



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**TESIS MONOGRÁFICA PARA  
OPTAR AL TÍTULO DE  
ARQUITECTO**

**TÍTULO:  
PROPUESTAS DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR  
DENOMINADO "LA PIÑATA" UBICADO EN EL DISTRITO I DE  
LA CIUDAD DE MANAGUA, NICARAGUA.**

**AUTORES:  
Br. HEYDY IZAMAR GONZÁLEZ CALERO  
Br. YANIRA SUYEN POLANCO MEJIA**

**Tutor:  
ARQ. FERNANDO MORALES ALONSO**

**JULIO 2014**

Arq. Luis Chávez Quintero  
Decano Facultad de Arquitectura  
Universidad de Ingeniería

Estimado arquitecto Chávez, reciba cordiales saludos.

Tengo el agrado de comunicarle que el trabajo Monográfico titulado: **PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA" UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA**, ha sido concluido satisfactoriamente por las bachilleres: HEYDY IZAMAR GONZÁLEZ CALERO, carnet No. 2007-22119 y YANIRA SUYEN POLANCO MEJÍA, carnet No. 2007-22598, en mi opinión es un trabajo óptimo de significativa pertinencia académica, representa de forma general una propuesta técnica a la limitadas soluciones urbanísticas futuras en la ciudad de Managua.


Las bachilleres González y Polanco, elaboraron un detallado trabajo de investigación en el diagnóstico del estado del sitio, así también formularon criterios urbanos requeridos, estos han permitido procesar la información base sobre el tema, con el fin de contribuir con una propuesta integral del sitio.

Considero que desarrollado todos los procesos de elaboración que requiere el trabajo monográfico. Por lo anterior la valoración del suscrito realizado por las jóvenes González y Polanco es excelente, dicho trabajo reúne los requisitos suficientes para ser sometidos a la Presentación de Defensa y Evaluación por el Jurado Examinador que se designe y con los requisitos y méritos suficientes para su aprobación.

Sin otro particular, le reitero mis saludos.

En la ciudad de Managua, a los 27 días del mes de Julio de 2014.

Atentamente



Arq. Fernando Morales Alonso  
Tutor y Professor de la Facultad de Arquitectura- UNI



Managua, 13 de Enero de 2014

Br. Heydy Izamar González Calero  
Br. Yanira Suyen Polanco Mejía  
Sus manos.-

Estimadas Bachilleres:

Por los deberes y obligaciones que me confiere la Ley 89 de Autonomía Universitaria, les notifico que su tema monográfico titulado **"Propuesta de Renovación Urbana del Sector Denominado "La Piñata", ubicado en el Distrito I de la Ciudad de Managua, Nicaragua"**, ha sido aprobado.

También se aprueba como tutor al Arq. Fernando Morales Alonso.

Se hace recordatorio de lo siguiente:

Arto. 51 El estudiante que opte por el inciso a) o b) del Arto. 50 dispondrá para hacer la defensa de un tiempo máximo de un año, a partir de la fecha de aprobación del Decano. (13 de Enero 2014 -13 de Enero 2015)  
Reglamento del Régimen Académico Título V.

Deseándoles éxitos en esta tarea, me despido de ustedes.

Atentamente

Arq. Luis Alberto Chávez Quintero  
Decano  
Facultad de Arquitectura



## **CARTA DE EGRESADA**

El Suscrito Secretario de la Facultad de Arquitectura hace constar que la **BR. HEYDY IZAMAR GONZALEZ CALERO**, Carnet No. **2007-22119**, Turno Diurno, Plan de Estudios 2000, y de Conformidad con el Reglamento de Régimen Académico Vigente en la Universidad es **EGRESADA** de la Carrera de **ARQUITECTURA**.

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADA**, a solicitud de la interesada en la Ciudad de Managua, el día veinte y cuatro días del mes de Junio del año dos mil trece.-

  
  
Arq. Javier Pablos Rodríguez  
Secretario Académico  
Facultad de Arquitectura



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
SECRETARIA ACADEMICA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

## CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la Facultad de Arquitectura, hace constar que el **BR. YANIRA SUYEN POLANCO MEJIA**, **Carnet No. 2007-22598, Turno Diurno**, y de Conformidad con el Reglamento de Régimen Académico Vigente en la Universidad es **EGRESADO** de la Carrera de **ARQUITECTURA**.

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADO**, a solicitud del interesado en la Ciudad de Managua, el día veinte y seis del mes de Febrero del año dos mil trece.-

Arq. Javier Parés Barberena  
Secretario Académico  
Facultad de Arquitectura



Cc.: Expediente.-

**DEDICATORIA**

*Le Dedicamos Nuestra Tesis Monográfica*

*A Nuestros Padres,*

*Quienes nos han Permitido con su Confianza,*

*Amor*

*Y Apoyo*

*El Fruto de Nuestro Trabajo.*

## **AGRADECIMIENTO**

*La realización y culminación exitosa del presente trabajo se lo agradecemos en primer lugar a Dios por habernos guiado y dado las fuerzas para seguir siempre adelante.*

*A nuestras familias y seres queridos que nos dieron su apoyo y respaldo en el día a día del desarrollo de nuestro trabajo.*

*A nuestro tutor que con una sonrisa en todas sus guías, nos dio sus correcciones y recomendaciones para dar siempre lo mejor.*

*A todas aquellas personas que aportaron y se identificaron con nuestros objetivos en la labor de desear una mejor imagen urbana y mejor calidad de vida a la sociedad.*

## **ÍNDICE**

<b>Contenido</b>	<b>Número de página</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>ANTECEDENTES</b> .....	3
<b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	9
<b>OBJETIVOS</b> .....	11
Objetivo General .....	11
Objetivos Específicos .....	11
<b>HIPÓTESIS</b> .....	12
<b>MARCO METODOLÓGICO</b> .....	13
Diagrama metodológico .....	14
<b>MARCO DE REFERENCIA</b> .....	16
Definición del término Centralidad Urbana .....	16
Renovación Urbana .....	17
<b>MARCO LEGAL</b> .....	<b>20</b>
Leyes .....	20
Normas .....	23
<b>1. CAPITULO I: DIAGNOSTICO DEL SECTOR “LA PIÑATA”</b> .....	<b>25</b>
1.1 Caracterización General del Distrito I .....	27
1.2 Caracterización General del sector .....	33
1.2.1 Criterios de delimitación del Sector “La Piñata” .....	33
1.2.2 Aspectos físicos naturales del sector .....	34
1.2.2.1 Clima .....	35
1.2.2.2 Hidrología .....	35
1.2.2.3 Topografía y pendientes .....	35
1.2.2.4 Geología .....	36
1.2.2.5 Cauces .....	36
1.2.2.6 Vegetación .....	37
1.2.3 Transformación del Sector .....	39
1.3 Zonificación y Uso de Suelo del Sector según PRM/Plan parcial .....	47
1.3.1 Zona Mixta de Vivienda y Servicio .....	52
1.3.1.1 Evolución histórica de la población desde sus inicios hasta el año 2012 .....	52
1.3.1.2 Ocupación Económica de la población .....	53
1.3.1.3 Actividades económicas en el sector .....	55

1.3.1.4	Vivienda .....	58
1.3.2	Zona de Corredor de Servicio y Comercio .....	65
1.3.2.1	Evolución histórica de la zona .....	65
1.3.2.2	Tamaño y estructura de la zona por tipo .....	65
1.3.3	Zona de Servicio .....	69
1.3.4	Zona de Equipamiento de transporte Terrestre Interurbano .....	69
1.3.4.1	Evolución histórica de la zona .....	69
1.3.4.2	Tamaño y estructura de las cooperativas que conforman la zona .....	70
1.3.5	Zona de predios baldíos .....	72
1.3.6	Conclusión de las zonas .....	74
1.4	Sistema de Equipamiento e infraestructura .....	76
1.4.1	Equipamiento .....	76
1.4.2	Infraestructura .....	80
1.4.3	Servicios Municipales .....	93
1.4.4	Transporte Urbano .....	94
1.5	Estructura Urbana .....	95
1.5.1	Morfología Urbana .....	95
1.5.2	Imagen Urbana .....	98
1.6	Aspecto Medio Ambiental .....	104
1.7	Proyectos planificados o existentes .....	106
1.7.1	Planificados .....	106
1.7.2	Existentes .....	106
1.8	Análisis de modelos análogos .....	108
1.8.1	Modelo Análogo para determinar la centralidad en Juigalpa-Chontales .....	108
1.8.2	Modelo Análogo para determinar la centralidad en Jinotepe-Carazo .....	111
1.9	Prognosis .....	113
2.	<b>CAPITULO II: PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SITIO EN ESTUDIO</b> .....	122
2.1	Líneas de desarrollo .....	122
2.1.1	Estrategias de desarrollo .....	122
2.2	Visión .....	124

2.3 Imagen objetivo .....	126
2.4 Desarrollo del Plan de Propuesta de Renovación Urbana del sector denominado como "La Piñata" .....	127
2.4.1 Presentación de escenarios.....	127
2.4.1.1 Criterios de valorización de escenarios.....	129
2.4.2 Propuesta de zonificación y Uso de Suelo.....	130
2.4.3 Matriz de zonificación y uso de suelo .....	138
2.5 Normativas técnicas para el sector denominado como La Piñata .....	142
2.5.1 Mobiliario Urbano.....	142
2.5.2 Calle Peatonal.....	144
2.5.3 Plaza.....	145
2.5.4 Arriates o macetones .....	145
2.5.5 Terrazas, ampliaciones de restaurantes y cafés.....	146
<b>3 CONCLUSIONES GENERALES .....</b>	<b>147</b>
<b>4 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS.....</b>	<b>149</b>
<b>5 RECOMENDACIONES GENERALES.....</b>	<b>150</b>
<b>6 GLOSARIO.....</b>	<b>151</b>
<b>7 BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>154</b>
<b>8 ANEXOS.....</b>	<b>160</b>

### Índice de Fotos

1. Flora representativa del sector. ....	37
2. Puesto de Venta ENABAS.....	55
3. Bar "La Cueva". ....	55
4. Casa utilizada para rentar habitaciones.....	56
5. Vivienda Popular. ....	59
6. Vivienda Espontanea.....	60
7. Vivienda en Buen Estado .....	61
8. Vivienda con Deterioro en su Fachada.....	61
9. Vivienda en Mal Estado .....	62
10. Empresa Constructora.....	69
11. Parada de Buses Interurbanos .....	71
12. Terminal de Transporte Interurbano .....	71
13. Garaje de los buses interurbanos.....	72
14. Puesto de venta de materiales para construcción .....	72
15. Poste de cableado eléctrico en el sector .....	82
16. Alumbrado Público en el sector .....	82
17. Pista Juan Pablo Segundo .....	84
18. Avenida Universitaria-Calle Adoquinada .....	85

19. Barrió Villa Argentina I-Callejón de Tierra)	86
20. Unidades de carga	88
21. Callejón de tierra barrió Villa Argentina 1	88
22. Vehículos estacionados en Ave. Universitaria	89
23. Bahía de transporte urbano-colectivo	89
24. Semáforos peatonal UCA	90
25. Semáforos vehicular UCA	90
26. Semáforos vehicular ENEL	90
27. Conflicto vial en terminal	91
28. Giro indebido en Pista Juan Pablo II	91
29. Constructora en Bo. Villa Argentina I	91
30. Churequero en Bo. Padre Cesar Jerez	93
31. Parada de buses interurbanos frente a UCA	94
32. Semáforos UCA-2	98
33. Semáforos ENEL-2	98
34. Academia Nic. De la Danza-2	99
35. Acceso principal UCA	99
36. Callejón de tierra Bo. Villa Argentina II	99
37. Fachadas discontinuas en Bo. Cesar Jerez	100
38. Pista Juan Pablo II-2	101
39. Borde Construido al Norte del sector	101
40. Avenida Universitaria	101
41. Avenida Bolívar	101
42. Puente peatonal UCA	102
43. Basurero público	102
44. Cabina Telefónica	102
45. Basurero clandestino dentro del Sector	104
46. Aguas Grises dentro del Sector	105

### Índice de Imágenes

1. Diagrama metodológico	15
2. Diagrama del proceso de investigación del sector	26
3. Distribución de los distritos de Managua	27
4. Extensión territorial de Managua	28
5. Delimitación del sector según Alcaldía de Managua	33
6. Delimitación del sector según grupo Monográfico	34
7. Corte transversal del Sitio	36
8. Uso de suelo actual del sitio	47
9. Crecimiento histórico de los Barrios	52
10. Estructura poblacional de los Barrios	53

11. Ocupación económica de la población .....	53
12. Números de habitantes por vivienda .....	62
13. Proyectos existentes o planificados.....	107

### Índice de Tablas

1. Marco Metodológico.....	13
2. Leyes relacionadas al objeto de estudio .....	20
3. Normas relacionadas al objeto de estudio .....	23
4. Ocupación Económica de la Población por Sectores .....	54
5. Cuadro Resumen de Definición Tipológica Habitacional .....	59
6. Cuadro resumen de definiciones de estado de las viviendas .....	60
7. Clasificación de las viviendas según grado de afectación .....	63
8. Negocios Formales .....	66
9. Negocios Informales .....	67
10. Clasificación de los Buses Interurbanos según destino y cooperativa .....	70
11. Clasificación de las vías y medidas actuales .....	84
12. Criterios de valorización de escenarios .....	129
13. Matriz de zonificación y uso de suelo del sitio .....	139
14. Clasificación de las vías según Reglamento Vial.....	160
15. Factor de ocupación del suelo y total del sector (FOS-FOT) .....	160

### Índice de Planos

1. Macro-micro localización y delimitación del sitio .....	24
2. Macro-micro localización y delimitación del sitio .....	25
3. Macro-micro localización y delimitación del sitio .....	26
4. Estado Físico Natural .....	38
5. Evolución Histórica del sitio .....	42
6. Evolución Histórica del sitio-continuación .....	43
7. Evolución Histórica del sitio-continuación.....	44
8. Evolución Histórica del sitio-continuación.....	45
9. Evolución Histórica del sitio-continuación.....	46
10. Uso Actual de Suelo .....	49
11. Uso de suelo actual del sitio disperso.....	50
12. Zonificación y uso de suelo según PRM.....	51
13. Actividades económicas desarrolladas en las viviendas .....	57
14. Estado de las viviendas del Sitio .....	64
15. Actividades desarrolladas en el sector por tipo .....	68
16. Actividades desarrolladas en los predios baldíos .....	73

---

PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA"  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.

---

17. Equipamiento.....	79
18. Red de distribución de Agua Potable y Aguas Negras .....	81
19. Red de distribución del Sistema Eléctrico.....	83
20. Sistema Vial.....	87
21. Conflicto vial .....	92
22. Morfología urbana .....	97
23. Imagen Urbana.....	103
24. Modelo análogo de centralidad Juigalpa-Chontales .....	110
25. Modelo análogo de centralidad Jinotepe-Carazo .....	112
26. Propuesta esquemática de uso de suelo.....	137

## INTRODUCCIÓN:

Managua es la capital de Nicaragua, es una ciudad que tiene una débil planificación urbana, y el control urbano no es aplicado totalmente en sus barrios, por la carencia de políticas claras de regulación. También encontramos otras cuestiones urbanas tales como: la toma ilegal de tierras, la informalidad del comercio, las situaciones de riesgos y precariedad de las viviendas articulado a pequeños negocios del sector informal, lo que ocasiona el crecimiento físico desordenado y la marginalidad de áreas urbanas.

A partir de lo anterior, se revela la importancia de formular propuestas de intervención urbanas, para los diferentes sectores de la ciudad de Managua, en especial en aquellas zonas localizadas en centros urbanos, dichas propuestas pueden ser: programas de Remodelamiento, Mejoramiento, Renovación, Reordenamiento y Rehabilitación Urbana, entre otros.

En Nicaragua, el término **Renovación Urbana**, fue utilizado por primera vez en el barrio José Isaías Gómez, antes conocido como "La Rebusca", esta intervención fue realizada en los años 1980-1981, anteriormente ya habían sido ejecutadas otras intervenciones, como es el caso del remodelamiento efectuado en Bolonia en el año 1956.

El sitio en estudio se encuentra ubicado en el distrito I de la ciudad de Managua, en uno de los centros urbanos moderno de la ciudad<sup>1</sup>. En sus orígenes el sitio era utilizado con fines agrícolas, sin embargo debido al crecimiento de su entorno, su uso comienza a tener una transformación más urbana, en el cual de manera espontánea se comienzan a asentar viviendas, negocios y otros espacios creados con el fin de cubrir las necesidades inmediatas surgidas en este espacio.

"La Propuesta de Renovación Urbana del sector denominado "La piñata", ubicado en el distrito I de la ciudad de Managua- Nicaragua"<sup>2</sup>, propone de manera formal una solución

---

<sup>1</sup>Según Plan General de Desarrollo Urbano (1995-2015), en su jerarquía de centros de ciudad propone un nuevo centro moderno; sobresaliendo La Catedral Metropolitana y Rotonda Rubén Darío.

<sup>2</sup>Se le da el nombre de sector "La Piñata" al documento, ya que la Alcaldía de Managua lo ha denominado así, sin embargo, el equipo de trabajo para fines de diagnóstico le denomina el sitio.

para minimizar y resolver la problemática existente en el sitio, porque se debe aprovechar la plusvalía del lugar por su ubicación estratégica.

Este documento consta de dos capítulos correspondientes a los objetivos propuestos:

En el capítulo primero, se realizó un diagnóstico de la situación actual del área seleccionada, para valorizar su centralidad urbana.

En el capítulo segundo, se Presenta la Propuesta de Renovación Urbana y Normativas Urbanas del sitio en estudio, fundamentado en el marco legal y en los diferentes planes reguladores en los que se encuentran comprendidos.

Con todo lo antes expresado, se pretende crear propuestas que brinden soluciones y permitan el desarrollo del sitio, desde el punto de vista social, económico y urbano, con el propósito de poder mejorar la situación actual, en función de objetivos propuestos y así, sea éste, un documento que oriente el crecimiento urbano de manera planificada y ordenada.

## ANTECEDENTES:

Managua como ciudad, fue planificada luego de haberse constituido como capital de Nicaragua, sin embargo se vio afectada por desastres físico-naturales a finales del siglo XIX, en octubre de 1892 un aluvión destruyó parcialmente la ciudad, posteriormente hubo un terremoto en el año 1930.

A inicios de los años 50, el Departamento de Carreteras del Ministerio de Fomento y Obras Públicas junto con el **Distrito Nacional de Managua** (DN), promueven la formación de una agencia técnica para regular el crecimiento urbano de las principales ciudades del país. El 30 de noviembre de 1954, en la gaceta No. 271, emiten por primera vez el decreto que crea la Oficina Nacional de Urbanismo (ONUR) cuyas funciones eran coordinar el desarrollo de las zonas urbana y las que resultarán potencialmente urbanas en la ciudad.

En el año 1955, con la llegada a Nicaragua del Arquitecto-Urbanista Paul Foster (USA), conforman un equipo técnico para formular el Plan Regulador de la Gran Managua, que comenzó a implementarse en el año 1956.

Managua, con un modelo de ciudad colonial tenía un casco urbano central, básicamente reconstruida luego del terremoto de 1931, con un centro histórico, una estructura urbana y expresiones edilicias de diseños meritorios de conservar y proteger. El nuevo plan, dividía en diferentes zonas (empleo industrial y comercial, vivienda residencial y de quinta, corredores urbanos, etc.), toda la ciudad estaba bajo una proyección de conjunto urbanístico y no constructivo (No se definieron normas constructivas en ese momento).

Entre 1950 y 1972 los cambios más importantes ocurridos en su estructura urbana fueron:

- a) Aparición de centros de gestión y comercio en el núcleo central, y consecuentemente el surgimiento de barrios obreros (Nicarao, Salvadorita, La 14

de Septiembre y otras), clase media (Bolonía, Sajonia), en la periferia sur (Los Jinotepes, Monte tabor, Las colinas).

- b) Consolidación de los barrios tradicionales (Monseñor Lezcano, Altagracia, Bóer, San Antonio y otros).
- c) La agrupación de la actividad económica, que inicia la separación entre las zonas de trabajo y de residencia.
- d) A partir de lo mencionado anteriormente, se da el crecimiento de vías y transporte, con el fin de dinamizar los flujos de población hacia las zonas de empleo y de intercambio.
- e) Proyección de las zonas de residencia hacia la nueva periferia.
- f) Ocupación habitacional definida por las vías principales (carretera Norte y Masaya<sup>3</sup>).

En diciembre del año 1972, un terremoto destruye el centro de la ciudad de Managua, al año siguiente se funda el VIMPU (Vice ministerio de Planificación Urbana), adscrito al Distrito Nacional (Municipalidad), también en la misma fecha el gobierno de México por medio de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecológico (SEDUE), en conjunto con las Naciones Unidas (ONU), enviaron expertos en la rama urbanística para que apoyarán la formulación de un Plan Urbano, llamado Plan General de Desarrollo Urbano (PGDU).

El nuevo plan proyectó la desconcentración y descentralización de la ciudad de Managua, los estudios geológicos de la capital y de las ciudades principales, los planes de desarrollo de las ciudades secundarias y la ejecución de los sub-centros y centros distritales en Managua.

Se inició también el estudio del área central del casco urbano destruido, conocido como API Norte (Área de Planeamiento Integral Norte).

Con la revitalización de la economía de la ciudad y la reconstrucción de Managua, se inicia el desarrollo de nuevas urbanizaciones: nuevas etapas de Bello Horizonte, Jardines de Veracruz, tercera etapa de Altamira de este, segunda y tercera etapa de

---

<sup>3</sup> Bautista Lara, Jorge Pág. 84.

Villa Fontana, Las Brisas, Linda Vista, etc. Algunas áreas comunitarias y de comercio como: Huembés, Iván Montenegro, Israel, San Judas y el Mayoreo (los primeros conocidos como sub-centro distritales en el PGDUM).

En 1979 con el triunfo de los Sandinista (RPS), se retoma el PGDU y con ello se empieza a formular el Plan Regulador de Managua (PRM 1982) y sus reglamentos.

Entre los años 1980 y 198, el gobierno comienza a concebir y planificar el programa de urbanizaciones progresivas, cuyo principal objetivo era el reordenamiento de los lotes, legalización de tierras ilegales, dotación de espacios necesarios para el equipamiento social.

En el año 1989, bajo la "Ley Creadora de los Distritos Urbanos del Municipio de Managua"<sup>4</sup>, con el fin de brindar respuesta de funcionamiento administrativo de Managua, se crean los 7 distritos de Managua, sin embargo bajo la Ley No. 329<sup>5</sup> se elimina el distrito I (Ciudad Sandino) y VII (El Crucero), quedando únicamente 5 distritos (II, III, IV, V y VI). Actualmente bajo la Ordenanza Municipal N° 03-2009, se reorganizan los 5 distritos en función de que esté integrada por siete distritos, reorganizan y distribuyen la estructura política administrativa del municipio de Managua, con mayor equilibrio en su tamaño y en la densidad poblacional, lo que favorece una atención con base a principios de equidad, calidad y eficiencia a las y los pobladores de Managua.

A partir de los años 90, con el cambio de gobierno nacional, se inicia el proceso de transformación en que se encuentra la ciudad de Managua: recuperación económica, consolidación del gobierno local autónomo, inversión en infraestructura, reanimación de la industria de la construcción y de la iniciativa privada en general, creación de nuevas urbanizaciones que utilizan los nuevos materiales de construcción. Pero sobre todo el surgimiento de reglamentos de construcción, que sirven para normar las construcciones.

<sup>4</sup> Decreto Municipal No. 9 (La Gaceta del 27 de Julio de 1989, No. 142)

<sup>5</sup> Ley Creadora de los Municipios de Ciudad Sandino y El Crucero. Aprobada el 15 de Diciembre de 1999. Publicada en La Gaceta No. 7 del 11 de Enero del 2000.

El sitio en estudio y sus entornos, comienzan a sufrir cambios urbanos y a tornarse más dinámicos y por ende central, puesto que las vías que lo rodean, centros comerciales Metrocentro e Iglesia Metropolitana entre otros, convierten al sitio en un nuevo centro urbano de la Capital. Debido a la nueva centralidad urbano en la que se encuentra el sector, la dirección de Urbanismo de la Alcaldía de Managua en el año 1995, retoma el PRM (1982) para hacer el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para el Sector Sub-centro Urbano "Rubén Darío"<sup>6</sup>, cuyo principal objetivo era proponer la zonificación de dicha área, de acuerdo a la tendencia actual del nuevo centro moderno de la ciudad.

El sitio en estudio se encuentra comprendido en dicho Plan, el cual según la zonificación y uso de suelo propuesto por el PRM (1982), el uso que le corresponde es Equipamiento Institucional Especializado, el cual fue retomado por el PPOU sector Sub-centro Urbano Rubén Darío, manteniendo el uso ya establecido en el PRM (1982) y las acciones a ejecutarse, se encuentra la reubicación de los dos barrios (Bo. Padre Cesar Jerez y Villa Argentina I) que lo conforman.

El sitio en estudio denominado "La Piñata", durante los años 60-70 era suelo utilizado para la agricultura (maíz, arroz, algodón), con el nombre de la Finca Santa Feliciano propiedad de la familia Somoza; con el desarrollo del reparto San Juan (finca San Juan propiedad del Gral. conservador Leónidas Vanegas), surgen las principales fuentes de equipamiento de índole institucional en el entorno del sector: Universidad Centroamericana (UCA) y Colegio de la Inmaculada<sup>7</sup>, infraestructura que hoy en día forma parte de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI- fundada en el año 1983).

Después del terremoto en el año 1973, el sitio tuvo muchos cambios en el uso de suelo, se construye el centro de ferias de las fiestas Agostinas, cuya finalidad era captar fondos para el proyectado Hospital del Niño. Esta infraestructura es la que actualmente ocupa la Academia Nicaragüense de la Danza.

---

<sup>6</sup> Dicho sector se encuentra delimitado al norte paseo Tiscapa y Pista José Martí, al sur Pista Suburbana, al este Radial Santo Domingo y al oeste Avenida Bolívar.

<sup>7</sup> Luego del terremoto fue trasladada a la carretera a Masaya.

En la década de los años 80 surgen: El Parque Nacional de Ferias (CONAPI<sup>8</sup>); y “La plaza 19 de julio”<sup>9</sup>, donde se realizaban actividades del gobierno, también el centro recreativo “La Piñata”<sup>10</sup> y centro de la juventud sandinista”<sup>11</sup>.

Se formula la Propuesta de Renovación Urbana del Sector denominada “La Piñata”, localizada en el distrito I de la ciudad de Managua, en el cual se consideran las principales problemáticas encontradas las siguientes:

- En el 52% del sector, se localizan lotes baldíos ocupados por negocios que no van acorde con las actividades que se realizan, además hay basureros clandestinos que conlleva la proliferación de vectores.
- Los Barrios Padre Cesar Jerez y Villa Argentina I, no cuentan con la infraestructura necesaria (sistema de aguas negras, agua potable, drenaje pluvial, alumbrado público y vial).
- En el sector las viviendas y negocios existentes se encuentran en mal estado.
- La Parada de buses interurbanos, no cuenta con el equipamiento necesario para brindar el servicio requerido, hay mucho desorden.
- La presencia de muchos negocios informales obstruye la libre circulación tanto peatonal como vial.
- La presencia de negocios que no van de acorde a las actividades que se realizan tanto dentro como en el entorno del sector, entre los que tenemos: bares, venta de materiales de construcción, auto-lotes.
- Desorden vehicular originado por la falta de parqueos y la no organización de la parada de buses interurbanos, además del incorrecto trazado vial en el sector.
- La ausencia de equipamiento recreativo y cultural que conlleva a realizar estas actividades de manera improvisada.

<sup>8</sup>Centro Nacional de Fomento de la Mediana, Pequeña y Micro Industria y Artesanía. Fue fundada en octubre de 1983.

<sup>9</sup>Lugar donde se celebró el primer año del triunfo de la Revolución en el año 1980 y también se le dio el acto central a la primera venida del Papa Juan Pablo II.

<sup>10</sup>Centro donde se realizaban actividades recreativas, fiestas, conciertos, etc.

<sup>11</sup>Después de los 90's pasa a ser “El Parnaso”.

No fue, sino hasta la década de los años 90, con el triunfo de la candidata a la presidencia por el partido Alianza Uno, Sra. Violeta Barrios de Chamorro, que el Sitio comienza a desmembrarse en diversas actividades como lo es el surgimiento de los barrios (Villa Argentina I<sup>12</sup> y Padre Cesar Jerez<sup>13</sup>), por localizarse con anterioridad dos grandes universidades (UNI y UCA), es un centro de atracción para los comerciantes y brindadores de servicio al momento de establecer sus negocios: “El Parnaso”, la Nueva Radio Ya<sup>14</sup>, CONAPI, El Panal, Centro Deportivo Dennis Martínez<sup>15</sup> y el Centro Recreativo “La Piñata” a lo que también se agrega la llegada de los transportistas al establecer la parada de buses interurbanos.

Del año 2000 hasta la actualidad surgen, Pali Bolívar y el auto-lote<sup>16</sup>. Por otra parte el Centro Recreativo “La Piñata”, Dennis Sport y la Plaza 19 de julio dejan de funcionar, pasando a quedar sus instalaciones en el abandono.

El sector ha tenido una transformación acelerada, en el uso del suelo consecuencia de la diversidad de actividades que se realizan en el entorno inmediato al sitio, tal es el ejemplo la diversidad de negocios y demás instalaciones que lo conforman.

Con la consolidación de las universidades: UNI y UCA en el sector urbano, ha surgido una dinámica social muy importante, que es la que actualmente lo convierte en un centro de animación estratégico de la ciudad.

---

<sup>12</sup> Resultado de asentamiento Espontáneos (1990)

<sup>13</sup> Resultado de asentamientos espontáneos (1992-1995).

<sup>14</sup> Antes conocida como Asociación de Juventud Sandinista surgió en los 90’s.

<sup>15</sup> Centro Deportivo Denis Martínez (Lugar donde se realizaban actividades deportiva surgió en los años 90’s)

<sup>16</sup> Anteriormente formaba parte del Centro Deportivo Denis Martínez.

