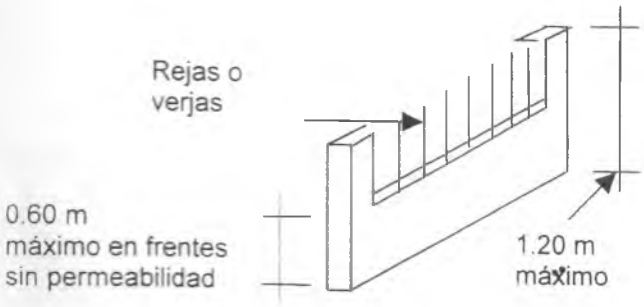
DIRECCIÓN MUNICIPAL PLANIFICACIÓN FÍSICA MAJAGUA, CIEGO DE ÁVILA

REGULACIONES URBANAS

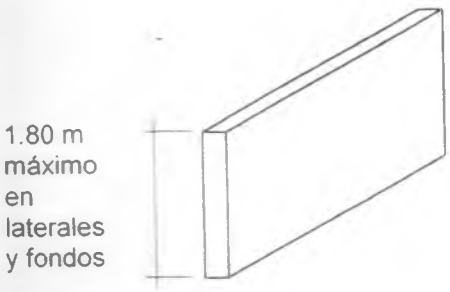
Sector tipologico I V- I(s t I v) Barrio Nuevo.

Ubicado al oeste del núcleo urbano, se caracteriza por viviendas individuales, generalmente buenas construidas con materiales sólidos. La trama es irregular y sin asfaltar. Tiene mala accesibilidad al centro y carece de los servicios básicos.

El plan general de ordenamiento territorial, define mantener el uso residencial del sector.



-ALTURA MÁXIMA EN CERCAS Y MUROS .



Articulo 121: deberán priorizarse las áreas libres existente para el conpletamiento de los servicios deficitarios .

Articulo 122: Se prohíbe la nueva construcción , ampliación y reconstrucción de viviendas en los interiores de las manzanas actuales.

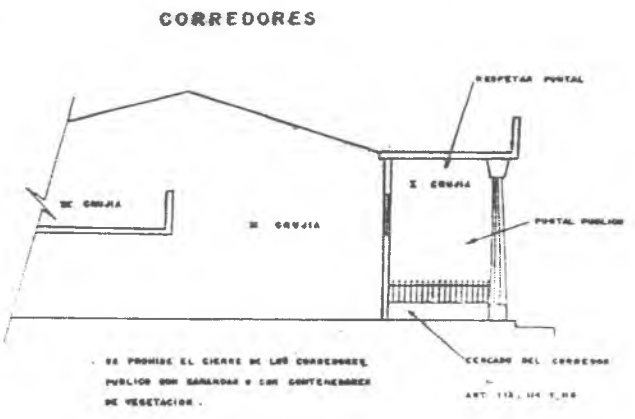
Articulo 83: las construcciones de cercas y muros podrán ser de mampostería , maya de acero, celosía o setas vivas , la altura máxima debe ser de 1.50m, excepto las cercas que se construyan por el frente, que serán de 0.80m a 1.0m.

Articulo 81: las edificaciones que hagan esquina a dos o más calles de diferentes categorías, podrán tomar en la totalidad de sus dos líneas de fachada de altura y pisos mayores existente en la calle mas ancha .

Sector tipologico III (s t. III) centro urbano

Este sector comprende una parte considerable del casco urbano, dónde se enmarca el centro de servicios del poblado , se caracteriza por ser un territorio de topografía llana siendo su drenaje aceptable, sobresalen en el mismo las construcciones de paredes medianeras y techos de tejas con portales de transito publico, alto puntales, puertas y ventanas propia del estilo ecléctico, muchos en mal estado técnico, las edificaciones son del tipo I yII con variadas alturas.
El potencial para la inserción de nuevas instalaciones de servicio es nulo.

