

## **Introducción**

Las Regulaciones Territoriales y Urbanas constituyen el instrumento del Plan General para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio.

Es considerado un valioso instrumento de trabajo y el soporte legal en la materialización del planeamiento del ordenamiento territorial en los procesos de proyección, gestión y control, que establece las condicionales y requisitos territoriales, urbanísticos y arquitectónicos, amparados en regulaciones y normas nacionales o sectoriales para controlar los procesos de transformación y conservación del asentamiento con relación a la intensidad de uso y destino del suelo, la morfología y las soluciones físico espaciales, además de permitir el control urbano, el proceso de microlocalización y el otorgamiento de las licencias de construcción garantizando la gestión e implementación del Plan. Constituye un único instrumento para la toma de decisiones por parte del gobierno y otras instituciones con relación al ordenamiento territorial y el urbanismo.

En el presente documento se podrán encontrar todas las regulaciones de carácter territorial y urbano referentes al asentamiento de Limonar para lo cual se ha dividido el territorio en zonas y sectores en correspondencia con las características que predominan en cada uno de ellos. Se adjunta además una serie de planos para garantizar una mejor comprensión del contenido.

En su elaboración han trabajado técnicos de la Dirección Municipal de Planificación Física bajo la asesoría de la Dirección Provincial de Planificación Física y con la colaboración de diferentes empresas el territorio.

El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano se concibe como un instrumento técnico y jurídico que en manos del Gobierno Local nos permitirá dirigir acertadamente la gestión territorial, las definiciones del uso del suelo, el crecimiento del asentamiento, así como la estructuración sostenible en correspondencia con el desarrollo económico, social y ambiental.

Este documento constituye una de las salidas del PGOTU, que facilitará el proceso inversionista y contiene las normas a seguir para evitar un mal uso del suelo, previendo las áreas a reservar para inmediatas y futuras inversiones, en fin, después de aprobado, es el documento que regirá todo el desarrollo urbanístico del Consejo Popular Limonar, donde se dará respuesta profesional y efectiva al Ordenamiento Territorial y Urbano y al acelerado proceso inversionista que el Municipio enfrentará hasta el año 2018, aplicando los conceptos más científicos mediante un proceso participativo y en función a las políticas emanadas con el Consejo de la Administración Municipal.

### **Breve síntesis de los antecedentes históricos y evolución del asentamiento.**

Con una base económica netamente agropecuaria desde su fundación cuenta con un área de 1,65 Km<sup>2</sup>, con 7 015 habitantes surge a partir de la construcción en el año 1657 del primer ingenio del territorio en las tierras del Valle Guamacaro por parte de hacendados franceses, construyéndose la Iglesia.

El 28 de Octubre de 1808, según registro de las actas capitulares del ayuntamiento de Matanzas se reconoce al actual poblado de Limonar como partido judicial. La Marquesa de Justiz de Santa Ana, popularmente conocida como la Benefactora, dueña de la Hacienda Laguna de Palos dona una caballería de tierra para la construcción de un asentamiento donde se fomentara la población, nombre estrechamente ligado a la base de plantaciones de cítricos, que poseían antiguos agricultores franceses en el lugar, durante la colonia.

La dependencia total del cabildo de La Habana desde el siglo XVI, va a determinar las características propias del desarrollo económico, político y social de este territorio, no siendo hasta el siglo XIX, que el pueblo de Limonar alcanza su mayor esplendor en lo que a desarrollo se refiere.

Las tierras entregadas para el fomento de la población fueron vendidas en solares, contaba en sus inicios en el año 1808 con 9 casas de madera y guano con una Iglesia, una panadería y 3 pulperías.

En 1841 Limonar contaba con 32 casas y 12 establecimientos comerciales, siendo su desarrollo urbanístico muy lento, motivado por los hacendados dueños de ingenios y tierras que no vivieron en el poblado, sino en sus haciendas, no preocupándose por la realización de ninguna construcción importante, incidiendo negativamente en la urbanización y en los espacios públicos.

A partir de 1843 se construye el teatro, escuelas y comienzan a viajar a Limonar diferentes personalidades distinguidas tanto religiosas como extranjeras.

En 1885 en Limonar existen 155 casas de ellas 117 de tejas y madera y 38 de mampostería con las calles: Real, Paradero, Refugio, Santo Domingo, Calle del Correo, Calle del Pozo, Aguacate y Ayuntamiento, con un alumbrado público con farolas de hierro y cristal que colgaban de postes y utilizando la luz brillante como fuente de energía, siendo ese alumbrado sustituido años después por lámparas de gas hidrogenado. En cuanto a las redes de acueducto podemos decir que no existían, siendo abastecido este servicio a través de un pozo público que estaba situado en la calle real donde actualmente se encuentra la farmacia.