## JUSTIFICACIÓN:

La Propuesta de Renovación Urbana para el sector denominado "La Piñata", ubicada en el distrito I de la ciudad de Managua-Nicaragua, es parte de la necesidad de un documento que suministre información de las principales problemáticas que existen actualmente en el sitio de estudio, a través de la realización de un diagnóstico en el cual se muestre la situación en que se encuentra, y la posible propuesta de intervención para que sirva de soporte a otros estudios y proyectos que aporten al desarrollo de dicho espacio urbano, considerado por su ubicación de gran importancia, ya que se encuentra dentro de unos de los centros urbanos de la ciudad.

Según lo expuesto anteriormente, es necesario que exista un documento que proponga la intervención urbana del sitio, con fines de proyectar espacios físico-funcionales, ya que por localizarse en uno de los centros de animación urbano de Managua, es importante promover la imagen urbana estratégica.

### **Estado de situación en planes urbanos anteriores**

El Plan General de Desarrollo Urbano (1998-2015)<sup>17</sup>, en su jerarquía de centros de ciudad propone un Centro Principal estructurante, para el desarrollo de la ciudad que está compuesto por tres sub-zonas:

- Histórico-Cultural/Administrativo de Gobierno
- Centro Turístico
- Centro Moderno

A partir del Centro Histórico Cultural, se deriva un eje de desarrollo en dirección sur sobre la Ave. Bolívar que intercepta con el Sector en estudio.

A la altura del Paseo Tiscapa, se inicia su configuración como el Nuevo Centro Moderno del Área Metropolitana; en cuyos alrededores sobresale: La Catedral Metropolitana y la Rotonda Rubén Darío, que marca una fuerte tendencia de desarrollo en el eje que va a

---

<sup>17</sup> Plan Parcial de Ordenamiento Urbano Sector Sub-centro Urbano "Rubén Darío". Alcaldía de Managua- Dirección de Urbanismo. Managua, Nicaragua 1998. Pág. 19

lo largo del Paseo Rubén Darío (Metrocentro a la Plaza de Compras de la Centroamérica), incidiendo en nuevas transformaciones en las zonas habitacionales.

Este Sector toma características de un Centro Moderno con inversiones de tipos: hoteleras, financieras, gastronómicas y turísticas.

Sin embargo, el sector no cuenta con una debida planificación por factores tales como: la toma ilegal de tierras, asentamientos humanos espontáneos, negocios de tipo formal e informal a lo largo de las principales vías del Sector, que en algunos casos estas actividades se desarrollan en edificaciones que originalmente fueron diseñadas para viviendas, por lo cual no obedecen a ningún patrón especial de organización, salvo el de ubicarse a lo largo de las vías principales y en otros casos en vías locales.

## **OBJETIVOS:**

### **Objetivo General:**

Formular una propuesta de renovación urbana para el sector denominado “La Piñata”, ubicado en el distrito I de la ciudad de Managua.

### **Objetivos Específicos:**

1. Realizar un diagnóstico de la situación actual del área seleccionada para valorizar su centralidad urbana.
2. Presentar la Propuesta de renovación urbana y normativas urbanas del sitio en estudio.

## HIPÓTESIS

- La propuesta de renovación urbana del sector denominado “La Piñata”, permite proyectar una zonificación del uso de suelo y normativas urbanas para el aprovechamiento integral de la centralidad urbana de este sector.

## MARCO METODOLÓGICO

Para formular la propuesta de renovación urbana, se utilizaron métodos y técnicas de investigación en cada proceso, dentro de los cuales están: método histórico, exploración, deductivo, modelación y análisis; dentro de las técnicas utilizadas se destacaron: entrevistas, encuestas, visitas al sitio, estudios de casos, tomas de fotografías, búsqueda de documentos referentes al sector para realizar el procesamiento de la información.

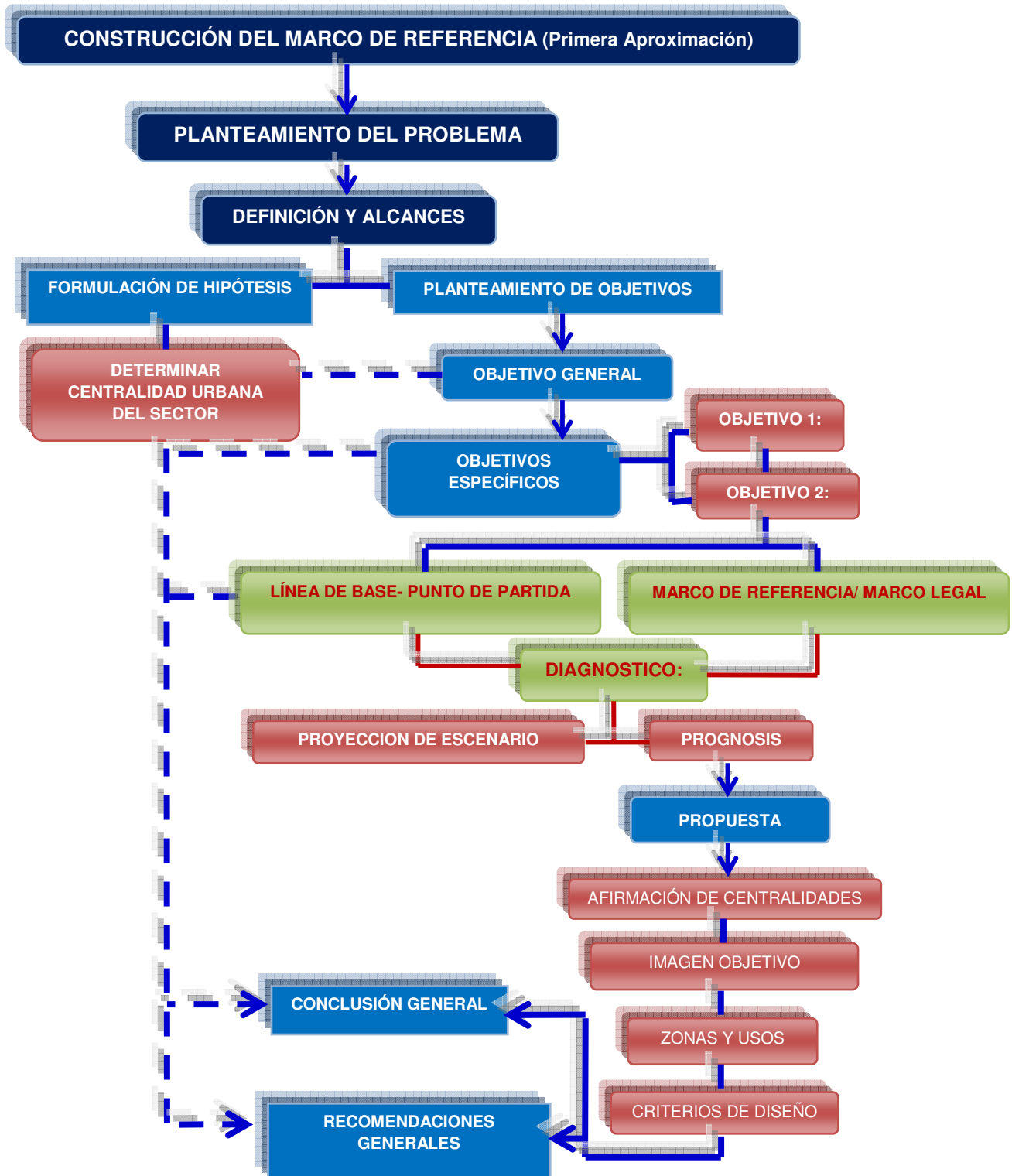
Tabla 1: Marco Metodológico		
Objetivo General: Formular una propuesta de renovación urbana para el sector denominado “ La Piñata”, ubicado en el distrito I de la ciudad de Managua.		
Objetivos específicos	Métodos específicos	Técnicas
1. Realizar un diagnóstico de la situación actual del área seleccionada, para valorizar su centralidad urbana.	<p><b>Método Histórico:</b> Para determinar el comportamiento del sector a través de los años.</p> <p><b>Método Exploración:</b> Recopilación de información tanto bibliográfica como visita de campo.</p> <p><b>Método Deductivo:</b> Se establecen los parámetros para determinar la centralidad urbana del sector.</p> <p><b>Método Modelación:</b> Elaboración de gráficos y planos.</p>	<p>Entrevistas</p> <p>Encuestas</p> <p>Visitas al sitio</p> <p>Estudio de casos</p> <p>Modelos análogos históricos</p> <p>Toma de fotografía,</p> <p>Búsqueda de documentos referentes al sector.</p> <p>Imágenes satelitales</p>
2. Presentar la Propuesta de renovación urbana y criterios de diseño urbano del sitio en estudio.	<p><b>Método Análisis:</b> A través del diagnóstico realizado en el objetivo específico 1 se traza la propuesta.</p> <p><b>Método Modelación:</b> Por medio de planos que reflejen la posible solución del sector.</p>	<p>Leyes y reglamentos urbanos</p> <p>Análisis de fotografías aéreas históricas</p>

Fuente: González-Polanco 2013

## DIAGRAMA METODOLÓGICO

Para la formulación de la propuesta de renovación urbana para el sector denominado "La Piñata", se definió un objetivo general y la hipótesis, del objetivo general se desglosan dos objetivos específicos que permiten el desarrollo de la investigación, que fundamentan el planteamiento de la propuesta y ayudan a obtener las conclusiones y recomendaciones generales, siendo estas el resultado del tema de investigación.

**DIAGRAMA METODOLÓGICO**



## MARCO DE REFERENCIA

### Definición del término Centralidad Urbana

El sector denominado "La Piñata", tiene una dinámica muy particular debido a su ubicación, uno de los factores que lo predisponen es la pista Juan pablo II (Baipás), ya que es una de las calles más importante de la capital Managua, en donde se concentran los usos urbanos específicos, vecinales y a nivel de ciudad.

Dicha pista intercepta con la carretera Masaya que es una de la más importante del país, donde se concentran algunos de los residenciales (Santo Domingo, Las Colinas, Lomas del Valle, etc.) y centros comerciales más importantes de Managua (Metrocentro y Galerías Santo Domingo).

Otro factor influyente en el dinamismo del sector, es que dos de las principales universidades del país están ubicadas en este eje urbano estratégico, por tanto se parte de la hipótesis: "La propuesta de renovación urbana del sector denominado "La Piñata", permite proyectar una zonificación, uso de suelo y normativas urbanas para el aprovechamiento integral de la centralidad urbana de este sector".

La Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI), en calidad de organismo de cooperación, coordinación y asesoría para la preservación y fomento de las expresiones culturales, principalmente de todas las estructuras urbanas que han sido calificadas como patrimonios históricos, define la centralidad urbana como aquel lugar de concentración de usos y funciones, desde donde se estructura el espacio y ordena la sociedad, se constituye en una categoría de análisis fundamental, en la medida en que permite articular la ciudad sobre un determinado territorio y alrededor de una temporalidad específica<sup>18</sup>.

<sup>18</sup>Seminario Internacional: La Centralidad Urbana: Regulación y Desregulación, 27-28 de marzo de 2008  
Hemiciclo FLACSO - Quito-Ecuador. Fernando Carrión Mena/Presidente de  
laOLACCH(<http://www.olacchi.org/contenidos.php?idiom=1&tipo=3&id>)

Manuel Castells plantea la idea, que el centro urbano "Es la organización espacial de los puntos clave, en que se desarrollan las diferentes fases del proceso de intercambio entre los procesos de producción y de consumo"<sup>19</sup>.

### **Renovación Urbana**

El término renovación urbana, fue acuñado en 1950 por Miles Callean<sup>20</sup>, economista estadounidense, y se refiere a la renovación de la edificación, equipamientos e infraestructuras de la ciudad, necesaria a consecuencia de su envejecimiento o para adaptarla a nuevos usos y actividades demandados. Se trata de un fenómeno complejo que puede tomar muy diferentes caminos y está relacionado con otros tipos de procesos urbanos como son la rehabilitación, el redesarrollo o la invasión sucesión.

El estadounidense Jaques Grebler en su libro "Urban Renewal in European Countries" La Renovación Urbana se refiere al esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano a través del ajuste planeado a larga escala de áreas de la ciudad existente para los requerimientos presentes y futuros del trabajo y vida urbana.

En Latinoamérica la renovación se define como proceso de transformación urbana contribuye a generar nuevas ofertas de vivienda, a localizar nuevos servicios y dotaciones y a reducir largos desplazamientos para acceder a las actividades urbanas que se han venido localizando últimamente en la periferia de la ciudad<sup>21</sup>.

En Quito Ecuador, el Arquitecto Fernando Carrión Mena, en su libro Renovación Urbana en Quito (1983), afirma que la renovación urbana se refiere al Intento capitalista de superar la crisis de centralidad, adecuando la organización socio-territorial actualmente existente, a las nuevas necesidades de acumulación capitalista.

<sup>19</sup>Castells, Manuel, Mexico, 2004. Pág. 175

<sup>20</sup>Richardson, h, 1971, P: 25.

<sup>21</sup> <http://www.emru.gov.co/emru.html> tomado de [www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co) (Ministerio de ambiente de Colombia)

En Nicaragua una de las políticas urbanas de renovación inicia, en la Ley de Remodelamiento Urbano, cuyo objetivo era "formular y preparar proyectos de remodelamiento para la coordinación y mejoramiento de las zonas urbanas o potencialmente urbanas."<sup>22</sup>

Por medio de la ley de remodelamientos urbanos decreto 163, nace la necesidad de brindarle a aquellos barrios marginados mejores condiciones, fue así como en Bolonia No. 1 el 18 de marzo de 1965 bajo el decreto 1070, se vio favorecida por medio de la ejecución de este programa llamado "Remodelamiento Bolonia", cuyo objetivo era hacer de él, un barrio prestigioso, cabe destacar que la ONUR tuvo las mismas intenciones con el Bo. Jonathan González o también conocido como Bolonia No. 2, sin embargo esté no funciona.

En la década de los años 80, se comienza a utilizar por primera vez en Nicaragua el término "Renovación Urbana", en la ejecución del proyecto de reordenamiento del antes conocido como etapa del colonial "los robles", conocida como Villa Amor (Pedro Joaquín Chamorro), proyecto que dio solución inmediata y urgente a los asentamientos espontáneos<sup>23</sup> que se estaban formando, producto de tomas de tierras ilegales de forma desordenada, a causa de los movimientos políticos desarrollados en esta época<sup>24</sup>.

Que se pretende hacer como principal solución inmediata y urgente con este asentamiento, "reordenarlo", reubicando a los afectados, dando un lote delimitado según la ley 311 de 300 mts<sup>2</sup> el lote, con las mismas condiciones q tenían, sin correr riesgos donde estaban ubicados, lugar afectado por un cauce el cual pasa exactamente por la pista Miguel Obando, conocido hoy como villa amor o villa Pedro Joaquín chamorro. La propuesta y la ejecución dan como resultado una respuesta social satisfactoria.

<sup>22</sup> Ley de Remodelamiento Urbano, Decreto Legislativo No.163, Publicado en La Gaceta No.9 del 11 de Enero de 1956.

<sup>23</sup> Asentamientos Humanos Espontáneos: Son barrios formados a partir de tomas ilegales de terrenos baldíos/síntesis Planes Parciales de ordenamiento urbano (PPOU)-2004.

<sup>24</sup> Entrevista realizada al Arq. Leonardo Icaza, Asesor de la Dirección de Urbanismo, el día jueves 09/08/2012.

Por otra parte en el año 1982, salió publicado el reglamento de desarrollo urbano para el área del municipio de Managua, con el objetivo de que se llevara a cabo un estudio geológico antes de hacer cualquier tipo de urbanización, sin embargo, había una política de estado que establecía que las viviendas deberían de estar ubicadas en áreas de producción, fue entonces como el MINVAH termino de construir Batahola Norte y Sur, posterior a esto se hicieron dos proyectos integrales, conocidos como San Antonio 1ra etapa y San Antonio 2da etapa.

Tras la ejecución de planes de renovación, la dirección de Urbanismo de la Alcaldía de Managua<sup>25</sup>, reconoce el término renovación urbana como la acción y efecto de transformar, modificar, reparar, reconstruir o mejorar una obra de desarrollo urbano existente.

En el año 1998 el BAVINIC ejecuto el proyecto San Sebastián, que consistía en hacer pequeños lotes con espacios apropiados para incluir negocios.

En el 2004 se desarrolló la ejecución del Programa de Renovación Urbana (PRU) que se proyectó en 3 etapas:

- I.II Análisis Urbanístico, se identificaron 4 proyectos pilotos, René Cisneros y El pantanal (Distrito III), Barricada (Distrito IV), 18 de Mayo (Distrito V).
- II.II Matriz y evaluación, se encarga de calificar los barrios según puntaje obtenido.
- III.II Plan maestro, cada plan incluía: propuesta técnica, urbanística, ambiental, socio-económica, legal, organizativa y financiera.

Como su última intervención del PRU, fue el proyecto La virgen de Guadalupe, ejecutado en el basurero general de la capital conocido como "La Chureca", proyecto auspiciado por el Banco Interamericano de desarrollo (BID) y la cooperación Española.

---

<sup>25</sup>Síntesis de los planes parciales de la ciudad de Managua, 2004.

## MARCO LEGAL

El aspecto urbanístico en Nicaragua tiene un buen desarrollo en leyes, normas y reglamentos. En este acápite se seleccionan las principales leyes, normas y reglamentos, relacionados con la temática y el objeto de estudio con el fin que sean utilizadas en la propuesta de intervención.

### Leyes

La aplicación de las políticas urbanas es respaldada por un conjunto de leyes y decretos referentes a la ciudad, siendo algunas de ellas acontecimientos decisivos en la construcción del espacio urbano y en su desarrollo que definen las características de la sociedad.

**Tabla 2: Leyes relacionadas al objeto de estudio.**

Leyes	Alcances	Aplicación
<b>Constitución Política de la República de Nicaragua.</b> (1948)	Promueve y garantiza los avances de carácter social y político para asegurar el bien común, asumiendo la tarea de promover el desarrollo humano de todos y cada uno de los nicaragüenses, protegiéndolos contra toda forma de explotación, discriminación y exclusión.	Establece el derecho de habitar en un ambiente saludable y garantiza el derecho a la seguridad social para lograr su protección integral frente a las contingencias sociales.
<b>Ley de expropiación de tierras urbanas baldías</b> Decreto NO. 895, diciembre, 1981 (AN, 1981)	Determina las características que debe cumplir un asentamiento para que sea considerado espontáneo e ilegal. Determina áreas propicias para la reubicación o aptas para nuevos desarrollos urbanos. Apropiación	Considera asentamientos espontáneos aquellos que tengan alguna de estas características: a) que los moradores del asentamiento ocupen la tierra sin título alguno. b) distribución desordenada de las viviendas en el espacio. c) alta densidad de viviendas en el lote.
<b>Ley 40 ley de municipios de Nicaragua</b> (AN, 1988).	Establece que los gobiernos municipales tienen competencia en todas las materias que inciden en el desarrollo socio-económico y en la conservación del ambiente y los recursos naturales de su circunscripción territorial.	Ejerce por medio de la gestión y prestación de los correspondientes servicios del municipio la preservación del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades de sus pobladores.
<b>Ley creadora de los distritos urbanos del municipio de Managua</b> (Decreto No. 421 de 12 de Enero de 1989).	Se crean en el Municipio de Managua, siete (7) unidades territoriales (incluía Ciudad Sandino y el Crucero), denominadas Distrito, con el objeto de descentralizar la Administración Municipal.	Con dicho decreto el sector en estudio estaba situado en el distrito III.

**PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA"  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.**

**Tabla 2: leyes relacionadas al objeto de estudio.(continuación)**

Leyes	Alcances	Aplicación
<b>Ley 86. Ley de legalización de las viviendas y terrenos (AN, 1990).</b>	Establece que "las personas que hayan ocupado lotes con la finalidad de construir en ellos sus viviendas mediante la asignación del estado...en repartos que fueron afectados por la ley de repartos intervenidos, en urbanizaciones progresivas y en barrios populares consolidados y que aún no hayan recibido títulos de propiedad...adquieren por esta ley el derecho de propiedad valiéndose de la posesión del inmueble..."	Resuelve la precariedad legal en que se encuentran familias para evitar la zozobra que un desalojo inminente se ejecuta sobre ellos. Reconoce el derecho a una vivienda, cómoda y segura, comprometiéndose al estado a la promoción de la realización de este derecho.
<b>Ley 217-96. Ley General del Ambiente y los Recursos Naturales</b>	Promueve el fortalecimiento de los procesos de toma de decisiones para que los aspectos ambientales estén completamente integrados en las políticas municipales, a través de escenarios amplios de participación de todos los actores.	Establece: a) El Estado, conjuntamente con la sociedad civil, promoverá un modelo de desarrollo balanceado entre el crecimiento económico y la protección de la biodiversidad, los recursos naturales y la calidad ambiental, que asegure la eliminación progresiva de la brecha de pobreza y el mejoramiento del nivel y calidad de vida de la población, principalmente de los grupos sociales más vulnerables. b) El Estado promoverá el ordenamiento territorial como un instrumento clave para el desarrollo sostenible y el éxito de la gestión ambiental y lo utilizará a todos los niveles relevantes, particularmente al nivel de municipalidades.
<b>Ley 329. Ley creadora de los Municipios de Ciudad Sandino y el Crucero (1999).</b>	La ley establece la creación de dos nuevos municipios cuyo territorio se desmembra del actual municipio de Managua correspondiendo así el distrito I (Ciudad Sandino) y VII (Crucero, quedando Managua con 5 distritos (II, III, IV, V y VII)	El sector en estudio continúa situado en el distrito III.
<b>Ley 428. ley orgánica del instituto de la vivienda urbana y rural (INVUR), 2002 (AN, 2002)</b>	Fomenta el mejoramiento de la situación habitacional, estipulando la creación del fondo social de la vivienda(FOSOVI) Aprueba las normativas y los procedimientos operativos del FOSOVI. Promueve la rehabilitación de viviendas de interés social, incluyendo servicios de infraestructura. Formula medidas y procedimientos para fortalecer los mecanismos de financiamiento habitacional.	Elabora la política nacional de vivienda necesaria para procurar el cumplimiento del derecho constitucional de tener una vivienda digna, fomentando las condiciones de dignidad, habitabilidad, seguridad y adecuación de las viviendas; promoviendo el uso de tecnología de construcción segura y apropiada.

**PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DENOMINADO “LA PIÑATA”  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.**

**Tabla 2: Leyes relacionadas al objeto de estudio. (continuación)**

Leyes	Alcances	Aplicación
<b>Ley 475. Ley de participación ciudadana 2003</b> (AN, 2003)	Promueve el ejercicio pleno de la ciudadanía que permite una interacción fluida entre el estado y la sociedad nicaragüense.	Define los mecanismos e instrumentos de la participación ciudadana, dando las bases para presentar proyectos incluyendo a los pobladores en los planteamientos de los problemas y sus soluciones.
<b>Ley No. 254 General de Transporte Terrestre</b> (2005)	Esta ley tiene por objeto normar, dirigir y regular el servicio público de transporte terrestre de personas y bienes en el territorio nacional, así como establecer los requisitos y procedimientos administrativos para la obtención, renovación y cancelación de concesiones de explotación o licencias de operación de transporte terrestre.	Arto. 15. El MTI en coordinación con los municipios, será la institución responsable de llevar un control sobre las concesiones que se otorgan y para tal fin establecerá el Registro Nacional de Concesiones.
<b>Ley 677, ley especial para el fomento de la construcción de viviendas y de acceso a la vivienda de interés social,</b> 2009. (AN,2009)	Fomenta y promueve la construcción de viviendas, con énfasis en las viviendas de interés social a través del sector privado o cualquiera de las empresas que se organicen bajo las formas de propiedad establecidas en la constitución política de la república de Nicaragua.	Establece las características de los terrenos para programas habitacionales así como las dimensiones mínimas y máximas para viviendas de interés social. Define las reglas generales para la definición de la política nacional de vivienda.
<b>ORDENANZA MUNICIPAL N° 03-2009</b> (Reorganización de los distritos de Managua y su correspondiente delimitación)	El objeto de la presente ordenanza es Reorganizar y modificar la estructura política administrativa del municipio de Managua, la que esté integrada por siete distritos, con mayor equilibrio en su tamaño y en la densidad poblacional, lo cual favorezca una atención con base a principios de equidad, calidad y eficiencia a las y los pobladores de Managua.	El Municipio de Managua queda integrado por el territorio que Comprende los distritos I II, III, IV, V, VI y VII. Quedando el sector en estudio en el distrito I

## Normas

Dentro del contexto legal también se abordarán documentos e instrumentos normativos bajo la modalidad de diagnósticos, normativas que estén en periodo de vigencia y que inciden en la fundamentación de la propuesta de renovación urbana. El objetivo de tener parámetros es definir criterios óptimos para poder formular la propuesta y así brindar la infraestructura y equipamiento necesario. Por lo tanto, se han abordado las relacionadas con el objeto de estudio.

<b>Tabla 3: Normas relacionadas al objeto de estudio.</b>		
<b>Normas</b>	<b>Alcances</b>	<b>Aplicación</b>
<b>Reglamento de estacionamiento de vehículo para el área del municipio de Managua. Art 2, Dec. 504. Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, 1980.</b>	El presente Reglamento que forma parte del Plan Regulador de Managua, tiene por objeto establecer las normas y disposiciones técnicas que regulen y controlen los proyectos de estacionamiento que se lleven a cabo en el área del Municipio de Managua	Todos los desarrollos urbanos y obras de construcción a realizarse deberán tener incorporados los espacios de estacionamiento requeridos por este Reglamento y obtener en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el permiso correspondiente establecido en el Reglamento de Permiso de Construcción para el Área del Municipio de Managua.
<b>Normas, pautas y criterios para el ordenamiento territorial, decreto NO. 78-2002(AN,2002)</b>	Garantiza el desarrollo económico y social en concordancia con la protección del ambiente y los recursos naturales, considerando los siguientes aspectos fundamentales del territorio: a) el uso racional de la tierra, acorde con sus potenciales y limitantes de uso. b) la reducción de la vulnerabilidad y el riesgo de los asentamientos humanos. c) distribución adecuada de la población implementa una serie de medidas dirigidas a contribuir en la solución de los problemas del territorio e implementar un sistema nacional de planificación territorial.	Establece las categorías poblacionales en base al número de habitantes para fines de equipamiento e infraestructura. Establece el uso de la tierra para el desarrollo de los asentamientos humanos.
<b>Normas técnicas obligatorias nicaragüense de accesibilidad. NTON NO.12006-04,2004(CNNTC,2004)</b>	Brinda información completa sobre accesibilidad, parámetro de universalidad y especificaciones a profesionales y técnicos vinculados a las actividades del planeamiento y diseño urbano arquitectónico, para que sea de beneficio de todas las personas.	Establece que la intervención urbana se efectuó de manera que resulte accesible para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación física o con movilidad reducida.

PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DENOMINADO “LA PIÑATA”  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.

<b>Tabla 3: Normas relacionadas al objeto de estudio.(Continuación)</b>		
<b>Normas</b>	<b>Alcances</b>	<b>Aplicación</b>
<b>Norma técnica obligatoria nicaragüense de dimensionamiento para desarrollo habitacionales, NTON NO. 12007-04,2004. (CNNTC,2004)</b>	Regula las dimensiones de las diferentes áreas que componen los proyectos de desarrollo habitacional d interés social destinado a uso de vivienda.	Define parámetros mínimos necesarios para el dimensionamiento de los componentes de una urbanización. Establece las dimensiones de lote, retiros, derechos de vías, estacionamiento y alturas que serán determinadas por el uso de suelo.

**Fuente:** González- Polanco 2013

## **1. CAPITULO I:**

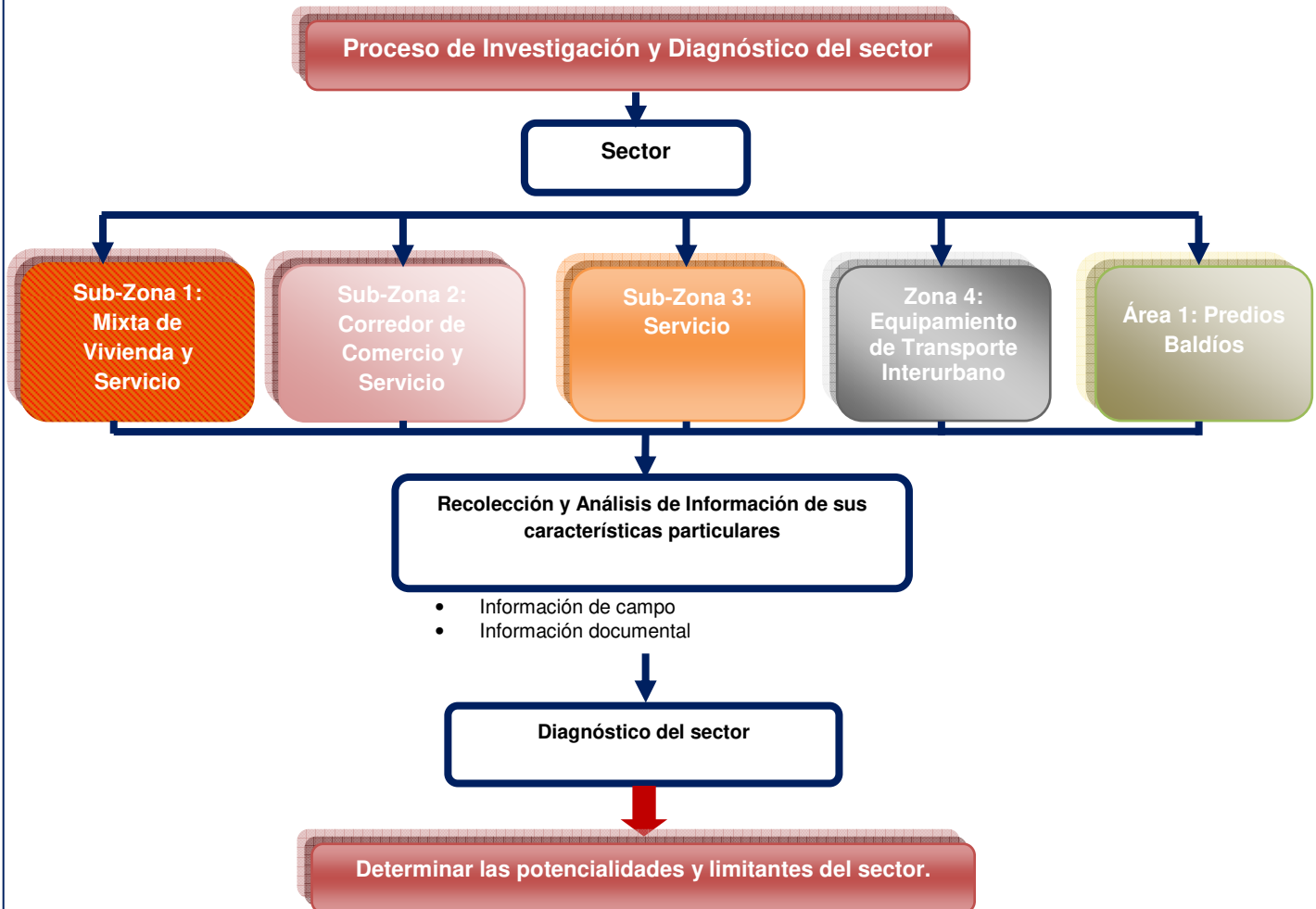
### **DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁREA SELECCIONADA PARA VALORIZAR SU CENTRALIDAD URBANA.**

En el diagnóstico urbano se abordan las características generales del distrito y del sitio en estudio. Esta caracterización aborda, entre otros tópicos, el medio físico natural, el medio socio-económico, el sistema de equipamiento e infraestructura, estructura urbana, con el fin de visualizar la relación del sitio con su entorno, ayudando a entender el origen y comportamiento del mismo en el distrito.

