuncios en envallados transitorios o provisionales que existan como cercados y enmascaramientos de obras o de espacios libres, u otros; siempre que dichos anuncios sean de carácter temporal, no requieran estructura soportante, no interfieran funciones o actividades propias del objetivo envallado y no cubran en su totalidad la longitud o el perímetro del mismo cuando esto no sea aconsejable o apropiado.

Artículo 17: Se permitirán los elementos anunciadores que por su diseño, función y características integrales, constituyen un elemento de mobiliario urbano, cuando éste se sitúa con carácter permanente. Su altura máxima podrá ser de hasta 5 m y no ocuparán generalmente un área mayor de un metro cuadrado (1,00 m²) de la superficie del pavimento o terreno en que se instale.

Artículo 18: Los anuncios de gran porte estarán reservados además de las azoteas y paredones, para los espacios urbanizados tributarios de ejes viales, así como también para las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana, constituyendo vallas anunciadoras que por su importancia y connotación, se regirán esencialmente por las siguientes restricciones:

En zonas urbanizadas las vallas se colocarán en solares yermos a una distancia de la acera no mayor que la

requerida para la segunda línea de fachada predominante, salvo que su emplazamiento esté destinado a producir cierre de espacios y de visuales indeseables en la imagen urbana.

En zonas no urbanizadas se localizarán en los espacios existentes a lo largo de las vías, a una distancia mínima de 3 m a 5 m del contén o cuneta de las mismas.

Acorde con los incisos anteriores, los intervalos de localización entre vallas serán respectivamente de 50 m y de 100 m como mínimo.

La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel de terreno será aproximadamente de 1,50m como máximo, excepto cuando existan desniveles topográficos que salvar u otras causas; pero nunca dicha separación visible será ostensiblemente mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

El área máxima prevista para estas vallas será de cincuenta metros cuadrados (50 m²).

Artículo 19: Los anuncios situados en instalaciones destinadas a espectáculos públicos, ya fueren recreativos, culturales, deportivos u otros, se limitarán a los recintos de dichas instalaciones y se atenderán igualmente a las disposiciones establecidas en estas regulaciones, independientemente de aquellas otras que les sean propias de sus respectivas actividades.

Artículo 20: La localización y colocación de los elementos de ornamentación y ambientación en los espacios públicos urbanos, cumplirán las siguientes condicionales básicas:

Tendrán carácter temporal y transitorio, debiendo retirarse en los plazos perentorios que en cada caso se disponga.

Su colocación será removible fácilmente y además no podrá afectar elementos de la vía pública ni del

mobiliario urbano; en el caso de ocurrir inevitablemente cualquier afectación de este tipo, la misma será resarcida inmediatamente.

Este tipo de ornamentación y ambientación no podrá ser pegada con sustancias adhesivas, ni pintadas sobre paramentos de edificaciones, elementos del mobiliario urbano ni de la vía pública, ni tampoco en pavimentos.

Las alturas mínimas permisibles en estos elementos sobre superficies y áreas de circulación peatonal será de 3,00 m, mientras que sobre cualesquier tipo de calzada de las vías respetarán un gálibo mínimo de 4,50m.

CAPÍTULO TERCERO: DE LAS TRAMITACIONES Y LOS PERMISOS

Artículo 21: A los efectos de la tramitación de los correspondientes permisos para la radicación de los elementos de publicidad en los espacios públicos urbanos, se establecen dos niveles de gestión y atención, a saber:

Nivel provincial: solicitudes para la localización de vallas y anuncios de gran porte con categoría urbana territorial, incluidas las arterias viales principales de la ciudad, además los elementos de identificación comercial o no comercial de entidades, instituciones y establecimientos de organismos centrales, firmas extranjeras y empresas mixtas.

Nivel municipal: Solicitudes para la ubicación y colocación de carteles de carácter local, incluyendo a las entidades de subordinación municipal y a los trabajadores por cuenta propia.

Artículo 22: Los resultados de la tramitación de las solicitudes se expresarán por medio de la correspondiente aprobación de usos de suelo, y de la respectiva licencia o autorización de montaje o colocación; incluidas las restricciones, regulaciones y condicionales específicas a respetarse desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico.

Artículo 23: Copia de las mencionadas licencias se remitirán de oficio a las Direcciones Municipales y Provincial de Finanzas, según corresponda, a los efectos de controlar los pagos tributarios establecidos por la radicación de anuncios, acorde con el tipo de zona donde se encuentre: rural, urbana, turística, alto valor arquitectónico, urbanístico y ambiental.

Artículo 24: para los plazos de tramitación de las solicitudes, se dispondrá respectivamente de 30 y de 20 días naturales, ya fuere provincial o municipal la solicitud de que se trate; lo cual no excluye el tratamiento diferenciado requerido en menor término según las complejidades de cada tramitación y actuación, tales como actualización de usos de suelo, cambio de imagen y otras.

Artículo 25: Será indispensable cumplir en ambos tipos de solicitudes comprendidas en el Artículo 21, los siguientes requisitos:

Para el nivel provincial; en la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura:

1. Carta de solicitud explicando brevemente las características de los textos, el diseño y la propuesta de localización del medio o soporte publicitario; documentación gráfica a escala apropiada con el diseño, materiales y dimensiones del mismo; también la imagen en colores que se somete a probación, con fotocopia en blanco y negro; así como los datos fundamentales del promovente.

2. Comprobante de pago por el servicio técnico de microlocalización, autorización de montaje y otros.

Para el nivel municipal; en las Direcciones Municipales de Arquitectura y Urbanismo:

1. Actividades por cuenta propia:

- Solicitud expresa según modelo y pago establecidos.
- Licencia actualizada de trabajador por Cuenta propia.
- Comprobante de inscripción en el Registro de Contribuyentes.
- Boceto gráfico del cartel propuesto, con su medio soportante, dimensiones, colores, material.