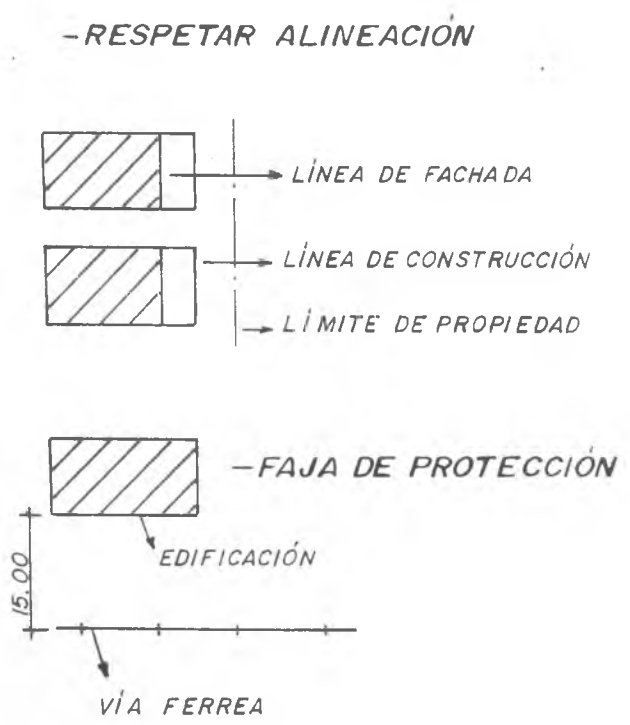
Se prohíbe el cierre de los corredores públicos.



Articulo 102: El plan general de ordenamiento del territorio define mantener en el sector el uso residencial y de servicio a nivel municipal .
Articulo 106: Se prohíbe las transformaciones arbitrarias que modifiquen o alteren la topología original de las edificaciones de valor arquitectónico, histórico y patrimonial.
Articulo 109: Se conservarán los altos puntales propios de las edificaciones eclécticas y vernáculas que caracterizan esta zona .
Articulo 135: Se prohíbe el sierre de los portales en aquellos lugares donde estos funcionen como corredores públicos.

Sector tipologico IV. 3 (st IV. 3) Días Blanco.

Area urbanizada al sur del ferrocarril central con viviendas individuales, las calles están asfaltadas y carece de servicios.



Artículo 128. El Plan General de ordenamiento territorial define mantener el uso residencial del sector.

Artículo 129. Dada sus aceptables condiciones topográficas el sector puede acometer las acciones de remodelación, reconstrucción y ampliación de las viviendas existentes.

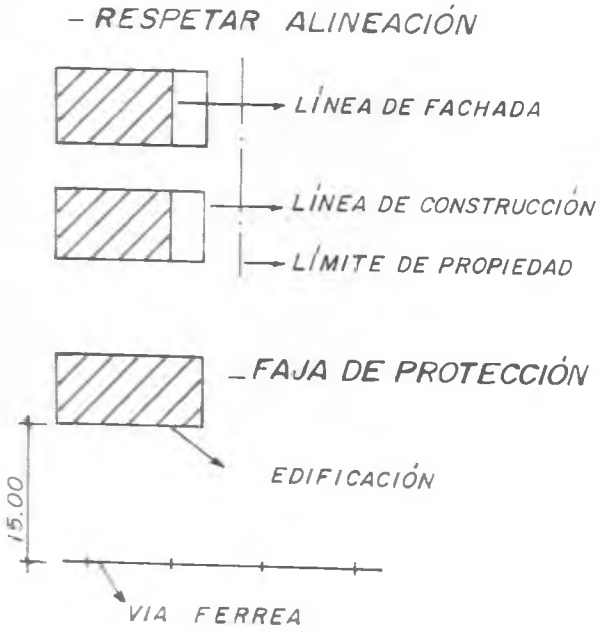
Artículo 130. Se prohibe la nueva construcción de viviendas.

