

## Regulaciones Urbanísticas

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36 - Última actualización: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 107

~~El Plan General de Ordenamiento Urbano del asentamiento San Antonio~~ del Sur, municipio de igual nombre, concebido para dar soluciones de destino y uso de suelo, análisis de los problemas morfológicos propios del urbanismo y del tratamiento del paisaje, funciona como instrumento integrador de todas las actividades que se desarrollan en el ámbito urbano y periurbano.

El mismo expresa y refuerza su papel de instrumento regulador de condiciones y procedimientos del desarrollo territorial, la urbanización y la edificación en el conjunto de Regulaciones del Ordenamiento Urbano, instrumento para gestionar la implementación y el ejercicio del control de las transformaciones físicas del territorio urbano.

Las condicionales territoriales, urbanísticas y arquitectónicas contenidas en su estructura están amparadas en leyes, decretos ley, normas y regulaciones nacionales y sectoriales, para controlar los procesos de transformación y preservación del territorio de acuerdo al planeamiento aprobado y vigente.

En este sentido, las Regulaciones Urbanísticas del asentamiento San Antonio del Sur se actualizan como el soporte legal en la materialización del planeamiento urbano, como instrumento para los procesos de proyección, gestión y control, por lo que su diversidad y grados de detalle se ajustan a los requerimientos de dicho contexto.

### Antecedentes y necesidad de las Regulaciones

Las Regulaciones Urbanas del asentamiento cabecera San Antonio del Sur, tienen como antecedente las emitidas en el año 2008 como complemento del PGOU realizado para la cabecera donde se definían aspectos fundamentalmente de carácter estratégico -estructural, que consistían en zonificaciones funcionales que permitían establecer el uso y destino del suelo al considerar los tres ejes de identidad del plan, o sea Uso de suelo, Estructura, Morfología y partían de consideraciones diferentes en cuanto a las unidades físico - espaciales de referencia.

Las Regulaciones contenidas en este documento siguen una estructura similar partiendo de la política de transformación de las zonas de viviendas, incluyéndose las zonas funcionales del asentamiento y teniendo como unidades físico espacial de referencia las zonas y los sectores además del sistema vigente de normas sectoriales y ramales que contribuyen a proteger el Uso y Destino del suelo.

Este trabajo tiene como antecedentes el Plan General de Ordenamiento Urbano del asentamiento San Antonio del Sur realizado en el año 2007, que definían la política a seguir en el desarrollo urbanístico del

## Regulaciones Urbanísticas

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36 - Última actualización: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 107

~~asentamiento, criterios que en algunos casos se han debido ajustar a~~  
las nuevas condiciones económicas del país.

### CAPITULO I

#### Sección Primera: DENOMINACIÓN, CONTENIDO Y ALCANCE

El presente documento se denomina Regulaciones del Ordenamiento Urbano del asentamiento San Antonio del Sur, constituye una actualización de las vigentes hasta esta fecha y expresa las condiciones que regirán el desarrollo de cada una de las zonas y sectores que lo conforman.

Constituyen una expresión jurídica - administrativa sobre el ordenamiento territorial, el planeamiento y el control urbano, así como un instrumento técnico para el proceso inversionista. Son el establecimiento de condicionales territoriales, urbanísticas y arquitectónicas, amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales, para controlar los procesos de transformación y preservación del territorio de acuerdo al planeamiento aprobado y vigente. Constituyen el instrumento del Plan General de Ordenamiento Urbano para ejercer el control.

Las presentes Regulaciones mantendrán su vigencia por un período de dos años (2014 - 2016). No obstante, podrán ser objeto de revisión si así se requiere por las autoridades competentes.

Este documento tendrá carácter legal a partir de su aprobación por los Órganos del Poder Popular.

Estas Regulaciones del Ordenamiento Urbano no constituyen permiso, autorización o licencia de construcción los cuales deberán ser tramitados por los inversionistas o personas naturales en las instancias que correspondan. Condicionan y forman, en parte, la tarea de proyección para confeccionar el proyecto técnico ejecutivo de toda instalación que constituye una particularización del Plan. Tienen en cuenta los principios siguientes:

- a) Construir atendiendo al mejor uso de los recursos materiales y financieros, así como un óptimo aprovechamiento de suelo.
- b) Lograr la compactación de todo asentamiento humano concentrado para preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito físico y espacial, así como evitar, en la medida de lo posible, el uso de suelos cultivables para las construcciones.
- c) Que en toda acción constructiva que se pretenda efectuar se minimicen los impactos al medio ambiente.
- d) Que desde la etapa de estudios, para efectuar cualquiera de las

## Regulaciones Urbanísticas

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36 - Última actualización: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 107

~~acciones constructivas, sean consultados todos los OACE y demás~~  
Órganos facultados por el Estado antes del inicio de las mismas, los que siempre contarán con la aprobación correspondiente y mediante escrito del IPF.

e)Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano del municipio Yateras.