Presenta en la actualidad dos ejes viales principales destacándose la Calle Daniel González y Máximo Gómez. Además pasa por el Consejo Popular, la carretera Central y el ferrocarril central.

## **DESARROLLO**

### **ESTRUCTURACIÓN DE LA REGULACIONES**

Las regulaciones territoriales y Urbanas se estructuran de forma general en 4 Capítulos, complementados por el Glosario de términos, los Anexos y la Bibliografía, relacionados a continuación:

## **Capítulo 1: Caracterización del Municipio**

Contiene los aspectos que caracterizan el territorio, su sistema de asentamientos humanos y aspectos relacionados al régimen urbanístico del suelo.

## **Capítulo 2: Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana**

Se establecen códigos y regulaciones de obligatorio cumplimiento, en todo el territorio, así como de las zonas que se regulan. A su vez estas regulaciones se complementan con las “Regulaciones específicas de intervención urbana” (Capítulo 3).

## **Capítulo 3: Regulaciones Específicas de Intervención Territorial y Urbana**

Se estipulan códigos y regulaciones de carácter y aplicación tanto por las diferentes zonas del asentamiento principal, como del resto de los asentamientos agrupados según su tipología urbanística.

## **Capítulo 4: Procedimientos**

Se establecen las disposiciones sobre el modo de procesar oficialmente las gestiones para la aprobación de los usos de suelo y las acciones constructivas, que se promueven tanto en terrenos como en edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial, el contexto urbano y otros aspectos relacionados con el ordenamiento territorial. Estos procedimientos indican las solicitudes y trámites a realizar, los requisitos y entidades de consulta y aprobación para las distintas tramitaciones.

## **Glosario de Términos**

Se precisan definiciones de términos utilizados en todo el documento. Los conceptos sintetizados en el Capítulo 4, toman como referencia la legislación vigente.

## **Anexos**

En “Anexos”, se incluyen las resoluciones y delimitaciones del territorio, listado de obras de conservación que no requieren autorización ni licencia de obra, edificaciones de valor, según grados de protección, regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de señalización y ornamentación y el decreto 272.

Además se complementa con los planos de Zonas y Sectores a regular entre otros.

## **Bibliografía**

Recoge la documentación bibliográfica que sirvió de base para la elaboración de las regulaciones.

## Capítulo Nº 1: Descripción del Asentamiento Limonar

### 1.1 Delimitación y Derrotero del Asentamiento Limonar

Partiendo de la intercepción que forma la cerca del potrero de la CPA Mario Martínez Arará con la Carretera Central o la Circunvalante Norte encontramos el V1, tomando rumbo Noreste, intercepta la Circunvalante Oeste y continuando el mismo rumbo, intercepta y pasa la carretera al Cementerio continuando el mismo rumbo, pasa el elevado interceptando la carretera a Horacio Rodríguez, pasándola intercepta la vía que conduce a la Base de la Constructora Militar encontrando el V2, girando en ángulo de  $48^{\circ}$ , tomando rumbo Suroeste, en ese sentido llega a la vía del tren rápido, la intercepta y llegamos al V3, girando en ángulo de  $111^{\circ}$  con rumbo Sureste y recorriendo una distancia de 50.00 m encontramos el V4, girando en ángulo de  $84^{\circ}$  tomando rumbo Suroeste, bordeando la cerca de la propiedad de la finca Los Viera nos trasladamos a 150.00 m encontrando el V5, girando en ángulo de  $92^{\circ}$  con rumbo Sureste tomamos la carretera que conduce a Luís Roque, recorriendo una distancia de 600.00 m encontramos el V6, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  tomando rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 30.00 m encontramos el V7, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 170.00 m encontramos el V8, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 250.00 m encontramos el V9, girando en ángulo de  $98^{\circ}$  tomando rumbo Sureste y recorriendo una distancia de 70.00 m encontramos el V10, girando en ángulo de  $125^{\circ}$  con rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 175.00 m encontramos el V11, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Sureste y recorriendo una distancia de 190.00 m encontramos el V12, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 230.00 m encontramos el V13, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Norte y recorriendo una distancia de 130.00 m encontramos el V14, girando en ángulo de  $110^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 85.00 m encontramos el V15, girando en ángulo de  $162^{\circ}$  con rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 280.00 m encontramos el V16, girando en ángulo de  $80^{\circ}$  con rumbo Sureste, siguiendo el trazado de la carretera que conduce a Fructuoso Rodríguez, recorriendo una distancia de 700.00 m encontramos el V17, girando en ángulo de  $64^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 75.00 m encontramos el V18, girando en ángulo de  $115^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 450.00 m encontramos el V19, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 110.00 m encontramos el V20, girando en ángulo de  $96^{\circ}$  con rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 75.00 m encontramos el V21, girando en ángulo de  $92^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 115.00 m encontramos el V22, girando en ángulo de  $85^{\circ}$  con rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 145.00 m encontramos el V23, girando en ángulo de  $85^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 135.00 m encontramos el V24, girando en ángulo de  $130^{\circ}$  con rumbo Norte y recorriendo una distancia de 138.00 m encontramos el V25, girando en ángulo de  $104^{\circ}$  con rumbo Suroeste y recorriendo una distancia de 300.00 m encontramos el V26, girando en ángulo de  $30^{\circ}$  con rumbo Noreste y recorriendo una distancia de 90.00 m encontramos el V27, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 190.00 m encontramos el V28, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Noreste y recorriendo una distancia de 120.00 m encontramos el V29, girando en ángulo de  $90^{\circ}$  con rumbo Noroeste y recorriendo una distancia de 130.00 m encontramos el V1, inicio del área seleccionada.