Artículo 117. Se prohibe la nueva construcción, ampliación o remodelación en la faja de protección de la vía férrea.

Sector de reurbanización 1- II congreso

Se localiza al sur del ferro carril central, constituyendo esta una fuerte barrera desde el punto de vista de su vinculación con el resto del núcleo, además una parte de la zona esta afectada por la faja de protección del ferrocarril.

Las condiciones ambientales son deficientes para este sector se considero como interrupción urbanística, la reurbanización atendiendo a las condiciones actuales de las viviendas y de Las vías.



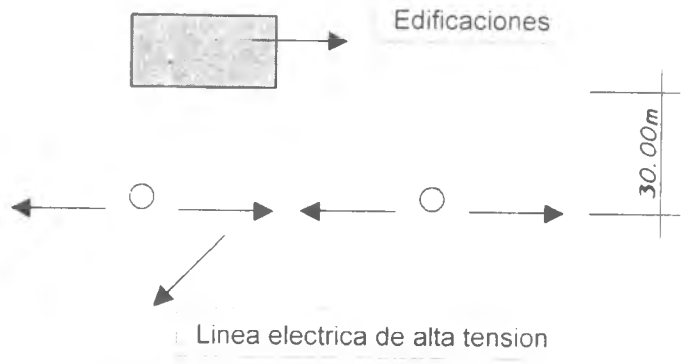
Articulo 91: el plan general de ordenamiento territorial y urbano define mantener el uso residencial en la zona, que incluye su reurbanización y reconstrucción y mejoramiento de las viviendas en el sector.

Articulo 92: solo se permite la reconstrucción de las viviendas que den fachada a la vía central del sector

Articulo 80: toda nueva construcción deberá respetar las líneas de fachada existente en la manzana.

Sector de nuevo desarrollo- 1(snd-1) norte de los rusos.

Se localiza al noroeste del núcleo, limitada al sur por la calle 10ma, al oeste por la calle A y al norte por la zona especial de reserva de habitad, presenta buenas condiciones topográficas para el desarrollo del habitad, por lo que se ha definido su uso como para nuevo desarrollo según como está previsto en el proyecto de micro localización



Regulaciones para linea de alta tension

Articulo 94: el plan general de ordenamiento territorial y urbano define el uso residencial en el sector.

Articulo 96: no se imponen limitaciones en el numero de plantas a construir, siempre que estas mantengan uniformidad en la urbanización y sean mas de una planta

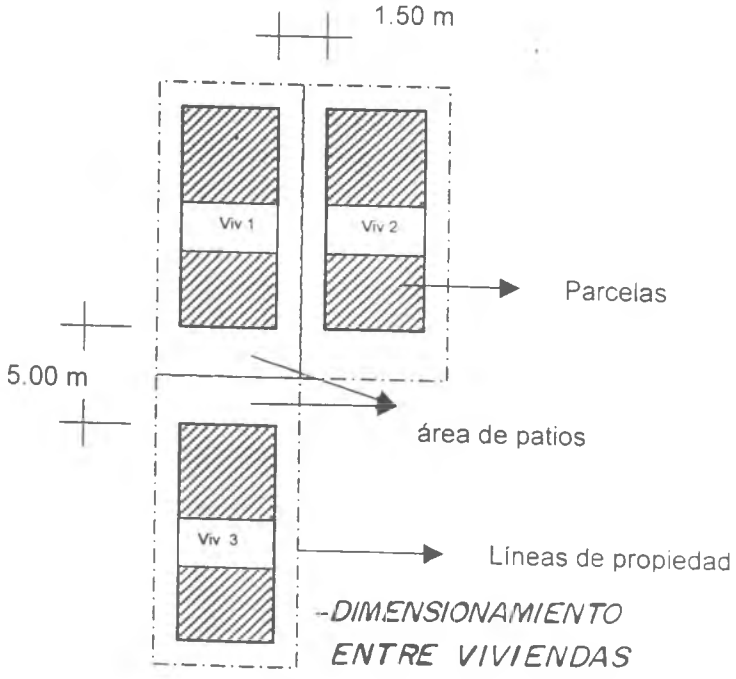
Articulo 90: se prohíbe la nueva construcción en la faja de protección de la línea eléctrica.

