



DIRECCIÓN MUNICIPAL PLANIFICACIÓN FÍSICA PRIMERO DE ENRO, CIEGO DE ÁVILA

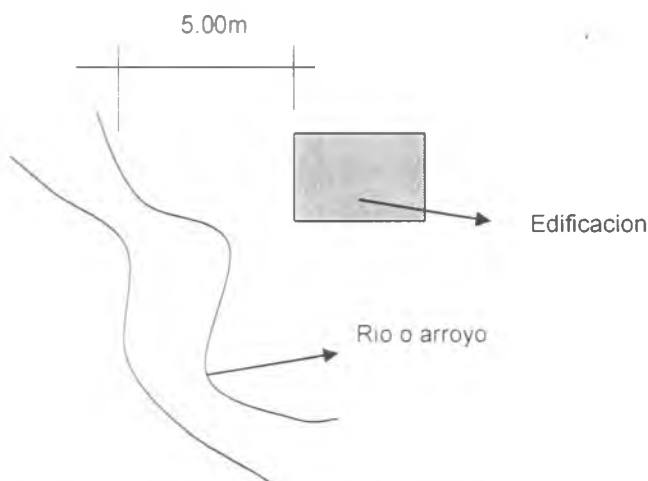
REGULACIONES URBANAS



Sector Tipológico SRU – 7

“Barrio de Acopio y parte Aguilera”

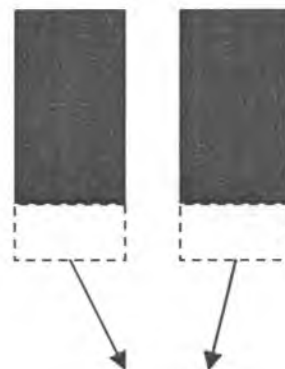
Se localiza al norte del asentamiento ocupando su mayor porción en una parte del barrio acopio y la otra en la parte norte del barrio Aguilera con déficit de servicios básicos, áreas verdes, espacio públicos y infraestructura técnica.



Separacion regulada a rios y arroyos



Articulo.101: Las ampliaciones en segundos niveles sobre portal solo se admitirán en caso de que estos no funcionen como corredores públicos.



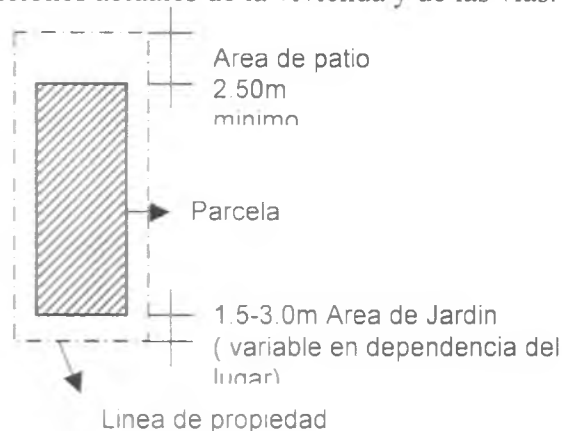
Portales individuales



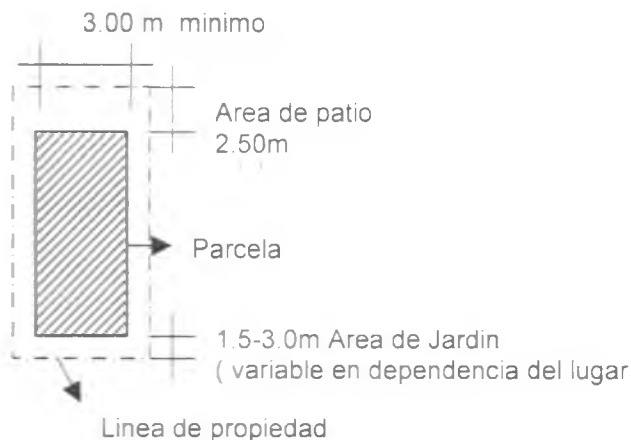
Sector Tipológico SRU – 7

“Barrio de la Zapatería y Parte de la Pista”

Se encuentra ubicado al norte del ferrocarril en los barrios de la Zapatería y parte de La Pista, donde hay gran heterogeneidad de tipo y estado constructivos que se entremezclan predominando el estado constructivo malo con un 60, 2% del total; con una trama vial mal conformada, déficit de servicios básicos, áreas verdes, espacios públicos; para este sector se considero como intervención urbanística la Reurbanización según condiciones actuales de la vivienda y de las vías.



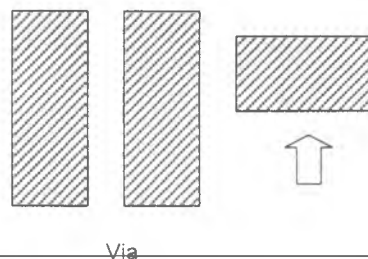
Artículo 8: Toda nueva urbanización para vivienda deberá considerar dentro de las parcelas áreas destinadas para jardín y patio.



Artículo. 86: El ancho mínimo de una vivienda será de 3 metros.