• Aprobación adicional según proceda.
2. Actividades oficiales: entidades, instituciones, establecimientos.

• Se cumplirán los requisitos estipulados en el inciso a de este Artículo.

CAPÍTULO CUATRO: DE LAS INFRACCIONES Y AUTORIDADES.

Artículo 26: En virtud de lo establecido por el Acuerdo No. 87/95 del consejo de la Administración Provincial sobre instalación de elementos de propaganda y publicidad, así como también por la Resolución o. 16/94 del presidente del propio Consejo de la Administración poniendo en vigor el nuevo Reglamento sobre ornato, la Higiene y los Servicios Comunes Urbanos para la Ciudad de La Habana y además lo dispuesto al efecto por el Decreto No. 201 del CECM, las infracciones y violaciones que se produzcan en relación con los distintos aspectos reguladores vigentes en esta materia, se atenderán a las siguientes disposiciones:

a) Serán sancionadas mediante la aplicación de lo dispuesto en tal sentido por el citado Decreto No. 201, imponiéndose a los que cometen tales contravenciones, además de los apercibimientos y multas establecidas, también la correspondiente obligación de hacer lo que se determine en cada caso por los inspectores acreditados a tal fin.

b) La erradicación voluntaria o forzosa de los anuncios y medios portadores cuando así proceda.

En el último caso actuara la Dirección de Servicios Comunes y cobrará según corresponda al infractor los gastos incurridos en tal actuación.

c) La suspensión temporal o permanente de las correspondientes licencias y registros contribuyentes y tributarios si así procediera. En cuyos casos se suspende igualmente la legalidad implícita de los sujetos infractores, ya fueran naturales o jurídicos; mediante la actuación de las Direcciones de Trabajo y de Finanzas, acorde con sus respectivas competencias en tal sentido.

Artículo 27: Estas regulaciones serán aplicadas administrativamente por las Direcciones Provinciales de Planificación Física y Arquitectura, Finanzas, Servicios Comunes, Trabajo, así como por las Direcciones Administrativas Municipales. Abarca tanto a personas jurídicas como naturales, nacionales y extranjeras.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Todos los elementos para anunciar, dedicados en la Ciudad a la propaganda y publicidad, quedan sujetos a la revisión y actualización correspondientes de conformidad con el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes regulaciones.

SEGUNDA: Estas regulaciones serán objeto asimismo de revisión y actualización según resulte procedente, acorde con la puesta en vigor de cualesquier otra legislación de mayor rango sobre la materia.

ÚNICA: Quedan sin efecto las disposiciones administrativas que se opongan a lo dispuesto en estas regulaciones, a partir de la fecha.

8.5 Normativa Jurídica

8.5.1 Resolución No. 158 (Comisión Nacional de Monumentos)

El Malecón Tradicional de la Ciudad de la Habana

POR CUANTO: Fue la Zona conocida hoy como Malecón Tradicional el primer intento de la ciudad por urbanizar la zona costera desarrollando un tramo inicial desde el Castillo de La Punta, a la entrada de la bahía, hasta la caleta de San Lázaro, en las primeras décadas de este siglo.

POR CUANTO: Entre los valores se destaca la armonía lograda en el conjunto, donde Prevalen los portales corridos, altos puntales, sobria decoración, uniformidad en la altura de los inmuebles, solo excepcionalmente interrumpida por edificaciones de mayor altura en las intersecciones con las calles Capdevila y Galiano.

POR CUANTO: En el extremo oeste del Malecón se encuentra ubicado el torreón de la antigua Caleta de San Lázaro, construida en el siglo XVII y que forma parte, desde 1982, del patrimonio cultural de la humanidad, así como el monumento al lugar teniente del Ejército Libertador de Cuba Antonio Maceo Grajales, el Titán de Bronce; obra del escultor Doménico Boni, ambos monumentos integrantes del parque del referido héroe y un legado cultural inigualable para las futuras generaciones.

POR CUANTO: El Malecón representa un espacio urbano particular e indispensable en la vida de la ciudad, escenario de acontecimientos relevantes de nuestra historia y la cultura, devenido en uno de los símbolos más auténticos de nuestra capital.

POR CUANTO: La avenida Antonio Maceo, nombre oficial de esta vía, constituye uno de los ejes más importantes de la urbe, a través del cual se desarrolla la comunicación rápida de centro histórico con los municipios del Oeste.

POR CUANTO: Se hace necesario salvar del deterioro, resistiendo usos y funciones que históricamente se desarrollaron en esta importante zona de la fachada de la ciudad, acceso natural al

Centro Histórico, Patrimonio de la Humanidad, así como impulsar el desarrollo de trabajos de restauración y rehabilitación no solo de edificios de uso residencial sino también de los valores asociados al conjunto y su entorno, tanto desde el punto de vista arquitectónico e histórico como cultural y recreativo.

Por tanto: En uso de las facultades que le están conferidas por el inciso 3) del artículo 4 de la Ley de Monumentos Nacionales y locales de fecha de agosto de 1977, la Comisión Nacional de Monumentos:

Resuelve:

PRIMERO: Declarar como zona de protección la Zona de valor histórico -cultural del Malecón Tradicional, antigua Avenida del Golfo en la Ciudad de La Habana, municipio Centro Habana, delimitado al norte por el Golfo de México; al este por el Paseo de Martí, antiguo Paseo del Prado; al oeste por la calle Marina y al sur por la calzada de San Lázaro a partir de su acera norte.

SEGUNDO: Facultar a la Oficina del Historiador de la Ciudad a formular y ejecutar planes de restauración y conservación para devolverle a esta zona su histórica vocación y la Comisión Provincial de monumentos de la Ciudad de la Habana para revisar y aprobar, cuando proceda, las intervenciones propuestas, salvo en caso

de proyectos de construcción de nuevas edificaciones que corresponderá a la Comisión Nacional de Monumentos su evaluación, previa solicitud de la Comisión Provincial.