Articulo 6: en la nuevas zonas destinadas al desarrollo de viviendas, el tamaño de las parcelas nunca excederá a 200m2 .

Articulo 10: se mantendrá para las nuevas construcciones de viviendas un distanciamiento mínimo entre ellas 1.50m.(0.75m/ cada una) y 5.0m por el fondo (2.50m para cada una).

Sector tipológico II (st II) Los Rusos.

Este sector comprende una zona de viviendas consideradas de nuevo desarrollo en las anteriores regulaciones del 1985 y de 1992. Se encuentra todavía en proceso de consolidación, al faltarle algunas redes y existir parcelas y manzanas no construidas, se caracteriza por viviendas individuales de 1 y 2 plantas con portales, jardines con buen estado constructivo, requiere completamiento de la trama vial.



Artículo 100. El plan general de ordenamiento de la ciudad define mantener el uso residencial del sector.

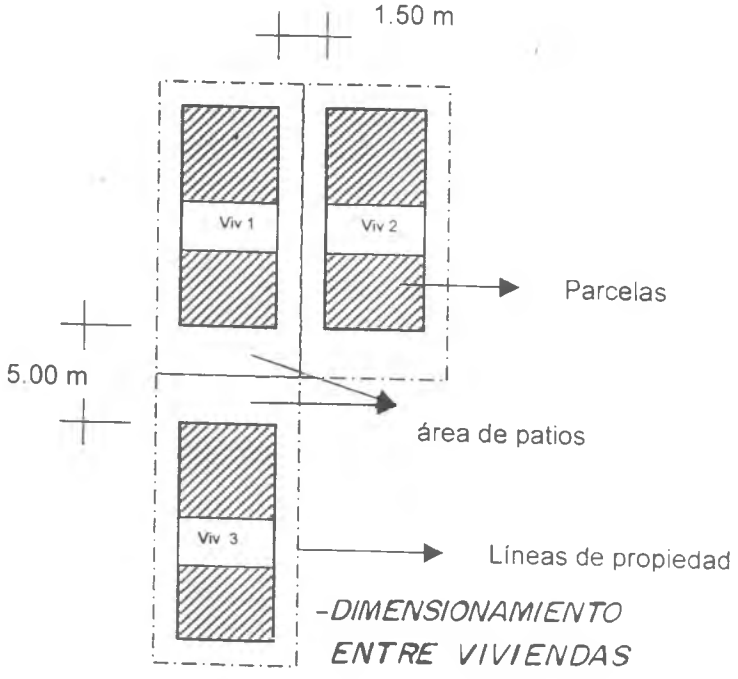
Artículo 101. La nueva construcción y las ampliaciones serán acordes a la tipología predominante insentivándose el incremento de más de una planta.

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

Artículo 10. Se mantendrán para las nuevas construcciones de viviendas un distanciamiento mínimos entre ellas 1.50 m.
(0.75 m / cada una) y 5.0 m por el fondo. (2.50 m / cada una).

Sector tipológico II (st II) Los Rusos.

Este sector comprende una zona de viviendas consideradas de nuevo desarrollo en las anteriores regulaciones del 1985 y de 1992. Se encuentra todavía en proceso de consolidación, al faltarle algunas redes y existir parcelas y manzanas no construidas, se caracteriza por viviendas individuales de 1 y 2 plantas con portales, jardines con buen estado constructivo, requiere completamiento de la trama vial.



Artículo 100. El plan general de ordenamiento de la ciudad define mantener el uso residencial del sector.