Artículo 135: Se permitirá la reconstrucción de las viviendas que den fachada a la vía central del sector.
Artículo 99 : Respetar alineaciones predominantes.

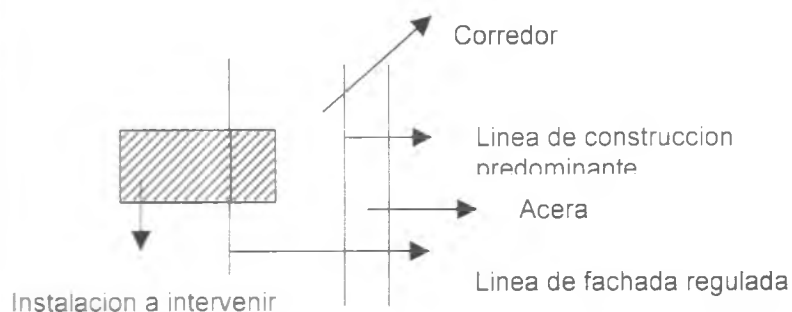




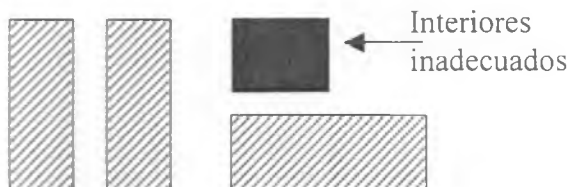
Sector Tipológico SRU – 8

“Barrio de Acopio y Aguilera”

Áreas urbanizadas localizada al norte del ferrocarril en el barrio Acopio y Aguilera al noroeste del asentamiento cabecera, se caracteriza por viviendas individuales, generalmente de estado regular a bueno, presenta buenas condiciones topográficas para el desarrollo del hábitat, con carencia de uno a dos servicios básicos, este sector presenta buenas condiciones ambientales, y existe una trama urbana bien definida, se considera zona de completamiento por tener áreas libres y algunas manzanas que por tener las características de poseer grandes espacios interiores se pueden reorganizar y obtener nuevas parcelaciones para el incremento de viviendas o servicios. No presenta limitaciones por suelo de tenencia privada.



Artículo 146: Se mantendrán las líneas de construcción y de fachadas predominantes, así como los límites de propiedad de los inmuebles urbanos.



Artículo 150: Se prohíbe la reconstrucción, ampliación o nuevas construcción de viviendas en los interiores de manzanas actuales.



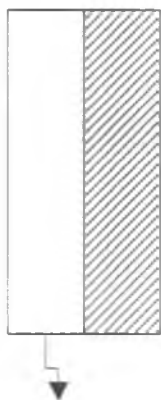
Artículo 147: Se prohíbe las transformaciones arbitrarias que modifiquen o alteren la tipología original de las edificaciones, de valor arquitectónico histórico y patrimonial.



Sector Tipológico SRU – 8

“Barrio de Ateje y Aguilera”

Este sector se localiza al norte del asentamiento en los barrios Aguilera y Ateje, en terreno topográficamente bueno, conformado por viviendas de una sola planta, este sector reúne las condiciones ambientales para el desarrollo del hábitat y su trama urbana es regular.



Viv. 2

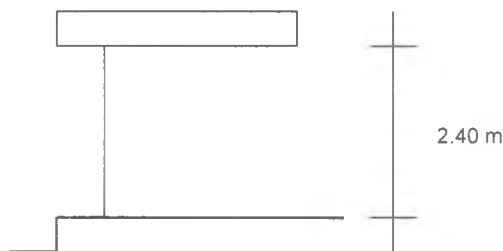
Viv. 1

Artículo. 105: Solo se admiten divisiones de forma longitudinal



Artículo 152: Solo se permite la reconstrucción de las viviendas que den fachada a la vía central del sector.

Artículo. 87: Se tomara en cuenta el puntal exterior predominante y no estará por debajo del puntal mínimo establecido, en la norma de vivienda urbana (2.40M).