Para la elaboración del diagnóstico urbano se tomaron como base las fuentes documentales relacionadas al objeto de estudio, así mismo visitas y levantamientos de campo.

El sitio en estudio se dividió en 4 sub-zonas y 1 área debido a la diversidad de las actividades que se realizan, se estudió y analizó cada una de las características particulares correspondientes a cada sub-zona.

## DIAGRAMA DEL PROCESO DE INVESTIGACIÓN DEL SECTOR



**Grafico 2:** Proceso de Investigación del sector.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

## 1.1. Caracterización General del Distrito I

El sector denominado “La Piñata”, actualmente se encuentra ubicado en el Distrito numero I<sup>26</sup> de la Ciudad de Managua. A continuación se presentan algunas de sus características generales.

**Distrito I:** El Distrito I se localiza en el centro geográfico del municipio de Managua. Limita al norte con el Lago de Managua, al sur con el municipio de El Crucero, al noreste con el Distrito IV, al sureste con el Distrito V, al noroeste con el Distrito II y al suroeste con el Distrito III. (Ver plano 1, 2 y 3: Micro-Macro localización y Delimitación del Sitio).

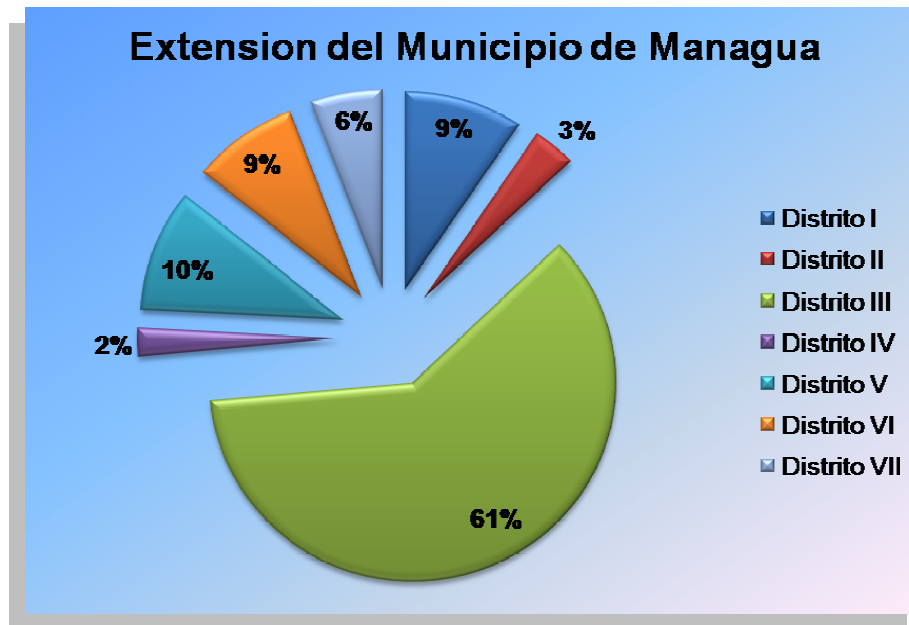


Imagen 3: Distribución de los distritos de Managua. Fuente: Alcaldía de Managua-Dirección de Urbanismo.

El distrito tiene una extensión de 46 Km<sup>2</sup>, que equivale al 9.35% de la extensión del municipio, es una zona importante con presencia de restricciones físico-naturales y características, que perfilan al distrito como una zona comercial sobre

<sup>26</sup> Antes distrito III, Ley de ordenanza Municipal de Distritos # 03-2009, Gaceta #204- 28-10-2009 y la Gaceta # 205 29-10-2009. Se trabajó con el Distrito III, debido que la Alcaldía aún no cuenta con la base de datos actualizada, es decir con información de los nuevos distritos.

todo en sus principales vías, marcando una tendencia de cambio de uso del suelo y densidad habitacional, el cual contiene un alto porcentaje de urbanizaciones privadas en áreas no aptas para el desarrollo habitacional, caracterizado por viviendas de tipo residencial, barrios tradicionales, barrios populares y asentamientos humanos espontáneos<sup>27</sup>.



**Imagen 4:** Extensión territorial del municipio de Managua.  
**Fuente:** Equipo de Trabajo 2012

El distrito cobra mucha relevancia ya que cuenta con una cantidad importante de infraestructuras y equipamientos, que permiten la realización de una gran variedad de actividades económicas, sociales, institucionales, culturales, recreativas y de servicios.

Se encuentran 10 universidades, 2 públicas de ámbito nacional; la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN) y Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), y 8 privadas; la Universidad Centroamericana (UCA), la Universidad Americana (UAM), American College, Universidad del Valle (UNIVALLE), Universidad Evangélica (UENIC), Universidad Internacional para la Integración de

<sup>27</sup> Alcaldía de Managua. Programa de Modernización de la Municipalidad-PO-1058/SF-NI. Caracterización de los Distritos Urbanos de Managua y Propuesta del Plan de Mejoramiento Distrito I.

América Latina (UNIVAL), Universidad Tecnológica Nicaragüense (UTN) y Universidad Internacional para el Desarrollo Sostenible (UNIDES).

La red vial del distrito está conformada por pistas, avenidas y calles: Pista Sub urbana, Pista Juan Pablo II, uniéndose a ellas las Avenidas Universitaria y Bolívar en sentido norte – sur y como puntos de tránsito urbano las rotondas: El Güegüense, El Periodista, Rubén Darío y Universitaria.

El sector está ubicado en un distrito donde se encuentra la mayor afluencia de equipamiento, infraestructura, zonas institucionales, comerciales y de servicio, lo que hace que sea muy transitado, por ende activo socio-económicamente, esto provoca que el distrito crezca y sea atractivo para la población tanto la que habita como la que hace uso de él.

## ESPACIO PARA PLANO 1

## ESPACIO PARA PLANO 2

## ESPACIO PARA PLANO 3

## 1.2 Caracterización General del sector

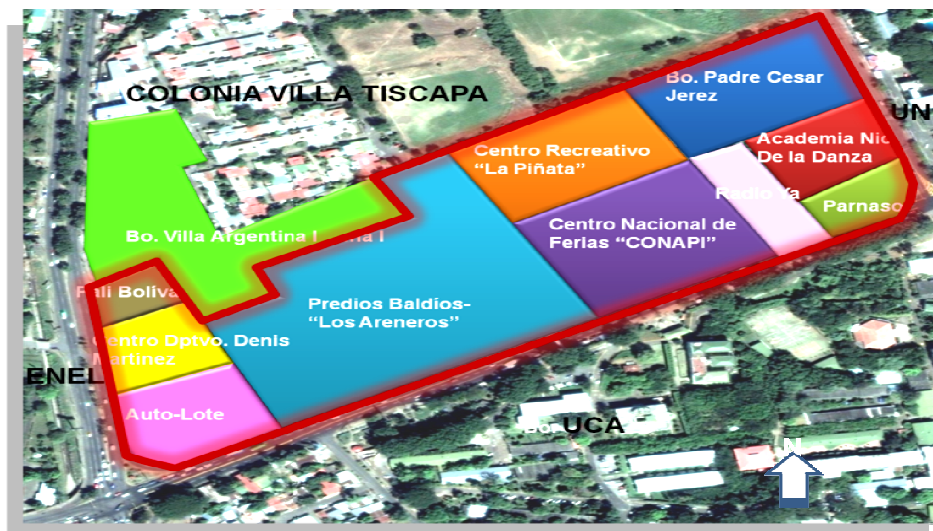
En este punto se delimita el sitio en estudio, se realiza un diagnóstico de las principales características físico-natural, permitiendo conocer la transformación del sector.

### 1.2.1. Delimitación del Sector denominado “La Piñata”

El sector en estudio fue delimitado contemplando algunos criterios de delimitación urbana como: bordes, sendas, dimensionamiento, intensidad y animación de usos urbanos actuales.

El sector limita al norte con la colonia Villa Tiscapa y recintos de la UCA (muros perimetrales), al sur con la Pista Juan Pablo II, al este con la Avenida Universitaria y al oeste con la Avenida Bolívar (bordes construidos).

La Dirección de Urbanismo de la Alcaldía de Managua (ALMA) tiene establecida la delimitación del sector “La Piñata”, sin embargo, como se observa en la imagen 2 no está incluido el Bo. Villa Argentina I.



**Imagen 5:** Delimitación del sector según Alcaldía de Managua  
**Fuente:** Alcaldía de Managua

Por criterios de integración urbana<sup>28</sup> se incorpora al sector de estudio parte del Bo. Villa Argentina I, que comprende al área que colinda al noroeste del sitio, como se observa en la imagen 3, con el fin de permitir el estudio y el desarrollo del mismo, evitando así crear en una marginalidad urbana dentro del sector.



**Imagen 6:** Delimitación del sector según grupo Monográfico  
**Fuente:** Equipo de Trabajo 2012

### 1.2.2. Aspectos Físico Natural del Sector

En este ítem se especifican las principales características y elementos que conforman el medio físico tales como: clima, hidrología, topografía, geología, cauces y vegetación. Dicha información nos permite identificar la existencia de posibles afectaciones y así determinar limitantes y potencialidades de carácter físico-natural del sitio. Todos los datos se obtuvieron por medio del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales Dirección General de Meteorología (INETER), sin embargo para detectar la vegetación del sector se hizo la visita al sitio. (Ver plano 4: Estado Físico Natural).

<sup>28</sup> Cuando se hace participar a toda la población de una ciudad en el crecimiento y desarrollo de ella, con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas.

### 1.2.2.1. Clima

El sector se encuentra en un plano latitudinal comprendido entre los 100 y los 400 metros sobre el nivel del mar, predomina un clima tropical que se caracteriza por la presencia de dos épocas bien marcadas en el año, la estación seca conocida como verano, tiempo durante el cual predomina un ambiente caluroso desarrollándose entre los meses de noviembre a abril y la estación húmeda o lluviosa que se desarrolla entre los meses de mayo y octubre, con un período canicular que dura cuatro semanas aproximadamente<sup>29</sup>.

- **Temperatura y precipitación**

La temperatura urbana promedio es de 27°C<sup>22</sup>. La precipitación pluvial anual promedio es de 1,166 mm, con ráfagas de aire tropical provienen del noreste/este de los alisios, los cuales son calientes y húmedos.

### 1.2.2.2. Hidrología

El único manto acuífero cercano al sector es la Reserva Natural de la Laguna de Tiscapa, situada a 1.5 Km al norte del sitio, tiene una extensión de 0.13 Km<sup>2</sup> siendo la más pequeña del país<sup>22</sup>.

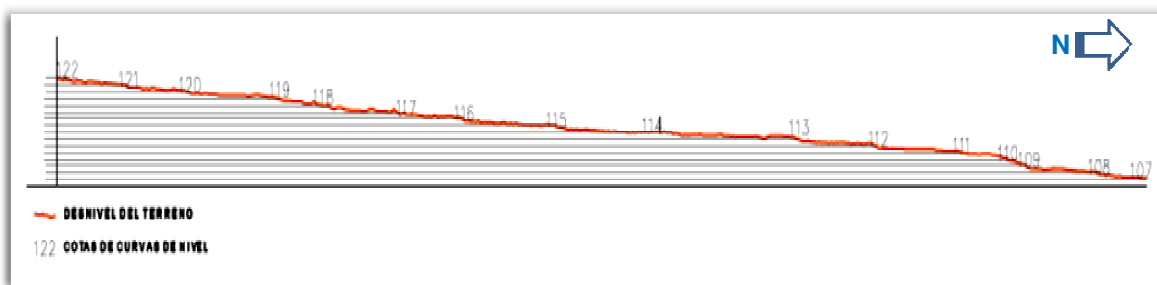
### 1.2.2.3. Topografía y pendientes

El sector presenta pendientes entre el 2% y el 5%<sup>30</sup> con dirección de sur a norte, lo que hace viable el desarrollo de construcciones.

Como se observa en la imagen 7, las curvas de nivel se encuentran dispuestas paralelas al norte en las que se desplazan las aguas a zonas más bajas, causando Inundaciones en el sitio.

<sup>29</sup>Datos climatológicos anuales correspondientes a la ciudad de Managua y sus municipios, Nicaragua 2012/[www.ineter.gob.ni](http://www.ineter.gob.ni)

<sup>30</sup>Datos climatológicos anuales Managua, Nicaragua-2012/[www.ineter.gob.ni](http://www.ineter.gob.ni)



**Imagen 7:** Corte transversal del Sitio

**Fuente:** Plano Topográfico-Alcaldía de Managua

#### 1.2.2.4. Geología y geomorfología

El sector posee suelos de origen volcánico, cuaternario, sueltos y de fertilidad variable, expuestos a erosión. Los suelos se caracterizan por tener una textura gruesa (franco arcilloso) con poca materia orgánica.

El sector no se encuentra afectado directamente por ninguna falla. Sin embargo las fallas más cercanas al sitio están a 300 metros hacia el norte, la Falla Tiscapa y a 300 metros al sur, la Falla San Juan, por lo que no afecta directamente el sector<sup>31</sup>.

#### 1.2.2.5. Cauces

El sitio no se ve afectado por ningún cauce, pero cabe destacar que a menos de 20 metros al oeste del sitio, se encuentra una ramificación del cauce conocido como Interceptor Tiscapa, el cual es el recolector de cauces naturales de fuertes caudales que fluyen de Sur a Norte hacia el Lago Xolotlán, arrastrando sedimentos que obstruyen la red de drenaje pluvial en las áreas urbanas, suburbanas y rurales que este atraviesa.

<sup>31</sup>Según la “Guía Técnica para Elaboración de Estudios Geológicos por Fallamiento Superficial y Obtención de Aval Correspondiente” de INETER, se deben respetar 15 m a ambos lados del eje de la falla.

### 1.2.2.6. Vegetación

El sector no cuenta con áreas verdes planificadas, la arborización que en él se encuentra es dispersa y no presentan alturas de mayor consideración.

Las pocas franjas de vegetación que predominan, están comprendidas en su mayoría por malezas y algunas especies que se pueden observar en la foto 1 como: Capulín, Eucalipto, Malinche, Mango, Jocote, Almendro, Laurel de Indias, Ceibo, Chilamate, Guanacaste Blanco, noni. Los árboles se localizan principalmente en las áreas baldías del lugar y dentro de las áreas de vivienda.

La falta de superficies verdes en el sitio no permite una distribución ventajosa de las temperaturas en las edificaciones, una mejor evaporación y aireación e impide el intercambio del aire entre las zonas, así como cuerpos de sobras en la distribución y circulación espacial en el sitio.



**Foto 1:** Flora Representativa del Sector.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

El sector presenta aspectos climatológicos similares al resto de la ciudad, con topografía y pendientes bastantes regulares, no muestra riesgos que hagan al sitio inhabitable e inconstruible, el único riesgo detectado es la inundación, la cual es causada por la falta de un sistema de infraestructura pluvial local.

## ESPACIO PARA PLANO 4

### 1.2.3 Transformación del Sector

El sector en sus inicios era suelo utilizado para la agricultura (maíz, arroz, algodón), y era conocido con el nombre de Finca Santa Feliciano. Durante los años 60-70 comienzan a surgir algunos de los principales equipamientos de índole institucional, tales como: la Universidad Centroamericana (UCA) y el Colegio Inmaculada Concepción de María<sup>32</sup>, infraestructura que en la actualidad forma parte de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI- fundada en el año 1983). En el año 1968 comienza a ejecutarse la construcción de la Pista de Circunvalación. (Ver plano 5: Evolución Histórico del Sitio)

Inmediatamente del terremoto de 1972 el entorno urbano del sitio sufrió muchos cambios en el uso de suelo, comienzan a construir áreas habitacionales: Reparto Tiscapa y Lomas de Guadalupe. En 1974 la Empresa Nacional de Luz y Fuerza (ENALUF), entidad Autónoma del Estado traslada sus oficinas en dicha zona, además la Pista de Circunvalación y la Avenida Universitaria ya se encuentran construidas. (Ver plano 6: Evolución Histórico del Sitio-Continuación)

Como resultado de la construcción de estas vías de acceso en el año 77, surge el Centro Recreativo de las fiestas agostinas, hoy en día es utilizado por la Academia Nicaragüense de la Danza, con el fin de crear un espacio cultural que también fue utilizado para celebrar las Fiestas Agostinas<sup>33</sup>. Por otra parte con la llegada del transfer (sistema de transporte colectivo), que servía como un medio de transporte para trasladar a las personas de norte a sur y de este a oeste, comienza a haber mucha más accesibilidad tanto dentro como en el entorno del sector. (Ver plano 6: Evolución Histórico del Sitio-Continuación)

En el año 1985, el entorno del sector comienza a convertirse en sede de las universidades más importantes del país, como lo es el caso de la fundación de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) y la UCA. También dentro del sector la

<sup>32</sup> Luego del terremoto fue trasladada a la carretera a Masaya.

<sup>33</sup> Las Fiestas Agostinas son fiestas patronales de Managua, efectuadas del 1 de agosto al 10, donde se hacían taurocatapcia (sortear el toro). Según entrevista realizada al Arq. Silvio Solís.

edificación utilizada para celebrar las fiestas Agustinas se adecuo para la Academia Nicaragüense de la Danza, surge también “La plaza 19 de julio”<sup>34</sup>, donde se realizaban actividades del gobierno, el centro recreativo “La Piñata”<sup>35</sup>, centro de la juventud sandinista<sup>36</sup> y la antigua Radio Ya. (Ver plano 7: Evolución Histórico del Sitio-Continuación)

Hasta la década de los años 90, con el triunfo de la candidata a la presidencia por el partido Alianza Uno Sra. Violeta Barrios de Chamorro, comienzan a surgir los barrios Villa Argentina I<sup>37</sup> y Padre Cesar Jerez<sup>38</sup>, al igual negocios tanto formales como informales. “El Parnaso”, la Nueva Radio Ya<sup>39</sup>, El Panal, CONAPI, Centro Deportivo Dennis Martínez<sup>40</sup> y el Centro Recreativo “La Piñata”, entre otros negocios de papelería y servicios de fotocopias, la terminal de buses interurbanas también se integran al sector. (Ver plano 8: Evolución Histórico del Sitio-Continuación)

A partir del año 2000 hasta la actualidad han surgido: El Pali y el Auto-lote. Por otra parte el Centro Recreativo “La Piñata”, Dennis Sport y la Plaza 19 de julio se convierten en espacios sin actividad cotidiana y se transforman en Predios Baldíos por su abandono. (Ver plano 9: Evolución Histórico del Sitio)

El sector ha tenido una evolución acelerada en el uso del suelo, consecuencia de la diversidad de actividades que se realizan en el entorno inmediato al sitio, haciendo que las zonas que lo conforman sean variadas, entre las cuales están: Zona de Corredor de Comercio y Servicio, Zona Mixta de Vivienda y Servicio, Zona de Equipamiento de Transporte Terrestre Interurbano y los Predios baldíos.

Como se observa en los planos de evolución histórica del sitio muestra la evolución a partir de sus inicios hasta la actualidad, ya que sus uso principalmente eran agrícola, en los años 70 comienzan a surgir espacios utilizados con fines

<sup>34</sup> Lugar donde se celebró el primer año del triunfo de la Revolución en el año 1980.

<sup>35</sup> Centro donde se realizaban actividades recreativas, fiestas, conciertos, etc.

<sup>36</sup> Después de los 90's pasa a ser “El Parnaso”.

<sup>37</sup> Resultado de asentamiento Espontáneos (1990)

<sup>38</sup> Resultado de asentamientos espontáneos (1992-1995).

<sup>39</sup> Antes conocida como Asociación de Juventud Sandinista surgió en los 90's.

<sup>40</sup> Centro Deportivo Denis Martínez (Lugar donde se realizaban actividades deportiva surgió en los años 90's)

recreativos y culturales, en los años 90 con el surgimiento de los barrios le dan un destino y uso adicional es decir habitacional, y con el surgimiento de las áreas destinadas para comercio y servicio, comienza a volverse más urbanizable. En la actualidad (2013) las áreas baldías conservan su característica en el sitio.

Dicha transformación demuestra claramente que en ningún momento el sector ha sido planificado, es decir cada una de las zonas han surgido para satisfacer necesidades temporales y por ende dificulta el proceso de mejoramiento desde el punto de vista urbano; ya que implica planificar sobre lo existente.

## ESPACIO PARA PLANO 5

## ESPACIO PARA PLANO 6

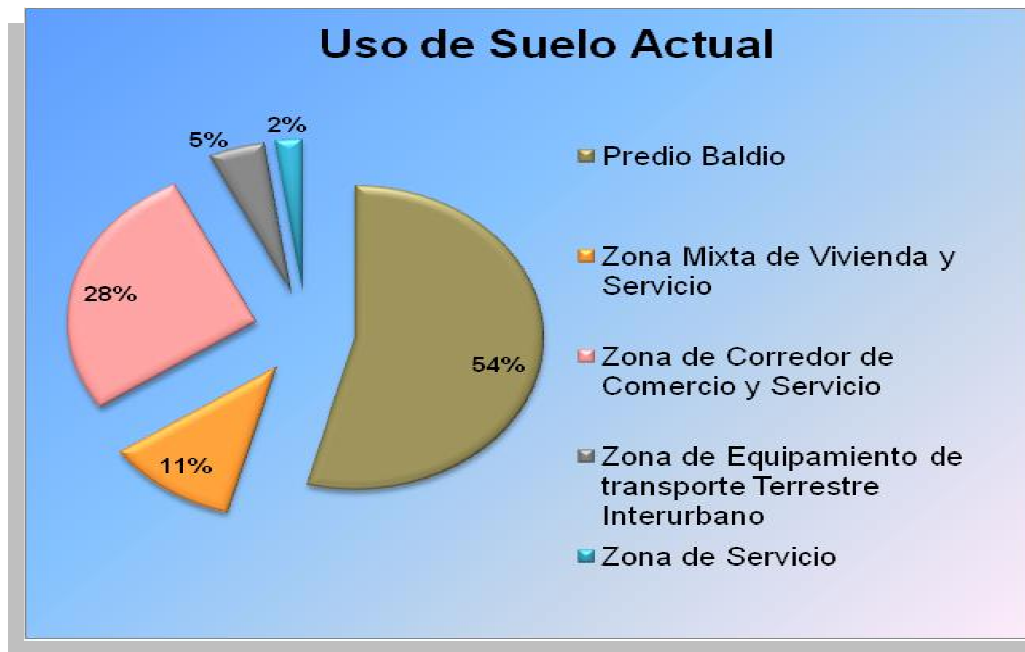
## ESPACIO PARA PLANO 7

## ESPACIO PARA PLANO 8

## ESPACIO PARA PLANO 9

### 1.3 Zonificación y Uso de Suelo

Dada la diversidad en los usos del suelo que hay en el sitio en estudio, se calcula que cuenta con una área total de 111,514 el grupo monográfico clasifica al sector en los siguientes Usos<sup>41</sup>:(Ver plano 10: Uso de Suelo Actual) y :(Ver plano 11: Uso de Suelo Actual Parcial)



**Imagen 8:** Uso de Suelo Actual del Sitio.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

- **Zona Mixta de Vivienda y Servicio:** Con un 11% (12,570 m<sup>2</sup>), abarca lo que es el barrio Padre Cesar Jerez y parte del barrio Villa Argentina I. Ambos barrios, por su proximidad a las universidades, se caracterizan por ofrecer servicios, dirigidos a los jóvenes universitario como es el alquiler de habitaciones.
- **Zona de Corredor de Comercio y Servicio (CS):** Esta cubre un 27% (30,645 m<sup>2</sup>), que corresponden aquellas zonas localizadas a lo largo de las

<sup>41</sup> Los porcentajes de estas áreas se calcularon en base al área total del terreno.

vías principales de la ciudad. El uso predominante es el comercio y servicio especializado en su gran mayoría dirigido al sector universitario.

- **Zona de servicio:** cuenta con un área de 2,510 equivalente al 2% del total del terreno, abarca la constructora ubicada en el Bo. Villa Argentina.
- **Zona de Equipamiento de transporte terrestre Urbano e Interurbano:** Con un 4% (5,357 m<sup>2</sup>). Del total del terreno, esta zona es destinada para El transporte interurbano.
- **Predios Baldíos:** Este equivale a un 56% (60,432 m<sup>2</sup>) del terreno que actualmente no cuentan con ninguna infraestructura que lo haga habitable.

Las diferentes actividades desarrolladas en el sitio han surgido por la demanda y las necesidades de la población que habita, transita y hace uso de este. Las cuales clasifican al sector en usos de suelos no acordes a lo establecido en el reglamento de Zonificación y Uso de Suelo<sup>42</sup>; en el cual se clasifica al sitio como equipamiento institucional Especializado (**EIE**), que le corresponde a las áreas en donde se localizan las actividades relacionadas con la educación, la salud y las institucionales a nivel de ciudad (Ver plano 12: Uso de Suelo según PRM).

<sup>42</sup> Reglamento de Zonificación y uso de suelo del Municipio de Managua, 2005, plano ZN-03.

## ESPACIO PARA PLANO 10

## ESPACIO PARA PLANO 11

## ESPACIO PARA PLANO 12

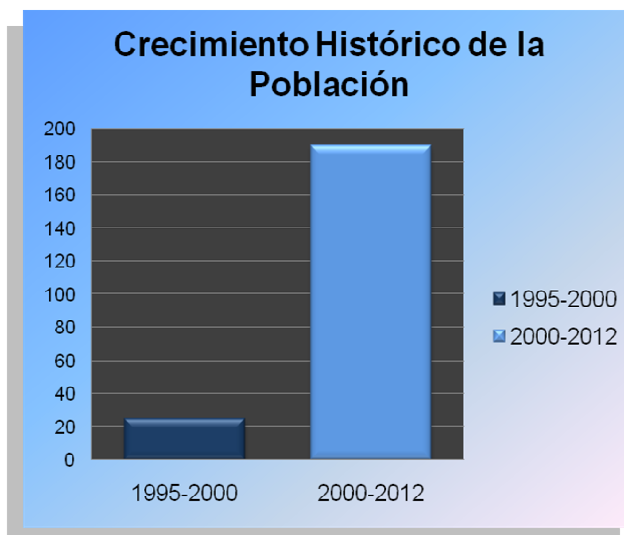
### 1.3.1 Zona Mixta de Vivienda y Servicio.

En este ítem se establecerá y analizará la evolución histórica de la población de los barrios Villa Argentina I y Padre Cesar Jerez, así mismo las principales fuentes de ingresos y las actividades económicas que se desarrollan en la zona. En cuanto a las viviendas se diagnosticará el estado de las mismas. A dicha zona le corresponde un 11% del área total del terreno.

#### 1.3.1.1 Evolución histórica de la población de 1995-2013 (Barrios Villa Argentina I y Padre Cesar Jerez)

Según los datos brindados por los líderes políticos de ambos barrios (Padre Cesar Jerez y Villa Argentina I), durante los años 1995-2000 dichos barrios totalizaban una población de 5 familias, que correspondían a 25 personas aproximadamente.

Del año 2000-2012, según el censo poblacional realizado en el año 2012 cuenta con una población de 190 personas. Dicho incremento de la población se debe al desarrollo económico que representa el sector para las familias, además del crecimiento de las áreas que anteriormente estaban desocupadas y hoy en día han sido utilizadas por establecimientos comerciales que dan otros servicios a la población en el sector.



**Imagen 9:** Crecimiento Histórico de los Barrios.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

Según el censo brindado por los líderes políticos de ambos barrios, se concluye que el 49.7% de la población son mujeres y el 50.3% hombres, de los que se derivan el 18% entre las edades de 0-10 años, siguiéndole un 24% para las personas entre 10-20, un 37% entre 20-40 y finalmente un 20% de con edades de 40 a más.

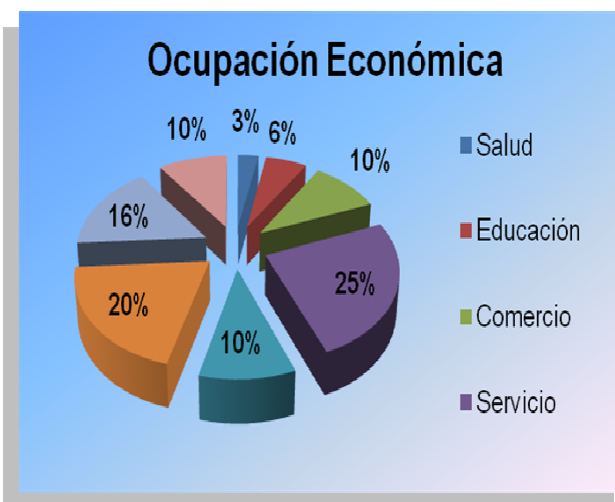


**Imagen 10:** Estructura Poblacional de los Barrios.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

Cabe destacar que en ambos sexos se contabilizan casi la misma cantidad, entre las edades de 0-40 años prevalece el género masculino, únicamente en las edades de 40 a más la mayor población es femenina<sup>43</sup>.