### Sección Segunda: OBJETIVOS DE LAS REGULACIONES URBANAS

Se formulan como sigue:

I.Dirigir los articulados a la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos, ambientales y de imagen urbana del asentamiento.

II.Establecer las Regulaciones del Ordenamiento Urbano del asentamiento Niceto Pérez San Antonio del Sur como un conjunto de disposiciones limitando su carácter prohibitivo, estableciendo claramente lo que se permite y las posibles alternativas.

III.Ser el soporte legal en la materialización del Planeamiento y como instrumento para los procesos de proyección, gestión y control del territorio urbano.

IV.Estar en correspondencia con la dinámica y requerimientos de los nuevos actores y procesos de transformación que tienen lugar en el ámbito urbano, con la diversidad y grados de detalle que les permitan ajustarse con flexibilidad a los requerimientos del territorio.

V. Lograr objetividad y realismo en las disposiciones, teniendo en cuenta las condiciones materiales del país e incluir el concepto de progresividad para contribuir a la eliminación de violaciones.

VI.Implementar la participación de todos los que tengan que ver con el territorio urbanizado en su formulación, una adecuada divulgación y accesibilidad que permita la identificación con su contenido tanto de los organismos encargados, como de las personas naturales y jurídicas que deben cumplirlas.

### Sección Cuarta: CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO SAN ANTONIO DEL SUR

El asentamiento San Antonio del Sur se localiza al Este de la ciudad de Guantánamo a 62 km de la misma. Cuenta con una población de 4366 habitantes (año 2003), la cual representa el 16% del total del municipio. Ocupa un área 163.5 ha, para una densidad de 26.7hab/ha. Su base económica fundamental radica en los servicios principalmente, seguido de la construcción, la agricultura y la industria.

Presenta una topografía llana con algunas ondulaciones y un área baja e inundable, extendida de Norte a Sur hacia el Oeste del asentamiento, área que limita el desarrollo compacto del mismo. El clima es seco con un registro de precipitación entre 400mm y 600mm anuales, la temperatura es alta (alcanza valores de mas 25oC como promedio anual), la evaporación sobrepasa los 2500mm, la radiación y el asoleamiento

## Regulaciones Urbanísticas

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36 - Última actualización: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 107

~~son muy intensos. Todos estos elementos climáticos son característicos~~ de la zona del semidesierto cubano que se extiende en toda el área costera y sub-costera del Sur de la provincia. Predominan los suelos areno-arcillosos, hidromórfico y seúdohidromórfico fundamentalmente en las áreas que se inundan temporalmente, nivel freático ligeramente profundo a menos de 0.5m, y una vegetación propia de zona seca condicionada por los factores climáticos existentes.

Los viales suman 21.3kKm, de los cuales el 57.7 % se encuentran en mal y regular estado y su trazado es irregular. La red de acueducto sirve al 100% de la población, aunque se regula el servicio debido al mal estado técnico de las redes de distribución. El 100% de la población esta servida por electricidad (S.E.N), radio y televisión. Posee la mayoría de los servicios necesarios por su rango poblacional y su condición de cabecera municipal.

Estructuralmente presenta una pequeña zona de producción al Oeste del asentamiento determinada por la existencia de la planta de Beneficio de Café, Fábrica de Hielo, Fábrica de Bloque; además dos zonas compactas de viviendas, una zona hacia el Este que comprende los Barrios Mincin y Cultura al centro, Oquendo al Noroeste y otra zona hacia el Oeste que comprende el barrio de Buena Vista (conformado por dos áreas: una al Norte del vial principal que es Buena Vista I y la otra al Sur que es Buena Vista II). El centro del asentamiento se encuentra localizado en el eje del vial principal.

### Sección Quinta: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

A los efectos de estas regulaciones el suelo del asentamiento San Antonio del Sur tiene tres clasificaciones: Suelo Urbanizado, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable con sus correspondientes especificidades por zonas y sectores.