TERCERO: La Comisión Nacional de Monumentos realizara el expediente técnico correspondiente a la zona declarada, para lo cual convocará a las entidades provinciales que estime deban participar en su ejecución.

CUARTO: Orientar a la Comisión Nacional de Monumentos de la Ciudad de La Habana para que, de acuerdo a los lineamientos de la Comisión Nacional de Monumentos, se realicen las coordinaciones pertinentes y sea inscripta la Zona de valor Histórico-Cultural del Malecón Tradicional en el Registro de monumentos nacionales y locales para su debida protección.

QUINTO: Notificar la presente Resolución a: Ministro de Cultura, Vice-Ministros, Director Provincial de Planificación Física, Grupo de Desarrollo Integral de la Capital, Dirección de Arquitectura y Urbanismo del Municipio Centro Habana, y a cuantos más Organismos deban conocer la misma.

Dada en la Ciudad de Habana, a los 6 días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve." Año del 40 Aniversario del Triunfo de la Revolución".

8.5.2 Decreto Ley 143

Fidel Castro Ruz, Presidente del Consejo de Estado de la República de Cuba.

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha acordado lo siguiente: Por cuanto: En el año 1938, el Dr. Emilio Roig de Leuchsenring fundó la Oficina del Historiador de la Ciudad con carácter autónomo y la responsabilidad de fomentar la cultura habanera, nacional y sus vínculos internacionales, legándonos el ejemplo de una infatigable lucha por la conservación de los monumentos históricos de la Habana y los bienes ubicados en la capital de la República que corresponden al patrimonio nacional.

POR CUANTO: La actual Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana, hasta el momento, no sólo le ha dado continuidad al trabajo de su predecesor, sino que ha llevado a cabo nuevas tareas al fungir como inversionista de la restauración del Centro Histórico de la Ciudad de la Habana y su sistema de fortificaciones declarado Patrimonio Mundial en la sesión del 14 de diciembre de 1982, del Comité Intergubernamental para la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, celebrada en la sede de la Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), en París; y al extender su función sociocultural más allá del Palacio de los Capitanes Generales a otros inmuebles del Centro

Histórico, acumulando prestigio y reconocimiento en Cuba y en el extranjero.

POR CUANTO: La restauración y conservación del Centro Histórico demanda de una atención priorizada, y es menester para el cumplimiento de estos fines, la ampliación del marco de autoridad de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana y el fortalecimiento de su condición de institución cultural con personalidad jurídica propia, dándole jerarquía adecuada con el objetivo, entre otros, de permitirle la obtención de recursos financieros.

POR CUANTO: Es indiscutible que la conservación y restauración del Centro Histórico aumentará su atractivo y logrará que se vinculen, armónicamente, los fines culturales con los intereses económicos en función del desarrollo del país, de la propia restauración, así como de la labor de rescate social que contribuya a afianzar el sentimiento nacional y patriótico de sus habitantes.

POR CUANTO: En uso de la atribución que le ha sido conferida por el inciso c) del Artículo 90 de la Constitución de la República, el Consejo de Estado resuelve dictar el siguiente:

DECRETO LEY NÚMERO 143
SOBRE LA OFICINA DEL HISTORIADOR DE LA CIUDAD DE LA HABANA

Artículo 1: A los efectos de este Decreto-Ley se entiende por

Centro Histórico: Zona delimitada por el trazado de las antiguas murallas y el mar.

Patrimonio Mundial: Comprende el Centro Histórico y las demás fortificaciones de la bahía habanera.

Zona Priorizada para la conservación: Comprende el Patrimonio Mundial más la zona de expansión de las murallas hasta el Paseo del Prado, inclusive en sus dos aceras y el Parque de la Fraternidad.

Espacio Urbano: Áreas Públicas, inmuebles de uso estatal, social, viviendas, así como los espacios no edificados que integran una ciudad.

Artículo 2: Se adscribe la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana al Consejo de Estado, el cual tendrá la responsabilidad de la alta dirección de sus actividades.

Artículo 3: La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana tendrá competencia en su perfil cultural sobre toda la provincia de Ciudad de La Habana. Su director será el Historiador de la Ciudad de La Habana, nombrado y sustituido en su cargo por el Presidente de los Consejos de Estado y Ministros.

Artículo 4: A la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana se le subordina el Museo de la Ciudad y sus dependencias, los departamentos que determine el Historiador de la Ciudad de La Habana, la Empresa de Restauración de Monumentos y otras entidades que se consideren convenientes para el desarrollo social del centro histórico y la promoción de actividades turísticas y comerciales.

Artículo 5: La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana consultará a los organismos e instituciones nacionales enclavados en el territorio, así como fuera de él, que considere necesario para cumplimiento de sus funciones. También podrá solicitar asesoría de organismos e instituciones internacionales, cuando así lo requiera.

Artículo 6: La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana tendrá como funciones principales, las siguientes:

a) Preservar la memoria material y espiritual de la capital de la República como expresión de la historia nacional, divulgándola y honrándola por todos los medios de difusión natural y técnicos-científicos y por su acción continua sobre estos bienes de la nación;

b) Formular y ejecutar los planes de restauración de la zona priorizada y velar por la conservación y restauración de los valores históricos en el resto de la Ciudad de La Habana;

c) Instrumentar los métodos de apoyo financiero al trabajo de restauración.

d) Fiscalizar las actividades que con relación a los bienes que integran la zona priorizada para la conservación, lleven a cabo las entidades enclavadas en esta;

e) Fomentar fuentes propias de financiamiento destinado a la restauración y preservación de la zona priorizada para la conservación, al mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes, al sostenimiento de las funciones de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana y los ingresos del país;

f) Concertar contratos con entidades nacionales y extranjeras, organismos internacionales, organizaciones no gubernamentales y otras personas naturales o jurídicas debidamente acreditadas, a los fines planteados en este Decreto-Ley;

g) Abrir y operar cuentas bancarias en moneda nacional y en divisas;

h) Conceder o denegar autorizaciones para obras y usos de los espacios urbanos en la zona priorizada para la conservación.