## 1.2 Caracterización General del Asentamiento.

Es la cabecera del municipio del mismo nombre, 19 km al Sureste de la cabecera provincial. Cuenta con una población de 7 829 hab. (2003) dedicada al cultivo del henequén y a la cría de aves. Industria: fábrica de mosaicos y desfibrador de henequén. Cuenta con 3456 viviendas donde predominan construcciones desde la tipología I-III, mezclándose viviendas de una y dos plantas y edificaciones multifamiliares insertándose en sectores que corresponden a tipología urbanística II (subdividiéndose en cuatro sectores tipológicos residenciales, una zona centro, una zona de nuevo desarrollo y una zona especial). Además pasa por el Consejo Popular la carretera Central y el ferrocarril central.

Se comunica con la ciudad de Matanzas por carretera y ferrocarril. Cuenta con: terminal de ómnibus, estación de ferrocarril, oficina de correos y telégrafos, agencia bancaria, casa de cultura, cine, biblioteca pública, círculo infantil, escuelas (primaria, secundaria básica y politécnico), policlínico, clínica estomatológica, gimnasio, estadio de béisbol, canchas de voleibol y baloncesto.

## 1.3 Zonas y Sectores que conforman el Asentamiento Limonar.

- Zona Centro (ZC – I)
- Sector Tipológico Residencial (STR-I) Zona Noroeste del asentamiento.
- Zona Especial (ZE-I). UCM # 4 (Unidad Constructora Militar).
- Sector Tipológico Residencial (STR-II) Reparto Antonio Berdalles
- Sector Tipológico (STR-III) La Carbonería.
- Sector Tipológico (STR-IV). La Victoria.
- Zona de Nuevo Desarrollo (ZND-I) Reparto 10 de Octubre

## Capítulo Nº 2: Caracterización de las Regulaciones.

### 2.1 Regulaciones Urbanísticas.

#### 2.1.1 Definición:

Las regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestras urbanizaciones.

#### 2.1.2 Objetivo:

Las regulaciones territoriales y urbanísticas tienen como objetivo:

- a) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

b) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades estatales, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.

c) Precisar las acciones constructivas, urbanísticas y relativas al suelo que se permiten o prohíben de acuerdo a las determinaciones del Plan General de Ordenamiento territorial y Urbano y al Plan Parcial para la zona en cuestión, tanto por personas naturales como jurídicas, así como las que deberán observarse en relación con los espacios públicos, áreas libres, redes técnicas, calidad ambiental y mobiliario urbano, entre otras cuestiones de interés.

d) 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 del fondo construido existente, así como propiciarlos en el nuevo.

e) Establecer que las determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico, respondan a estudios de planeamiento territorial o urbano debidamente compatibilizados, ya sean Planes Generales, Parciales, Especiales o de Detalles, de factibilidad urbanística o localización de inversiones.

f) Garantizar que tales determinaciones se expresen apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en los estudios económicos-constructivos, ideas conceptuales y proyectos, los cuales serán revisados y aprobados por la entidad pertinente.

g) Identificar las restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial.

h) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su comprensión como por su contenido y alcance.

La aplicación y cumplimiento de las Regulaciones que a continuación se describen se encuentran amparados en el Decreto No. 272 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

### **2.1.3 Alcance:**

El alcance de este documento concierne al asentamiento de Limonar y su cumplimiento es de carácter obligatorio, esta encaminado a perfeccionar las regulaciones urbanísticas, deroga la anterior realizada en el año 2000, la aplicación del presente instrumento será presentado al proceso de aprobación por CAM que estará vigente del año 2013 hasta el 2018.

## **Capítulo Nº 3: Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana.**

### **3.1 Calidad del Medio Ambiente.**

#### **3.1.1. Responsabilidad ambiental**

**ARTÍCULO** Se corresponde con el deber que debe tener la ciudadanía para que el 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 los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

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

### **3.1.2 Equidad Social**

**ARTÍCULO** El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma. Gestionándose por tanto:

Que a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo.