El Suelo Urbanizado es aquel donde existen determinadas preexistencias dadas por el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones que se consideran como integrantes de un asentamiento concentrado, aún cuando este suelo no posea un nivel acabado de urbanización, todo lo cual hace irreversible la recuperación de sus valores naturales, independientemente del uso o calificación que posean. El Suelo Urbanizado puede ser:

-Edificable: Es aquel donde se puede proceder directamente a la edificación, ampliación, remodelación o conservación, conforme a la previsión del Plan General de Ordenamiento Urbano.

-De Urbanización Progresiva: Es aquel cuyo destino edificable, conforme al Plan General de Ordenamiento Urbano, aparece sujeto a la aprobación de un proyecto de urbanización, reurbanización o completamiento y al progresivo cumplimiento de los requisitos y etapas

## Regulaciones Urbanísticas

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36 - Última actualización: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 107

~~incluidas en el mismo.~~

---

-De Actuación Convenida: Es aquel cuyo destino edificable, conforme al Plan General de Ordenamiento Urbano, aparece sujeto a obligaciones particulares tales como la cesión de terrenos, la creación de infraestructuras técnicas específicas, edificación de equipamiento social, mejoramiento de las condiciones ambientales de la zona y otros.

-No Edificable: Es aquel destinado por el Plan General de Ordenamiento Urbano a espacios libres u otros usos de interés general que no recomiendan su edificación.

-Con Uso Limitado: Es aquel destinado por el Plan General de Ordenamiento Urbano a espacios de interés reservado donde las edificaciones son afines a su destino.

-Otros: Cualquiera que no estando considerado en las conceptualizaciones anteriores clasifique como urbanizado.

El Suelo Urbanizable es aquel en que no ocurren las preexistencias propias del Suelo Urbanizado, sino que se pretende que adquiriera esta condición en función de las previsiones del Plan General de Ordenamiento Urbano. El Suelo Urbanizable puede ser:

De Uso Inmediato: Es aquel en el cual el Plan General de Ordenamiento Urbano considera necesario se desarrolle una actuación urbanística dentro de los horizontes temporales del mismo.

De Reserva: Es aquel al cual se le reconoce aptitud para ser urbanizable, pero no se considera necesario de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenamiento Urbano. No obstante, puede operar como potencial de reserva para crecimiento no previsto.

El Plan General de Ordenamiento Urbano define para los Suelos Urbanizados y Urbanizables los usos residencial, productivo, centro de servicios sociales, recreación y descanso, transporte, defensa, uso periódico agrícola y otros; y por su naturaleza el uso público, semipúblico y privado.

### Sección sexta: DELIMITACIÓN EN ZONAS Y SECTORES

Para la sectorización del Suelo Urbanizado y Urbanizable a partir de la zonificación, que tuvo en cuenta la clasificación y calificación del suelo, se consideraron además: la caracterización, la tipología urbanística, la tipología arquitectónica y las condiciones medioambientales. Como resultado del análisis se obtuvieron 6 zonas de regulación urbanística que a continuación se presentan:

El Suelo Urbanizado Edificable de Urbanización Progresiva del asentamiento SAS: comprende las siguientes zonas:

1-Zona Residencial: Comprende toda la zona compacta de viviendas, los

## Regulaciones Urbanísticas

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36 - Última actualización: Miércoles, 16 Septiembre 2020 09:36

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 107

~~servicios, la vialidad que los conecta y los solares estatales,~~  
conformado por los barrios Oquendo, MINCIN, Cultura y Buena Vista.

2-Zona Centro de servicios: Comprende la zona donde se concentra la mayor cantidad de servicios (cafetería, bodegas, farmacia, terminal de ómnibus, tienda y oficinas administrativas).

3-Zona productiva: Abarca

Sector fábrica de bloques.

Sector fábrica de hielo.

Sector planta beneficio de café.

Sector jardín.

4-Zona de Espacios Públicos, Recreación y Descanso: Comprende

Sector áreas deportivas.

Sector áreas verdes

Sector áreas de parques (social e infantil).

5-Zona de transporte. Comprende:

Sector Terminal de ómnibus,

Sector Bases de taxis y de ómnibus.

Sector Base de transporte de carga

Sector Servicentro

6-Zona de Suelo No Edificable: Comprende

Sector Vialidad

Sector Infraestructura hidráulica

Sector Infraestructura eléctrica y de comunicaciones

Sector áreas de contaminación de las fábricas.

Suelo urbanizable de reserva:

Ubicado al suroeste del asentamiento, abarca una superficie de 4.2 ha; previsto para el crecimiento del mismo a largo plazo.

Suelo no urbanizable: Comprende las áreas periféricas del núcleo, ocupada básicamente por: ganadería, cultivos varios, áreas inundables y de altas pendientes.