Artículo 7: Para llevar a cabo dichas funciones la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana:

a) Exportará e importará, comprará, venderá y realizará otras operaciones mercantiles;

b) formalizará convenios con los organismos y entidades situadas en la zona priorizada para la conservación con el fin de garantizar el uso adecuado de sus valores patrimoniales;

c) dirigirá la Empresa de Restauración de Monumentos y otras entidades que se asignen;

d) recibirá y utilizará donaciones con destino a la restauración y a la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.

Artículo 8: Las entidades enclavadas en la zona priorizada para la conservación no subordinadas a la Oficina del Historiador de La Habana y sus dependencias, que perciban ingresos en divisas, contribuirán a su restauración y preservación con un por ciento de sus ingresos, los cuales entregarán a la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana. También contribuirán a estos fines en igual forma las que perciban ingresos en moneda nacional. En ambos casos el por ciento será fijado por el Comité Estatal de Finanzas.

Artículo 9: La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana presentará a los comités estatales de Trabajo y Seguridad Social y de Finanzas sus necesidades mínimas de plantillas y presupuestos, con vistas al desempeño de las tareas que le han sido encomendadas.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana dictará los reglamentos para la mejor ejecución de lo que se establece en este Decreto-Ley dentro del término de noventa días naturales siguientes a su promulgación. Dicha Oficina dictará, en cualquier término, cuantas otras disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto.

Dado, en el Palacio de la Revolución, en la Ciudad de La Habana, a los 30 días del mes de octubre de 1993.

República de Cuba

Consejo de Estado

Presidencia

8.5.3 Decreto Ley 216

Modificación incorporando el Malecón Tradicional en el decreto ley 143

Fidel Castro Ruz, Presidente de los Consejos de Estado de la República de Cuba.

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha aprobado lo siguiente:

POR CUANTO: El decreto Ley No. 143, de 30 de octubre de 1993. "Sobre la Oficina del Historiador de la Ciudad ", otorga, entre otras, como una de las funciones principales de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La

Habana, la de formular y ejecutar los planes de restauración de la Zona Priorizada y velar por la conservación y restauración de los valores históricos en el resto de la ciudad de La Habana.

POR CUANTO: El artículo 1 del mencionado Decreto Ley No. 143/93 declaró como Zona Priorizada, la definida como Patrimonio Mundial que comprende el Centro Histórico y las demás definiciones de la bahía habanera y la zona de expansión de las murallas, hasta el Paseo del Prado, incluyendo en sus dos aceras y el parque de la Fraternidad.

POR CUANTO: El incremento del turismo en las zonas no comprendidas dentro de las definidas como Zonas Priorizadas, y de Patrimonio Mundial y los resultados obtenidos por Oficina del Historiador en las tareas que le fueron encomendadas en la restauración conservación de las edificaciones y la preservación de valores culturales y patrimoniales de nuestra historia nacional, hacen recomendable ampliar la Zona Priorizada que le fuera asignada en el Decreto Ley No. 143/93, otros territorios limítrofes donde concurren al mismo tiempo que una considerable afluencia turística, valores patrimoniales e históricos que requieren de una atención priorizada para su óptima conservación.

POR TANTO: El Consejo de Estado,

en uso de las facultades que le están conferidas por el Artículo 90, inciso

c) de la Constitución de la República resuelve dictar el siguiente

DECRETO-LEY NUMERO 216

Artículo Único: Modificar los límites establecidos en el Artículo 1 del Decreto ley No. 143 de 30 de octubre de 1993 en lo que respecta a la zona priorizada para la Conservación, lo que quedara redactado en la forma siguiente:

“ZONA PRIORIZADA PARA LA CONSERVACION: Comprende el Patrimonio Mundial, más la zona de expansión de las murallas hasta el Paseo del Prado, inclusive en sus dos aceras y el Parque de la Fraternidad, y por el Norte, la franja costera del Malecón habanero por sus dos aceras, desde este por el Sur por la calle San Lázaro en ambas aceras hasta interceptar de nuevo con el Castillo de La Punta”.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se faculta al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros para que en el momento que las circunstancias lo aconsejen, pueda determinar otras zonas de la ciudad de La Habana que por sus características patrimoniales e históricas deban ser incorporadas a la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana, como Zona Priorizada para la Conservación.

SEGUNDA: se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo que establece el presente Decreto-Ley, el que comenzara a regir a partir de su publicación en la gaceta Oficial de la República.

DADO en el Palacio de la Revolución, en la ciudad de la Habana, a los treinta días del mes de enero de 2001.

8.5.4 Acuerdo 5354

Declarando Malecón Zona de Alta Significación para el Turismo

El Secretario del Consejo de Ministros y su Comité Ejecutivo

CERTIFICA

Que el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de conformidad con las atribuciones que le están conferidas, teniendo en cuenta que el Decreto Ley No. 216 de 30 de enero del 2001 modifico los límites establecidos en el Artículo 1 del Decreto Ley no. 143 de 30 de octubre de 1993 “sobre la Oficina del Historiador” en lo respecta a la Zona Priorizada para la conservación, integrando a la misma la Franja Costera del Malecón Habanero, por sus aceras desde el Castillo de La Punta hasta el Parque Maceo, inclusive desde el Parque por el Sur por la calle San Lázaro en ambas aceras hasta interceptar de nuevo con el Castillo de La Punta; teniendo en cuenta que por el acuerdo no. 4942, para control administrativo de 17 de septiembre de 2003, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, fue integrada a la Zona Priorizada para la Conservación, aprobada por el mencionado decreto Ley no. 216, la zona como “Barrio Chino” y teniendo en cuenta que el acuerdo no. 2951 para el control administrativo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 21 de septiembre de 1995, declaro Zona de Alta Significación para el turismo el territorio del municipio Habana Vieja, Provincia Ciudad de la Habana, que en él se describe, adopto con fecha 21 de enero del 2005, el siguiente ACUERDO.