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

Que los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario.

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

**ARTÍCULO** Queda prohibido emitir, verter o descargar sustancias o disponer desechos, producir ruidos, vibraciones y otros factores físicos capaces de causar molestias, perjuicios o deterioro en los bienes, así como los que afecten o puedan afectar la salud humana, animal, vegetal, o dañar la calidad de vida de la población.

**ARTÍCULO** Sé prohíbe la disposición final de los desechos sólidos y líquidos proveniente de cualquier actividad, cuando no cumplan con las normas de vertimiento establecidas y así evitar la proliferación de microvertederos.

**ARTÍCULO** Se prohíbe la ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Vigente en cuanto al Medio Ambiente.

**ARTÍCULO** Las actividades responsabilizadas con la protección del medio ambiente, quedan obligadas a controlar de forma rigurosa y con carácter permanente las fuentes generadoras de agentes contaminantes, fijas y móviles con impactos sobre el territorio, así como las instalaciones cuyo uso se definirá de alto riesgo.

**ARTÍCULO** Se prohíbe la eliminación de áreas verdes existentes y el corte indiscriminado de las plantas arbustivas.

### **3.2 Protección y preservación Patrimonial.**

**ARTÍCULO** Los espectáculos y actos públicos celebrados en un Monumento Nacional o Monumento Local no pueden conllevar daño de ningún tipo al monumento en cuestión, ni alterar el carácter del mismo. En todos los casos, las representaciones, espectáculos, filmaciones, actividades deportivas y recreativas y actos públicos deberán ser aprobados por la Comisión Nacional o Provincial según corresponda.

**ARTÍCULO** No se permitirá instalación alguna en los sitios y construcciones registradas, así como en las zonas establecidas, sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisiones Provinciales correspondientes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

**ARTÍCULO** No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente según lo determine el grado de protección establecido.

**ARTÍCULO** No se permitirá ninguna nueva construcción en los centros históricos urbanos, sitios o zonas de protección inscriptos en el registro de Monumentos Nacionales y Locales, que establezcan relaciones formales inarmónicas o indeseables con las construcciones de su entorno en los que se refieren a volumetría, altura de edificaciones, tratamiento de fachadas, presencia o ausencia de galería y balcones, proporciones de vanos, materiales y textura. Cualquiera nueva construcción deberá contar previamente con la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial de Monumentos correspondientes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

**ARTÍCULO** Queda prohibida la alteración de las líneas de fachadas dentro de los centros históricos urbanos inscriptos en el Registros de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos.

**ARTÍCULO** Se prohíbe toda acción constructiva en las edificaciones de valor histórico, patrimonial sin la previa autorización de la Comisión de Monumentos y el Sistema de Planificación Física.

**ARTÍCULO:** La política de conservación de la zona patrimonial y de valor histórico estará basado en:

- Conservar la imagen urbana de la zona, tanto en el nivel arquitectónico como urbano.
- Conservar en lo esencial la trama urbana.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona.
- Considerar la rehabilitación urbana como acción urbanística a realizar en la zona de valor patrimonial.



### **3.3 Estructura de la manzana.**

**ARTÍCULO** Donde existen medianerías estas pueden mantenerse pero se prohíbe su construcción en lugares que predominen pasillos.

**ARTÍCULO** El proyecto ejecutivo debe considerar el uso de la vegetación así como las áreas libres de plazas y juegos infantiles que contribuyan a satisfacer las necesidades de la población y ayude a crear un ambiente más agradable y por consiguiente eleve la zona desde el punto de vista estético, higiénico y ambiental.

**ARTÍCULO** La red vial se mantendrá como elemento articulador de las diferentes zonas que componen el sector.

### **3.4 Disposición de la Edificación en la Parcela.**

**ARTÍCULO** No se permitirá el cierre de portales donde se desarrolla la circulación peatonal.

### **3.5 Alineación de las edificaciones.**

**ARTÍCULO** En caso de reconstrucciones o remodelaciones no se permiten modificar líneas de fachadas.

**ARTÍCULO** Las nuevas construcciones en estos sectores deben respetar las alineaciones predominantes ya existentes y contar con una fachada principal paralela al frente de la calle.

### **3.6 Tipos y elementos de fachada.**

**ARTÍCULO** No se permitirá la utilización de materiales rústicos en vías principales siempre y cuando la solución que se desee conserve la calidad de la zona.