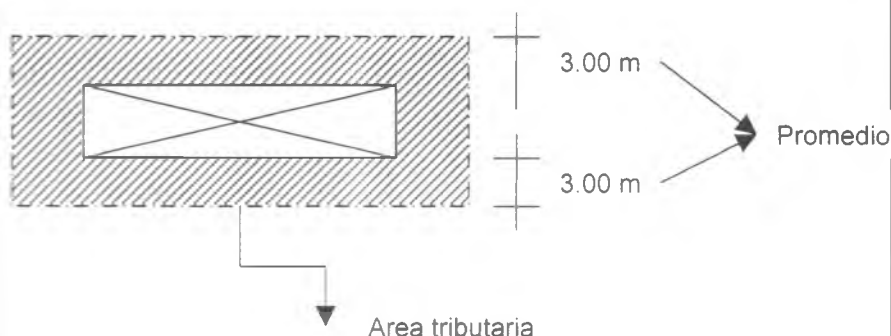




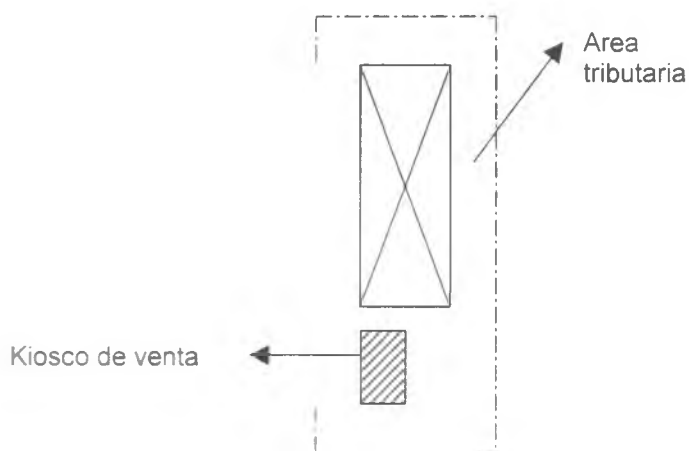
Sector Tipológico ST1 – 1

“Micro Distrito”

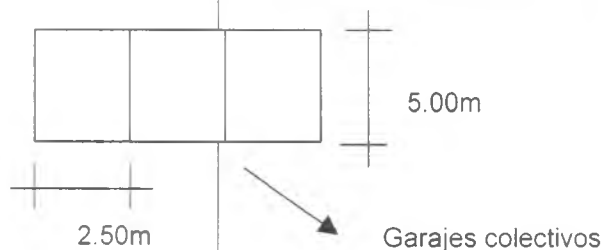
Situado al Suroeste del núcleo, se caracteriza por la existencia de edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas correspondientes, al proyecto de vivienda que abarca la porción este y algunas instalaciones de servicio. Por su situación locacional en la ciudad, este sector reúne las condiciones ambientales para el desarrollo del hábitat. Las viviendas de este sector reúnen las siguientes tipologías que se exigen en las áreas de interés de la ciudad. Existe una trama urbana definida.



Artículo. 186: Se prohíbe la construcción de viviendas en áreas tributarias de los edificios por sus cuatros lados.



Artículo. 187: En áreas libres entre edificios se permitirá la utilización de las áreas tributarias para emplazar instalaciones ligeras y desmontables de comercio y servicio en zonas con déficit.



Artículo. 188: En las áreas libres entre edificios se admiten garajes colectivos con estructuras ligeras y desmontables, con cierre con malla peerles, cestos vivos etc, con altura de 1.80 metros, pisos sementados. Plaza de 2.50 metros de ancho y 5 metros de fondo.



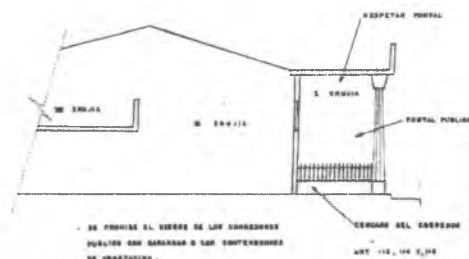


Sector Tipológico ST1 – 2

“Áreas del Batey Centro y Subcentro”

Este sector comprende parte considerable del casco urbano, donde se enmarca el centro y subcentro de servicios del asentamiento. Se caracteriza por ser un territorio de topografía llana, viendo su drenaje aceptable. Reúne este sector los estilos arquitectónicos representativos de las etapas pre y pro Revolucionarias: que aunque difieren en los materiales constructivos utilizados presentan homogeneidad urbanística debido a la existencia de portales, altos puntales, puertas y ventanas, jardines, grandes parcelas, trama reticular etc.

CORREDORES

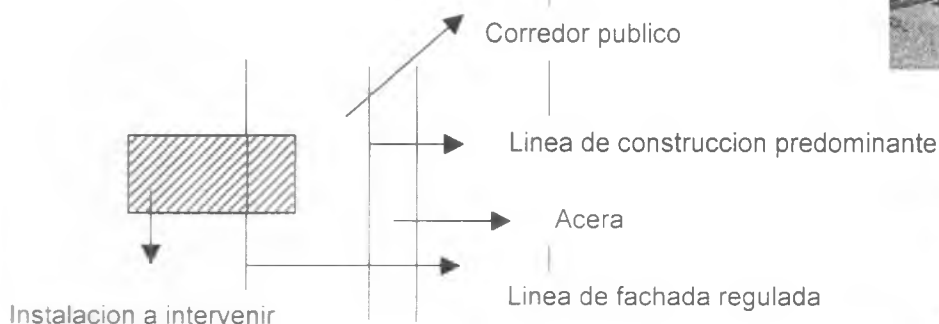


Artículo 100: Se prohíbe el cierre de corredores públicos

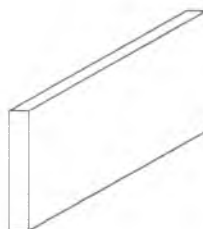
Artículo. 202: Se prohíbe las transformaciones arbitrarias que modifiquen o alteren la tipología original de las edificaciones de valor arquitectónica, histórica y patrimonial.

Artículo. 205: Se conservarán los altos puntales propios de las edificaciones eclécticas y vernáculas que caractericen este sector.