PRIMERO: Modificar el apartado PRIMERO del acuerdo no. 2951 para control administrativo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 21 de septiembre de 1995 para ampliar la zona de Alta significación para el turismo que en él se declara, incluyendo como párrafos terceros y cuarto de dicho APARTADO, el texto que describe al territorio del municipio Centro Habana, Provincia Ciudad de la Habana, siguiente:

La franja costera del Malecón Habanero por sus dos aceras, desde el Castillo de La Punta hasta el Parque Maceo, e inclusive desde este, por el Sur por la calle San Lázaro en ambas aceras, hasta interceptar de nuevo con el Castillo de La Punta.

Partiendo de la parcela marcada con el número 352 de la calle Zanja esquina a Escobar, se toma rumbo Este, incluyendo las parcelas que conforman la acera Norte de la calle Zanja, hasta la calle Galiano, desde donde continua con rumbo Este por la calle Barcelona, incluyendo las parcelas que conforman la acera norte de dicha calle hasta la parcela marcada con el No. 263-273 de la calle Amista d y tomando con rumbo Sur por el limite por la zona delimitada por el decreto Ley No. 143, tomando con rumbo Oeste por detrás de las parcelas con los No. 161, 163 y 165 de la calle Dragones hasta la calle Escobar, por la que toma con rumbo Norte incluyendo la parcela No. 510 de la calle Escobar y las parcelas No. 351 y 355 de la calle Zanja hasta el punto de partida.

SEGUNDO: Al territorio descrito en el APARTADO anterior se le aplican todas las demás disposiciones del referido Acuerdo No. 2951, para control administrativo, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 21 de septiembre de 1995.

Y PARA PUBLICAR en la Gaceta Oficial de la República, se expide la presente certificación en el Palacio de la Revolución, a los 21 días del mes de enero del 2005, AÑO DE LA ALTERNATIVA BOLIVARIANA PARA LAS AMERICAS.

8.5.5 Acuerdo 2951

DECLARATORIA DE ALTA SIGNIFICACIÓN PARA EL TURISMO

Consejo de Ministros
El Secretario del Consejo de Ministros y de su Comité Ejecutivo
CERTIFICA

Que el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, haciendo uso de las facultades que le otorga la Ley, adoptó con fecha 21 de septiembre de 1995, el siguiente:

ACUERDO 2951

PRIMERO: Se declara zona de alta significación para el turismo dentro de las regulaciones de la ley de protección del medio ambiente y el uso racional de los recursos naturales, de 10 de enero de 1981, el territorio del municipio de la Habana Vieja, provincia ciudad de la Habana que se describe a continuación:

El comprendido entre el trazo de las antiguas murallas y el mar, en la ciudad de la Habana, incluyendo las demás fortificaciones de la bahía habanera, más la zona de expansión de las murallas hasta el Paseo del Prado, inclusive en sus dos aceras, y el parque de la fraternidad.

Este territorio será denominado en este acuerdo la Zona.

En la zona existirá el régimen administrativo que respecto

a las viviendas ubicadas en la zona dispone el artículo 109 de la ley general de la vivienda, de 23 de diciembre de 1988, con las adecuaciones que figuran en el apartado siguiente de este acuerdo, y las demás normas por las cuales se producirá la intervención de la oficina del historiador de la ciudad de la Habana, en algunas cuestiones administrativas de la Zona.

SEGUNDO: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de la ley general de la vivienda, las viviendas ubicadas en la zona estarán sometidas al siguiente régimen especial:

a) Los ocupantes legales de vivienda que no sean propietarios, quedaran en las mismas en concepto de arrendatarios mediante el pago de la misma cantidad que vinieron abonando o de la que corresponda fijar según el sistema de precios por metros cuadrados, hasta tanto el estado decida reubicarlos en otra vivienda fuera de la zona turista.

b) El órgano de administración municipal del poder popular de la Habana Vieja no tendrá la facultad de discrecional a que se refieren los artículos 57 y 82 y las disposiciones transitorias de la ley general de la vivienda, y en consecuencia, no podrán autorizar la legalización ni el derecho de recibir la propiedad a ocupante de vivienda alguno.

c) Los ocupantes ilegales de viviendas que de acuerdo con lo dispuesto en la ley general de la vivienda deban ser reubicados, lo serán en otras zonas que a tal efecto se determine, en el propio municipio fuera de la zona turística, o en otros municipios cercanos.

d) El arrendamiento de viviendas o habitaciones será controlado por el estado mediante permiso especial para realizar esa actividad otorgado por la representación del ministerio de turismo o en su defecto, la dirección municipal de la vivienda.

e) Las permutas de viviendas solo podrán realizarse con el estado.

f) Las viviendas que queden a favor del estado serán asignadas al ministerio de turismo y cuando no sean de su interés, este las entregará al órgano de administración municipal del poder popular para su traspaso a otras entidades, para ser utilizadas únicamente con fines sociales.

g) No se entregaran viviendas en concepto de vinculadas; para la declaración de viviendas medios básicos será necesaria la aprobación previa del ministerio de turismo, así como para cambiar esa condición una vez otorgada.

h) Para cualquier construcción o modificación de edificación alguna que se pretenda realizar por organismos del estado u organizaciones, se requerirá la aprobación previa del

ministerio de turismo, además de las que legalmente están dispuestas, se prohíbe la construcción, remodelación, reconstrucción, división o ampliación de viviendas por particulares.

i) Cuando el estado, en interés de la nación, requiera áreas para programas de desarrollo del turismo, tanto internacional como nacional, que exijan la construcción de hoteles e instalaciones diversas, u otro uso de esas áreas, en el momento en que las necesite podrá negociar con los propietarios la compra o reubicación de viviendas fuera de la zona u otras formas de compensación a los afectados ubicados en la misma, sin perjuicio de los derechos de expropiación que le corresponden, establecidos en la Constitución.