### **3.7 Aspectos técnicos constructivos.**

**ARTÍCULO** La construcción en planta baja se hará con las condiciones necesarias para soportar plantas altas.

## **3. De las Escaleras.**

### **Ubicación y características de las escaleras.**

**Artículo:** Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, estas pueden ser metálicas o de hormigón, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos:

a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal.

b) Se permitirá la construcción de escaleras en el área de jardín siempre que no sea posible por pasillos laterales o afectando parte de la vivienda.

c) Se prohíbe la construcción de escaleras fuera de los límites de propiedad ni en espacios públicos (aceras, vías parque, micro parques, áreas verdes públicas, etc.)

d) En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar el primer escalón de 0,75m como mínimo a partir del borde interior de la acera, en la 1ra Línea de fachada.

e) Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y fondo siempre que se respete un mínimo de 0,75m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1,00m como mínimo si es pasillo de tránsito.

f) Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidos al efecto.

g) En el caso de las edificaciones de dos niveles que se dividan o se amplíen se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal, tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % de la faja original, siempre que el portal no sea de uso público.

h) En el caso de que el 50% de la faja de portal esté construido se prohíbe la construcción de escaleras en el resto del área libre, en los llamados medio portal, pudiéndose construir en el interior de la edificación en la planta baja, en la que se evaluará un acceso independiente.

### **3.8 Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**ARTÍCULO** Se permite la colocación del mobiliario urbano cuando este se realice de acuerdo a los proyectos integrales de reanimación urbana para la zona, debiendo aprobarse por la entidad de monumento correspondiente.

**ARTÍCULO** Los materiales a emplear en la acción constructiva de conservación y restauración deben adecuarse y respetar la imagen arquitectónica de las edificaciones.

### **3.9 Usos de Suelo.**

**ARTÍCULO** Los usos aprobados para este suelo son todos aquellos que no ocasionen peligros de desastres, contaminación y afectaciones al medio ambiente y al hombre, debidamente compatibilizados con los usos previstos para el suelo por el Departamento de Planeamiento de la Dirección Municipal de Planificación Física en correspondencia con la estructura urbana del territorio.

**ARTÍCULO** Todo cambio de uso, nuevas construcciones o modificaciones en la estructura urbanística y funcional del centro será autorizado y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO** Sólo se autoriza la afectación de las áreas verdes, siempre y cuando el fin de su uso este en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO** Las edificaciones objeto de cualquier acción constructiva tendrán condiciones de seguridad e higiene tanto para los trabajadores de la obra como para los transeúntes de la zona según el Decreto de Protección e Higiene.

**ARTÍCULO** En aquellas áreas edificables de urbanización progresiva (ver Glosario en anexo) los promotores, ejecutarán las obras previstas en la urbanización (vías, redes de acueducto y alcantarillado, electricidad, áreas verdes) antes de su salida definitiva de la zona.

**ARTÍCULO** En las áreas de actuación convenida (ver Glosario de términos) una vez definida su intervención los promotores serán los responsables de realizar la urbanización en el proceso previo o simultáneo a la ejecución de las edificaciones estableciéndose un convenio urbanístico entre el promotor y la municipalidad

**ARTÍCULO** Aquellas áreas declaradas no edificables destinadas por el Plan General a espacios libres, áreas verdes, parques, serán preservadas de toda acción constructiva debiéndose conservar sus áreas por los organismos responsabilizados (Dirección de Comunales y propietarios de terrenos) en buen estado, bien tratadas, forestadas y debidamente pintado el mobiliario urbano.

### **3.10 Intervenciones constructivas.**

**ARTÍCULO** Todos los promotores de obras en estos terrenos ya sean personas jurídicas o naturales, están en la obligación de solicitar los documentos de Microlocalización, Licencia de Obra y Autorizaciones previa la ejecución de cualquier acción constructiva presentando la documentación requerida según el Decreto No. 272 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

### **3.11 Carteles y señalizaciones.**

**ARTÍCULO** Todas las instalaciones contarán con señalizaciones.

**ARTÍCULO** Se aprueba la colocación del cartel en la fachada de la vivienda en cuestión (siempre y cuando se respeten los artículos correspondientes al Capítulo 11 perteneciente al Decreto No. 55 que recoge el Reglamento para la Ejecución de la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales de la Ley No. 2 de 4 de agosto de 1977) considerándose al mismo como elemento de ambientación provisional.

**ARTÍCULO** Su colocación no ha de conllevar a daños o deterioro del inmueble, tales como manchas y alteraciones de cualquier tipo.

**ARTÍCULO** El nivel inferior del cartel, ya sea adosado a la pared del inmueble o perpendicular a la misma, ha de estar mínimo 2.00 m sobre el nivel de la acera.

**ARTÍCULO** En caso de ser perpendicular a la pared no sobrepasará el 80% de las dimensiones de la acera, es decir dejará un 20% de área libre desde el borde del cartel al borde de la acera.

**ARTÍCULO** El elemento ha de mantenerse en buen estado durante todo el período de explotación.

### **3.12 Mobiliario Urbano.**

**ARTÍCULO** No se permitirá la localización del mobiliario urbano (kioscos, elementos gráficos, toldos, bancos, farolas, parqueos de bicicletas y vehículos, etc.) que impidan las circulación peatonal y vehicular.