Artículo.201: Se mantendrán las líneas de construcción y fachada predominantes, así como los límites de propiedad de los inmuebles urbanos.



1.80 m
maximo
en
laterales
y fondos

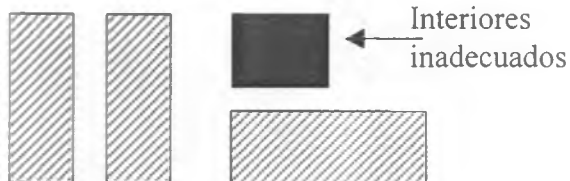


Artículo 109: Altura regulada de cercas y muros



Sector Tipológico ST – IV

Ubicado al sur del centro de servicio, se caracteriza por viviendas individuales, de varios estilos arquitectónicos y urbanísticos con estado constructivo variable evidenciando en algunas áreas resientes, construcciones y remodelaciones, existe un potencial de áreas libres. Existe buen trazado y redes hidrotécnicas.

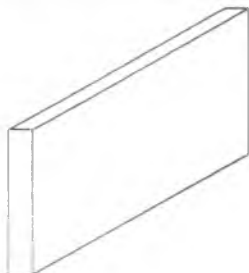


Artículo. 220:

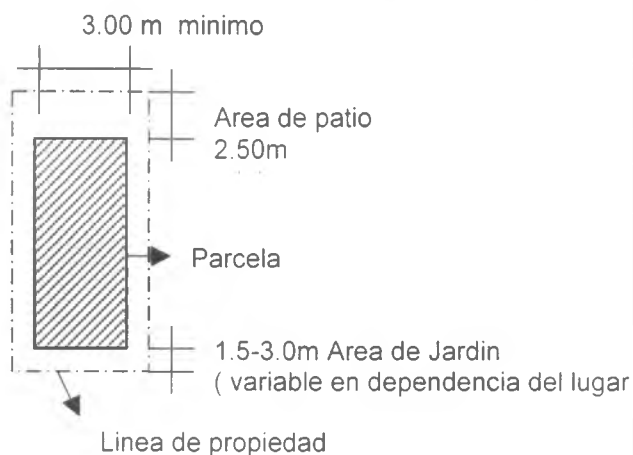
Se prohíbe la reconstrucción, ampliación o nuevas construcciones de vivienda en interiores de las manzanas actuales.



1.80 m
maximo
en
laterales
y fondos



Artículo. 86: El ancho minimo de las viviendas sera de 3.0 m

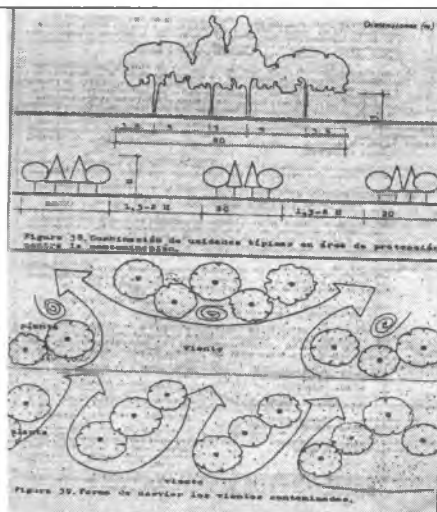


Artículo. 109: La altura maxima en cercados laterales y de fondo sera de 1.80m.



Sector Tipológico ST – Erradicación SE “Barrio de Martínó”

Se localiza al sur del asentamiento en el Barrio de Martínó entre 2 zonas de producción altamente contaminantes, la cuales producen contaminación atmosférica y sónica afectando a la población que reside ente sector.



Art. 54 Deberá preverse la creación de cortinas verdes de vegetación en las áreas que bordean las zonas de producción y que la separan de la zona de viviendas, para aminorar el efecto contaminante que producen algunas de estas instalaciones. Estas franjas de protección se realizarán agrupando los árboles en hileras mixtas, las cuales se repetirán a una distancia aproximada de 1.5 a 2 veces la altura promedio de los árboles que conforman la hilera mixta. Se utilizarán plantas perennifolias de rápido crecimiento. La distancia mínima entre los árboles y las edificaciones será de 5.0m.

Artículo 222: El Plan General de Ordenamiento territorial y Urbano del Territorio define la erradicación total del sector.

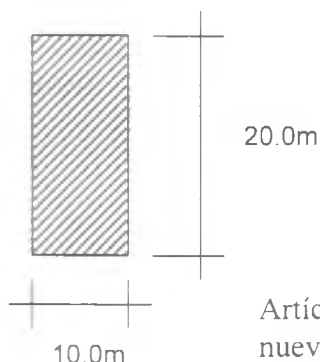
Artículo 223: No se admitirá el uso residencial en el sector.

Artículo 225: Solo se admitirá reparaciones menores de las viviendas con materiales no duraderos y con previa autorización por la DMPF del territorio.



Sector Tipológico SND – 4 “Pasaje Ñ ”

Este sector comprende una zona de vivienda considerada nuevo desarrollo, se encuentra todavía en proceso de consolidación, la falta las redes técnicas y carece de trama vial, la cual fue prevista en el proyecto de microlocalización.