El Instituto Nacional de la Vivienda y el Ministerio de Turismo podrán dictar, conjuntamente, las disposiciones que resulten necesarias para la aplicación del régimen especial a que se refiere este apartado.

TERCERO: La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, organismo autónomo creado por el Decreto ley 143, de 30 de octubre de 1993, y adscrito al Consejo de Estado será el representante del estado a los efectos del régimen especial de las viviendas ubicadas en la zona contenido en el apartado anterior. A dicha entidad estatal se llamara la oficina en lo delante de este acuerdo.

La oficina rendirá cuenta anualmente al consejo de ministros sobre su gestión en cuanto al cumplimiento de las atribuciones, facultades y obligaciones que le corresponden según las disposiciones de este acuerdo.

CUARTO: El Ministerio de Turismo podrá decidir que la oficina lo represente en el ejercicio de alguna o todas las atribuciones que corresponden a ese ministerio según las normas contenidas en el artículo 109 de la ley general de la vivienda, en su aplicación a las viviendas ubicadas en la zona.

QUINTO: La oficina podrá titular del derecho de usufructo gratuito por un término de veinticinco años de bienes inmueble propiedad del estado ubicado en la zona.

El secretario del Consejo de Ministros y su Comité Ejecutivo, oído el parecer del jefe del organismo de la administración central del estado rector de la rama, sub-rama o actividad de que se trate y del Ministerio de Economía y Planificación, decidirá cuales de los inmuebles de propiedad estatal ubicados en la zona serán cedidos en usufructo a la oficina y una vez adoptada esa decisión, otorgara con el historiador de la ciudad de la habana, sucesivamente, documentos públicos a fin de conceder a la oficina el derecho de usufructo sobre esos inmuebles cuyo término comenzara a contarse en la fecha del otorgamiento del instrumento público respectivo.

SEXTO: La oficina podrá crear una sociedad inmobiliaria cuyo objeto social será:

- La construcción de obras nuevas, construcción de obras nuevas, reconstrucción, rehabilitación y restauración de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado anterior:

- La actuación como mandataria de la oficina para dar en arrendamiento a personas naturales o jurídicas, para ser usados como viviendas, oficinas, locales comerciales o naves industriales, los inmuebles antes referidos, cobrando el precio correspondiente en razón a los metros cuadrados del inmueble.

- El estudio, promoción, gestión, explotación, asesoramiento o ejecución de proyectos inmobiliarios urbanos en la zona.

El Ministerio de Finanzas y Precios fijará los precios por metros cuadrados de los arrendamientos mencionados anteriormente los que la sociedad inmobiliaria cobrará y entregará al estado, deducida una comisión cuya cuantía decidirá el Ministerio de Finanzas y Precios.

SÉPTIMO: Se autoriza a la Oficina para crear, bajo la forma empresarial que decida, una entidad dedicada a dar mantenimiento a inmuebles de propiedad Estatal ubicados en la Zona, cobrando en los casos procedentes que corresponda, según lo que establezca el Ministerio de Finanzas y Precios.

Dicha sociedad podrá dar mantenimiento también, previo con su propietario, a inmuebles de propiedad no estatal ubicados en la zona.

OCTAVO: La oficina, además de las que le corresponden legalmente, tendrá las facultades y atribuciones siguientes:

- Disponer la ejecución de reparaciones, reconstrucciones, remodelaciones y otras acciones de arquitectura en los inmuebles de propiedad estatal ubicados en la zona.
- Coordinar con el órgano de administración municipal del poder popular de la Habana Vieja y con los organismos y empresas estatales que corresponda, la pavimentación de las vías internas de la zona
- Cooperar con el órgano de administración municipal del poder popular de la Habana Vieja la recuperación y rescate de las viviendas y demás locales ocupados ilegalmente.
- Cooperar igualmente con dicho órgano de administración para:

La limpieza de los lugares públicos y la recogida de basuras y desperdicios en la Zona.

- La prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado en la Zona.

- El mantenimiento y conservación de sitios y obras de uso público arbolado, parques, áreas verdes y la rotulación de calles.

- La realización y ejecución de cuanto contribuya al mejoramiento, embellecimiento y desarrollo turístico de la Zona.

- La extracción de ocupantes ilegales de viviendas y locales dentro de la zona y la ejecución de cualquier resolución judicial firme que afecte a viviendas de la zona o a los titulares de ellas.

- Proponer asociaciones económicas internacionales entre organizaciones nacionales e intereses extranjeros, para negocios de turismo internacional y desarrollar exclusivamente dentro de la Zona.

- Asociarse con productores nacionales y pactar la forma y modalidades de los aportes de la oficina y los del productor, el destino comercial de la producción, el que deberá estar de acuerdo con los objetivos de la zona-los beneficios de ambos socios y la clase de moneda en que realizaran sus operaciones.

- Autorizar, de acuerdo con las

regulaciones dictadas al efecto y oído el parecer de la organización de masas de la comunidad, a vecinos de la zona para que brinden en sus propias viviendas, con el auxilio de sus familiares, servicios de hospedaje con o sin alimentación a la población y a visitantes y dictar a ese mismo efecto las disposiciones que corresponda.

- Promover procesos judiciales de expropiación forzosa de inmuebles ubicados en la zona formulando la correspondiente declaración de utilidad pública.