### 1.3.1.2 Ocupación económica de la población que habita en los Barrios

Con el fin de conocer las principales fuentes de ingresos de la población de ambos barrios<sup>44</sup>, según datos brindados por los líderes políticos, se dividió por sectores la ocupación económica de ellos: Salud, Educación, Comercio, Servicio, Construcción, Profesionales, Trabajos por cuenta Propia, Otros (categorías definidas por el Banco Central de Nicaragua)<sup>45</sup>.



**Imagen 11:** Ocupación Económica de la Población  
**Fuente:** González-Polanco 2013

<sup>43</sup>Datos obtenidos por el censo poblacional de ambos barrios, 2012.

<sup>44</sup>Datos tomados del censo 2012.

<sup>45</sup>Ver anexo

Tabla 4: Ocupación Económica de la Población por Sectores		
Sector	Área que abarca	Porcentaje
Salud	Enfermeras, Médicos, Laboratoritos.	3%
Educación	Profesores.	6%
Comercio	Vendedores ambulantes, pulperías.	10%
Servicio	Doméstica, Vigilante, Cocineras, Afanadoras, Conductores.	25%
Construcción	Albañiles, Maestros de Obra y Otros.	10%
Profesionales	Ingenieros, Biólogos, Licenciados, Abogados, Arquitectos, Técnico, Economista, Secretarias.	10%
Trabajos por cuenta Propia	Alquileres de cuartos, Fontaneros, Electricista, Mecánico, Fontaneros.	16%
Otros	Taxista, ayudantes, Cargadores.	20%

Fuente: González-Polanco 2013

La población económicamente activa en ambos barrios reciben ingresos salariales entre C\$ 3,500-7,000<sup>46</sup>, estos salarios son mínimos por lo que los pobladores recurren a utilizar gran parte de sus viviendas para destinarla a alquiler de cuartos, esto con el fin de aumentar sus ingresos.

Según entrevistas realizadas por el equipo monográfico, se determina que las mujeres que son amas de casa, están entre las edades de 20 a más y estas representan el 24% del total de la población femenina.

<sup>46</sup>Entrevistas realizadas a las Secretaras Políticas del consejo del poder ciudadano (CPC) de ambos barrios/2012.

### 1.3.1.3 Actividades económicas desarrolladas en las viviendas

Las actividades económicas que se desarrollan en ambos barrios Villa Argentina I y Padre Cesar Jerez<sup>47</sup> son: (Ver plano 13: Actividades económicas desarrolladas en la zona).

- **Puesto de Empresa Nicaragüense de Alimentos Básicos (ENABAS)**

Es un pequeño establecimiento ubicado en el Bo. Padre Cesar Jerez, dirigido generalmente por personas afines al gobierno, que se encargan de distribuir granos básicos a un bajo costo.



**Foto 2:** Puesto venta de ENABAS.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

- **Bares**

En el sector se encuentran 3 bares (La Cueva, El Panal, Los Pueblos), como se puede observar en la foto 3, este tipo de servicio está dirigido a jóvenes universitarios, violando la ley uso de suelo que dice que "no se autorizará la construcción de establecimientos destinados a billares, cantinas y similares donde se expendan y consuman bebidas alcohólicas dentro de un radio de 400,00 metros de distancia de una institución educativa, de salud



**Foto 3:** Bar "La Cueva".  
**Fuente:** González-Polanco 2013

<sup>47</sup> Ver anexo de encuesta a los pobladores de ambos barrios.

edificios de culto religioso, cementerios, oficinas públicas, cuarteles, planteles de trabajo, teatros, mercados y centros deportivos; conforme lo estipulan los Decretos 163 y 165 del 17 de Noviembre de 1979<sup>48</sup>.

- **Habitaciones de alquiler**

Se definen como espacios acondicionados en viviendas para alquilar parcial o totalmente a terceros.

Se ha convertido en uno de los principales ingresos de esta población, dado que existe una gran demanda de dicho servicio. Muchos de estos no son pagados a las tarifas correspondientes, debida a las condiciones de seguridad y mala imagen urbana en la que se encuentran el sector.



**Foto 4:** Casa utilizada para alquilar habitaciones.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

En el barrio Cesar Jerez hay 17 viviendas que son destinadas a alquiler de cuartos<sup>49</sup>, en villa argentina I 9<sup>50</sup>, las tarifas promedio de dicho servicio oscilan entre U\$ 70 a U\$100 dólares por habitación, dependiendo de las condiciones en las que se encuentre, dentro de las que tenemos: baño incluido, amueblado, alimentación, etc.

<sup>48</sup> Art. 33 del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Managua.

<sup>49</sup> Ver anexo de entrevista a los pobladores de ambos barrios.

<sup>50</sup> Este total es tomado de las 23 casas que se encuentran dentro del límite del sitio en estudio.

## ESPACIO PARA PLANO 13

### 1.3.1.4 Viviendas

Se contabilizan y analizan las condiciones actuales de las viviendas existentes, en dependencia del estado físico y el déficit habitacional que estas presentan, con el fin de diagnosticar la problemática existente. Dicha exploración se realizó por medio de visitas y levantamiento de campo.

#### a) Viviendas existentes

Con base en las encuestas y el censo realizado en el año 2012, en el sitio se encontraron un total de 51 viviendas, de las cuales se encuentran: 28 en el barrio Padre Cesar Jerez y 23<sup>51</sup> en el barrio Villa Argentina I. Cuya disposición es mixta, ya que parte de las viviendas están distribuidas de manera lineal y la otra de forma ortogonal cerrada, por tanto los callejones son rectos y se cruzan perpendicularmente. El dimensionamiento de los lotes oscila entre 120-200 m<sup>2</sup>

Según los datos brindados por las coordinadoras de Consejo del Poder Ciudadano (CPC) de dichos barrios, hay un total de 190 personas. De acuerdo a lo anterior, la densidad domiciliar de ambos barrios corresponde a 4 habitantes por vivienda.

El área de ambos barrios, tiene 20,210 m<sup>2</sup>(2.02 ha), la densidad habitacional es de 25.24 viviendas por hectárea y la densidad poblacional bruta es de 94.05 habitantes por hectárea (densidad baja).

#### b) Tipología Habitacional

En base a las visitas de campo, encuestas y entrevistas realizadas, se determinó que en el sector predominan dos tipologías habitacionales, cuyas características están relacionadas por el tipo, área de construcción, estado físico y la ubicación dentro del sector. Dichas tipologías son: Popular y Espontánea.

<sup>51</sup>El barrio Villa Argentina I cuenta con un total de 56 viviendas, de las que solo se tomaron 23, correspondientes al área integrada al sector de estudio.

**Tabla 5: Cuadro Resumen de Definiciones de las Tipologías Habitacionales**

TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN
<b>Espontánea</b>	Son aquellas viviendas improvisadas que cuentan con reducidas dimensiones de la parcela (mínimo de 100,00 m <sup>2</sup> ), reducidas dimensiones de la vivienda (1 ó 2 ambientes mínimos), pésimo estado físico, precariedad de los materiales de construcción utilizados (ripios, zinc, plástico, cartón), en su mayoría poseen los servicios básicos de infraestructura en forma ilegal y temporal.
<b>Popular</b>	Construidas en serie, de dimensiones estándar, sistema constructivo de mampostería y concreto. Parcelas de 120,00 m <sup>2</sup> y 200,00 m <sup>2</sup> , buenas condiciones físicas y urbanas, posee los servicios básicos de infraestructura.

**Fuente:** Alcaldía de Managua-Dirección de Urbanismo

• **Popular**

Corresponde en su mayoría a las viviendas que están edificadas con sistemas constructivos de mampostería, zinc como cubierta de techo, presentando condiciones básicas de habitabilidad para los usuarios. Cabe mencionar que parte de ellas son destinadas para alquiler de cuartos. Dentro de sus características están:



**Foto 5:** Vivienda Popular.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

- Poseen sala, cocina, dormitorio y servicio sanitario
- Su área de construcción oscila entre los 50- 100 m<sup>2</sup>.
- Su estado físico es regular.
- Están localizadas en los principales acceso al barrio.

• **Espontánea**

Son viviendas que se han asentado en los bordes de ambos barrios.

Dentro de sus características están:

- Poseen un solo ambiente, no poseen divisiones internas.
- Su área de construcción oscila entre los 40-50 m<sup>2</sup>.
- Los materiales son zinc como paredes, el piso es de tierra.
- Su estado físico es malo o muy precario.
- Generalmente se encuentran ubicados en espacios de tierras que no tienen dueño.



**Foto 6:** Vivienda Espontanea.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

**c) Estado físico de las viviendas**

Esta valoración se obtiene de las visitas de campo realizadas a barrios representativos del sector, tomando en cuenta el sistema constructivo, materiales de construcción y tipología de los mismos. (Ver plano 14: Estado de las Viviendas del Sitio)

Tabla 6: Cuadro Resumen de Definiciones de Estado de las Viviendas	
ESTADO	DEFINICIÓN
<b>Buen</b>	Son las que no requieren de reparación
<b>Regular</b>	Son las que requieren de reparaciones en sus elementos constructivos
<b>Mal</b>	Predomina el estado de deterioro de los elementos estructurales

**Fuente:** Alcaldía de Managua-Dirección de Urbanismo

- **Buen estado**

Son viviendas que no requieren ningún tipo de reparación y que generalmente se le da mantenimiento continuamente, sus materiales son nuevos y prestan una imagen agradable.



**Foto 7:** Vivienda en Buen Estado.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

- **Regular Estado**

Esta clasificación le corresponde a aquellas viviendas que requieren mantenimiento en sus fachadas para mejorar sus condiciones estéticas



**Foto 8:** Vivienda con deterioro en su fachada.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

- **Mal estado**

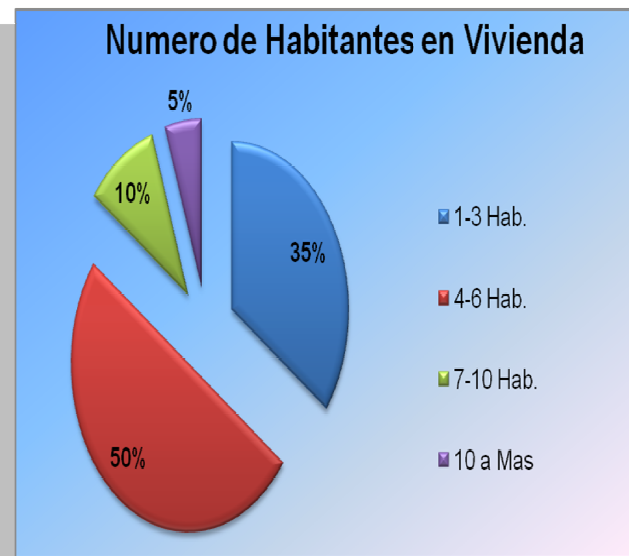
Son viviendas deterioradas, inseguras con materiales perecederos o su vida útil ya caduco, se pueden categorizar como asentamientos espontáneos.



**Foto 9:** Vivienda en mal estado.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

**d) Déficit Habitacional**

Se contabiliza por tres elementos de análisis: el déficit por hacinamiento, el déficit por estado físico; por mala ubicación de las viviendas por incompatibilidad de uso del suelo. Con base al levantamiento de campo y encuestas, el sector presenta tres principales déficit: déficit por estado físico, por hacinamiento y mala ubicación.



**Imagen 12:** Número de habitantes por vivienda  
**Fuente:** González- Polanco 2013

- **Déficit por estado físico**

Correspondiente a 15 viviendas, lo que significa un 28% del total de viviendas. Necesitan un mejoramiento intensivo para poder dotarlas de condiciones habitables, el 10% (5) necesita un mejoramiento en la fachada.

- **Déficit por hacinamiento**

Basado en los resultados de las encuestas el 10% (5 viviendas) de las mismas habitan entre 7-10 habitantes y un 5% donde viven de 10 a más personas. Dando un déficit por hacinamiento del 15% (7 viviendas) del total de las viviendas.

- **Déficit por mala ubicación**

Cabe destacar que en el B<sup>o</sup> Villa Argentina I, hay 8 casas que están ocupando un espacio en el sector que puede promover el desorden e invasión de otras edificaciones.

Dentro de ambos barrios no existe un local de usos múltiples que sirva como lugar de reunión para la realización de diversas actividades colectivas u otros eventos que se planifiquen en beneficio de la población. Las reuniones las hacen en la calle o en las casas de habitación de las CPC de los barrios que no prestan las condiciones espaciales para esto.

Tabla 7: Clasificación de las viviendas según grado de afectación					
Total de Viviendas	Hacinamiento	Mala Ubicación	Mal estado	Regular Estado	Total de Casas Afectadas
51	7	8	15	5	35

Fuente: González- Polanco 2013

## ESPACIO PARA PLANO 14

### **1.3.2 Zona de Corredor de comercio y Servicio**

Dentro del sitio se encuentran áreas destinadas al comercio y servicio, contempla áreas con actividades comerciales o industriales donde se realiza un intercambio de bienes o de servicios, actividades que buscan responder a las necesidades del cliente. Equivalente a un 27% (30,645 m<sup>2</sup>) del total del terreno, todos ellos dirigidos a cubrir la demanda del sector universitario.

#### **1.3.2.1 Evolución histórica de la zona**

Según encuestas y entrevistas realizadas, las áreas de servicio y comercio han tenido fuertes cambios, en todos los aspectos. A partir del desarrollo de las universidades, principalmente la UNI. El sector ha sido un punto estratégico para todos los negocios, pues la población estudiantil aumenta cada año.

Según entrevistas realizadas, para el año 1990, se contabilizaban un total de 15 negocios. Con la llegada del servicio de transporte (1983)<sup>52</sup> a la fecha hay 53 negocios tanto formales como informales, todos ellos dirigidos a cubrir la demanda del sector universitario. El crecimiento se debe a la oportunidad de desarrollo económico que los propietarios de estos negocios ven en el sector.

#### **1.3.2.2 Tamaño y estructura de los negocios que conforman la zona por tipo.**

Según el levantamiento realizado por el grupo monográfico<sup>53</sup> se contabilizan un total de 53 Negocios de los cuales 31 son formales<sup>54</sup> y 22 son informales<sup>55</sup>.

<sup>52</sup>Dato obtenido según entrevista realizada al Lic. Braulio González (Admr. General CONAPI) y Lic. Edgardo Curtis (Encargado de relaciones públicas CONAPI), efectuada el día viernes 27 de julio del año 2012 a las 9 horas de la mañana.

<sup>53</sup>24 Septiembre del año 2012.

<sup>54</sup>Según el grupo monográfico de termina que los negocios formales son aquellos establecimientos que cuentan con una infraestructura, sin embargo, no va en dependencia del estado físico en el que estos se encuentran.

<sup>55</sup>Según el grupo monográfico denomina a los negocios informales por su mala ubicación (aceras de la calle obstaculizando por completo el acceso peatonal) e infraestructura.

Delos negocios formales se derivan las siguientes actividades (Ver Plano 15: Actividades económicas desarrolladas en la zona/Negocios formales e informales).

Entre los negocios más característicos se encuentran: Fotocopiadoras, librerías y servicios varios. Luego le siguen las comiderias, cybers, bares, billares y tiendas. También existen establecimientos únicos como: “Nemusa”, Empresa Constructora; farmacia, Academia Nicaragüense de la Danza, “Radio Ya”, auto lote, supermercado “El Pali”, CONAPI y Western Unión.

Tabla 8: Negocios Formales	
Cantidad	Formales
9	Fotocopiadoras y otros servicios relacionados(F/OS)
4	Comiderias (C)
1	Librerías (L)
2	Cyber (CB)
1	Elaboración Planos (EP)
1	Farmacia (F)
1	Academia Nicaragüense de la Danza (AND)
2	Venta de Ropa (VR)
1	Empresa de Radio (RY)
2	Billares (B)
2	Bares (BR)
1	Auto-Lote (AL)
1	Supermercado Pali (SM)
1	Western Unión (WU)
1	Centro Nacional de Ferias (CNF)
<b>30</b>	<b>Total</b>

**Fuente:** González-Polanco 2013

Uno de los mayores problemas presentado en los negocios formales, es que no cuentan con áreas de parqueos, su afluencia es grande por todas aquellas personas que precisan de dicho servicios y se movilizan en vehículos, por ejemplo: la Academia Nicaragüense de la Danza, que es uno de los establecimientos más visitados por persona que se movilizan en vehículos y carece de áreas de estacionamiento.

Entre los negocios informales se destacan las ventas de comidas, ventas de frutas, pulperías, ventas de frutas, venta de bisuterías y otros, que se identifican con las personas como vendedores ambulantes e ilegales que comercializan juguetes, videos, helados, etc, ubicados en todo el corredor que se encuentra frente a la UCA y a la UNI.

<b>Tabla 9: Negocios Informales</b>	
<b>Cantidad</b>	<b>Informales</b>
<b>9</b>	Comiderias (C)
<b>2</b>	Bisutería (B)
<b>3</b>	Pulperías (P)
<b>5</b>	Venta de Frutas (VF)
<b>3</b>	Otros (O)
<b>22</b>	<b>Total</b>

**Fuente:** González-Polanco 2013

Estos establecimientos están muy dispersos, además que no cuentan con parqueos y en su gran mayoría no prestan las condiciones espaciales, funcionales e higiénico-sanitarias, necesarias para ofrecer el servicio que brindan.

En su gran mayoría los negocios que conforman el sector tanto de índole formal como informal, están dirigidos a cubrir las necesidades que demanda el nicho de mercado universitario y usuarios que llegan al sitio.

Algunos establecimientos tales como bares, auto lote y negocio de materiales de construcción, no van de acorde a las actividades que se desarrollan tanto dentro como en el entorno del sitio en estudio.

## ESPACIO PARA PLANO 15

### 1.3.3 Zona de Servicio

Cuenta con un área de 2,510 equivalentes al 2%. Es una empresa de diseño y construcción ubicada en el Bo. Villa Argentina I, que ofrece ejecución de obras verticales, cuya infraestructura no presta las condiciones espaciales ni estructurales para ofrecer el servicio correcto al cliente. Este local está localizado sobre una de las vías de acceso que sirven de comunicación entre ambos barrios.



Foto 10: Empresa Constructora.  
Fuente: González-Polanco 2013

### 1.3.4 Zona de Equipamiento de Transporte Terrestre Interurbano

En este acápite se determinara el origen y evolución de dicha zona, permitiendo así que se diagnosticara la situación actual en la que se encuentra la misma, la cual se ubica en la parte sur de CONAPI, y cuenta con un área del 4% 5,357 m<sup>2</sup>del total del terreno.

#### 1.3.4.1 Evolución Histórica de la Zona

CONAPI<sup>56</sup> fue fundada en octubre de 1983, esta se encarga de atender a los PYME (Pequeña y Mediana Empresa) y FUNDEPYME (Fundación de la Pequeña y Mediana Empresa), ya que CONAPI era una ONG (Organización No Gubernamental), y necesitaban tener recursos económicos para sustentar la organización, por lo que se vieron en la imperiosa necesidad de rentar esos espacios a los transportistas que con la ayuda de Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) proponen una terminal cuya primera ruta fue Carazo-Managua.

<sup>56</sup> Entrevista realizada al Lic. Braulio González (Admr. General CONAPI) y Lic. Edgard Curtis (Encargado de relaciones públicas CONAPI), el día viernes 27 de julio del año 2012. Ver anexo de muestra de empresa.

La idea de la terminal nace principalmente con fines turísticos, sin embargo en los años 90, el INTUR no le vio mucha viabilidad económica, ya que no hubo mucha demanda de parte de los usuarios. Fue entonces cuando surge la COTRAUS (Cooperativa de Transporte) y decide abrirse a todo público, al tener una buena aceptación por los usuarios, para los años 1993-2003 fueron surgiendo otras cooperativas.

La parada de buses interurbano se localiza en el costado sur de las instalaciones de CONAPI, con un área de aproximadamente de 8,000 m<sup>2</sup>, en los que se distribuyen 9 casetas cuyos sistemas constructivos es de estructura metálica y cubierta de zinc, correspondiendo cada una a cada cooperativa.

#### 1.3.4.2 Tamaño y estructura de las cooperativas que conforman la parada de buses interurbanos.

**Tabla 10: Clasificación de los buses interurbanos según destino y cooperativa**

Cooperativa	Destino	Numero de buses
COBRAN	Granada	32
COCIBOLCA	Granada	32
17 de Mayo	Masaya	32
Julio Buitrago	León	31
11 de Julio	León	31
SAPASMAPA	Jinotepe	32
GRANMA	Jinotepe	32
COTRAUS	Jinotepe	32
CODEU	Jinotepe	32
<b>Total de Cooperativas: 9</b>		<b>Total de buses: 286</b>

Fuente: González-Polanco 2013

Actualmente se contabilizan un total de 9 cooperativas, la cual contempla un aproximado entre 31 y 32 unidades de transportes cada una respectivamente, haciendo un total de 286 buses, lo cual es una cantidad muy numerosa para el área que dicha parada abarca actualmente.



**Foto 11:** Parada de buses interurbanos.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

Es una parada de buses interurbanos improvisada, que no presta las condiciones para ofrecer este servicio, y los usuarios no cuentan con una sala de espera en las horas picos, lo que los lleva a hacer grandes filas durante la espera. Hay que destacar que no solo jóvenes y estudiantes hacen uso de dicho servicio; sino toda la población en general incluyendo personas de la tercera edad que viajan a estos destinos mencionados en la tabla 9.

Otro de los inconvenientes que presenta el lugar, es que no existe un espacio acondicionado de estacionamiento tanto para los usuarios como para las unidades de transporte, incluyendo taxis en tránsito lo que conlleva a utilizar la marginal para estacionar dichas unidades, ocasionando congestión vehicular.

Por consiguiente, en las horas de mayor aglomeración del tráfico, la estadía se torna incómodo para quienes diariamente hacen uso de esta terminal.



**Foto 12:** Terminal de transporte interurbano  
**Fuente:** González- Polanco 2013

### 1.3.5 Predios baldíos

Es el 56% (60,432 m<sup>2</sup>) del total del terreno, buena porción de estos terrenos han sido utilizados como garaje de los buses interurbanos y otra parte para ofrecer y comercializar algunos de los materiales de construcción.(Ver plano 16: Actividades Económicas Desarrolladas en los Predios baldíos).

- **Garaje de los buses interurbanos:**

Los propietarios de las cooperativas de buses interurbanos utilizan el espacio anteriormente conocido como “Centro Recreativo La Piñata” para estacionar sus buses y darles mantenimiento. De las 286 unidades de buses que hay el 60% utiliza este espacio como garaje.



Foto 13: Garaje de los buses interurbanos.

Fuente: González-Polanco 2013

- **Venta de materiales de construcción y estacionamiento de unidades de carga:**

Alrededor de 53<sup>57</sup> unidades de carga son las que se albergan en este espacio, el cual es destinado como estacionamiento y además para comercializar materiales de construcción (arena, pedrín, bloque), actividad que no es acorde con respecto a la ubicación del sector, ya que este tipo de negocios provoca contaminación tanto ambiental como visual.



Foto 14: Venta de materiales para construcción.

Fuente: González-Polanco 2013

<sup>57</sup> Según entrevista realizada el 23 de septiembre del año 2013 a las 9:35 am al Sr. Joaquín Tercero-propietario de 5 unidades de carga que hacen uso de este espacio.

## ESPACIO PARA PLANO 16

### 1.3.6 Conclusión de las Zonas

La investigación-análisis de la información de las diferentes zonas nos permite conocer a profundidad el origen, transformación y comportamiento del sector en estudio, para poder hacer un diagnóstico más completo.

Para el análisis del diagnóstico se agrupa al sector en 4 sub-zonas y 1 área: Mixta de Vivienda y Servicio, Corredor de Comercio y Servicio, Equipamiento de Transporte Terrestre Interurbano, Servicio y Área de Predios Baldíos.

La subzona mixta de vivienda y servicio está conformada por los Barrios Villa Argentina I y Padre Cesar Jerez, en ella hay un total de 190 personas y un total de 51 casas, de las cuales 7 de ellas se ven afectadas por Hacinamiento, 8 por Mala ubicación, 15 por Mal estado y 5 en Regular estado, en dicha zona existe actividad comercial y de servicio, destacándose pulperías, distribuidoras, bares y en mayor cantidad el arrendamiento de cuartos, esto debido a la demanda de parte de los jóvenes provenientes de los diferentes departamentos del País, que estudian en las universidades aledañas al sector.

En la sub-zona de corredor de comercio y servicio existen un total de 53 negocios de los cuales 22 son informales, estos ubicados en el costado norte y este del sitio, todos ellos no prestan las condiciones para ofrecer el servicio que demanda la población y la mayor problemática encontrada es la falta de parqueo, la informalidad y lo disperso que se encuentran. En cuanto a la sub-zona de servicio en la cual se encuentra comprendida la constructora ubicada en el Bo. Villa Argentina I, dicha área obstruye el acceso peatonal y vehicular hacia las demás sub-zonas que comprende el sitio.

En la zona de Equipamiento de transporte Terrestre Interurbano, se contabilizan un total de 9 cooperativas, las cuales contempla un aproximado de entre 31 y 32 unidades de buses cada una respectivamente, haciendo un total de 286 buses

cantidad muy amplia para el espacio en el que actualmente realizan dicha actividad, además no cuentan con parqueos ni áreas de mantenimiento.

La zona de predios baldíos cuenta con mayor área del sector, actualmente es utilizada para la oferta y comercialización de materiales de construcción, además como área de mantenimiento y parqueo para las unidades de transporte que conforman la zona de equipamiento de transporte terrestre interurbano. Ambas actividades surgen de manera improvisada, por ende no prestan las condiciones necesarias para realizar dichas acciones, por otra parte el negocio de materiales de construcción por su naturaleza le da un mal aspecto al sector, ya que se sitúa contiguo a la pista Juan Pablo II.

## 1.4 Sistema de Equipamiento e infraestructura

Se hizo un análisis del sistema de equipamiento e infraestructura y servicios municipales, con el fin de obtener información de la situación actual del sector. Este se hizo a través de visitas de campo e información documental. (Ver Plano 17: Equipamiento)

### 1.4.1 Equipamiento

Al abordar el equipamiento se hace un estudio dentro del sector hasta aproximadamente 1 km, según actividades urbanas para determinar la existencia o no de equipamientos que puedan cubrir la demanda que actualmente hay en el sitio en estudio. Sin embargo hay otros aspectos que se retoman a nivel de distrito.

#### a) **Institucionales, Comerciales y de Servicios**

El Distrito I comprende el antiguo centro histórico de Managua y el nuevo centro principal de la ciudad (incluye al sector denominado “La Piñata”) en la zona de la Carretera a Masaya, de Metrocentro hacia Camino de Oriente.

Es importancia la cantidad de la infraestructura y de edificios comerciales, de servicios e institucionales, ya que en él se encuentran la mayor parte de las instituciones ministeriales y autónomas del gobierno central, como el Concejo Supremo Electoral, Policía Nacional, Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP), Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC), Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Dirección General de Grandes Contribuyentes (DGI), Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (MAGFOR), entre otras.

En este distrito se encuentran las sedes de muchas confesiones religiosas, tal como la Catedral Metropolitana de Managua, y la primera Mezquita Musulmana en Nicaragua, entre otras.

También se encuentran 1 de los 3 centros comerciales de referencia nacional como lo es Metrocentro. También se concentran los principales hoteles de

Managua, como el Hotel Intercontinental, Holiday Inn, Princess, Seminole, entre otros; y existen aproximadamente 5 gasolineras.

Además se ubican 3 bancos principales del país como los son: Banco Centroamericano (BANCENTRO), Banco de la Producción (BANPRO), Banco de Finanzas (BDF).

b) Salud

Al norte del sitio se encuentran ubicados el Hospital Militar y en el Bo. Edgard Munguía existe un centro de salud.

c) Equipamiento Deportivo, Parques y Canchas

En el área de influencia referente al sitio en estudio, hay muchas canchas que en su mayoría son improvisadas, dentro de las cuales se encuentran: cancha ENEL, cancha UCA, Cancha Villa Tiscapa y Cancha Edgard Munguía con el fin de obtener una mayor comprensión de la situación actual de estas zonas. Es de suma importancia destacar que cerca al sitio en estudio se construirá el futuro Estadio Nacional de Béisbol.

d) Educación

Para describir el tema educación, mercados, cementerios y bibliotecas se abordara a nivel distrital.

En el Distrito I, se encuentran 5 centros de enseñanza técnica y 121 centros de educación en las distintas modalidades de preescolar, primaria y secundaria, siendo los más conocidos, el Colegio Centro América, Instituto Pedagógico La Salle, Colegio Teresiano, Escuela Normal María Mazarello, Instituto Loyola, Colegio Bautista y el Instituto Nacional Rigoberto López Pérez.

También se encuentran 10 universidades, 2 públicas de referencia nacional; la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN) y Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), y 8 privadas; la Universidad Centroamericana (UCA), la

Universidad Americana (UAM), American College, Universidad del Valle (UNIVALLE), Universidad Evangélica (UENIC), Universidad Internacional para la Integración de América Latina (UNIVAL), Universidad Tecnológica Nicaragüense (UTN) y Universidad Internacional para el Desarrollo Sostenible (UNIDES). Encontrándose en el área de referencia al sitio en estudio UNI, UCA, UTN, UENIC.

e) Mercados

El Mercado Oriental surge en el año 1936 cuando se construyó el primer galerón, en 1961 recibe el nombre de Mercado Oriental y después del terremoto de 1972 comenzó su crecimiento llegando a ser hoy en día el mercado más grande del país con una superficie de 88 manzanas.