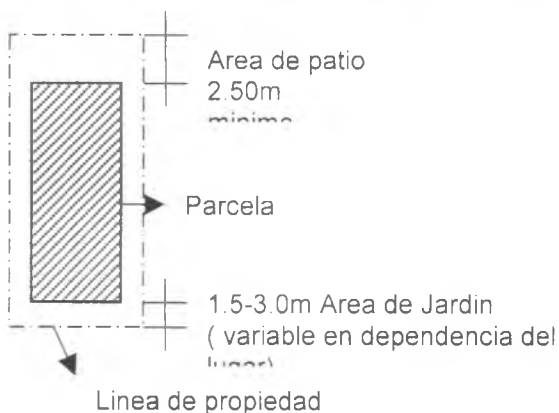
Artículo 6: En las nuevas zonas destinadas al desarrollo de viviendas, el tamaño de parcelas nunca excederá a 200 Metros Cuadrados.



Artículo 165: El plan general de ordenamiento territorial y urbano define el uso residencial del sector.

Artículo 166: No se imponen limitaciones en el número de plantas a construir, siempre que éstas mantengan uniformidad en la urbanización y sean más de una planta.

Artículo 167: Se prohíbe la nueva construcción de viviendas en áreas no parceladas.

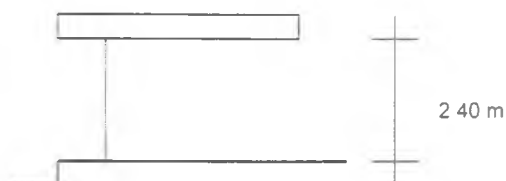


Artículo 8: Toda nueva urbanización para vivienda deberá considerar dentro de las parcelas áreas destinadas para jardín y patio.



Sector Tipológico SND – 5 “La Pista ”

Se localiza al norte de la zona deportiva. Este sector comprende una zona de viviendas consideradas de nuevo desarrollo las cuales se han ubicado de forma ilegal y arbitraria, no cuentan con estudios de las redes técnicas ni una trama vial adecuada, por lo que se considera objeto de estudio de un plan parcial, para dar solución a la nueva urbanización



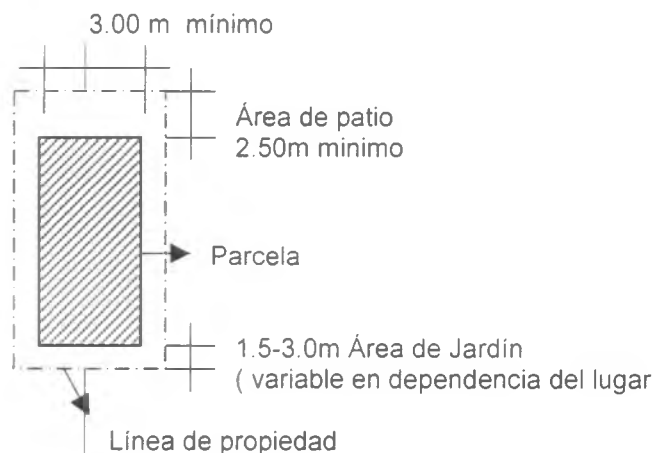
Artículo. 87: Se tomara en cuenta el puntal exterior predominante y no estará por debajo del puntal mínimo establecido, en la norma de vivienda urbana (2.40M).



Artículo. 169: El plan general de ordenamiento territorial y urbano define el uso residencial y de servicios de nivel básico y medio en sector.

Artículo. 170: Se permite la construcción de 2 y 4 plantas, ejecutando mediante proyectos específicos.

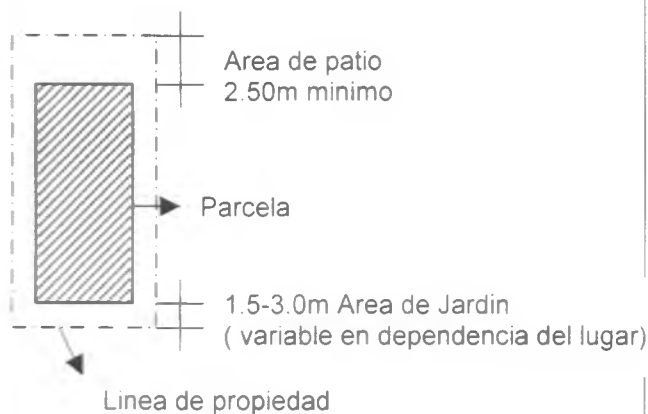
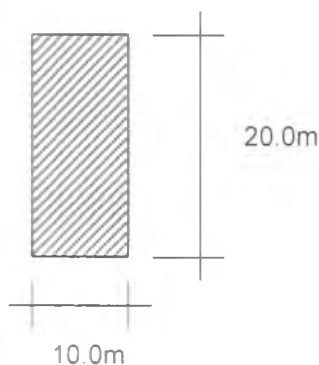
Artículo. 176: Las nuevas construcciones de edificaciones deberán incluir la solución de evacuación de residuales, no se permitirá la solución con letrinas.