- Cooperar con la representación del ministerio de turismo en la zona en autorización del alquiler de habitaciones por los propietarios de viviendas a que se refiere el Artículo 74 de la Ley General de la Vivienda, en relación con el Artículo 109 de la misma Ley.

- Autorizar, en coordinación con el órgano de administración municipal del poder popular en la Habana Vieja la fijación o instalación de vallas anunciadoras, carteles, avisos, letreros y demás anuncios, en la vía pública dentro de la Zona.

Noveno: Se faculta a la oficina para dictar en general las medidas o decidir en particular los asuntos que sean necesarios y procedentes al ejercicio de la autoridad facultades y atribuciones y al cumplimiento de los deberes que le confiere este acuerdo.

DÉCIMO: dentro de los tres meses siguientes a la fecha de este acuerdo:

La Oficina adoptara la organización interna necesaria a fin de que pueda ejercer la autoridad, facultades, atribuciones y cumplir los deberes que le asigna este acuerdo.

La Oficina procederá a confeccionar la propuesta y el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social aprobará una plantilla de cargos para enfrentar el ejercicio de las facultades y atribuciones que le otorga el presente Acuerdo.

La Oficina elaborara la propuesta y el ministerio de finanzas y precios aprobará un proyecto de presupuesto de la oficina para el resto de 1995.

UNDÉCIMO: En la aplicación de las disposiciones de este acuerdo los intereses del turismo deben conciliarse con la actividad económica que existe en la Zona y en especial, con la marítimo portuaria y la de ferrocarriles, incluyendo toda la infraestructura productiva, de servicios, comercial y administrativa de esas activa.

Los jefes de los organismos de la Administración Central del Estado serán consultados por la oficina sobre cualquier decisión que pudiera afectar las actividades a su cargo dentro de la Zona.

La Oficina consultara además con los organismos e institucio-

nes nacionales enclavadas en la zona así como fuera de ella, que considere necesario para el cumplimiento de las atribuciones, funciones y obligaciones que le encomienda este Acuerdo.

Y PARA PUBLICAR en la gaceta oficial de la República, se expide la presente certificación, en el palacio de la revolución, a los 21 días del mes de septiembre de 1995.

Carlos Lage Dávila
Secretario, Consejo de Ministros

8.5.6 Resolución especial 2011
CITMA, Dictamen de la Evaluación Estratégica Ambiental

POR CUANTO: El Consejo de Ministros el veintiocho de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro adoptó el Acuerdo numeral 2823 y en el cual en su Apartado NOVENO se expresa literalmente “Aprobar la creación de la Delegación de la Provincia Ciudad de La Habana del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio ambiente”, razón por la cual dicha entidad forma parte de este Organismo de la Administración Central del Estado.

POR CUANTO: Mediante Resolución 69/95 de fecha veintiocho de Febrero de 1995, de la Ministra del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio ambiente se nombra al Dr. Roberto Castellanos Pérez como Delegado Provincial de Ciudad de La Habana del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio ambiente.

POR CUANTO: La Resolución 132/09 del Ministro del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio ambiente, de fecha 11 de Agosto de 2009 “Reglamento del Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental” en su Artículo 8 faculta a las Delegaciones Territoriales como Autoridad Responsable para la realización de este proceso.

POR CUANTO: Mediante la Resolución 22/07 se faculta a la que suscribe para que se desempeñe como Inspector Ambiental Provincial y Autoridad Responsable en el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

POR CUANTO: La Ley 81 Del Medio ambiente, en su Artículo 31, faculta al Ministerio de Ciencia Tecnología y Medio ambiente, en coordinación con los órganos y organismos competentes, a someter a Evaluación de Impacto Ambiental los planes o políticas de desarrollo urbano y turístico, entre otros. Este proceso de evaluación no requiere del otorgamiento de una licencia ambiental.

POR CUANTO: En la zona del Malecón Tradicional, delimitada desde el muro del Malecón al Norte, hasta la acera Sur de la calle San Lázaro, al Este por el Paseo del Prado y al Oeste por la calle Belascoáin, declarada como zona de Protección por la Comisión Nacional de Monumentos a través de la Resolución 158 / 99; así como Zona Priorizada para la Conservación por la Oficina del Historiador de la Ciudad según el Decreto Ley 216/2001 del Consejo de Estado de la República de Cuba y Zona de Alta Significación para el Turismo por el Acuerdo No. 5354/2005 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, se lleva a cabo el Plan Estratégico de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional hasta el año 2015.

POR CUANTO: Mediante la Resolución 10/2010 de la Unidad de Medio ambiente de la Delegación Provincial del CITMA, de fecha 7 de Abril del referido año, se detuvo la tramitación de Licencias Ambientales para

obras nuevas en esta zona (obras de nueva planta), condicionando su reanudación a la presentación del Programa de Desarrollo en su conjunto al Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

POR CUANTO: Esta decisión se fundamentó en la necesidad de integrar los aspectos ambientales desde la etapa de preparación de las obras, planes y programas previstos para un escenario complejo desde el punto de vista social y ambiental; considerando los valores a preservar, el deterioro actual de las construcciones, las condiciones de vida de la población, las expectativas y manifestaciones actuales en cuanto al cambio climático y la alta vulnerabilidad de la zona ante los frecuentes eventos meteorológicos que la impactan.

POR CUANTO: El 23 de Mayo de 2011, la Unidad Presupuestada Inversionista Malecón, presentó al Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental el Plan Estratégico de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional hasta el año 2015, mediante el Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente y 34 documentos Anexos.

POR CUANTO: El 15 de Julio de 2011 se añadió como documento Anexo el Informe Diagnóstico Preliminar “Solución a las Penetraciones del Mar en la Zona del Malecón de la Ciudad de la Habana”.