### **3.13 Servicios por cuenta propia.**

**ARTÍCULO** No se permitirá la localización de actividades comerciales, gastronómicas o de servicios que se vuelquen a la línea de fachada que impidan la circulación peatonal de aceras menores de 1.50 m. Estas actividades quedarán integradas fundamentalmente en espacio interior donde quede como mínimo 2.00 m de separación a la línea de fachada o portal.

**ARTÍCULO** Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en el Municipio de Limonar se regirá por la Legislación Vigente emitida sobre esta materia.

## **Capitulo Nº 4: Regulaciones Específicas de Intervención Territorial y Urbana.**

### **Zona Centro (ZC)**

#### **4.1 Características Generales de la zona.**

Esta zona del Municipio de Limonar se encuentra ubicado en el centro del poblado, que comprende desde la Calle Domingo Mújica hasta Bienvenido Sánchez, y desde Daniel González hasta José Antonio Mestre, encontrándose en la parte más antigua del asentamiento, contando con la mayor parte de los servicios primarios de bodegas, consultorios, tiendas, restaurante, organismos, etc., que se desarrollan fundamentalmente a ambos lados de la Calle Máximo Gómez, además cuenta con un buen servicio de acueducto, red eléctrica, telefónica y presenta un vial definido y en buen estado técnico. Tiene como característica unas estructuras urbanas conformadas por cuadrículas o manzanas en forma de polígonos cerradas.

Esta zona está caracterizada por la existencia de construcciones medianeras, de estilo antiguo y cubiertas de tejas, con portales de 3-4 m, alternando con edificaciones de mampostería con un puntal de 4-5 m fundamentalmente a lo largo de la Calle Máximo Gómez, las viviendas que hacen esquinas cuentan con una sola fachada por lo general orientado a la calle principal, el roturado de las calles y la numeración de la vivienda adosados en la fachada.

Existen dos edificaciones de valor histórico y arquitectónico las cuales se encuentran ubicadas en la Calle Máximo Gómez entre Brigadier Rojas y Capitán Calderín ,una biplanta con el número 19 Y 19a y la otra con el número 25. Además la zona cuenta con dos instalaciones multifamiliares de edificios biplantas en las manzanas 0031 y 0041 las mismas cuentan con buenas características constructivas.

El estado general de las construcciones es bueno, encontrándose pequeños grupos de viviendas en mal estado en la periferia de la zona.

## **4.2 Regulaciones Urbanísticas para la zona.**

### **4.2.1 Estructura de la manzana.**

**ARTÍCULO** Conforman la **Zona Centro** aquellas áreas donde predominan las actividades comerciales administrativas y de servicios.

**ARTÍCULO** Donde existen medianerías estas pueden mantenerse pero se prohíbe su construcción en lugares que predominen pasillos.

Artículo : Mantener el uso de la medianería en la zona.

Artículo 36: Mantener la inclinación de las cubiertas en esta zona hacia el frente de las edificaciones.

Artículo 37: No se permite el cierre de los portales de uso público.

Artículo 38: El puntal en la zona será el predominante según las condicionales específicas de cada arquitectura.

### **4.2.2 Disposición de la Edificación en la Parcela.**

**ARTÍCULO** Los viales en este sector no excederán de los 6.00 m de ancho, aceras de 1.00 a 1.20 m de ancho y contenes de 0.20 m.

**ARTÍCULO** Para este sector tipológico la ocupación de las parcelas será de un 60 a 70% y una superficie mínima de un 30 a 40% que incluye pasillos laterales y patios.

### **4.2.3 Alineación de las edificaciones.**

**ARTÍCULO** Las nuevas construcciones en estos sectores deben respetar las alineaciones predominantes ya existentes y contar con una fachada principal paralela al frente de la calle.

**ARTÍCULO** En caso de reconstrucciones o remodelaciones no se permiten modificar líneas de fachadas.

### **4.2.4 Tipos y elementos de fachada.**

**ARTÍCULO** La altura máxima será de dos niveles, para el primer nivel y el segundo 2.50 m para una altura máxima de 6.00 m (biplantas).

**ARTÍCULO** Levantar el nivel del piso 0.20 m por encima de la razante peatonal.

**ARTÍCULO** El alero no será mayor de 0.40 m.

**ARTÍCULO** Toda instalación hidro-sanitaria se construirá dentro de los límites de la propiedad y a la vez serán soterradas.

**ARTÍCULO** Se admiten obras de conservación, mantenimiento y reconstrucción de las viviendas siempre y cuando estas alcancen el puntal de las edificaciones antiguas conservadas.

**OJO ARTÍCULO** El puntal predominante será de 3.00 a 5.00 m según las características de la edificación.

**ARTÍCULO** En caso de las viviendas ya existentes se debe mantener el uso de los portales y queda terminantemente prohibido el cierre de los mismos.