Sector Tipológico SND – 6 y 7

El sector 6 se encuentra ubicado al oeste la UBPC 10 de Octubre y el Sector 7 en la antigua finca Santa Tereza en una zona llana, aceptable para el crecimiento del hábitat, no presenta contaminación ni uso incompatible para su desarrollo.



Art. 8 y 9

Toda nueva urbanizacion para viviendas considerara areas de patio y jardines.



Artículo.178: El plan general de ordenamiento territorial y urbano define el uso residencial de los sectores.

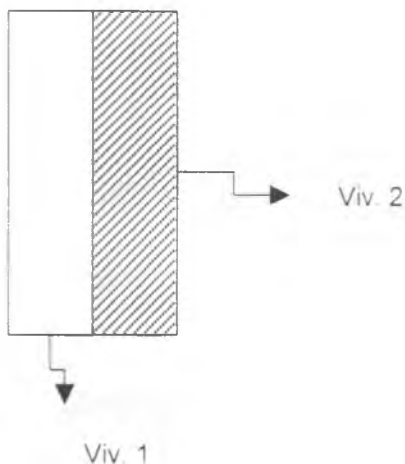
Artículo. 180: No se imponen limitaciones en el número de plantas a construir, siempre que la misma mantenga uniformidad en la urbanización y sean más de una planta.



Sector Tipológico SRU – 1,2 y 3

“Uno de Meneses Barrio de Georgina , La Torre y La Guasaza”

Se localiza al sur oeste del asentamiento en los barrios del 1 de meneses, Georgina la Torre y la Guasaza, donde hay gran heterogeneidad de tipo y estado constructivos que se entremezclan. Las viviendas localizadas en estos sectores se encuentran por lo general en mal estado constructivo y de tipo IV, con una trama vial mal conformada, con déficit de infraestructura técnica, servicios básicos, áreas verdes y espacios públicos.



Artículo 105: Solo se admiten divisiones en forma longitudinal



Artículo 99: Respetar alineaciones predominantes

Artículo 121: El plan general de ordenamiento territorial y urbano define mantener el uso residencial de los sectores que incluye su Reurbanización y reconstrucción y mejoramiento de las viviendas.

Artículo 122: Solo se permite la reconstrucción de las viviendas que den fachadas a la vía central del sector.



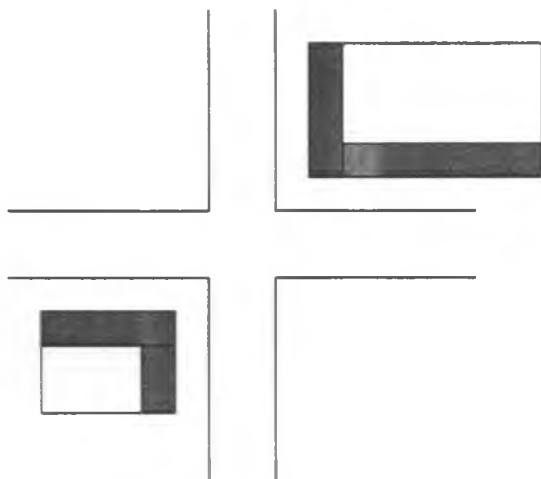


Sector Tipológico SRU – 4 y 5

“ Barrio de la CPA 8 de Marzo y La Valla”

Se localiza al noroeste del ferrocarril norte de Cuba en los barrios de CPA 8 de marzo y la valla, constituyendo este una fuerte barrera desde el punto de vista de su vinculación con el resto del núcleo, además, una parte de estos sectores está afectada por la faja de protección del ferrocarril.

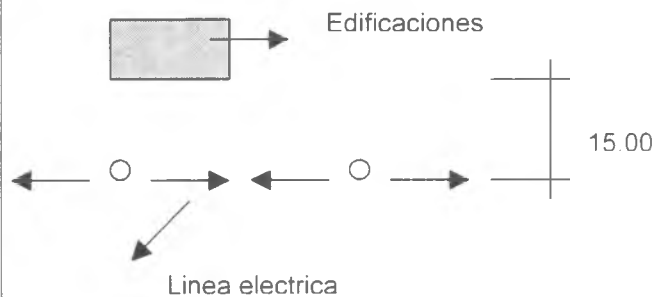
Para estos sectores se considero como intervención urbanística la Reurbanización atendiendo a las condiciones actuales de la vivienda y de las vías.



Artículo 102: Las fachadas de esquina seran tratadas ambas como principales.



Artículo 59: Se mantendra la faja de proteccion de la linea electrica a 15.0m

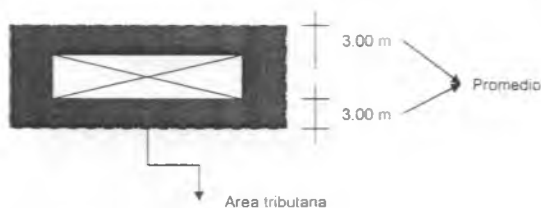


Artículo 127: El plan general de ordenamiento territorial de la cabecera municipal define mantener el uso residencial de los sectores 4 y 5.