Actualmente se encuentra ubicado en un 60% en el Distrito I y la otra parte en el Distrito IV. La Corporación Municipal de Mercados de Managua (COMMEMA), es quien lo administra, teniendo un registro de 8,720 comerciantes y 9,768 tramos.

f) Cementerios

En el Distrito I no existen cementerios municipales, pero cuenta con 4 cementerios, 1 privado; el Cementerio Sierras de Paz y 3 espontáneos; Cementerios Las Viudas, Jocote Dulce y San Isidro de La Cruz Verde.

g) Bibliotecas

En este distrito funcionan 4 bibliotecas municipales; la Biblioteca Luís Braille para Ciegos, Iberoamericana, Luís Alfonso Velázquez Flores y Niños Felices.

## ESPACIO PARA PLANO 17

## 1.4.2 Infraestructura

En este acápite se hace una descripción del estado actual de las redes de infraestructura: Agua Potable, Aguas Negras, Energía Eléctrica así como vialidad. En cuanto a los servicios de telecomunicación (cable, teléfono e internet), el sector cuenta con todos ellos. (Ver planos 18: Red de Distribución de Agua Potable y Aguas negras).

### a) Agua Potable

El sector “La Piñata” se abastece de agua potable de la Laguna de Asososca, que produce 16 millones de galones de agua al día y suministra el agua potable a lo que anteriormente se le conocía como Distrito III. A fines del año 2013 ENACAL en conjunto con la UCA ejecutaron el proyecto de instalación de red de agua potable, que beneficio a los pobladores del Bo. Padre Cesar Jerez. El resto del sector se abastece de manera legal a excepción de la parte sur del Bo. Villa Argentina I, que aún no cuenta con dicho servicio.

El sector es bordeado por dos tuberías primarias, una de 12” que atraviesa a la UCA y la de 24” una que rodea a la UNI. Internamente es atravesado por una tubería de 4”.

### b) Alcantarillado Sanitario

El sector en su totalidad no cuenta con servicio de alcantarillado sanitario de forma legal, la manera en que estos desperdicios son desechados es por medio de unos manjoles ubicados en el borde noreste del sector<sup>58</sup>.

<sup>58</sup> Información brindada por la secretaria política de Bo. Padre Cesar Jerez.

## ESPACIO PARA PLANO 18

### c) Redes de distribución de energía eléctrica

La distribución de este servicio está a cargo de UNION FENOSA. Según datos brindados por la OAIP (Oficina de Acceso a la Información Pública), el circuito que alimenta al sitio en estudio es el PDT L3040 de Subestación “El Periodista”.

Cabe mencionar que el sitio en estudio cuenta en su totalidad con el servicio de energía eléctrica, sin embargo, existe un déficit de alumbrado público en el interior del sector.

Los postes de luz se ubican únicamente a orillas de las vías principales que bordean el sector, como lo es la Pista Juan Pablo II, Ave. Bolívar y Universitaria. En el interior del sector no hay ningún tipo de alumbrado público a excepción del Bo. Padre Cesar Jerez que por medio de un trabajo en conjunto instalaron tres postes de madera que iluminan únicamente 116 de un total de 306 ml de calle. (Ver plano 19: Red de Distribución del sistema Eléctrico).



**Foto 15:** Postes de Cableado eléctrico  
**Fuente:** González-Polanco 2013



**Foto 16:** Alumbrado público en la Pista Juan Pablo II.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

## ESPACIO PARA PLANO 19

**h) Vialidad**

Incluye los aspectos relacionados con la jerarquía vial, tipo de revestimiento vial y los conflictos viales que presenta en el sector. (Ver plano 20: Sistema Vial)

• **Jerarquía Vial**

El sector consta de una pista y dos avenidas las cuales se clasifican<sup>59</sup> en: Pista Juan Pablo II que se le conoce como sistema distribuidor primario, avenida universitaria que es sistema colector secundario y finalmente la Avenida Bolívar que corresponde a sistema colector primario<sup>60</sup>.



**Foto 17:** Pista Juan Pablo II.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

Actualmente las dimensiones de las pistas y avenidas que bordean al sitio son:

Tabla 11: Clasificación de vías y medidas actuales		
PISTA/ AVENIDA	DIMENSIONES (m)	OBSERVACIONES
Pista Juan Pablo II	36.14	(doble vía)-Asfaltada
Avenida Universitaria	30.66	(doble vía)-Adoquinada
Avenida Bolívar	27.02	(doble vía)-Asfaltada
Calles/ callejones dentro del sitio	3'-5	No cuentan con aceras, ni cunetas.

**Fuente:** González-Polanco 2013

<sup>59</sup>Reglamento del Sistema Vial para el Área del Municipio de Managua, Plan Regulador vigente, 1984

<sup>60</sup> Ver anexo de Reglamento de sistema vial según clasificación de vías.

La Pista Juan Pablo II en las horas de mayor conglomeración vehicular (8-8:30 am, 12-1 pm, 5:30-7 pm), es muy transitada, como se observa en la foto ocasiona un conflicto vial.

Las Avenidas (Bolívar y Universitaria) también son igualmente transitadas, sin embargo en los semáforos que conectan con la Pista que se ve afectada por conflicto vial, sobre todo cuando los semáforos no están funcionando.

Dentro del sector no existe calles, únicamente son callejones de tierra que los mismos pobladores han creado callejones, cuyas dimensiones oscilan entre 3 a 4 metros de ancho, esto debido a la falta de planeación y orden interno.

- **Tipo de Revestimiento Vial**

La pista Juan Pablo II se encuentra revestida de asfalto, en cuanto a las avenidas (Bolívar y Universitaria) están adoquinadas, todas estas se encuentran en buen estado.



**Foto 18:** Avenida Universitaria. (Calle Adoquinada)  
**Fuente:** González-Polanco 2013

En cuanto a los callejones que conforman el interior del sitio, no cuentan con ningún tipo de revestimiento y tampoco cuentan con aceras o cunetas, lo que ocasiona problemas de drenaje de aguas en temporadas de invierno.



**Foto 19:** Barrió Villa Argentina I/Callejón de Tierra  
**Fuente:** González-Polanco 2013

## ESPACIO PARA PLANO 20

- **Conflictos Viales**

Dentro de los conflictos viales que más transcurren en el sector se encuentran:(Ver plano 21: Conflicto Vial)

- **Conflicto vial por actividad económica:**

Se presenta con mayor incidencia en el espacio donde se encuentran ubicados los areneros. Son alrededor de 61 camiones de carga que utilizan gran parte de la marginal para estacionar sus unidades. En las horas de mayor tráfico vehicular ocasiona un conflicto vial, principalmente entre las unidades de transporte interurbano que se encuentran ubicados a la par de este establecimiento y dichas unidades de carga.



Foto 20: Unidades de carga.

Fuente: González-Polanco 2013

- **Conflicto vial por falta de planificación vial en el interior del sitio:**

Otro de los conflictos viales que se presenta con mayor frecuencia es el déficit de revestimiento vial, principalmente en los barrios, esto es debido a que los callejones son muy angostos no cuentan con aceras, cunetas, ni señalización vial.



Foto 21: Callejón en Bo. Villa Argentina I.

Fuente: González-Polanco 2013

- **Conflicto vial por déficit de estacionamiento:**

Este conflicto es uno de los mayores causales, de que los usuarios que llegan a los establecimientos a comprar, utilicen la calle principal como estacionamiento, lo que ocasiona serios problemas con los vehículos que transitan por estas vías, sobre todo en las horas de mayor movimiento vial.



**Foto 22:** Vehículos estacionados en Ave Universitaria  
.Fuente: González-Polanco 2013

- **Conflicto vial en parada de buses urbanos:**

En las paradas de buses urbanos existe conflicto vial, debido a la cantidad de negocios informales que se encuentran ubicados en toda la bahía, esto obstruye la circulación peatonal y hace que las personas hagan uso de la vía de tránsito vehicular, lo que puede ocasionar accidentes de tránsito.



**Foto 23:** Bahía de transporte urbano colectivo  
(Frente UCA)  
.Fuente: González-Polanco 2013

- **Conflicto vial en semáforos:**

Existe un semáforo peatonal ubicado en la Pista Juan Pablo II que está activo, sin embargo, los usuarios en su gran mayoría no hacen uso del mismo, ya que prefieren cruzarse a lo largo de la pista, lo que se torna peligroso tanto para los conductores como para el peatón.

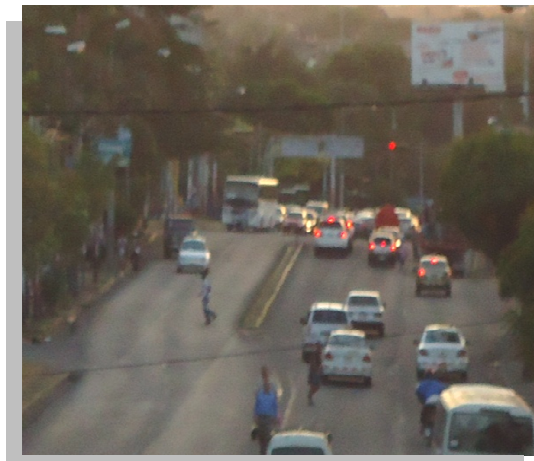


**Foto 24:** Semáforo Peatonal-UCA  
**Fuente:** González-Polanco 2013

En el sector existen 2 semáforos, el primero conocido como semáforos UCA y el segundo como semáforos ENEL. En ambos semáforos hay conflicto vehicular principalmente en las horas de mayor circulación vehicular (8-8:30 am, 12-1:00 pm y de 5-6:30 pm).



**Foto 25:** Semáforo vehicular UCA  
**Fuente:** González-Polanco 2013



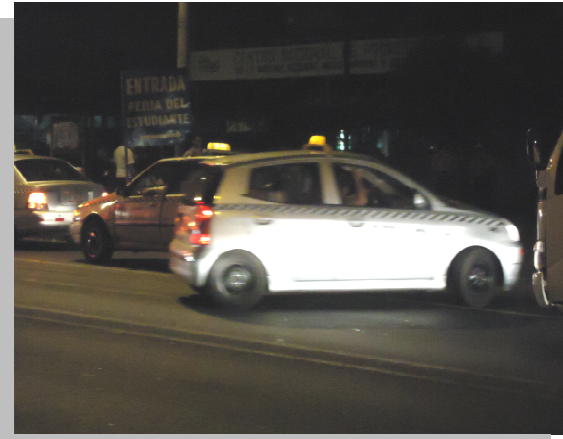
**Foto 26:** Semáforo vehicular ENEL  
**Fuente:** González-Polanco 2013

- **Conflicto vial en parada de buses interurbanos:**

En la parada de buses urbanos hay mucho desorden, lo que ocasiona un congestionamiento vial sobre todo entre las 7-8 am y 4-7 pm, las principales causas de dicho desorden es la falta de acondicionamiento que presenta dicho espacio.



**Foto 27:** Conflicto vial en terminal  
**Fuente:** González-Polanco 2013



**Foto 28:** Giro indebido en Pista Juan Pablo II  
**Fuente:** González-Polanco 2013

- **Conflicto vial por obstrucción de acceso:**

En el Bo. Villa Argentina I, no hay vías de acceso de salida, ya que la constructora que se ubica en dicho sector, obstruye la pasada por medio de un portón que restringe el paso para trasladarse de un área a otra, lo que implica que los pobladores que habitan en dicho Barrio tengan que cruzar las vías principales que bordean al sector, para poderse comunicar con el resto del mismo.



**Foto 29:** Constructora- Bo. Villa Argentina I  
**Fuente:** González-Polanco 2013

## ESPACIO PARA PLANO 21

### 1.4.3 Servicios Municipales

- **Basura**

La basura que se desecha en el sitio en estudio es de tipo doméstica o mejor conocida como residuos sólidos urbanos, que son categorizados de 5 formas: biodegradables, reciclables, inertes, compuestos y peligrosos.

Según datos brindados por el Foro Nacional de Reciclaje (FONARE) en Managua una persona aporta 2.2 kg de basura/día, por tanto se estima que en los dos barrios que se ubican dentro del sector, aproximadamente se desechan 418 kg basura/día que generalmente son de tipo biodegradable y reciclable. En cuanto a las áreas de Servicio y comercio se contabilizan un total de 53 negocios tanto formales como informales, dado que se carece de un dato específico sobre cuanta basura desperdician por día se hace un estimado de entre 2,205-3,000 kg basura/día.

En la área de transporte interurbano, al igual que las paradas de buses urbanos es donde hay mayor afluencia de personas, sin embargo en este último hay 10 depósitos de basureros públicos, lo que hace que se mantenga parcialmente limpio. En la parada de buses interurbanos se estima un aproximado de 7,000 kg basura/día.



**Foto 30:** Churrequeros en Bo. Padre Cesar Jerez  
**Fuente:** González-Polanco 2013

La recolección de basura está a cargo de la Alcaldía de Managua, el camión recolector pasa una o dos veces por semana. Los churequeros llegan al sitio a comprar metales de desecho de entre 1-2 veces por mes y también llegan churequeros a separar la basura reciclable 1-2 veces por semana, sobre todo llegan con mayor frecuencia a los establecimientos comerciales.

#### 1.4.4 Transporte Urbano

En el entorno del sector existen 2 paradas de buses una está frente a la UCA y la otra en la Avenida Bolívar, en la primera circulan las unidades 120, 114, 105, 102, 119, 195, 111,110, 117, 168 y la 210 (con destino a Ciudad Sandino), en la segunda pasa únicamente la 102, en la parada que está en frente a la UCA hay caseta, pero en la avenida bolívar no hay, por lo que las personas esperan en lugares estratégicos donde los buses las contemplan como parada.

Hay mucha accesibilidad para llegar al sitio, pues casi todas las rutas pasan por el sector, por encontrarse cerca de una pista.



**Foto 31:** Parada de Buses Urbanos Frente a UCA-2.  
**Fuente:** González-Polanco 2013

## 1.5 Estructura Urbana

Se presenta la relación urbanística que hay entre las diferentes áreas que conforman el sector denominado “La Piñata”, y el interior del mismo. Se abordaran algunas definiciones como morfología e imagen urbana.

### 1.5.1 Morfología Urbana

Para la definición de la morfología urbana que presenta el sitio, se tomó como referencia el sector sur de Tiscapa, con el fin de obtener una morfología más clara del sitio.

El sector Tiscapa cuenta con una forma rectangular, se encuentra bordeado al norte con la laguna Tiscapa, al sur con la UCA, al este con la UNI y el futuro estadio de béisbol, y al oeste con el Bo. Jonathan González, Bo. 380, y ENEL central. En los costados este y oeste cuenta con avenidas longitudinales que van de norte a sur, una calle que va de este a oeste y una pista longitudinal que va de este a oeste. Gran parte de este se encuentra baldío. (Ver plano 22: Morfología Urbana)

El sitio en estudio se encuentra determinada por los barrios Padre César Jerez (Costado Noreste) y Villa Argentina I (costado Noroeste), en los extremos sureste y suroeste se encuentra conformada por zona de servicio y comercio, que son divididas por el predio baldío y una zona de transporte interurbano que se ubican en el centro del sector.

Dentro del sector de los barrios Padre Cesar Jerez y Villa Argentina I, únicamente cuentan con un trazado urbano ortogonal, con callejones longitudinales de norte a sur y de este a oeste, sin embargo con este trazado el sector no llega a formar una cuadrícula ordenada<sup>41</sup>, en el que las calles se cortan, forman ángulos rectos, debido a la espontaneidad de su origen y la ausencia de planificación urbana previo a su conformación.

La inexistencia de planificación y de construcción previa, en estos terrenos que han sido ocupados por negocios de índole informal y que no cuentan con ningún tipo de edificación que permita la accesibilidad y la interrelación entre las zonas.

## ESPACIO PARA PLANO 22

## 1.5.2 Imagen Urbana

La imagen urbana del sector se vea deteriorada por el comercio informal, mal estado de las viviendas y negocios, los callejones en mal estado y sin adoquinar, entre otros elementos.

El sitio se encuentra delimitado por 2 avenidas importantes (Bolívar y Universitaria) y una de las principales pistas de Managua (Pista Juan Pablo II), lo que hace que sea una zona altamente transitable.

A continuación se abordan algunos elementos de imagen urbana con los que cuenta el sector, tales como: nodos, hitos, calles/callejones, escenografía Urbana, bordes y mobiliario urbano. (Ver plano 23: Imagen Urbana)

- a) **Nodos:** El sector posee tres nodos que son: semáforos de ENEL central, Semáforos de la UCA y Metrocentro.



**Foto 32:** Semáforos UCA  
**Fuente:** González- Polanco 2013



**Foto 33:** Semáforos ENEL  
**Fuente:** González- Polanco 2013

b) **Hitos:** Los principales puntos de referencia encontrados en el sector son: Escuela de Danza, UNI y UCA.



**Foto 34:** Academia Nicaragüense de la Danza-2.  
**Fuente:** González- Polanco 2013



**Foto 35:** Acceso principal UCA.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

c) **Calles/ Callejones:** Para una mejor lectura del plano vial se enumeraron los callejones. En el Bo. Padre Cesar Jerez existen 6 callejones, el primero, quinto y sexto van de este a oeste y son los tres principales accesos para ingresar al Bo., cuyas dimensiones oscilan entre 3 y 5 metros de ancho, el segundo (tope) y el cuarto van de norte a sur, son completamente inaccesibles para vehículos ya que sus dimensiones son de 2 metros, se encuentran deteriorados lo que hace que se obstruya el paso vehicular. El tercer callejón va de norte a sur y su dimensión es de 4 metros.



**Foto 36:** Callejón de tierra barrio Villa Argentina 1.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

En el área de predios baldíos, existe un camino de tierra con dirección sur-norte, que conecta el costado sur del sitio con la colonia Villa Tiscapa.

En el Bo. Villa Argentina I, hay 3 callejones, el noveno y el décimo que van de este a oeste, con dimensiones de 3-4 metros y sin salida. El octavo que es el que conecta con el resto del Barrio con dirección sur-norte, con dimensiones de 4 metros de ancho y con tope, ya que finaliza donde termina ambos costados del barrio.

Es importante destacar que todos los callejones que conforman el sitio, son rectos y ninguno de ellos cuenta con revestimiento, ni cunetas.

**d) Escenografía Urbana:** Es bastante regular, la topografía del sitio en estudio es prácticamente plana, las viviendas en su mayoría cuentan con un nivel bajo de altura, sin embargo, en el Bo. Padre Cesar Jerez actualmente el 40% de las mismas están siendo ampliadas con un segundo planta lo que crea discontinuidad en las fachadas y juego en los volúmenes.



**Foto 37:** Fachadas discontinuas en Bo. Padre Cesar Jerez.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

En cuanto al tipo de viviendas que conforman al sector ambas son de tipo urbanización progresiva.

En las demás zonas que conforman el sector, hay una continuidad en las fachadas, ya que todas las edificaciones poseen un nivel bajo de altura, por tanto hay continuidad en las fachadas y no hay juego de volúmenes. Sin embargo el sector se encuentra rodeado de dos Universidades que cuentan con edificaciones

en altura y hace un juego en los volúmenes, pues son edificios de más de 6 metros de altura.

- e) **Bordes:** El sector se encuentra bordeado por 1 pista principal (Pista Juan Pablo II) en su costado sur, 2 avenidas en los costados este (Avenida Universitaria) y oeste (Avenida Bolívar), así como un borde construido al norte del sector que colinda con la Colonia Villa Tiscapa.



**Foto 38:** Pista Juan Pablo II-2.  
**Fuente:** González- Polanco 2013



**Foto 39:** Borde construido al norte del sector.  
**Fuente:** González- Polanco 2013



**Foto 40:** Avenida Universitaria.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

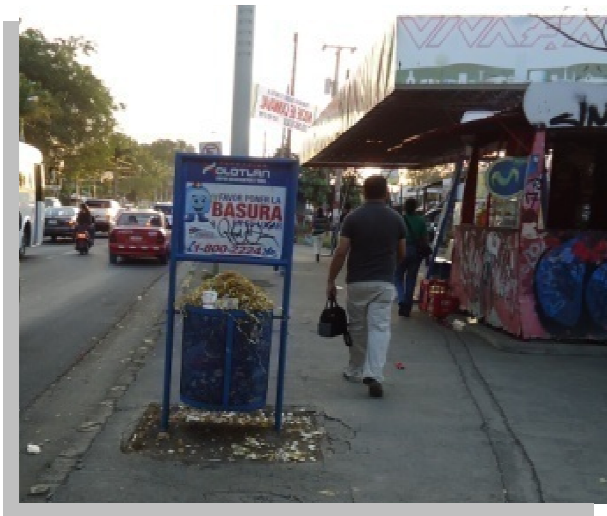


**Foto 41:** Avenida Bolívar  
**Fuente:** González- Polanco 2013

f) **Mobiliario Urbano:** En el sector se observa un puente peatonal, 2 semáforos y 1 semáforo peatonal, 10 contenedores de basura y una parada de buses que no cumple con la cantidad, según los requerimientos mínimos obligatorios del Reglamento de Desarrollo Urbano de la Ciudad.



**Foto 42:** Puente peatonal UCA.  
**Fuente:** González- Polanco 2013



**Foto 43:** Basurero público.  
**Fuente:** González- Polanco 2013



**Foto 44:** Cabina telefónica  
**Fuente:** González- Polanco 2013

Lo anteriormente expuesto, incita que el escaso mobiliario existente en el sector, no da abasto a la amplia demanda de la población que transita en el sitio, lo que provoca el rápido deterioro de las mismas.

## ESPACIO PARA PLANO 23

## 1.6 Aspecto Medio Ambiental

En este acápite, se abordan los principales daños al medio ambiente que sufre el sector, dentro de ellos tenemos contaminación por desechos sólidos, por actividad económica, por automotores, por inundación y por acumulación de aguas grises.



**Foto 45:** Basurero clandestino dentro en el Sector.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

Entre los principales elementos contaminantes del ambiente dentro del Sector se destacan:

- a) **Contaminación por desechos sólidos:** El sector cuenta con muchos focos de contaminación por desechos sólidos, sobre todo en la parte interna, prácticamente en los predios baldíos y las paradas de buses tanto urbanos como interurbanos.
- b) **Contaminación por actividad económica:** Es una de las más peligrosas, pues en el interior del sector donde se localizan los areneros, hay mucha proliferación de este material que provoca problemas respiratorios, en la piel y en los ojos.
- c) **Contaminación por Automotores:** El alto volumen de tráfico vehicular que existe en la ciudad, no sólo produce contaminación de Esmog, sino también contaminación por ruidos. Entre las vías que presentan esta característica están la Pista Juan Pablo II, la Avenida Universitaria y la Avenida Bolívar.

**d) Contaminación por Inundación:**

Prácticamente todo el sector es propenso a inundarse en temporadas de invierno, pero sobre todo el área donde se encuentran los dos barrios, y el borde este (Avenida Universitaria) y sur del sector (Pista Juan Pablo II).



**Foto 46:** Aguas grises dentro en el sector.  
**Fuente:** González- Polanco 2013

**e) Contaminación por acumulación de aguas grises:** El sector cuenta con dos puntos (Área de transporte interurbano y la parte norte del sector) en los cuales siempre existen charcos y provoca un mal olor.

## 1.7 Proyectos Planificados o Existentes

Debido a su estratégica ubicación el sector y su entorno, son objeto de muchos proyectos tanto municipales como privados a corto, mediano y largo plazo. Entre ellos están: 2 proyectos de construcción de edificaciones educativas localizada en el entorno inmediato al sector y las de red vial que afectan directamente el sitio.

### 1.7.1 Planificados

La Alcaldía de Managua tiene planificado un proyecto de red vial a largo plazo que contempla la ampliación de la pista Juan Pablo II y la creación de un paso a desnivel en la rotonda Rubén Darío.

La ejecución de dicho proyecto afectaría en el redimensionamiento y estructura del sistema vial del sector.

Por otra parte el actual gobierno con ayuda de la cooperación China-Taiwán, tienen proyectado hacer el nuevo estadio de béisbol en el predio baldío ubicado costado norte de la UNI-IES (Instituto de Estudios Superiores)

#### 1.7.1.1 Existentes

- a. La construcción de un nuevo edificio de la UNI (Rigoberto López Pérez) cuyo principal objetivo es albergar a todos los estudiantes del RUPAP (Recinto Universitario Pedro Arauz Palacio), esto con el fin de unificar todos los recintos y establecer un solo campus.
- b. La Construcción de un edificio para laboratorio de la carrera de Ingeniería Civil de la UCA, dicho proyecto se crea con el fin de brindarle a los jóvenes estudiantes que pertenecen a dicha universidad, una edificación que cuente con mejores condiciones físico-espaciales.

Cabe destacar que ambos proyectos cuentan con más de dos plantas, lo que impulsa en el sector construcciones en alturas. Por otra parte, las actividades que se realizaran en dichos edificios, demandan más y mejores áreas de comercio y

PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA PIÑATA"  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.

servicio, beneficiando al sector de manera que en él exista una mayor actividad económica.



Imagen 13: Proyectos Existentes o Planificados  
Fuente: González- Polanco 2013

## 1.8 Análisis de modelos análogos

Se realiza un estudio en las cabeceras departamentales de Juigalpa y Jinotepe, con el fin de determinar la centralidad de estas ciudades y comprender que es lo que define su centralidad.

### 1.8.1 Modelo análogo para determinar la centralidad en Juigalpa-Chontales

Juigalpa es la cabecera departamental de chontales y cuenta con una población urbana de 71, 320 habitantes, con una superficie de 726, 000 km<sup>2</sup>. La ciudad está localizada al oeste del país, a 139 km de la capital.

Actualmente la actividad económica se encuentra concentrada en el centro de la ciudad. (El equipo monográfico delimito del centro de la ciudad a partir del levantamiento de campo, el cual mostro donde está concentrada la mayor actividad económica, servicios y movimiento/ desplazamiento, como se observa en el plano las viviendas en su mayoría están retiradas del centro y las que se encuentran ahí son mínimas en relación a otros usos y edificaciones.

Algunas de las actividades son de índole institucional que están en el centro tales como: alcaldía municipal, renta (DGI), palacio de la cultura, casas de partidos políticos, universidades, escuelas, puestos de salud, instituciones de servicio, etc.

Los establecimientos comerciales más característicos son: Gallo más Gallo, Pali, la Curacao, Eskimo, Cisa-Agro, Óptica Munkel, etc., también en el sector se localizan establecimientos que ofrecen servicios como: Bancos, microfinancieras, hoteles, hospedajes, salones de belleza, etc.

A pocas cuadras del parque central se encuentra ubicado el mercado municipal y la terminal de buses, con destino al resto de municipios que integran al departamento. Tal actividad es generadora de flujos de usuarios y tránsito de vehículos.

Referente a las vías vehiculares que atraviesan el casco urbano de la ciudad, tres de ellas (las más principales), se derivan de la carretera que va con destinos

Managua-rama y viceversa. Estas pistas son vías estratégicas para el funcionamiento de la ciudad y la conexión de su centro, las vías van en dirección este-oeste, oeste-este, norte-sur y sur-norte, dos de las cuales son de doble vías y una de una sola vía.

## ESPACIO PARA PLANO 24

### **1.8.2. Modelo análogo para determinar la centralidad en Jinotepe- Carazo**

Jinotepe es la cabecera departamental de Carazo, con una población urbana de 50, 812 habitantes y una superficie de 292 km<sup>2</sup>, localizada a una distancia de 45 km de distancia de la capital.

La actividad comercial de esta ciudad está ubicada en el centro de la misma (económicos, servicio y movimientos sociales), como se observa en el plano son pocas las viviendas que se ubican cercanas al parque central y la catedral. La mayor cantidad de establecimientos son de índole comercial, entre los que sobresalen: Pali, Distribuidoras de abarrotes, Tiendas individuales de mercadería al por mayor y menor, El Gallo más Gallo, Avon, Óptica Munkel, etc.

Algunos de los establecimientos de servicios son: bancos (BDF, BANPRO, BANCENTRO), microfinancieras, etc. las actividades de índole institucional se desarrollan dentro del casco urbano, contiguo al Parque Central, como lo son: Alcaldía, Renta (DGI), Catedral, ENACAL, etc.

Al costado este de la ciudad se encuentra el mercado municipal, el cual consta de una ocupación de suelo urbano de 4 manzanas, desarrollándose en él una variedad de actividades comerciales y de servicio. Cabe destacar que este hace uso de vías vehiculares principales de la zona y de la ciudad, estableciendo en ellas actividades diversas relacionadas al comercio, tal situación bloquea por completo el acceso vehicular al sitio, dejando solo paso peatonal, estrecho y mínimo.

En cuanto a las vías que atraviesan el centro urbano, se conectan a la carretera panamericana, definiéndose todas de una sola vía, norte-sur, este-oeste. Siendo estas vías estratégicas para el funcionamiento de la ciudad y la conexión de su centro.

## ESPACIO PARA PLANO 25

## 1.9. Prognosis

- Prognosis palabra griega relacionada con el término saber, es el conocimiento anticipado de algún suceso. Basándose en análisis y en consideraciones de juicio (predicción/ hipótesis/pronóstico).

En el área urbana, se considera como una proyección de los mecanismos de funcionamiento esencialmente demográficos, que rigen en la actualidad para detectar los desequilibrios y oportunidades futuras.

Se le obtiene precisando la situación futura del sitio, basada en los factores señalados en el diagnóstico. Tomando como base la síntesis de la situación actual, se hace un análisis sectorial tomando de manera puntual los siguientes aspectos:

### 1. El sitio genera movimientos pendulares interurbanos

La terminal de buses interurbanos localizado en la parte sur de las instalaciones de CONAPI en el sitio, posee una ubicación céntrica; lo que facilita la accesibilidad del usuario y del servicio de transporte (buses), al sitio y al resto de las ciudades más próximas a la capital. Esta se ha convertido en un gran nodo de la ciudad con relación al resto de esta misma y de las ciudades aledañas a la capital, como: Masaya, granada, Carazo y león.

Sin embargo las instalaciones que conforman la parada de buses son improvisados, originando que este no ofrezca al usuario áreas que proporcionen confort ni seguridad. Además esta no cuenta con un acceso de comunicación correcto en la vía principal.

Por lo tanto la solución a dicha carencia, consiste en la reubicación de la terminal que cuente con un diseño moderno, que sea dotada de áreas y servicios complementarios, articulado con las paradas urbanas en ambas direcciones norte y sur al sector.