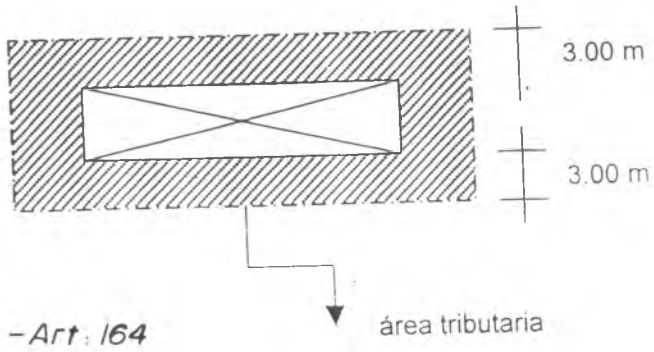
Artículo 101. La nueva construcción y las ampliaciones serán acordes a la tipología predominante insentivándose el incremento de más de una planta.

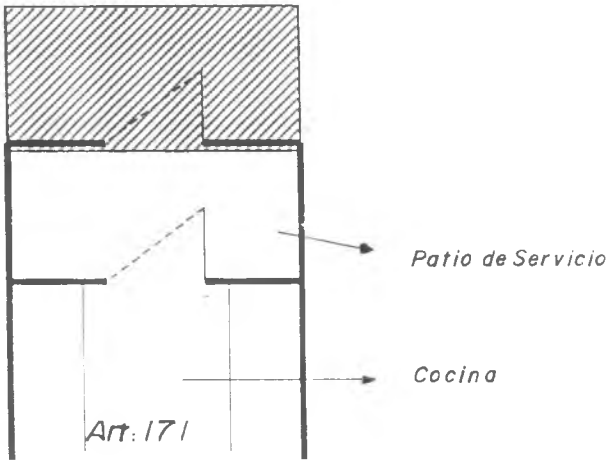
Artículo 8. Toda nueva urbanización para viviendas deberá considerar dentro de las parcelas áreas destinadas para jardín y patio.

Artículo 10. Se mantendrán para las nuevas construcciones de viviendas un distanciamiento mínimos entre ellas 1.50 m.
(0.75 m / cada una) y 5.0 m por el fondo. (2.50 m / cada una).

Sector tipológico 1-1(sti-1) micro 1

Se encuentra ubicada al noroeste del centro de la ciudad , en un terreno topográficamente bueno, conformado por edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas y algunas instalaciones de servicio por su situación ocasional en la ciudad.
Este sector reúne las condiciones ambientales para el desarrollo del habitad. Las viviendas de este sector reúne los requisitos tipologicos que se exigen en las áreas de la ciudad.
Existe una trama urbana definida.





Articulo 97: el plan general de ordenamiento territorial define mantener el uso residencial del sector.
Articulo 164: se prohíbe la construcción de viviendas en las áreas tributarias de los edificios por los cuatro lados.
Articulo 171: se prohíbe techar el área contigua a los patios de servicios de los apartamentos del primer nivel.

Sector tipologico I v.2(s t I v. 2) campo hatuey

Area urbanizada localizada a 400 m al norte de majagua, con la que mantiene estrecha relación vivienda, trabajo y vivienda, servicio. Predomina las viviendas uniplantas individual con pasillo laterales, con una trama vial deficiente, sin infraestructura técnica. Las calles son de tierra , tienen un potencial medio de transformación por concepto de depreciación de las viviendas, también tiene potencial de Completamiento de tenencia particular.

Articulo 124. El plan general de ordenamiento del territorio define mantener el uso residencial del sector.

Articulo 125. Dada su mala distribución de las viviendas, se prohiben las ampliaciones, remodelaciones y reconstrucciones de las viviendas localizadas en interiores de manzanas, solo se permitirán tales acciones a las viviendas que tienen localización acorde con los viales existentes.

Articulo 126. Se prohiben las nuevas construcciones fuera de los límites actuales por la carretera central y por la carretera Majagua Marroquí.