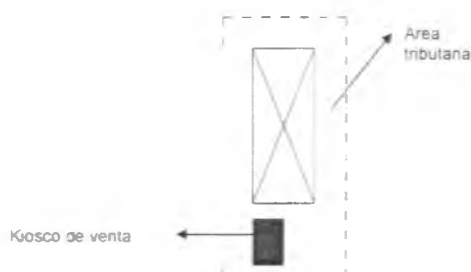


Sector Tipológico ST1 – 1 “Micro Distrito”

Situado al Suroeste del núcleo, se caracteriza por la existencia de edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas correspondientes, al proyecto de vivienda que abarca la porción este y algunas instalaciones de servicio. Por su situación locacional en la ciudad, este sector reúne las condiciones ambientales para el desarrollo del hábitat. Las viviendas de este sector reúnen las siguientes tipologías que se exigen en las áreas de interés de la ciudad. Existe una trama urbana definida.



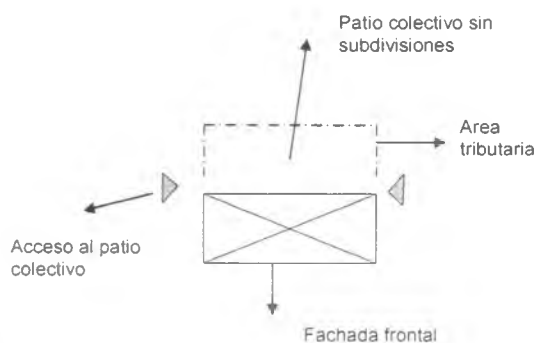
Artículo. 186: Se prohíbe la construcción de viviendas en áreas tributarias de los edificios por sus cuatros lados.



Artículo. 188: En las áreas libres entre edificios se admiten garajes colectivos con estructuras ligeras y desmontables, con cierre con malla peerles, cestos vivos etc, con altura de 1.80 metros, pisos sementados. Plaza de 2.50 metros de ancho y 5 metros de fondo.

Artículo. 190: Se admite aberturas de en muretes de los patios de servicio en apartamento del primer nivel en línea con la puerta de la cocina.

Artículo. 191: No se admite techar el área contigua a los patios de servicios en los apartamentos del primer nivel.

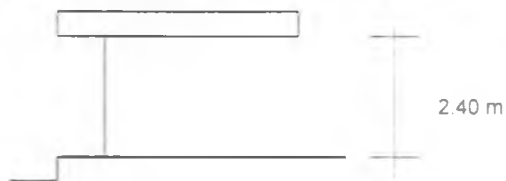


Artículo. 187: En áreas libres entre edificios se permitirá la utilización de las áreas tributarias para emplazar instalaciones ligeras y desmontables de comercio y servicio en zonas con déficit de las mismas (acción estatal), sin interrumpir la circulación peatonal ni los corredores de instalaciones hidrosanitarias.



Sector Tipológico SND – 1 “ El Huerto”

Se localiza al sur oeste del asentamiento, limitando al norte y al oeste con pasaje 7, al este con pasaje I y al sur con calle 5. Presenta buenas condiciones topográficas para el desarrollo del habitat, por lo que se ha definido su uso para nuevo desarrollo según como esta previsto en el proyecto de micro localización.

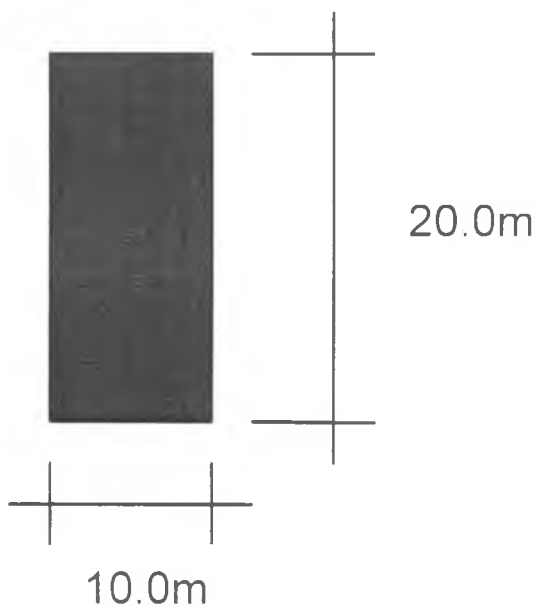


Puntal minimo de 2.40m



Artículo 6: En las nuevas zonas destinadas al desarrollo de viviendas, el tamaño de parcelas nunca excederá a 200 Metros Cuadrados.

Artículo 156: El plan general de ordenamiento territorial y urbano define el uso residencial en el sector.