## **2. El sitio provoca grandes transacciones comerciales y de servicios diarios, casuales y con movimientos económicos en efectivo.**

Los diversos usos y actividades que presenta el sitio, provoca grandes movimientos económicos de diferentes índoles, que representan para los residentes y usuarios rentabilidad y progreso económico. Sin embargo en busca de dar soluciones a la demanda de la población, los negocios se ubican de manera irracional y de manera descontrolada a lo largo de las vías de circulación principales, en el entorno del sector se localizan negocios de índole tanto formal como informal, generando mucha basura y desperdicios.

En el caso de los negocios informales ubicados en las zonas públicas, obstaculizando el acceso peatonal y vehicular debido a que dicha zona no cuenta con la infraestructura y espacios de parqueos que presten las condiciones necesarias.

Por lo antes expuesto, es imprescindible proyectar criterios de diseño urbano y de modulación para el comercio y servicio. Incluyendo las eventuales, además las áreas públicas peatonales deben de ser señalizadas, al igual que los corredores de buses urbanos y las zonas de comercio eventual.

## **3. El sitio es un transfer muy fuerte en la ciudad.**

El sitio por su ubicación céntrica y estratégica en la ciudad, es por donde pasan casi todas los transportes urbanos colectivos por lo que se convierte en un transfer, no solo para los residentes de este, sino también para todos los usuarios de él, estudiantes y trabajadores que hacen cambio de ruta en busca de transporte de un lugar a otro.

Proyectar condiciones físicas arquitectónicas, para garantizar los flujos de personas y bienes que se producen como resultado de los orígenes y destinos hacia el área metropolitana, articuladas a las doce rutas urbanas que atraviesan

por el sitio. Dicha variable está relacionada con el aspecto número 14 que proyecta instalaciones y edificaciones acordes a las necesidades del usuario.

#### **4. El sitio provoca un desorden urbano y de oferta de comercio y servicio muy fuerte.**

Las largas distancias, la seguridad ciudadana, el tiempo, la pereza, entre otros son motivos que hacen que la población no haga uso correcto del paso, semáforo y puente peatonal, incitando a riesgos y accidentes viales a lo largo de las pistas vehiculares que rodean el sitio.

Otros factores originarios del desorden y aglomeración de usuarios en las paradas de buses y pistas principales, es provocado por el tráfico pesado a las horas picos, consecuencia de diferentes elementos, como los son: el incorrecto dimensionamiento de las pistas con respecto a su clasificación vial, la ausencia de parqueos para taxis y vehículos particulares, la invención de los espacios públicos de las bahías y paradas de buses por negocios informales, que a su vez son generadores de desechos que provocan contaminación visual de la imagen urbana y de poca higiene en sus instalaciones.

Implementar dotación de facilidades de estacionamiento y de espacios públicos, abiertos temporal para los visitantes y usuarios que hacen uso del sitio, el cual debe de estar previamente señalizado. Este punto está directamente vinculado con el punto número 3 con el fin de proyectar condiciones físicas arquitectónicas para garantizar los flujos de personas y bienes.

#### **5. El sitio nocturno es muy inseguro.**

El sector se caracteriza por ofrecer al usuario áreas de diversas actividades, especialización, usos y destinos según los servicios que se requieren. Abocándose principalmente a labores comerciales de aspecto diurno, provocando que el sector se convierta en una gran área deshabitada en sus vías y accesos principales en horas nocturnas.

Se prevé normar la iluminación pública en los espacios públicos y sendas principales, corresponde al sitio respetando las NTOM y otras normas que estén vinculadas a determinar una mejor iluminación en el sitio.

**6. La oferta de transporte interurbano en la noche es muy deficiente y provoca aglomeración en determinados destinos.**

Según la planificación de las cooperativas que se localizan en la terminal de buses interurbano del sitio, sus salidas de unidades es cada 15 minutos, y cada unidad hace un promedio de 3 recorridos o 3 vueltas por día, sin alterar su orden y viaje a las horas picos y horas nocturnas, dando como consecuencia retraso y largas filas de usuarios a la espera del arribo de estas unidades que no dan abasto.

El ordenamiento espacial arquitectónico de una nueva terminal, permitirá garantizar un mejor servicio a usuarios, incluyendo servicios especiales nocturno de transporte.

**7. Hay usos incompatibles con la naturaleza del lugar (nodos de transporte)**

El uso de suelo actual del sitio, es consecuencia del asentamiento de negocios de índole informal (areneros y venta de materiales, garaje y auto lote), que realizan diversas actividades ajenas a las establecidas en el reglamento de zonificación y uso de suelo ya establecido por la alcaldía de Managua, esta anomalía se debe a la demanda de la alta densidad y diversidad de usuarios del sitio.

Las normativas de FOS y FOT, mostraran cuales son aquellos usos que no son compatibles con el sitio.

## **8. El área de exposiciones está deteriorada, descuidada y con uso oportunista.**

El Centro Nacional de Promoción de la mediana, pequeña micro empresa y artesanía CONAPI, se encuentra totalmente deteriorado y descuidado, sin embargo las instalaciones se encuentran activas, gran parte de estas están siendo utilizadas para alquilar espacios a las cooperativas de buses interurbanos y otra es utilizada para realizar ferias.

Es notable el deterioro de la estructura, según la administración del local CONAPI, afirman que los fondos que obtienen por medio de las ferias que se realizan en dicha infraestructura no son suficientes para mantener el funcionamiento de dicho establecimiento, por ende ellos recurren a alquilar gran parte de sus instalaciones a los transportistas.

Cabe mencionar que dichas ferias no son tan fructíferas, ya que no hay mucha afluencia de la población, pues ellos están utilizando el uso del suelo oportunista, pues las ferias que se realizan a nivel nacional se ejecutan en otras instalaciones donde hay mayor espacio y generalmente en áreas baldías sin construcción, tal es el caso de las feria de la economía familiar que se lleva en el predio ubicado contiguo al edificio pellas. Es por eso que CONAPI no tiene éxito como tal.

Un estudio de mercado podrá determinar el potencial y rol de posibles servicios de espacios para exposiciones y ferias, según la centralidad del sitio y el flujo de usuarios que harán uso de dicho espacio.

## **9. El área esta sobre valorizada**

Hay dos razones importantes por las que el sector se encuentra sobre valorizado, la primera es que el sitio se encuentra ubicado en medio de dos avenidas y una pista importante, la segunda es la cercanía del sitio con dos de las Universidades más importantes del país.

En los barrios que conforman el sitio en estudio, sobre todo en el Bo. Padre Cesar Jerez la población ha optado por utilizar sus viviendas con fines de alquiler, ya que la cercanía a estas universidades ha incrementado dicho servicio, además su ubicación es un punto estratégico para los negociantes. (Ver anexo valor de mercado de terrenos dentro del sitio)

El mercado inmobiliario tiene mucha incidencia en el valor del Suelo Urbano, es muy difícil regular Plusvalías y rentas de Suelo, ya que por su ubicación en los terrenos se vuelven con alto valor económico.

#### **10. Al existir una población joven el sitio ha proliferados en bares y billares.**

El sitio se encuentra rodeado por una población altamente universitaria, por ende joven, es por eso que algunos propietarios han ubicado sus negocios tales como: bares y billares dentro del sitio en estudio.

Hoy en día se encuentran 3 bares dentro del sitio, dos de estos se encuentran ubicados en frente al portón de la UNI y el otro se encuentra en frente a la UCA. En cuanto a los bares también se encuentran muy cercana a ambas Universidades, aunque exista una ley que prohíba el funcionamiento de establecimientos dedicados a la venta y expendio de bebidas alcohólicas, a 400 metros a la redonda de la universidad, es obvio que no se cumple, hay que recalcar que este tipo de establecimientos representan un alto índice de inseguridad para quienes se educan y trabajan en estos centros de educación superior.

La Policía Nacional debe aplicar las regulaciones y leyes al respecto en coordinación con las Universidades. En el capítulo 5 arto. 20 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Managua, prohíbe la construcción o instalación en edificios existentes de establecimientos destinados a billares, bares, cantinas y similares donde se expendan y consuman bebidas alcohólicas.

## **11. El sitio no tiene urbanización**

Debido a que la ciudad como tal crece desordenadamente, sin control, ni urbanístico ni estructural, el sitio en estudio carece de un mecanismo de regulación, que efectivamente ayude a dotar a los espacios de una infraestructura que garantice la seguridad de sus habitantes.

La carencia de elementos reguladores da como resultado que el sitio avance y crezca con base en las iniciativas de sus habitantes, pero en forma desordenada y sin asegurar su funcionalidad y seguridad.

La improvisación tanto de negocios como viviendas, el uso informal de predios baldíos, la falta de infraestructura y equipamiento y el estado de los mismos son alguna de las razones del deterioro de la imagen urbana que presenta el sector.

Las regulaciones urbanas propuestas permitirán consolidar los usos residenciales, los negocios y la densidad de construcciones.

## **12. Se ha desarrollada al margen de las reglas urbanas**

La Alcaldía de Managua cuenta con reglamentos, normas o planes, los cuales son un factor determinante para planificar las diferentes áreas que conforman la ciudad, con fines de ordenar el crecimiento armónico de la ciudad en base a las zonas que establece el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo y los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano, garantizando el cumplimiento de las normas técnicas y procedimientos establecidos en el Plan Regulador del Municipio de Managua, y demás normativas y ordenanzas municipales, para el diseño y realización de proyectos de desarrollo urbano que se efectúen dentro del área del municipio de Managua.

Sin embargo debido a que el sector fue creado por asentamientos humanos espontáneos, no hubo ningún tipo de procedimiento que se tramitara por medio de

la Alcaldía, para la construcción de las edificaciones que existen actualmente, tampoco ha habido ningún tipo de control de parte de la Alcaldía por hacer valer el reglamento de zonificación y uso de suelo, menos el de construcción.

Las propuestas incluyen imagen urbana y regulaciones de Zonificación de uso del suelo.

### **13.El sitio tiene baja densidad de construcción y poblacional.**

Debido a que el sitio en estudio cuenta con más del 50% de predios baldíos, en su gran mayoría las pocas construcciones que hay, son de una a dos plantas, más del 20% del área construida es destinada a brindar servicio y comercio y el 11% es destinado para vivienda.

Con este 11% de vivienda hay una población de apenas 190 personas en ambos barrios que conforman la zona, esto se debe a que no hay muchas construcciones, lo que hace la zona inhabitable e insegura por las noches, además los predios baldíos que conforman el sector se encuentran resguardados por vigilantes, quienes no permiten que personas se asienten en dichos terrenos.

Este punto está vinculado al punto número 11, se regulará la densidad de construcción de las viviendas con el fin de erradicar los asentamientos espontáneos en el sitio. Se propone mantener densidades bajas de población por la incidencia de los consumos de infraestructuras.

### **14.Instalaciones y edificaciones proyectadas incrementarán el uso y afluencia de usuarios de la terminal.**

En esta propuesta por dar al país una nueva imagen, en el centro de Managua la construcción vertical es una alternativa creciente en el país y obviamente en el entorno del sitio.

Actualmente en las áreas aledañas al sitio, ya hay dos construcciones (recinto universitario de la UNI "Simón Bolívar" y el edificio de laboratorios de ingeniería

UCA "Julio y Adolfo López de la Fuente"), de cuatro o cinco plantas que son símbolos de prueba de la bonanza que vive el sector. Ambos proyectos existentes aún no están hábiles por completo.

Dentro de los proyectos futuros se encuentra el futuro Estadio Nacional de Béisbol. Hay que resaltar que estos tres futuros proyectos harán que incremente la afluencia de usuarios en las terminales de buses, tanto urbano como interurbano.

Sobre todo el proyecto del estadio que es de magnitud nacional, se prevé que dentro de los usuarios habrá turistas tanto nacionales como internacionales, lo que hará al sector altamente transitado y por ello debe contar con una imagen agradable.

#### **15. El sector con deficiencia en su infraestructura**

El sector en su totalidad presenta deficiencia en su infraestructura, ya que no cuenta con un sistema de aguas pluviales y aguas negras. El plan propone iniciar estudios de planes Maestros de redes, para este sector.

## **2. CAPITULO II: PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA URBANO DEL SITIO EN ESTUDIO.**

### **2.1. Líneas de desarrollo**

De acuerdo a las características que presenta el sector en conjunto con las diferentes normas, reglamentos y leyes se proponen los siguientes lineamientos:

- Mejoramiento de la estructura urbana
- Formulación de normativas urbanas
- Rediseño de terminal de transporte interurbana
- Creación y consolidación de una zona de corredor de comercio y servicio
- Creación de espacios públicos abiertos que fomente la relación de interacción del usuario permanente y transitorio con cada zona propuesta en el sitio.
- Mejorar la condición de vida de las familias que habitan en los barrios Villa Argentina I y Padre Cesar Jerez.

#### **2.1.1 Estrategias de desarrollo**

- Creación de normativas urbanas:
  - ◆ Señalización vial
  - ◆ Mobiliario urbano
  - ◆ Formulación de FOT y FOS de las zonas que conforman el sector.
- Mejorar la estructura urbana:
  - ◆ Ampliación y creación de andenes y cunetas en todo el sector.
  - ◆ Ampliar el servicio de alumbrado público.
  - ◆ Adecuación de Red Vial a través de la Propuesta de adoquinado de calles y callejones.
  - ◆ Mejoramiento del sistema vial primario periférico al sitio por medio de la ampliación de la Pista Juan Pablo II.
- Redimensionamiento del sistema vial primario

- Proveer de la infraestructura necesaria a través de la ejecución de instalación de agua potable y negra en el sector, bajo la orden de instituciones encargadas del mismo, como por ejemplo Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (ENACAL).
- Crear, reubicar y transformar los negocios tanto formales como informales, en función de un mejoramiento de la imagen urbana del sector.
- Reubicación de la terminal de transporte interurbano y diseño de un espacio que brinde confort a los usuarios.
- Creación de espacios de esparcimiento y cultural tanto temporal como permanentes.
- Erradicar el hacinamiento en las viviendas, mejorar aquellas viviendas que se encuentran en malas condiciones y ampliar aquellas que lo ameriten.

## 2.2. Visión

La situación actual del sector conocido como La piñata", demanda líneas y estrategias de intervención, que permita enfrentar los desafíos actuales y futuros en el desarrollo social, económico y urbano del país.

El sector se define mediante el diagnóstico urbano y los lineamientos generales, que contienen las estrategias de intervención hacia a una perspectiva futura, donde se plantea la Renovación Urbana que comprende el Mejoramiento de la Imagen Urbana, a partir de la creación de nuevos lugares, el ordenamiento, mejoramiento y rehabilitación de los que ya están y la reubicación de otros.

Dicha intervención se basará en fortalecer la imagen del sector articulando el ordenamiento territorial con un equilibrio y protección entre los ambientes naturales y urbanos, aumentando esfuerzos entre las áreas involucradas del sector, encaminado a la preservación y el mejoramiento de la calidad de los mismos, con un uso de suelo adecuado e infraestructura apropiada.

- El sitio se proyecta como un **punto estratégico** con un gran potencial, debido a su **ubicación en el centro urbano**. Este es el **mayor generador** de destino y origen de viajes urbanos y metropolitanos, tendrá una terminal interurbana moderna.
- Un **Transporte Público** adecuado a las necesidades de la población, con una **Infraestructura Vial**, que ayude a la **Descongestión del sitio**.
- El sitio ofrece un **desarrollo integral** de las actividades en las diferentes zonas que permite el desarrollo local, fomentando las capacidades de los habitantes del sitio con más y mejores condiciones de **calidad de vida**.
- Consolidara el **área residencial** especializada, en rentistas de oficinistas, universitarios y profesionales residentes en días hábiles.
- La **Seguridad** de la Población aumenta, mejorando de manera importante la percepción de vivir en un lugar seguro. Se mejoran las condiciones de **habitabilidad** de la comunidad y sobre todo de los más vulnerables.

- El corredor urbano se reordenara con énfasis en servicios, comercio diario y especializado.
- Se prevé rescatar un espacio público abierto que aproveche la Centralidad, fomentando una amplia oferta programática de actividades **deportivas** y **recreativas**, con focalización en jóvenes, adultos mayores y participación de la familia.
- El sitio con una oferta Artística y Cultural **inclusiva e integradora**, que valora y potencia una plataforma para invertir e impulsar el **turismo interno** urbano, recreativo del sitio que permitan impactos positivos desde el punto económico, socio- cultural y ambiental.
- El sitio un **sector moderno**, limpio y confortable, mediante el desarrollo de la imagen urbana, expandiendo edificios a mayor escala. En conjunto con los espacios abiertos conformados en armonía con el medio ambiente, promoviendo la vida y el esparcimiento al aire libre y uso de áreas verdes.
- El sitio **facilita la permanencia en el lugar**. Incluyendo **equipamiento** acordes a la demanda y necesidades de la población.

### 2.3. Imagen objetivo

El sector se proyecta como un punto estratégico con un gran potencial, debido a su ubicación en el centro urbano. La imagen del sector se proyecta de la siguiente manera:

- Creación y consolidación de 4 zonas, resultado de la investigación de campo que se realizó en el sector.
- Dotación de andenes, cunetas, mobiliario urbano y creación de nuevas vías de acceso dentro del sector.
- Dotación de sistema de alcantarillado sanitario en todo el sector
- El sector "La Piñata", contará en su totalidad con el suministro de agua potable, aguas negras y alumbrado público.
- Reubicación de aquellos negocios que no vayan de acorde con las actividades que se realicen en el sector (bares, venta de materiales de construcción, auto lote).
- Creación de espacios de comercio y servicio con condiciones necesarias acordes a las actividades y necesidades del usuario.
- Se dotará al sector espacios de aparcamiento de uso público que permita el acceso vehicular a las diferentes zonas que conforman el sector, en función de evitar el conflicto vial dentro del sector.
- El trazado vial del sector será lineal, el cual conectará las diferentes zonas con las vías principales, además el sector en su totalidad contara con el correcto diseño de andenes y cunetas.
- Creación de una plaza cultural conformada por espacios públicos abiertos, que fomentara la relación y el acceso entre las zonas en la que se desarrollarán todo tipo de actividades.
- Creación de una terminal de buses interurbana que cumpla con las normativas.

## **2.4. Desarrollo de "El Plan de Renovación Urbana del Sector conocido como la Piñata".**

### **2.4.1. Escenarios**

Se presentan propuestas de escenarios que sirvan como base a la construcción de modelos y situaciones futuras, acordes al accionar de la intervención en el sitio, cada uno con sus respectivas etapas de desarrollo que permiten medir alcances, acciones y gestiones en el mismo.

Se determinan 2 escenarios, desarrollados en un plazo de 10 años, para determinar el orden de las mismas, se tomarán en cuenta los criterios de valorización del escenario.

#### **Escenario 1.**

Etapa 1: La reubicación y construcción de una nueva terminal de transporte interurbana terrestre.

Se inicia con la terminal de transporte, ya que de acuerdo a los resultados obtenidos mediante el diagnóstico urbano, se determina que dicha terminal es la que ocasiona la mayor afluencia de personas y además es la zona que menos cuenta con las condiciones para desarrollar dicha actividad.

*Etapa 2: Construcción de áreas comerciales*

Luego de haberse concluido la terminal de transporte interurbana, esto permitirá la liberación de espacios que serán utilizados para comercio y servicio, de modo que no perjudique el desarrollo de las otras actividades que se realizan en el sector.

### *Etapa 3: Construcción de espacios públicos abiertos*

Al tener definida la terminal de transporte y las áreas comerciales, se procede a la construcción de espacios públicos abiertos, con el fin de permitir la distribución y comunicación del usuario, hacia las diferentes zonas que conforman el sector.

### *Etapa 4: Mejoramiento de áreas habitacionales*

En las áreas habitacionales las intervenciones a realizarse son de menor incidencia, en comparación a las demás zonas en el sector, por tanto se prevé que dicha intervención sea la última en ejecutarse.

## **Escenario 2.**

*Etapa 1:* La reubicación y construcción de una nueva terminal de transporte interurbana terrestre

Se inicia con la terminal de transporte, ya que de acuerdo a los resultados obtenidos mediante el diagnóstico urbano, se determina que dicha terminal es la que ocasiona la mayor afluencia de personas y además es la zona que menos cuenta con las condiciones para desarrollar dicha actividad.

### *Etapa 2: Mejoramiento de áreas habitacionales*

Aunque la escala de intervención a realizarse en esta área sea de menor escala en comparación con las demás áreas, es una de las áreas más importantes, ya que en él se alberga a la población permanente del sector, por ende se convierte en una de las necesidades de primer orden.

### *Etapa 3: Construcción de áreas comerciales*

Luego de haber concluido con las áreas habitacionales, se procede a la reubicación, construcción y mejoramiento de las áreas comerciales con el fin de liberar espacios destinados a la construcción de espacios públicos abiertos, sin alterar ninguna de las actividades que se desarrollan en el sector.

#### Etapa 4: Construcción de espacios públicos abiertos

Al tener definida la terminal de transporte, las áreas habitacionales y comerciales se procede a la construcción de espacios públicos abiertos, con el fin de permitir la distribución y comunicación del usuario hacia las diferentes zonas que conforman el sector.

##### 2.4.1.1. Criterios de Valorización del escenario

Etapas	Tabla 12. Criterios de Valorización de Escenarios				
	Imagen Urbana	Seguridad ciudadana	Fluidez de tránsito vial	Condiciones físico-espaciales	Relación con las demás zonas
La reubicación y construcción de una nueva terminal de transporte interurbana terrestre	●	●	●	●	●
Mejoramiento de áreas habitacionales	●	●		●	
Construcción de áreas comerciales	●	●	●	●	
Construcción de espacios públicos abiertos	●	●		●	●

- Criterios de intervención prioritarios.

Fuente: González-Polanco 2013

Como resultado de la valoración de prioridad, de cada criterio de importancia en la intervención simultánea y continua de cada escenario, se llega a la conclusión que el orden adecuado para lograr con más certitud el mejoramiento y consolidación de las zonas que contempla el sitio, lo contiene:

El escenario numero 1

- Etapa 1. La reubicación y construcción de una nueva terminal de transporte interurbana terrestre
- Etapa 2: Construcción de áreas comerciales
- Etapa 3. Construcción de espacios públicos abiertos
- Etapa 4. Mejoramiento de áreas habitacionales

## 2.4.2 Propuesta de zonificación y uso de suelo

A partir de la imagen objetivo y la visión, se propone una zonificación y uso de suelo fundamentado, en las reglamentaciones contenidas en el Plan Regulador de Managua de 1982 (PRM-1982) y el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano Sector Sub-centro Urbano "Rubén Darío", con el fin de darle una base legal que sustente dicha propuesta.

Las zonas propuestas son:

- **Zona Mixta de Vivienda y servicio,**
- **Zona de Equipamiento de Transporte Terrestre Interurbano,**
- **Zona de Corredor de Comercio y Servicio**
- **Zona de Espacios Públicos Abiertos**

La fundamentación de estas 4 zonas está determinada por las características de **Centralidad**, las cuales son originadas por las vías que lo bordean, la afluencia de personas que ocasiona el transporte urbano e interurbano, y además el uso diario de los servicios y negocios que se desarrollan en toda la zona. (Ver plano 26: Propuesta Esquemática de Uso de Suelo)

Se ha definido la imagen objetivo del sector, mediante el análisis del diagnóstico urbano y las propuestas de los lineamientos generales, que contienen las estrategias de intervención y las políticas de desarrollo, hacia a una perspectiva futura, donde se propone la Renovación Urbana, la cual comprende entre otros aspectos de las políticas urbanas, el mejoramiento integral de la Imagen Urbana a partir de la proyección de nuevos espacios, el ordenamiento, mejoramiento, rehabilitación, reubicación y consolidación de los que ya están, y exclusión de aquellos espacios que de acuerdo a los resultados de la investigación de campo y valorización técnica, son nocivos para el funcionamiento del sector e inducen al desorden urbano e inseguridad ciudadana.

Cabe destacar que de cada zona se proyectan propuestas, las cuales están en función de brindar soluciones a la calidad urbana excepcional encontrada en el sector, con el objetivo de Reafirmar la centralidad del lugar y proponer usos acordes con el entorno urbano existente y proyectado en el futuro.

Todo lo planificado y visualizado en cada zona, se integra a estas propuestas de mejoramiento y dotación de la infraestructura en todo el sector, así como la proyección de trazado urbano en todo el sitio.

La proyección de mejoramiento y dotación de equipamiento e infraestructura en todo el sector, consiste en el mejoramiento y rediseño de sistemas de acueductos, alcantarillados, y principalmente se propone mejorar el drenaje pluvial, esto con el fin de darle tratamiento a aquellas áreas donde en época de invierno se ven afectados por inundación o escorrentías fuertes. Por otra parte se propone un tratamiento a los sistemas eléctricos, según el uso y demanda de los habitantes y otros usuarios del sector.

Entre los objetivos principales están:

- Aplicar la Normativa que vaya regularizando los Usos de suelo y Zonificación
- Rediseño de los sistemas de aguas, para mejorar el servicio de redes de agua negras y agua, potable tanto en cobertura como en calidad.
- Mejorar cableados y transformadores ya existentes. Instalar nuevos postes y cableados de energía eléctrica y red de distribución según la demanda.
- Instalar nuevos postes de Iluminación pública para brindar a la población mayor seguridad del sector, y con ello mejorar la imagen urbana nocturna.

La propuesta del trazado urbano está enmarcada en el ordenamiento y distribución de las zonas, así como la redefinición del sistema vial. Dichos acápites tienen como objeto en común, el rescate de algunas áreas verdes y la creación de nuevos espacios públicos abiertos, proyectándolos en áreas que se logran liberar reubicando todo negocio con actividad ajena al sitio.

De acuerdo a normativas ya establecidas como: Reglamento de zonificación y uso de suelo, se formulan los siguientes puntos a desarrollar en la propuesta del sector en su totalidad:

- Realizar la propuesta de redefinición del trazado en el sector, mediante la renovación y mejoramiento urbano.
- Crear nuevas vías vehiculares y peatonales que permitan el acceso al sitio.
- Diseñar, transformar y organizar calles, callejones nuevos y existentes, así como cunetas y vías peatonales, complementándose para garantizar la adecuada circulación peatonal y vehicular, reforzando la seguridad y protección ciudadana.
- Recuperar los andenes y el derecho de vía de los cauces, dotándolos de mobiliario urbano.

➤ **Zona Mixta de Vivienda y servicio**

Se proyecta dicho espacio como una zona en la que se combinan actividades habitacionales y de servicio a nivel de sector, dado a que los resultados del diagnóstico indican que en su gran mayoría las viviendas existentes en los barrios, son utilizadas con fines de alquiler a estudiantes de las diferentes Universidades que se encuentran cercanas al sector.

Para mejorar las condiciones de vida de los habitantes que habitan en el sitio, se propone ampliación de viviendas, lo que consiste en mejorar aquellas viviendas que están con deterioro en la fachada y la creación de una segunda planta, brindándole una solución a todas aquellas viviendas que cuentan con déficit por hacinamiento y reubicar dentro del sector aquellas viviendas que actualmente están ocupando áreas que serán destinadas para complementar otros usos dentro del sector.

- Redefinición de los lotes que conforman la zona
- Dotación de andenes, cunetas, mobiliario urbano

- Dotación de sistema de alcantarillado sanitario en todo el sector
- Las calles o callejones estarán bien definidos y revestidos.
- Contará en su totalidad con el suministro de agua potable, aguas negras y alumbrado público.
- Creación de nuevas vías peatonales
- Nuevas viviendas en las que se cubra el problema de déficit.
- Ampliar el sistema de alumbrado publica dentro de la zona.
- Mejorar el estado de las viviendas, en mal y regular estado, creando segundas plantas en todas las viviendas en la que los propietarios las utilicen para alquiler y así aumenten sus ingresos
- Edificios habitacionales estudiantiles de alquiler para los jóvenes universitarios que viven en los departamentos y deben permanecer en Managua.

Para un mejor control y orden en las regulaciones de lotificación, uso de suelo, F.O.S. y F.O.T. se establecen los siguientes parámetros<sup>61</sup>.

<b>Lote mínimo</b>	: 250 mts <sup>2</sup>
<b>Lote máximo</b>	: 350 mts <sup>2</sup>
<b>F.O.S.</b>	: 60%
<b>F.O.T.</b>	: 1
<b>Retiro frontal</b>	: Línea límite del frente de fachada de la propiedad.
<b>Retiro lateral mínimo:</b>	0.05 mts
<b>Retiro de fondo</b>	: 5 mts
<b>Altura mínima de primer piso</b>	: 5mts
<b>Altura máxima de primer piso</b>	: 6 mts
<b>N° de pisos</b>	: 2

<sup>61</sup> Ver anexo Tabla N°15: Factor de Ocupación del Suelo y Total (FOS Y FOT)

Para el estacionamiento de vehículos se deben tomar en cuenta las normas mínimas, establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo para el Área del Municipio de Managua, vigente.

➤ **Zona de Corredor de comercio y servicio**

Se propone un corredor a lo largo de la Avenida Bolívar y Universitaria, de modo que los lotes se encuentren bien acondicionados para realizar actividades de índole comercial y de servicio.

La zona de corredor de servicio y comercio está compuesta por 2 propuestas:

La primera es el rediseño de los negocios formales y la segunda la creación de nuevos espacios destinados al servicio y comercio; contemplando esta última, la expulsión de los negocios que son incompatibles con las actividades que se realizan en el entorno del sector, y que se localizan a lo largo de las vías de circulación, con el objeto de evitar el desorden en los espacios públicos.

El objetivo de dicha propuesta es la creación de espacios que se integren al concepto de corredor de comercio y servicio, que permitan brindar al usuario sus servicios o productos en ambientes confortables logrando ambientes cómodos y seguros.

- Se dotará al sector espacios de aparcamiento de uso público que permita el acceso vehicular a las diferentes zonas que conforman el sector, en función de evitar el conflicto vial dentro del sector.
- Redefinir los lotes destinados a negocios
- Tener espacios comerciales destinados a todos aquellos negocios informales.
- Consolidar y reubicar algunos negocios existentes, en función de ubicarlos en los corredores a lo largo de las Avenidas Bolívar y Universitaria.