POR CUANTO: La Guía para la Evaluación Estratégica Ambiental de Planes y Programas de Desarrollo, emitida al efecto por el Centro de Inspección y Control Ambiental (CICA), establece que la Autoridad Responsable puede realizar consultas a cuantos otros organismos u órganos se requieran y solicitará la información complementaria necesaria a los fines de elaborar un Dictamen.

POR CUANTO: Fue realizada la Consulta a Expertos de otros organismos e instituciones y en virtud de la misma se solicitó a la Unidad Presupuestada Inversionista Malecón información complementaria, la cual fue recibida en parte el 22 de Agosto de 2011.

POR CUANTO: De acuerdo con la información presentada el 22 de Agosto de 2011, se constató que el Plan Estratégico de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional presentado a evaluación ha sufrido modificaciones y se encuentra actualmente en fase de revisión o ajuste, contando con definiciones de su contenido y alcance solo hasta el año 2013.

POR CUANTO: En el Plan evaluado se corrobora la aplicación de soluciones de proyecto encaminadas a reducir la vulnerabilidad estructural y funcional a escala arquitectónica, no obstante, aún se evidencia insuficiente incorporación de la dimensión ambiental a la escala urbana, principalmente en lo relacionado con el enfoque de reducción de riesgo y las soluciones para reducir las vulnerabilidades más allá de las propias edificaciones.

POR TANTO: En uso de las facultades que me están conferidas

RESUELVO:

PRIMERO: Emitir como documento Anexo a la presente Resolución el Dictamen sobre la Evaluación Ambiental Estratégica realizada al “Plan Estratégico de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional”. Este Dictamen está conformado por ocho (8) acápite:

1. Antecedentes

2. Desarrollo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica

3. Consultas realizadas para la elaboración del Dictamen

4. Área de intervención y principales objetivos del Plan evaluado

5. Contenido y Alcance del Plan

6. Lineamientos Ambientales

7. Conclusiones

8. Recomendaciones

La Unidad Presupuestada Inversionista Malecón deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales contenidos en el mismo.

SEGUNDO: Ratificar la aplicabilidad de la excepcionalidad establecida en Artículo 15.2 del Decreto Ley 212 “Gestión de la Zona Costera” para el caso de proyectos debidamente justificados por utilidad pública o interés social, lo que exime al “Plan Estratégico de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional” de las limitaciones o prohibiciones establecidas en el referido Decreto Ley para la ubicación de nuevas instalaciones permanentes y la ampliación de las existentes.

TERCERO: Indicar a la Unidad Presupuestada Inversionista Malecón la presentación de una nueva versión del Plan Estratégico hasta el año 2015 como mínimo, la cual

debe constituir el marco de referencia para la elaboración de los planes anuales de inversiones. Esta versión debe garantizar la introducción del enfoque de riesgo en la planificación urbanística con vistas a reducir vulnerabilidades, así como el resto de los Lineamientos contenidos en el Dictamen Anexo a esta Resolución.

CUARTO: Condicionar la aprobación de Microlocalizaciones, así como el otorgamiento de Licencias Ambientales para Obras Nuevas (de Nueva Planta) a partir del año 2012 a la evaluación de la nueva versión del Plan Estratégico indicada en el Resuelto precedente.

QUINTO: Aprobar las cuatro (4) Obras de Nueva Planta incluidas en el Plan de Inversiones 2011 y pendientes de aprobación por la Unidad de Medio ambiente (Malecón No. 655, No. 601-603, No. 559-561 y No. 359), siempre que se presente la aprobación de la Delegación Provincial del Instituto

Nacional de Recursos Hidráulicos para el abasto de agua a las mismas; teniendo en cuenta que en estas manzanas ya se ejecutó o se ejecuta la rehabilitación de las redes y está en proyecto la corrección de las socavaciones existentes, por ende, la Unidad Presupuestada de Inversiones puede proceder a solicitar la Licencia Ambiental correspondiente.

SEXTO: No requerir solicitud de Licencia Ambiental para las obras o acciones de Mantenimiento, Rehabilitación Integral, Rehabilitación de fachadas, cubiertas, áreas comunes y redes, Rehabilitación Total, Demolición Parcial o Total, independientemente de la manzana en que se ubiquen, debiendo mantenerse en estos casos el trámite de consulta de Microlocalización y aplicarse en los proyectos los lineamientos encaminados a reducir vulnerabilidades.

SÉPTIMO: Responsabilizar a la Unidad Presupuestada Inversorista Malecón con la gestión para garantizar el cumplimiento de los

lineamientos ambientales identificados en el marco de este proceso, los cuales serán aplicables al Plan en su conjunto y a todas las obras en específico, según proceda e independientemente de que para las mismas se requiera o no la solicitud de una Licencia Ambiental.

OCTAVO: Establecer la posibilidad y conveniencia de revisar de conjunto en el futuro lo dispuesto en la presente, en dependencia de los cambios que puedan suscitarse en relación con el contexto actual; tanto por la ejecución de obras para reducir vulnerabilidades como por el posible incremento de los riesgos producto de la evolución del cambio climático, así como a la luz de nuevos estudios al respecto.

NOVENO: Contra lo dispuesto en la presente Resolución, la Unidad Presupuestada de Inversiones de la Oficina del Historiador puede establecer reclamación ante el Director General de la Oficina de Regulación Ambiental y Seguridad Nuclear, dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la presente Resolución.

DÉCIMO: Notifíquese al Titular del Plan y a cuantas personas naturales o jurídicas corresponda.

Dada en la sede de la Delegación Provincial del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio ambiente en La Habana, a los 14 días del mes de Septiembre de 2011 "Año 53 de La Revolución".

Oficina del Historiador
Integral de la Habana
de La Habana



EDICIONES
BOLOÑA



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
**Agencia Suiza para el Desarrollo
y la Cooperación COSUDE**