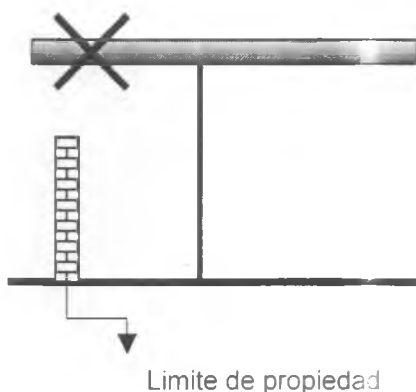


Dimensionamiento minimo de las parcelas

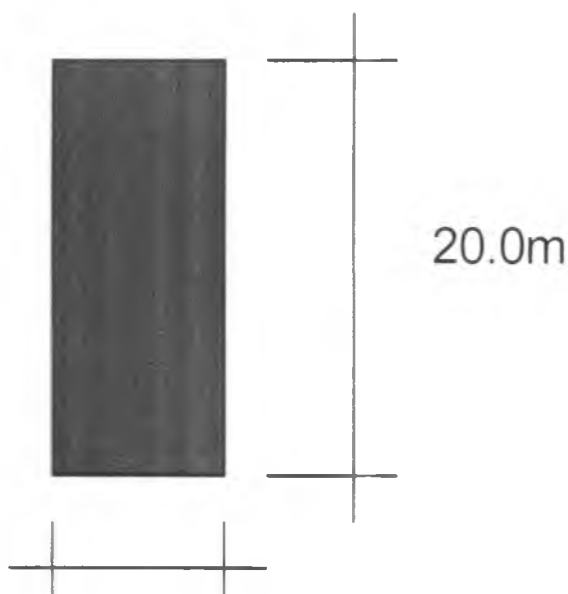


Sector Tipológico SND – 2 “ Norte de la CPA 8 de Marzo”

Se encuentra ubicado al norte de la CPA 8 de marzo limitando al norte con terraplén a Malezal, al sur con CPA 8 de marzo, al oeste con límite municipal, este sector reúne las condiciones ambientales para el desarrollo del habitat, por lo que se ha definido su uso para nuevo desarrollo como esta previsto en el plan general de ordenamiento. aunque carece de red vial y redes hidrotecnias.



Articulo 103: Voladizos sobre el limite de propiedad



Artículo 6: En las nuevas zonas destinadas al desarrollo de viviendas, el tamaño de parcelas nunca excederá a 200 Metros Cuadrados.

Artículo 159: El plan general de ordenamiento territorial y urbano de la cabecera define el uso residencial y de servicio del sector.

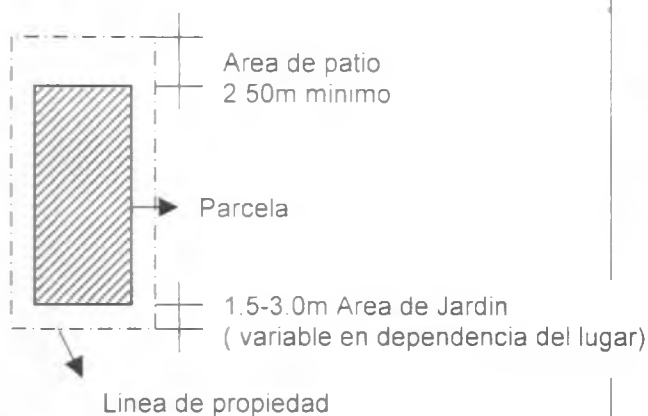
Artículo 160: Se permitirá construcciones con altura hasta de dos plantas.





Sector Tipológico SND – 3

Se localiza al oeste de la zona de producción norte, el trazado vial no está definido; es un área de topografía llana aceptable para el crecimiento del hábitat, presenta la limitante que está ocupado por suelo agrícola, mayormente utilizado en cultivos varios y jardín.

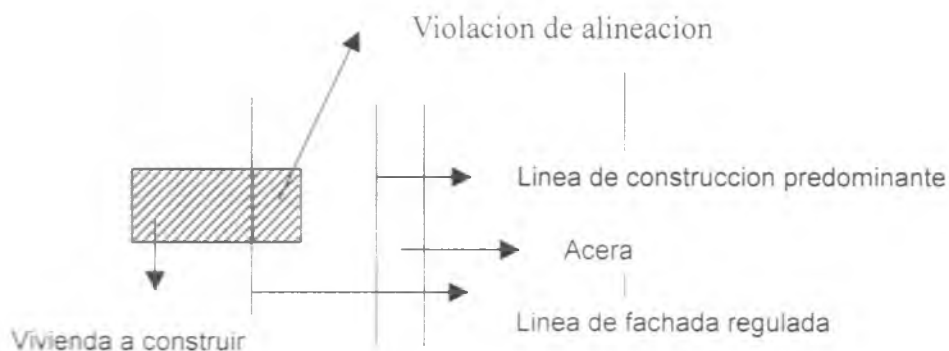


Artículo 9: El área de jardín de las parcelas se ajustará a las dimensiones en las zonas, oscilando siempre entre 1.5 y 3 Metros.



Artículo 6: En las nuevas zonas destinadas al desarrollo de viviendas, el tamaño de parcelas nunca excederá a 200 Metros Cuadrados.

Artículo 8: Toda nueva urbanización para vivienda deberá considerar dentro de las parcelas áreas destinadas para jardín y patio.



Artículo 99: Respetar alineaciones