<b>Lote mínimo</b>	: 250 mts <sup>2</sup>
<b>Lote máximo</b>	: 1,200 mts <sup>2</sup>
<b>F.O.S.</b>	: 0.75
<b>F.O.T.</b>	: 0.75
<b>Altura máxima de piso</b>	: 9 mts
<b>Nº de pisos</b>	: 3

Como parte de la consolidación de las áreas destinadas para el desarrollo de corredor de comercio y servicio, se establecen normas mínimas de dimensionamiento de lotes y edificación.

Para estacionamiento de esta zona se tomaran la línea del dimensionamiento establecidos en Plazola.

➤ **Zona de Equipamiento de transporte terrestre interurbano**

Esta zona será reubicada al costado este del terreno con el fin de crear un nuevo espacio el cual contara con todas las condiciones necesarias para desarrollar dicha actividad, con el fin de obtener una terminal de transporte interurbana más ordenada, que permita el diseño de una terminal de buses interurbanos que contenga las condiciones necesarias, para que los usuarios tengan un mejor servicio.

Se define la zona:

- Espacios de aparcamiento para las unidades de transporte interurbano y usuarios.
- Áreas de mantenimiento para dichas unidades
- Salas de espera para los usuarios
- Dotarlo de mobiliario urbano necesario, tales como: bancas, basureros, alumbrado público, etc.

### ➤ **Espacios públicos abiertos**

De acuerdo a la investigación realizada en el capítulo I, el grupo monográfico clasificó al sector en 4 zonas de acuerdo a las actividades que se realizan en ellas, de las cuales se utilizarán los predios baldíos para cubrir el déficit de espacios públicos abiertos.

El objeto de la definición de la zona de espacios públicos abiertos, es el hacer uso de los espacios que conforman los predios baldíos, permitiendo crear un uso de suelo para equipamiento, el cual contendrá:

- Crear áreas de recreación, de esparcimiento y compartimiento, dirigido principalmente a los jóvenes universitarios que son usuarios motores del sitio.
- Salas de espectáculos y conferencias, locales para exposiciones al público o para realizar las diferentes actividades.
- Área pública abierta al aire libre para realizar ferias, exposiciones y actos en el que pueda asistir todo público.
- Dotar la zona de mobiliario urbano y arborizarla

## ESPACIO PARA PLANO 26

## 2.4.2 Matriz de zonificación y uso de suelo

Para la elaboración de la Matriz de Zonificación y uso de suelo, se tomó como referencia la tabla de Uso de suelo y riesgos sísmicos, por fallas geológicas del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, que conforma el Plan Regulador de Managua del año 1982.

Así mismo se clasifica en dependencia del resultado obtenido mediante el diagnóstico urbano.

NP: No permitido

P: Permitido

C: Condicionado

Tabla 13. Matriz de zonificación y uso de suelo del sector "La Piñata"				
USOS DE SUELO	Espacios Públicos Abiertos	Corredor de comercio y servicio	Zona Mixta de Vivienda y Servicio	Equipamiento de transporte terrestre
<b>1. VIVIENDA</b>				
Individual	NP	NP	P	NP
Colectiva	NP	NP	P	NP
<b>2. INDUSTRIA MANUFACTURERA<sup>62</sup></b>	NP	NP	NP	NP
<b>3. ESTACIONES DE TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIÓN</b>				
Transporte terrestre	NP	NP	NP	P
Comunicaciones/ Infraestructura	P	P	P	P

<sup>62</sup>No se permitirá el uso de suelo industrial en esta zona, ni de tipo alimenticia, textilera, vidrio. Cuero, química, etc.

PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA PIÑATA"  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.

<b>Tabla 13. Matriz de zonificación y uso de suelo del sector "La Piñata"(Continuación)</b>				
<b>USOS DE SUELO</b>	<b>Espacios Públicos Abiertos</b>	<b>Corredor de comercio y servicio</b>	<b>Zona Mixta de Vivienda y Servicio</b>	<b>Equipamiento de transporte terrestre</b>
<b>4. COMERCIO</b>				
Comercio al por mayor	NP	NP	NP	NP
Comercio al por menor/especializado	C	P	C	C
Alimentos	P	P	C	C
Pulperías y misceláneas	NP	P	P	NP
Expendio de bebidas alcohólicas (No servidas)	NP	NP	NP	NP
Supermercados	NP	P	C	NP
Tiendas por departamentos o mixtas	C	P	NP	C
Centros comerciales	NP	P	NP	NP
Auto lotes	NP	NP	NP	NP
Restaurantes	C	P	C	NP
Hoteles	C	NP	NP	NP
<b>5. ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS</b>				
Otros establecimientos financieros	NP	P	NP	NP
Sucursales de establecimientos financieros	P	P	P	P
Oficinas y servicios profesionales				
<b>6. SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES</b>				
3. Servicios personales y del hogar	NP	NP	C	NP
4. Producción agropecuaria	NP	NP	NP	NP

PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA PIÑATA"  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.

<b>Tabla 13. Matriz de zonificación y uso de suelo del sector "La Piñata"(Continuación)</b>				
<b>USOS DE SUELO</b>	<b>Espacios Públicos Abiertos</b>	<b>Corredor de comercio y servicio</b>	<b>Zona Mixta de Vivienda y Servicio</b>	<b>Equipamiento de transporte terrestre</b>
<b>7. Servicios de cultura, diversión y esparcimiento</b>				
<b>Cultura/ Auditorio</b>	P	NP	NP	NP
<b>Biblioteca</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Museo</b>	P	NP	NP	NP
<b>Club nocturno ( Bar y otros)</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Salón de bailes</b>	C	NP	NP	NP
<b>Parque urbano</b>	P	NP	NP	NP
<b>Parque infantil</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Juegos mecánicos</b>	P	NP	NP	NP
<b>Plazas/ Plazoletas / Monumentos</b>	C	NP	NP	NP
<b>Fuentes</b>	C	NP	NP	C
<b>Feria</b>	P	NP	NP	NP
<b>Piscina publica/ Gimnasio</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Club deportivo ( Cancha de deportes-motos, bicicletas)</b>	C	NP	NP	NP
<b>Pista de Patinetas</b>	P	NP	NP	NP
<b>Estadio virtual</b>	P	NP	NP	NP
<b>Barreras de toro</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Ring de boxeo</b>	C	NP	NP	NP
<b>Estudio de radio y televisión</b>	NP	C	NP	NP

PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA PIÑATA"  
UBICADO EN EL DISTRITO I  
DE LA CIUDAD DE MANAGUA-NICARAGUA.

<b>Tabla 13. Matriz de zonificación y uso de suelo del sector "La Piñata"(Continuación)</b>				
<b>USOS DE SUELO</b>	<b>Espacios Públicos Abiertos</b>	<b>Corredor de comercio y servicio</b>	<b>Zona Mixta de Vivienda y Servicio</b>	<b>Equipamiento de transporte terrestre</b>
<b>8. Establecimientos financieros y servicios a las empresas</b>				
<b>Gobierno Central/Local</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Policía</b>	P	NP	NP	NP
<b>Bomberos</b>	C	NP	NP	NP
<b>Museo</b>	C	NP	NP	NP
<b>Escuelas/ Universidades</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Hospitales</b>	NP	NP	NP	NP
<b>Clínicas privadas/ Puestos de salud</b>	NP	NP	C	NP
<b>Iglesias</b>	NP	NP	C	NP

Fuente: Tabla del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el sector denominado como La Piñata, retomado de la tabla a. del PRM 1982

## 2.5. Normas Técnicas para el sector denominado "La Piñata"

Un sitio como lo es "La Piñata", por su dinámica urbana debe contar con normas urbanas específicas tales como: mobiliario urbano, árboles y vegetación, espacios públicos, señalización y comercio, etc.

### 2.5.1 En el sector "La Piñata" se denominan las siguientes normativas de mobiliario urbano:

Para la propuesta de renovación urbana se propusieron zonas con base al diagnóstico realizado en el capítulo I, se propone mobiliario urbano en dependencia al tipo de zona en el cual estarán ubicados.

El equipo monográfico toma como referencias análogas, el Manual de Normas Técnicas de Imagen Urbana de la Ciudad de Victoria-México, para proponer las siguientes recomendaciones:

1. En calles peatonales debe de existir luminarias, cabinas telefónicas, bancas, depósito de basura, módulos de comercio, y en algunos casos en los que se quiera evitar por completo el tráfico vehicular deben existir bolardos<sup>63</sup>.
2. En calles vehiculares debe de existir: luminarias, teléfonos, paradas de buses y depósitos de basura.
3. En parques, plazas o plazoletas debe de existir: luminarias, cabinas telefónicas, kioscos, fuentes, bancas, depósitos de basura, módulos de comercio, y bolardo solo si se desea evitar el acceso vehicular por completo.
4. La disposición del mobiliario urbano puede ser de cualquier tipo, con la condición que cumpla con su función.
5. El mobiliario urbano deberá estar construido de materiales resistentes, con especificaciones de calidad que garanticen su estabilidad a fin de tener muebles resistentes de uso frecuente al medio ambiente natural y social.

---

<sup>63</sup>Ver Glosario

6. Los factores que se toman en cuenta para la selección de mobiliario urbano en el sector, estarán en base a la función, durabilidad, intensidad de uso, costo, tipología del lugar.

#### **2.5.1.1 Paradas de buses**

1. Para las paradas de buses en el sector se propone remodelar las casetas de paradas de buses, ya que se encuentran deterioradas.
2. Por otra parte se propone desalojar el negocio informal ubicado en la parada, y liberar el acceso peatonal para el usuario que hace uso de dicho servicio.
3. Se recomienda señalar las rutas y sus recorridos, dicha información se debe colocar en los costados laterales o del fondo de la caseta, con el fin de no ocasionar un obstáculo visual.

#### **2.5.1.2 Bancas**

1. Las bancas deben estar ubicadas en sitios donde no obstruyan el área de libre circulación peatonal.
2. Su ubicación será en zonas dedicadas al descanso, alejadas de las zonas de circulación y se tendrá en cuenta que las vistas sean hacia los lugares de la actividad, como áreas de juego, comercio o tránsito, con el fin de que el usuario disfrute de la observación de ésta.
3. Para determinar la cantidad de bancas que deben de haber en determinado espacio se tomarán en cuenta algunos criterios tales como:
  - Identificar la zona en la que se encontrarán dispuestas
  - Identificar la afluencia de personas que visitarán el sitio
  - Identificar en qué tipo de vía (principal, secundaria, peatonal o local), estarán ubicadas.

### 2.5.1.3 Basureros

1. Tomando en cuenta las NTON12 006-04<sup>64</sup>, se propone ubicar a todo lo largo de los itinerarios; a una distancia de separación entre sí, no mayor de 50,00m.
2. Cuando estén ubicados en lugares de mayor concurrencia, se deben separar una distancia máxima de 35,00m entre sí y ubicados en sitios donde no obstruyan el área de libre circulación peatonal.
3. Para determinar la cantidad de bancas que deben de haber en determinado espacio, tomar en cuenta los siguientes criterios:
  - Identificar la zona en la que se encontrarán dispuestas
  - Identificar la afluencia de personas que visitarán el sitio
  - Identificar en qué tipo de vía (principal, secundaria, peatonal o local), estarán ubicadas.

### 2.5.2 Calle peatonal

1. Deberán comunicar un espacio con otro mediante escaleras, puentes, andadores, con diseño de pavimentos para tener un sentido de continuidad en ellas.
2. Las calles peatonales serán ubicadas en aquellas áreas ya existentes, que cuenten con calles menores a 3 metros, con la condición que los únicos vehículos que puedan acceder sean aquellos que quedarán permanentes en el lugar.
3. Las nuevas calles peatonales también pueden ser ubicadas, en aquellas áreas donde se pretendan ubicar terrazas, cafés, bares o restaurantes con el fin de que sirvan de acceso peatonal.
4. Las calles peatonales contarán también con diversos elementos complementarios como: arbolamiento, mobiliario urbano, señalización e información urbano-turística.

---

64

### 2.5.3 Plaza

1. La plaza solo será ubicada, en espacios cuyas funciones sean de tipo: cívicas, sociales, culturales y recreativas.
2. Deberán contar con instalaciones y mobiliario para el adecuado disfrute de las mismas.
3. Las dimensiones requeridas estarán en base a un estudio técnico que demuestre el número aproximado de habitantes que harán uso del mismo.
4. Las plazas deben ser ubicadas también en aquellos lugares donde sirvan de conectores de sendas o cambios de dirección de vías peatonales o vehiculares.

### 2.5.4 Arriates y Macetones

1. Los arriates<sup>65</sup> no deberán localizarse en cruceros, ni obstruir el área de circulación peatonal.
2. En cuanto a las dimensiones, éstas dependerán del tipo de vegetación que se siembre en dicho arriate y del ancho de la banqueta dejando como mínimo 1.50 m para la libre circulación de peatones.
3. Las distancias entre un arriate y otro en plazas y plazoletas, no será mayor a los 12.00 m., en jardines y parques con una distancia no mayor a los 10.00 m. En zonas peatonales las distancias de separación irán entre los 3.00 y 6.00 m.

---

<sup>65</sup>Ver glosario.

### **2.5.5 Terrazas, Ampliación de Restaurantes y Cafés**

En cuanto a las terrazas y las ampliaciones de restaurantes y cafés, sobre el espacio público abiertos y en vías peatonales, deberán seguir los siguientes lineamientos:

1. Los restaurantes y cafés, se podrán ampliar en banquetas o vías peatonales con una distancia máxima de 3.00 mts. Siempre y cuando se cuente con el espacio continuo y suficiente para el tránsito peatonal, que será de 3.00 mts, como mínimo.
2. Ésta ampliación deberá estar debidamente limitada de la vía peatonal, mediante barandales o vegetación con una altura no mayor a 1.20 mts.
3. Se retirará el mobiliario diariamente al cierre del local o en el momento que se requiera.
4. Estas ampliaciones se ajustarán en forma, volumen y color a su entorno.
5. Se permitirán anuncios publicitarios en mobiliario, sombrillas y toldos, el logo que lo represente debe contar con un tamaño máximo de 30 cm de ancho por la longitud total del toldo.

### 3. CONCLUSIONES GENERALES

Siguiendo el proceso metodológico establecido para el desarrollo de esta monografía, se ha elaborado una propuesta del plan de Renovación Urbana para el sector "La Piñata", con el fin de minimizar y resolver la problemática existente, con soluciones que permitan el desarrollo del sitio desde el punto de vista social, económico y urbano, con el propósito de poder mejorar la situación actual en función de objetivos propuestos.

Se analiza surgimiento y antecedentes del término renovación urbana, tanto desde el punto de vista internacional como nacional, además se complementa con otros conceptos que están relacionados con este término, con el fin de que el grupo monográfico pueda delimitar y conceptualizar dicho término para el desarrollo de la propuesta.

Se hizo un análisis de las leyes y normas que tiene relación con el sitio en estudio, para definir políticas y lineamientos en la intervención del sector.

En función de los objetivos planteados en este estudio se concluye:

**1. Realizar un diagnóstico de la situación actual del área seleccionada, para valorizar su centralidad urbana.**

El sector no presenta restricciones físicas-naturales ya que cuenta con un clima tolerable, no hay fallas sísmicas ni cauces que lo afecten directamente, sin embargo, debido a la disposición de las curvas en épocas de invierno hay inundación en la parte noreste y sur.

Se clasificó al sector en 4 zonas (Zona mixta de vivienda y servicio, zona de corredor de comercio, servicio, zona de equipamiento de transporte terrestre interurbano y predios baldíos) encontrándose como problemática: la falta de planeación urbana, improvisación tanto de negocios como viviendas, uso informal de predios baldíos, falta de infraestructura y equipamiento, estado de

los mismo, son algunas de las razones del deterioro de la imagen urbana que presenta el sector.

El diagnóstico urbano permitió conocer la situación actual del sector, identificando las potencialidades y limitantes que en éste se presentan. Así como determinar que existen otros sectores en la ciudad que poseen centralidad especiales, que también hay que estudiar y proponer.

## **2. Presentar la Propuesta de renovación urbana y criterios de diseño urbano del sitio en estudio**

Con la antesala de la prognosis, estableciendo posibles rutas de intervención se logró establecer la propuesta de renovación urbana del sitio, por consiguiente la creación y consolidación de las 4 zonas establecidas. El cambio de uso de suelo, la eliminación de los predios baldíos, con el fin de distribuir espacio públicos abiertos en ellos, con fines de cubrir el déficit de equipamiento que hay en el sector.

El mejoramiento de la infraestructura, la creación de espacios comerciales, la reubicación, ampliación y mejoramiento de las viviendas, la reubicación y rediseño de la terminal de buses interurbano, permitiendo instalaciones conformadas con mobiliario acordes a las necesidades del usuario, así como la redefinición del trazado urbano, con la finalidad de lograr una mejor articulación entre las zonas que conforman el sector.

La suma de estas acciones dará como resultado el mejoramiento de la imagen urbana del sitio, para que sea parte de un centro urbano con calidad de los ambientes, rehabilitada, funcional, integral y atractivo.

#### 4. COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

##### Tomando en cuenta la hipótesis:

- La propuesta de renovación urbana del sector denominado La Piñata, permite proyectar una zonificación, uso de suelo y normativas urbanas para el aprovechamiento integral de la centralidad urbana de este sector.

Con la hipótesis a futuro de la propuesta en conjunto, los resultados del trabajo construido con el diagnóstico del sitio, principalmente con las demandas, oportunidades y propuestas de acciones levantadas desde la visión de la población, entregan como resultado la Imagen – Objetivo, o Escenario Apuesta de Futuro.

Dicha propuesta tiene como motivo principal mejorar la imagen urbana, creando áreas urbanas socialmente integradas y con mejores estándares de calidad, además permite delimitar tres puntos importantes, los cuales definen la centralidad del sector que son:

1. El sector se encuentra bordeado por 3 vías principales (Pista Juan Pablo II, Ave. Bolívar y Ave. Universitaria) y por ende altamente transitables.
2. La ubicación de la terminal de buses interurbanos dentro del sector y la existencia de equipamiento de índole institucional (Universidades) en el entorno del sector, lo que ocasiona mayor afluencia de personas.
3. El servicio y comercio desarrollado en el sector, representa un mayor movimiento económico.
4. El sitio está localizado casi en el centro geográfico de la pista Juan Pablo II (bypass).

Lo expuesto anteriormente demuestra que el sector cuenta con una centralidad urbana y por ende se formula una propuesta de renovación urbana que contenga lineamientos, estrategias y normativas urbanas que nos permitan proyectar una zonificación y uso de suelo dirigido al aprovechamiento integral de la centralidad del sector en estudio.

## 5. RECOMENDACIONES GENERALES

1. La Alcaldía de Managua (ALMA), el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI) deben tomar en cuenta estos proyectos y propuestas en la formulación de planes de mejoramiento urbano de la ciudad, permitiendo así la correlación correcta de todos los sectores involucrados, en pro del cumplimiento y fomento de las normativas ya establecidas. Permitiendo así una imagen urbana ordenada, funcional y amigable.
2. A las instituciones rectoras del comercio e inversión en el país, como la Cámara de Comercio, la Cámara de turismo y el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR), debe tomar como recursos de gestión e implementación estudios que contemplen diagnósticos y propuestas con objeto de respetar, apoyar y fomentar el proceso de integralidad, participación ciudadana, en el desarrollo de proyectos de mejoramiento e intervención urbana, según consideraciones descritas en los criterios de accesibilidad.
3. A los dirigentes de las diferentes universidades del país, que formulen e implementen convenios con las alcaldías y organismo dirigentes de ejecución de proyectos, para mejorar la imagen urbana, promoviendo así el fomento de la participación colectiva entre los estudiantes egresados, la sociedad y la ciudad.
4. Revisar el Plan Parcial

## 6. GLOSARIO

**ARRIATES:** Área o espacio estrecho y dispuesto para tener plantas de adorno junto a las paredes de los jardines y patios.

**BOLARDOS:** Es un poste de pequeña altura, fabricado en piedra o en metal, ya sea aluminio fundido, acero inoxidable o hierro, que se ancla al suelo para impedir el paso o el aparcamiento a los vehículos. Se usa principalmente en hileras para evitar que los coches aparquen en las aceras, o para que no penetren en una zona peatonal. Además, algunos comercios los instalan ante sus escaparates debido al peligro de robo por alunizaje.

**CIUDAD CAPITAL:** Es la que concentra las sedes centrales, y principales actividades de los poderes del estado.

**CIUDAD METROPOLITANA:** Comprende a los centros departamentales o secundarios. Son ciudades con un rango de población mayor de 100 mil habitantes que administrativamente funcionan como cabeceras departamentales o regionales, pero pueden cumplir algunas funciones específicas, atendiendo territorios de más de un departamento. Deberán estar dotados de cantidad suficiente para responder a los requerimientos de la población de los municipios que comprende el departamento respectivo y en los niveles similares de especialidad que los de la ciudad capital.

**AUTO LOTE:** Lugar donde se venden automóviles, generalmente de segunda mano.

**DISTRITO NACIONAL:** El Distrito Nacional es la sede del gobierno central; poder ejecutivo, donde se localiza el Palacio Nacional; poder legislativo, donde se encuentra el edificio del Congreso Nacional (casa de la Cámara de Diputados y el Senado); también es sede del tribunal judicial superior del país, La Corte Suprema de Justicia. Además alberga los principales edificios y oficinas del Estado de todo el país, llamados Ministerios (antes Secretarías).

**TEMPERATURA:** La temperatura es una magnitud referida a las nociones comunes de caliente, tibio, frío que puede ser medida con un termómetro.

**PRECIPITACIÓN:** En meteorología, la precipitación es cualquier forma de hidrometeoro que cae del cielo y llega a la superficie terrestre. Este fenómeno incluye lluvia, llovizna, nieve, aguanieve, granizo, pero no virga, neblina ni rocío, que son formas de condensación y no de precipitación.

**UN ÁREA O ZONA METROPOLITANA:** Es una región urbana que engloba una ciudad central que da nombre al área, y una serie de ciudades satélites que pueden funcionar como ciudades dormitorio, industriales, comerciales y servicios, todo ello organizado de una manera centralizada. También se le conoce como red urbana.

**CAPITAL:**(del latín caput, capitis, "cabeza"), Es la ciudad o localidad donde residen el gobierno central, los ministerios y todos los organismos supremos de la administración del Estado.<sup>1</sup> Según los países, las capitales pueden existir en diferentes niveles o jerarquías.

**CAUCE:** El cauce o lecho fluvial es la parte de un valle por donde discurren las aguas en su curso: es el confín físico normal de un flujo de agua, siendo sus confines laterales las riberas.

**UN CENTRO COMERCIAL:** Es una construcción que consta de uno o varios edificios, por lo general de gran tamaño, que albergan locales y oficinas comerciales aglutinados en un espacio determinado concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto.

**EL CENTRO URBANO:** Es la zona principal donde se hacen los negocios, y en torno a la cual se disponen las demás funciones de la ciudad, desde la administración a la residencia. El centro urbano genera una segregación social en el espacio, en virtud de los diferentes precios del suelo que se crean con la actividad comercial y terciaria.

**EL CLIMA:** Clima hace referencia al estado de las condiciones de la atmósfera que influyen sobre una determinada zona. El uso cotidiano del término, por lo general, se vincula a la temperatura y al registro o no de precipitaciones (lluvia, nieve, etc).

**LA GEOLOGÍA:** Es la ciencia que estudia la composición y estructura interna de la Tierra, y los procesos por los cuales ha ido evolucionando a lo largo del tiempo geológico.

**LA GEOMORFOLOGÍA:** Es rama de la Geografía Física que tiene como objeto el estudio de las formas de la superficie terrestre enfocado a describir, entender su génesis y entender su actual comportamiento.

**LA HIDROLOGÍA:** Es la ciencia que se dedica al estudio de la distribución, espacial y temporal, y las propiedades del agua presente en la atmósfera y en la corteza terrestre. Esto incluye las precipitaciones, la escorrentía, la humedad del suelo, la evapotranspiración y el equilibrio de las masas glaciares.

**TOPOGRAFÍA:** Técnica que mide la superficie de la tierra y sus accidentes, y los representan en cartas y planos.

**LA VEGETACIÓN:** Es la cobertura de plantas (flora) salvajes o cultivadas que crecen espontáneamente sobre una superficie de suelo o en un medio acuático.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

1. Aguilar Arriola, Ana José; Gómez Mayorga, Georgina; González Ramírez, Alenka; Paizano Paizano, Martha. Propuesta de Renovación Urbano Arquitectónica en el Asentamiento Santa Ana Sur, Distrito II. Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2009.
2. Aguirre Meza, Martha; Alemán Gutiérrez, Perla; González Sotelo, Raquel. Propuesta de Plan de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Diriomo. Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2010.
3. Alcaldía de Managua. Esquema de Desarrollo Urbano de Managua (EDUM), Dirección de Urbanismo, Managua Nicaragua.1987 – 2020
4. Alcaldía de Managua. Plan General de Desarrollo Municipal (PGDM - ALMA). Dirección de Urbanismo, Managua Nicaragua.2002
5. Alcaldía de Managua. Plan General de Desarrollo Urbano de Managua (PGDU), Dirección de Urbanismo, Managua Nicaragua.1995 – 2020
6. Alcaldía de Managua. Plan Parcial de Ordenamiento Sector Sur Occidental. Dirección de Urbanismo, Managua Nicaragua.2004
7. Alcaldía de Managua. Plan Regulador de Managua, reglamentos del sistema vial y estacionamiento de vehículo. Dirección de Urbanismo, Managua Nicaragua.1999
8. Baldares, Tomas Martínez. Nuevas Tendencias de Nuevas Polis—1ª. Ed.- Cartago, Costa Rica: Editorial Tecnológica de Costa Rica, 2009.
9. Bazant, Jan/ Espacios urbanos, historia, teoría y diseño. Limusa-México, 2010.
10. Bermúdez Ampie, Linda; Caldera Castillo, María Auxiliadora. Anteproyecto Terminal de Transporte Interurbano de la Ciudad de Masaya. Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2002.

11. Campos, José Ángel. Para leer la ciudad, el texto urbano y el contexto de la arquitectura, Facultad de Arquitectura UNAM. México, 2005.
12. Constitución Política de la República de Nicaragua. Editorial Jurídica. Edición 2008
13. Dávila Burgos, Ligia. Anteproyecto de Centro de Convenciones de la Asociación de Enfermeros Nicaragüenses en Esquipulas, Municipio de Managua. Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto,
14. Gómez Consuegra, Lourdes/ Métodos y normas para talleres de diseño urbano—La Habana: Pueblo y educación, 1986.
15. Hurtado Muñoz, Valeria. Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio del caso barrio santa bárbara colonial (nueva santa fe), en el periodo 1976-2000. Universidad colegio mayor de nuestra señora del rosario/ Facultad de Ciencia Política y Gobierno-Bogotá, 2011
16. Iriso, Enrique. El centro urbano: conceptos, delimitación y funciones, Universidad de Rioja España. 1192
17. Jiménez Jerez, Samaria; Neyra Ramírez, Marlene; Gallo Urbina. Propuesta de Renovación Urbana del Sector Oeste del Barrio Camilo Ortega (Distrito III, Managua). Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2010.
18. La Gaceta Diario Oficial No 142, Delimitación de Distritos Managua, Ordenanza Municipal No 9, Managua, Nicaragua. 1989
19. La Gaceta Diario Oficial No 66, Ley Especial de Legalización de Viviendas y Terrenos. Ley No 86, Managua, Nicaragua. 1990
20. La Gaceta Diario Oficial. Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Viviendas y de acceso a la vivienda de interés social. Ley No 677, Managua, Nicaragua. 2009
21. La Gaceta Diario Oficial. Ley de Autonomía Municipal. Ley No 261, Managua, Nicaragua. 1996

22. La Gaceta Diario Oficial No 284. Ley de Expropiación de Tierras Urbanas y Baldías. Ley No 284, Managua, Nicaragua. 2009
23. La Gaceta Diario Oficial No 155, Ley de Municipio y el Decreto No 52-37. Ley No 40, Managua, Nicaragua. 1988
24. La Gaceta Diario Oficial No 163, Ley General de Medio Ambiente y Los Recursos Naturales. Ley No 217, Managua, Nicaragua. 1996
25. La Gaceta Diario Oficial No 123. Ley General de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario. Ley No 297, Managua, Nicaragua. 1998
26. La Gaceta Diario Oficial. Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria. Ley No 278, Managua, Nicaragua. 1997
27. La Gaceta Diario Oficial No 174, Normas, Pautas y criterios para el Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo No 78-2002, Managua, Nicaragua. 2004.
28. La Gaceta Diario Oficial No 253. Normas Técnicas Obligatorias Nicaragüenses de Accesibilidad NTON-12006-04. Managua, Nicaragua. 2004
29. La Gaceta Diario Oficial No 112, Reglamento de desarrollo urbano para el área del municipio de Managua. Reglamento, Managua, Nicaragua. 1982
30. La Gaceta Diario Oficial No 110, Reglamento de zonificación y uso de suelo. Reglamento, Managua, Nicaragua. 1982
31. Ley de ordenanza de distritos.
32. Loáisiga Morales, Marcela; Sandino Núñez, Fátima y Mejía Olivares, Arilo Ernesto. Desarrollo de Managua a través de los Efectos de los Planes Urbanos, 1954-2000. Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2000.
33. López Garay, Mildred; Tablada Marín, Cristhian Vanessa; Baldiodeda Pérez, Katherine. Propuesta de Ordenamiento Municipal para San Francisco Libre. Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto,

- Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2011.
34. Lynch, Kevin. La imagen de la ciudad-I edición, México, editorial Gustavo Gil.1984
  35. Noguera, Juli Esteban, Elementos de ordenación urbana-, edición UPS, Universidad Politécnica de Catalunya, SL.1998
  36. Programa URB-AL (CEE) - Municipalidad de Rosario, Red de Gestión y Control de la Urbanización, Instrumentos de gestión y control de la urbanización en América Latina, estudios de casos, Argentina, 1999.
  37. RICHARDSON, H. (1971). Economía del urbanismo. Madrid, Alianza Editorial.
  38. RICHBAILLY, Antoine.). La Organización Urbana. Teorías y Modelos Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local.1978
  39. Rivas Ordoñez, Evangelina; Pravia Pascua, Karen. Propuesta de Renovación Urbana del Barrio Acahualinca de la Ciudad de Managua, Nicaragua. Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2011.
  40. Rodríguez, Claudia Elena; Mendoza Berrios, Julio Alfredo. Reordenamiento Urbano de Barrios Marginales: "Milagro de Dios y Vista al Xolotlán". Trabajo Monográfico para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2003.
  41. Sahop Bazant, Jan. Manual de Criterios de Diseño Urbano, Editorial Trillas, México. 2005
  42. Universidad Nacional de Ingeniería- Facultad de Arquitectura. Managua, Nicaragua, 2002.