**ARTÍCULO** La cerca perimetral será de 1.20 m con materiales sólidos mallas o rejas fijas y los laterales será de 1.50 m y el fondo de 1.80 m. En caso de ser esquina el frente y los laterales serán de 1.20 m y el fondo de 1.80 m respetando las medidas de las parcelas.

**ARTÍCULO** Los garajes existentes en las parcelas de este sector podrán mantenerse, pero se prohíbe la ubicación de nuevas instalaciones de este tipo sin la previa autorización de la DMPF.

**ARTÍCULO** Los garajes internos en las parcelas de este sector no pueden ser modificados en cuanto a su uso.

#### **4.2.5 Aspectos técnicos constructivos.**

**ARTÍCULO** Se prohíbe toda construcción en el sector con materiales no duraderos, estos deben ser por muros de bloques o cantos, revestidos y terminados, las cubiertas serán de hormigón armado, vigas y losas o fibrocemento en el caso de ser cubierta ligera.

**ARTÍCULO** Se permiten acciones constructivas de ampliación, remodelación y reconstrucción de las instalaciones existentes.

**ARTÍCULO**

#### **4.2.6 Imagen Urbana y Arquitectónica.**

**Artículo 1153:** Las intervenciones en la zona del parque se realizarán atendiendo a un proyecto integral que coordine y oriente las acciones de las diferentes actividades. En todos los casos se revisarán y aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Provincial de Patrimonio.

**Artículo 1154:** La colocación de kioscos u otros elementos transitorios no podrán en ninguno de los casos ocasionar daños a las características morfológicas y medioambientales de la zona

**Artículo 1155:** La tipología arquitectónica en las nuevas construcciones será con materiales de calidad y diseños que valoricen el entorno

**Artículo 1156:** Con relación al mobiliario urbano se dispone:

a) Se integrará al conjunto

tanto por su diseño

como por los

materiales a utilizar.

b) Es de carácter

obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones, etc).

**Artículo 1158:** Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación. Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

**Artículo 1159:** Los usos temporales y transitorios tendrán un diseño adecuado que valoricen el entorno en que se ubican

ARTICULO No se permite abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aun con el consentimiento de los colindantes.

#### **4.2.7 Usos de Suelo.**

**ARTÍCULO** Todo cambio de uso, nuevas construcciones o modificaciones en la estructura urbanística y funcional del centro será autorizado y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO** Se aprueban los usos recreativos, gastronómicos, comerciales, deportivos en función de la razón de ser del área y el carácter de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO** No se permite la inserción de nuevas viviendas, manteniendo solo el uso antes mencionado.

**ARTÍCULO** Las áreas libres y de reservan existentes en la zona, sólo admitirán usos relacionados con el carácter y la razón de ser del centro, respondiendo a un proyecto integral.

#### **4.2.8 Intervenciones constructivas.**

**ARTÍCULO** Para poder utilizar arrimo de la pared lateral derecha o izquierda o fondo de la vivienda colindante deberá presentar carta de autorización del vecino.

**ARTÍCULO** En el caso de que el vecino no este de acuerdo darle arrimo tendrá derecho de hacer una estructural independiente separándose 10 cm. como mínimo de la zapata de la otra vivienda.

**ARTÍCULO** En caso de que la pared medianera exista ventana con el vecino colindante este para poder construir tendrá que separarse 1.00 m de la misma.

#### **4.2.9 Carteles y señalizaciones.**

**ARTÍCULO** Todas las instalaciones contarán con señalizaciones.

**ARTÍCULO** Se aprueba la colocación del cartel en la fachada de la vivienda en cuestión (siempre y cuando se respeten los artículos correspondientes al Capítulo 11 perteneciente al Decreto No. 55 que recoge el Reglamento para la Ejecución de la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales de la Ley No. 2 de 4 de agosto de 1977) considerándose al mismo como elemento de ambientación provisional.

**ARTÍCULO** Su colocación no ha de conllevar a daños o deterioro del inmueble, tales como manchas y alteraciones de cualquier tipo.

**ARTÍCULO** El nivel inferior del cartel, ya sea adosado a la pared del inmueble o perpendicular a la misma, ha de estar mínimo 2.00 m sobre el nivel de la acera.

**ARTÍCULO** En caso de ser perpendicular a la pared no sobrepasará el 80% de las dimensiones de la acera, es decir dejará un 20% de área libre desde el borde del cartel al borde de la acera.

**ARTÍCULO** El elemento ha de mantenerse en buen estado durante todo el período de explotación.

#### **4.2.10 Mobiliario Urbano.**

**ARTÍCULO** Para este sector los elementos del mobiliario urbano tales como calles peatonales, luminarias de vías, elementos de señalizaciones, rotulación grafica urbana y otros, requerirán diseños apropiados a las características de los mismos.

**Artículo 1833:** Disponer de agrupaciones de bancos y asientos que favorezcan la conversación.

**Artículo 1834:** Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 1835:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada a muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

**Artículo 1836:** No se colocarán señalizaciones, registros eléctricos y telefónicos u otros elementos de mobiliario urbano que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

**Artículo 1837:** La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad, ni la estética integral de los sitios con valor patrimonial.

#### **4.2.11 Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 754:** La actuación sobre los inmuebles motivada por la actividad por cuenta propia (colocación de carteles y anuncios, toldos, modificación de vanos y espacios interiores, colocación de mostradores, etc. se rige por las regulaciones contenidas en este documento y por disposiciones que a nivel provincial y/o nacional se dicten.

**Artículo 755:** La actividad por Cuenta Propia se desarrollará en áreas comunes habilitadas para el ejercicio de éstas o en edificaciones privadas autorizadas para este fin.

**Artículo 756:** En ningún caso el hecho de que se otorgue una licencia para ejercer el trabajo por cuenta propia da derecho a que se le autorice construcción alguna para ejercerla, por lo que serán de obligatoria aplicación las regulaciones, normas y disposiciones que al respecto están vigentes y se tramitará en la Dirección Municipal de Planificación Física, las autorizaciones o licencias de construcción según sea el caso.

**Artículo 757:** Se permite la modificación de la vivienda para el ejercicio de la actividad por cuenta propia en las áreas funcionales interiores de la vivienda, siempre y cuando no entre en contradicción del inmueble según sea el caso.

**Artículo 758:** No se permite construcción o ampliación hacia áreas de jardines, pasillos laterales u otras zonas exteriores de la vivienda para ser utilizadas en el trabajo por cuenta propia.

**Artículo 759:** Las acciones constructivas que se autoricen deberán cumplir rigurosamente con las Regulaciones Urbanas y Territoriales que se aprueben en la documentación emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física de Limonar.



**Artículo 760:** El diseño de las acciones constructivas que se pretendan realizar podrá ser contratado a los Arquitectos de la Comunidad del Municipio.

**Artículo 761:** La oferta de servicio ambulatorio por cuenta propia no ocupará suelo, ni siquiera con carácter temporal ser muy exigentes en su control por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y no requerirá tramitación.

**Artículo 762:** La Dirección Municipal de Planificación Física definirá los espacios disponibles en la ciudad donde proceda la construcción de bazares o sitios de venta de manera concentrada y cumpliendo las normas higiénico-sanitarias y de diseño establecidas, que serán sometidas a la aprobación de los correspondientes Consejos de la Administración Municipales como una opción adicional para el ejercicio del trabajo por cuenta propia

**Artículo 763:** No se permite que las actividades de trabajo por cuenta propia generen contaminación (lavado de vehículos, crianza de cerdo, caballerizas, etc.) debiendo ser consultados y aprobados por los organismos rectores correspondientes a fin de evitar afectaciones por contaminación del agua, los suelos o el aire.

**Artículo 764:** Es obligatorio el cumplimiento de las Regulaciones emitidas para ejercer el trabajo por Cuenta Propia, que se defina por la Dirección Municipal de Planificación Física y aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal de Limonar, con relación a la habilitación de las áreas comunes para el ejercicio de las actividades por Cuenta Propia.

**Artículo 765:** Con el objetivo de preservar la imagen y funcionamiento de las áreas Patrimoniales, Monumentos de la Ciudad, e Instituciones Políticas y Gubernamentales se establece que en el ejercicio del Trabajo por Cuenta Propia, no se permite éste de forma ambulatoria y pregones , en áreas como:

c) Áreas aledañas a las Instituciones Gubernamentales y Políticas.

f) En áreas de acceso a policlínico y centros educacionales que no hayan sido aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física

**Artículo 766:** La Dirección Municipal de Planificación Física estudiará y definirá la utilización de los locales ociosos o subutilizados que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamiento a los trabajadores por cuenta propia, cumpliendo estrictamente las regulaciones que se establezcan previo análisis y aprobación del Consejo de la Administración Municipal (CAM).

**Artículo 767:** Las actividades que no implican acciones constructivas, pero que pretendan ocupar área o espacio público, deben contar previamente con autorización de uso de suelo, la que se tramitará en la Dirección Municipal de Planificación Física. Se prohíbe la obstrucción de la circulación vehicular o peatonal en todos los casos.

**Artículo 768:** No se permite la colocación de kioscos, ranchones u otros similares, tanto para particular como para estatales en el ejercicio del trabajo por cuenta propia.

**Artículo 769:** Sólo se autoriza la colocación de carpas, kioscos u otros elementos similares en los períodos festivos, con un uso temporal.