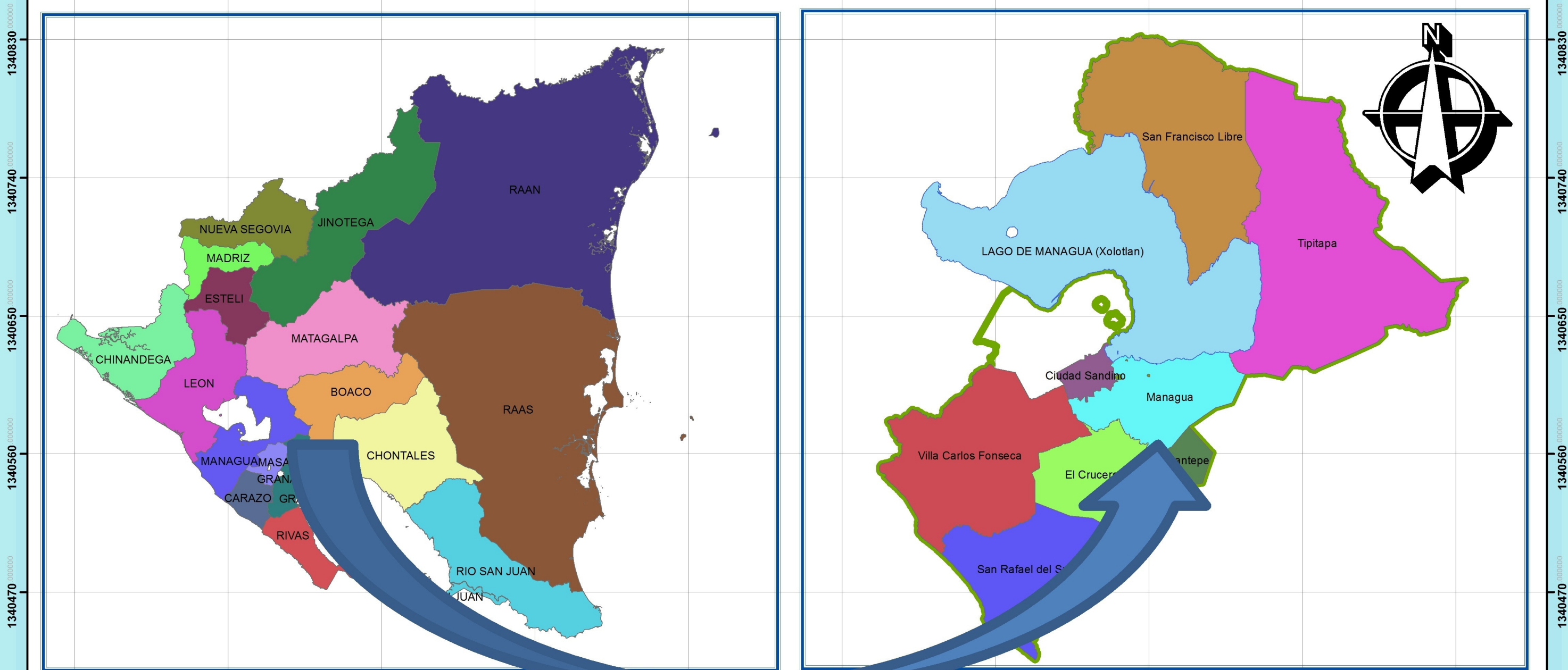
### **Páginas web consultadas**

- Alcaldía de Managua (ALMA)
- <http://www.ineter.gob.ni>
- Portal de la Construcción - Revista A&C - DESARROLLO DE MANAGUA A TRAVÉS DE LOS EFECTOS DE LOS PLANES URBANOS, 1954-2000.htm
- <http://www.mific.gob.ni/>

## Entrevistados

- Arq. Leonardo Icaza (Asesor de la Dirección de Urbanismo de La Alcaldía de Managua)
- Arq. Nelson Brown (Docente, Universidad Nacional de Ingeniería, facultad de Arquitectura)
- Arq. Silvio Solís (Docente, Universidad Nacional de Ingeniería, facultad de Arquitectura)
- Ing. Felipe Dann Pérez Jirón (Director de la dirección de bienestar estudiantil de la UNI)
- Lic. Edgad Curtis (Encargado de relaciones públicas del Centro Nacional de Ferias CONAPI)
- Lic. Braulio González (Administrador General del Centro Nacional de Ferias CONAPI)
- Lic. Iván Ali Escobar Larios (Presidente de la Asociación Nicaragüense de la Danza)
- Msc. Berman Zamora Domínguez (Responsable de la oficina de Acceso a la Información- UNI)
- Sra. Alicia Matus (Secretaria Política del Consejo del Poder Ciudadano del Barrio Villa Argentina I)
- Sra. Judissa (Secretaria Política del Consejo del Poder Ciudadano del Barrio Padre Cesar Jerez)
- Sr. Dionisio Martínez (Propietario de una de las unidades de buses de la venta de materiales de construcción)
- Sr. José Reyes Arteaga (Director de prensa-Radio Ya)

578700 578800 578900 579000 579100 579200 579300 579400 579500 579600



1340830 1340740 1340650 1340560 1340470 1340380

# MACRO - MICRO LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SITIO - 1

578700 578800 578900 579000 579100 579200 579300 579400 579500 579600



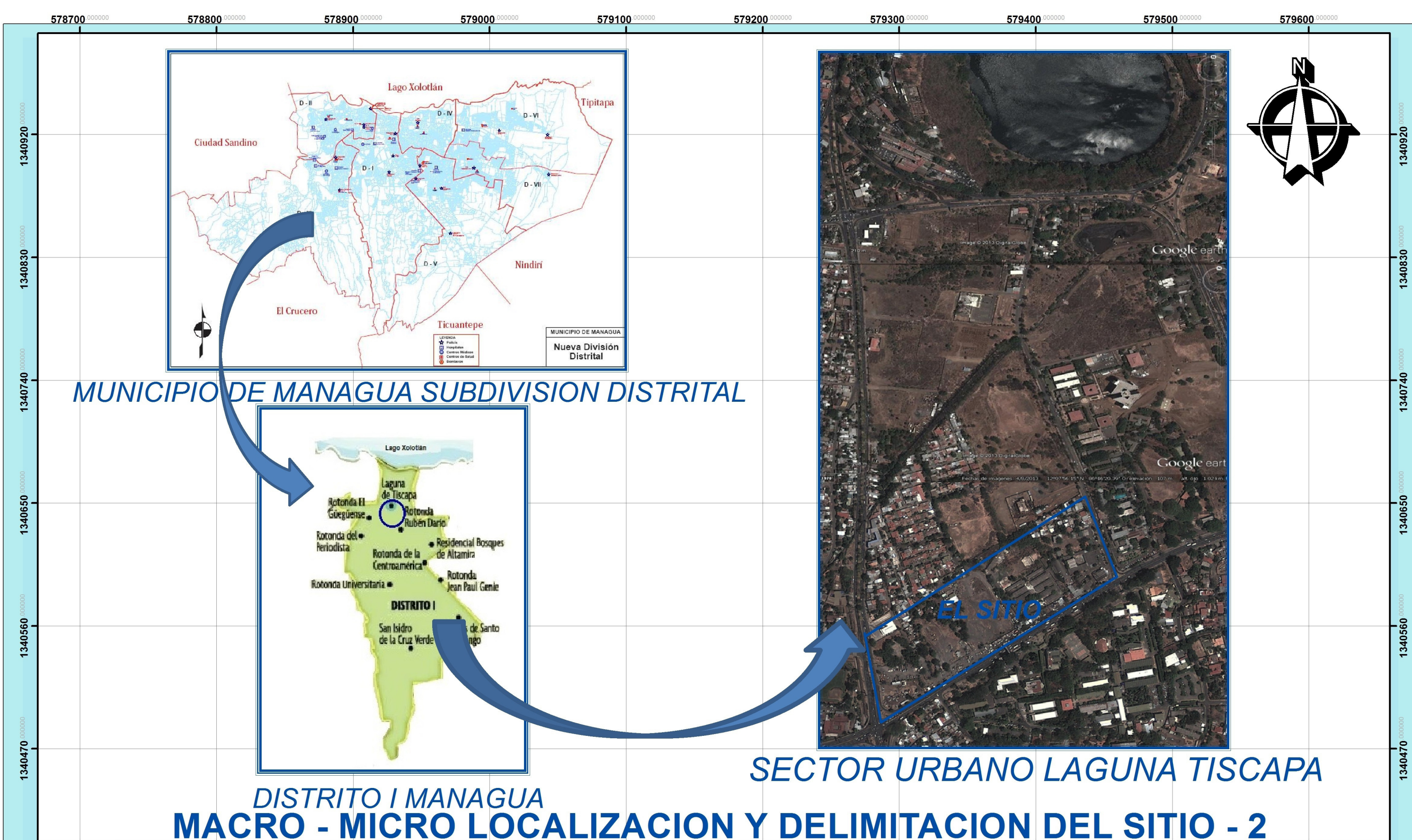
**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **01/26**



**MUNICIPIO DE MANAGUA SUBDIVISION DISTRITAL**

**DISTRITO I MANAGUA  
MACRO - MICRO LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SITIO - 2**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**Br. Heydy González Calero  
Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **02/26**



# MACRO - MICRO LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SITIO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

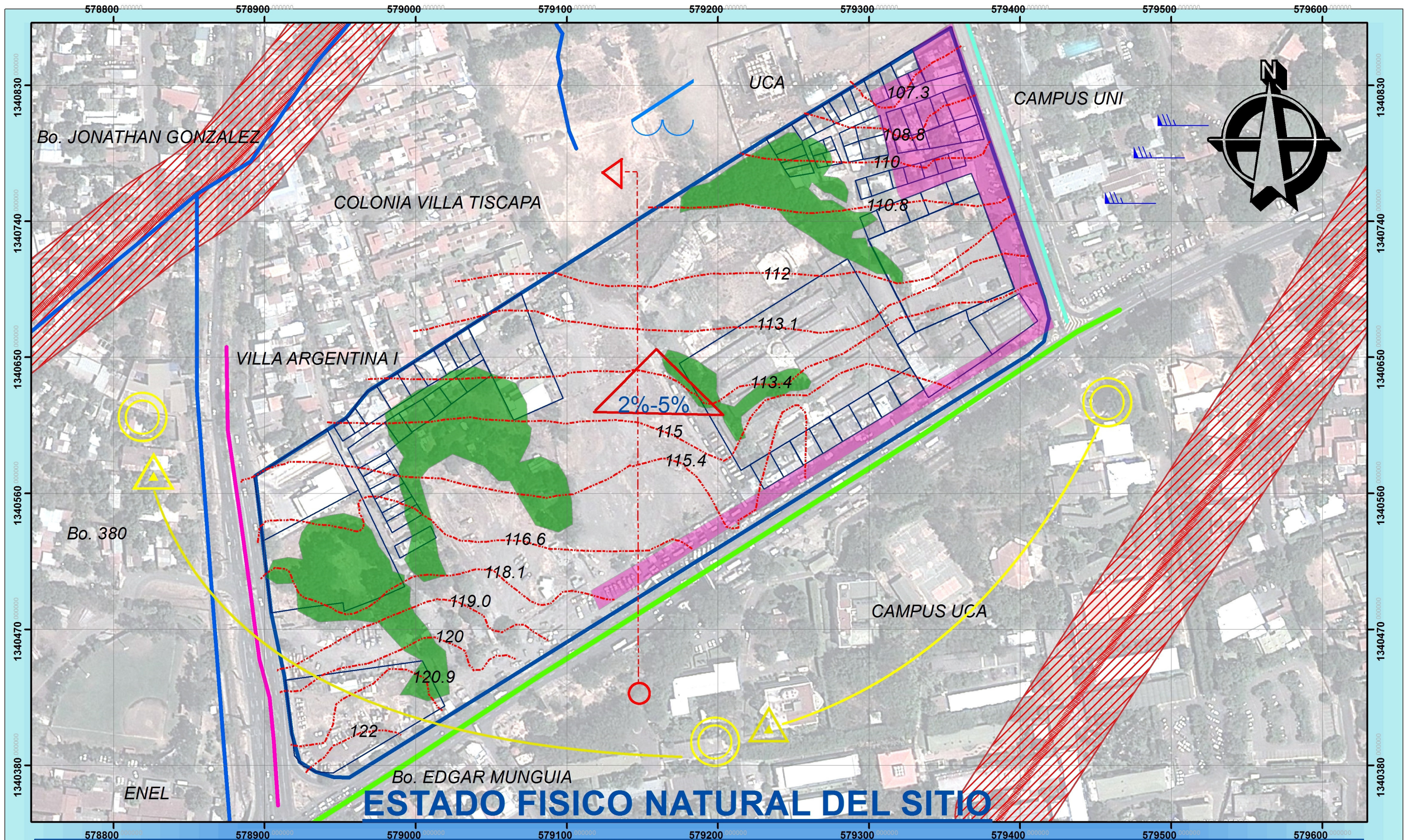
ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

- SIMBOLOGIA**
- Limite del Sitio
  - Ave. Simon Bolivar
  - Curvas de nivel
  - Ave. Universitaria
  - Pista Juan Pablo II

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

**TUTOR: Arq. Fernando Morales**

**FECHA: Julio 2014**      **N. DE LAMINA: 03/26**



# ESTADO FISICO NATURAL DEL SITIO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA



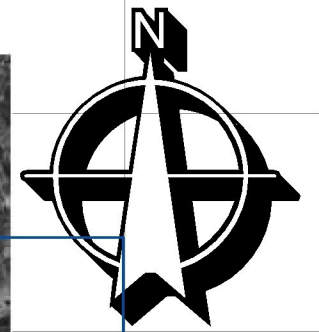
SIMBOLOGIA	
	Limite del Sitio
	Curvas de nivel
	Lotes
	Ave. Simon Bolivar
	Ave. Universitaria
	Pista Juan Pablo II
	Precipitacion
	Direccion de vientos
	Asoleamiento
	Pendientes del 2%-5%
	Corte Transversal
	Causes
	Fallas geologicas activas conocidas
	Zona de inundacion
	30 mts afectacion de fallas geologicas
	Bosque Urbano Natural

Br. Heydy González Calero Br. Yanira Polanco Mejía	
TUTOR:	Arq. Fernando Morales
FECHA:	Julio 2014
N. DE LAMINA:	04/26

578600 578700 578800 578900 579000 579100 579200 579300 579400 579500 579600

### AÑO 59 - ESC: 40,000

### AÑO 68 - ESC: 5,000



1341550  
1341460  
1341370  
1341280  
1341190  
1341100  
1341010  
1340920

1341550  
1341460  
1341370  
1341280  
1341190  
1341100  
1341010  
1340920

FINCA SANTA FELICIANA  
CARRETERA A MASAYA  
REPARTO TISCAPA  
EN CONSTRUCCION

COLEGIO AMERICANO  
FINCA SANTA JULIA

PISTA DE CIRCUNVALACION  
EN CONSTRUCCION

UCA REPARTO TISCAPA  
COLEGIO "LA INMACULADA"  
EN CONSTRUCCION

## EVOLUCION HISTORICA DEL SITIO Y SU ENTORNO

578600 578700 578800 578900 579000 579100 579200 579300 579400 579500 579600



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA  
ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

Br. Heydy González Calero  
Br. Yanira Polanco Mejía  
TUTOR: Arq. Fernando Morales  
FECHA: Julio 2014 N. DE LAMINA: 05/26



**AÑO 73 - ESC: 10,000**

**AÑO 74 - ESC: 5,000**

**COLEGIO "LA INMACULADA"  
AFECTADO POR EL TERREMOTO  
UCA**

**REPARTO TISCAPA**

**REPARTO LOMAS DE GUADALUPE  
EN CONSTRUCCION**

**COLEGIO AMERICANO  
EN RUINAS**

**GASOLINERA SHELL**

**COLEGIO "LA INMACULADA"  
TRANSFER HACIA LA UNAM  
PISTA DE CIRCUNVALACION  
ENALUF**

**UCA**

**AVD. UNIVERSITARIA  
CONSTRUIDA**

**REPARTO TISCAPA**

**EVOLUCION HISTORICA DEL SITIO Y SU ENTORNO**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

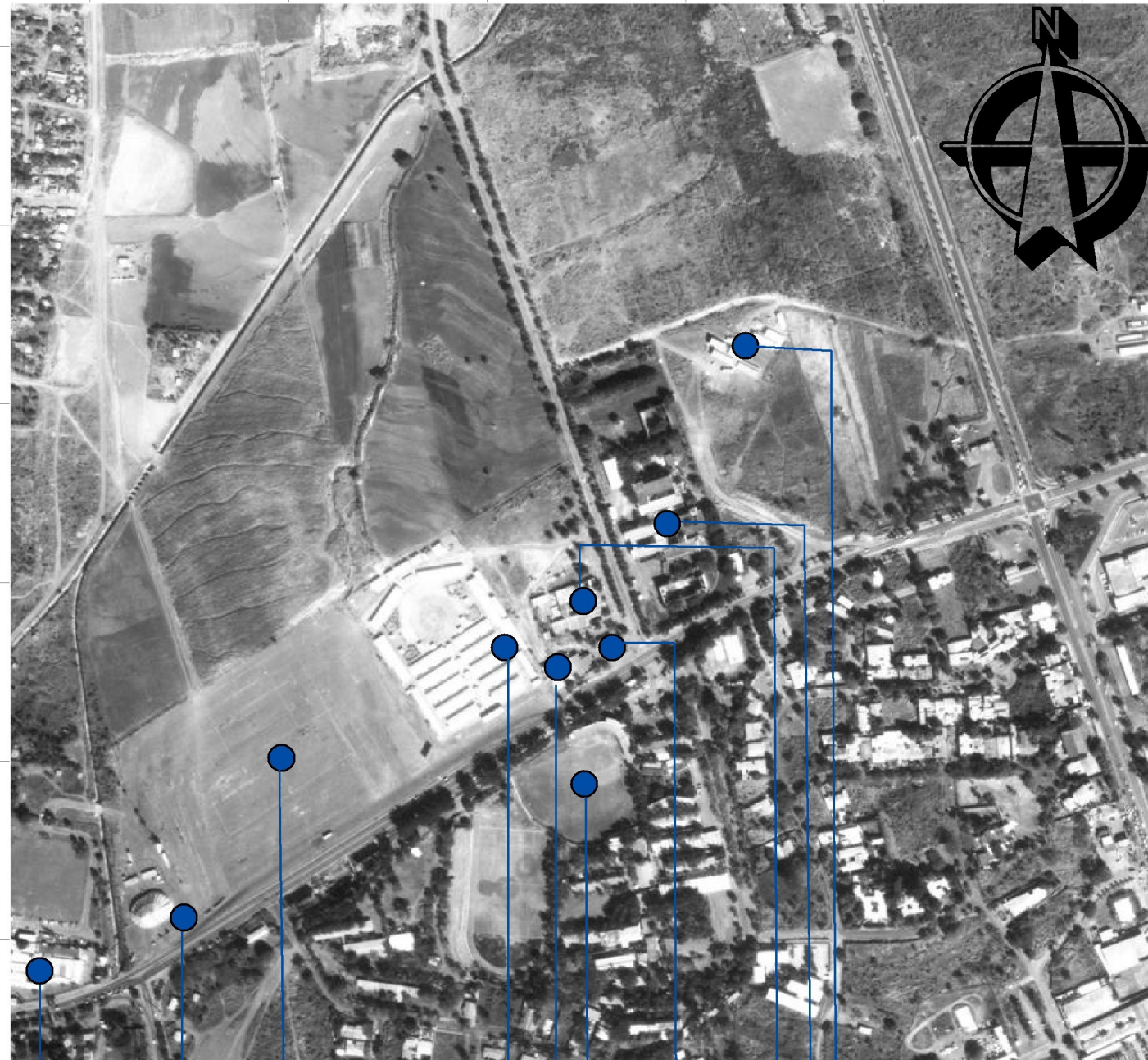
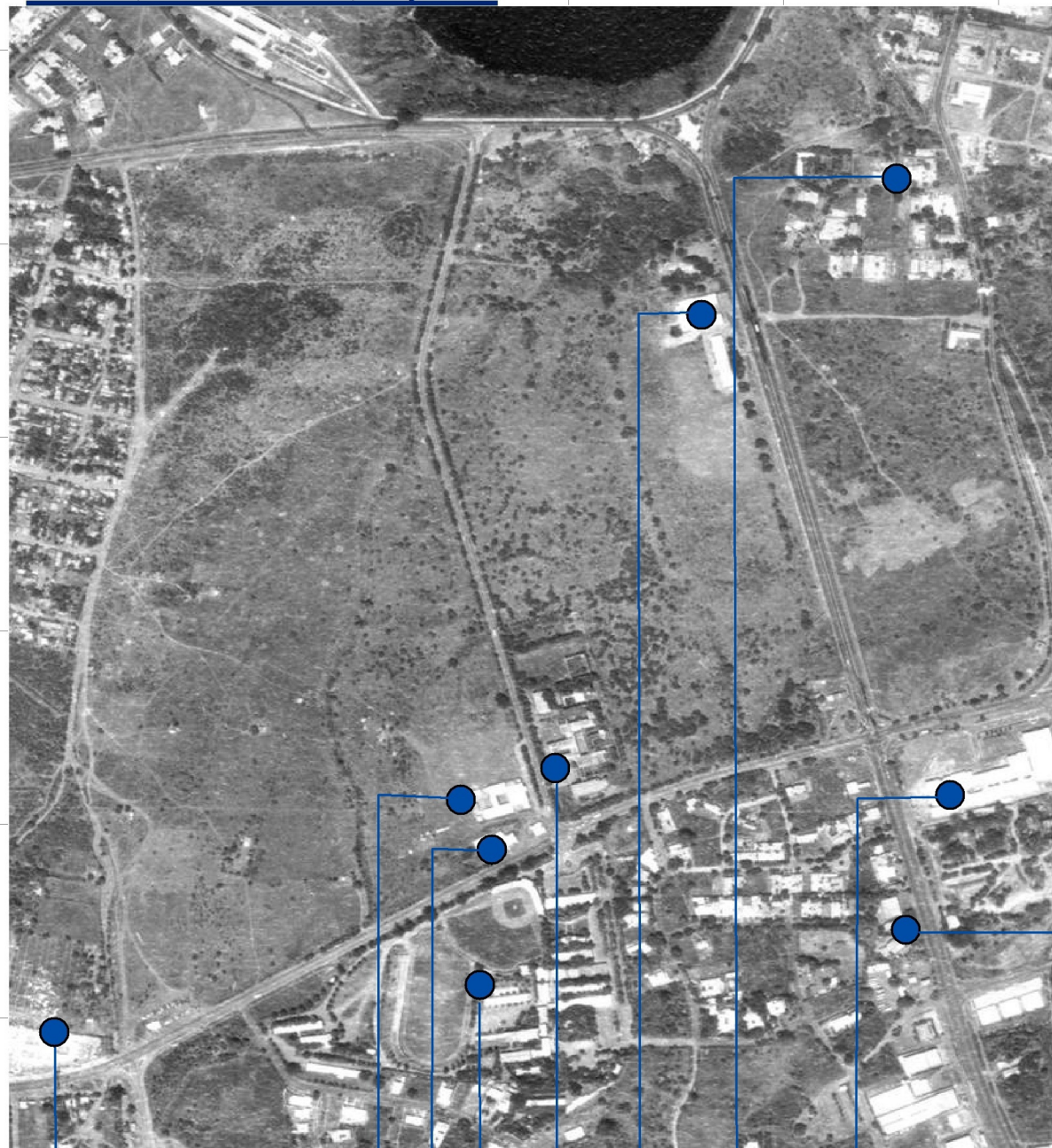
**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **06/26**

**AÑO 77- ESC: 20,000**

**AÑO 85 - ESC:12,000**



ENALUF  
FERIA AGOSTINA  
CAFETIN "EL TRANSFER"  
COLEGIO "LA INMACULADA"  
EN DESUSO  
UCA  
MAGFOR  
REPARTO LARGAESPADA  
ANT. METROCENTRO  
SANDYS  
INE

APARTAMENTOS UNI  
UNI  
ACAD. NIC. DE LA DANZA  
CENTRO JUVENTUD SANDINISTA  
ANT. RADIO YA  
LA PIÑATA  
UCA  
PLAZA 19 DE JULIO  
CARPA DEL CIRCO NACIONAL

# EVOLUCION HISTORICA DEL SITIO Y SU ENTORNO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **07/26**

**AÑO 86 ESC: 12,000**

**AÑO 96 ESC: 5,000**



CAMPO DE BEISBOL ENEL  
CIRCO NACIONAL

CENTRO REC. "LA PIÑATA"

UCA

RADIO YA

ACAD. NIC. DE LA DANZA

UNI

INE  
AMPLIACION  
AV. BOLIVAR  
DENNIS SPORT  
VILLA ARGENTINA I  
PREDIO BALDIO

UCA

CONAPI  
NUEVA RADIO YA  
ACAD. NIC. DE LA DANZA

Bo. PADRE CESAR JEREZ

COLONIA MILITAR EN CONSTRUCCION

# EVOLUCION HISTORICA DEL SITIO Y SU ENTORNO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **08/26**

**AÑO 2012**



**EVOLUCION HISTORICA DEL SITIO Y SU ENTORNO**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

SIMBOLOGIA	
1	COLONIA MILITAR
2	CAMPUS UCA
3	CAMPUS UNI
4	B. CESAR JEREZ
5	ACAD. NIC. DE LA DANZA
6	NUEVA RADIO YA
7	CONAPI
8	TERM.DE BUSES INTERURBANO
9	CAMPUS UCA
10	ARENEROS
11	PREDIOS BALDIOS
12	B. VILLA ARGENTINA I
13	PALI
14	AUTOLOTE
15	B. EDGAR MUNGUIA
16	ENEL
17	CANCHA BEISBOL ENEL
18	Bo. 380
19	Bo. JONATHAN GONZALEZ
20	HISPAMER
21	CIPRES UTN

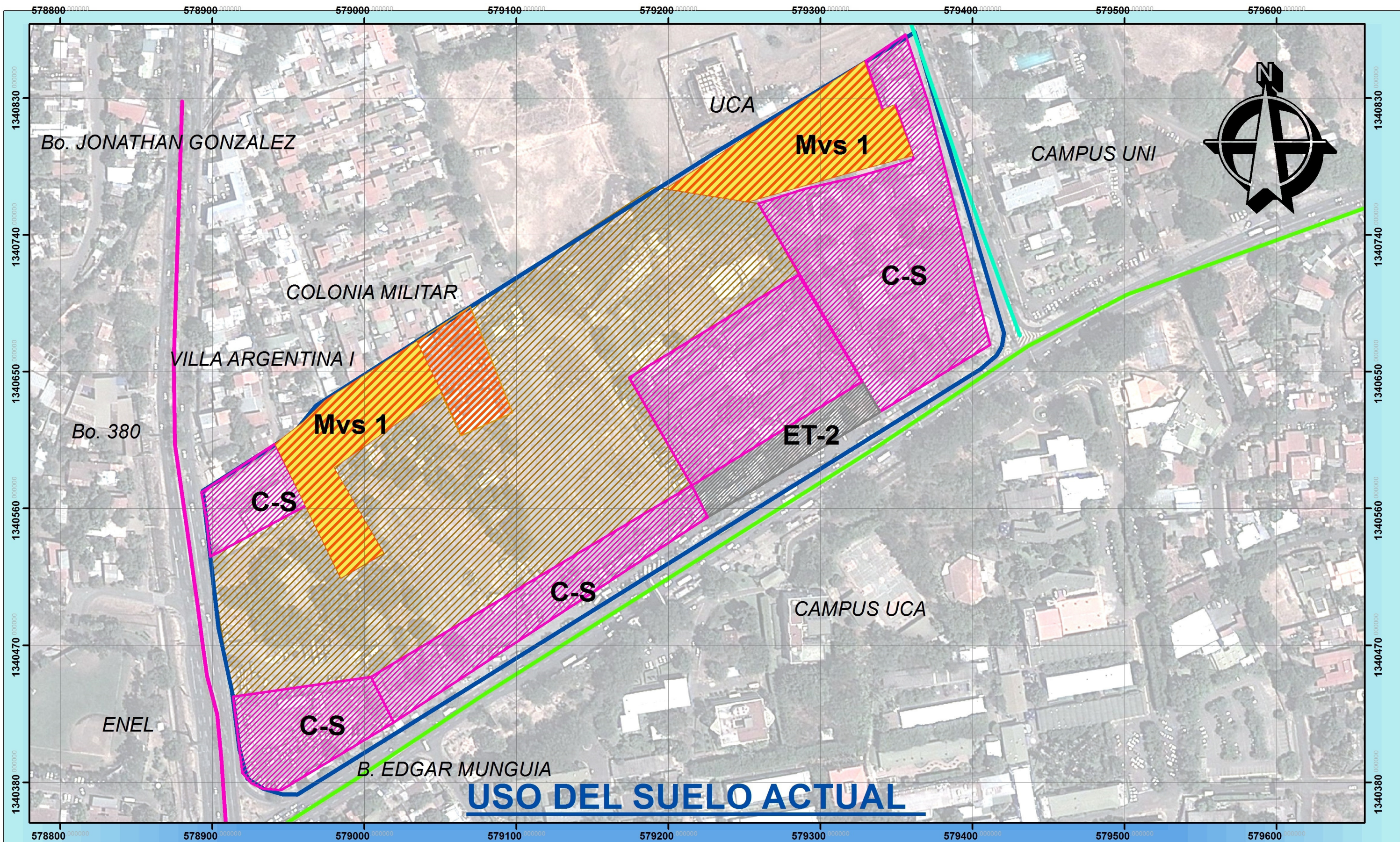
**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

---

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

---

FECHA: **Julio 2014**      N. DE LAMINA: **09/26**



# USO DEL SUELO ACTUAL



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

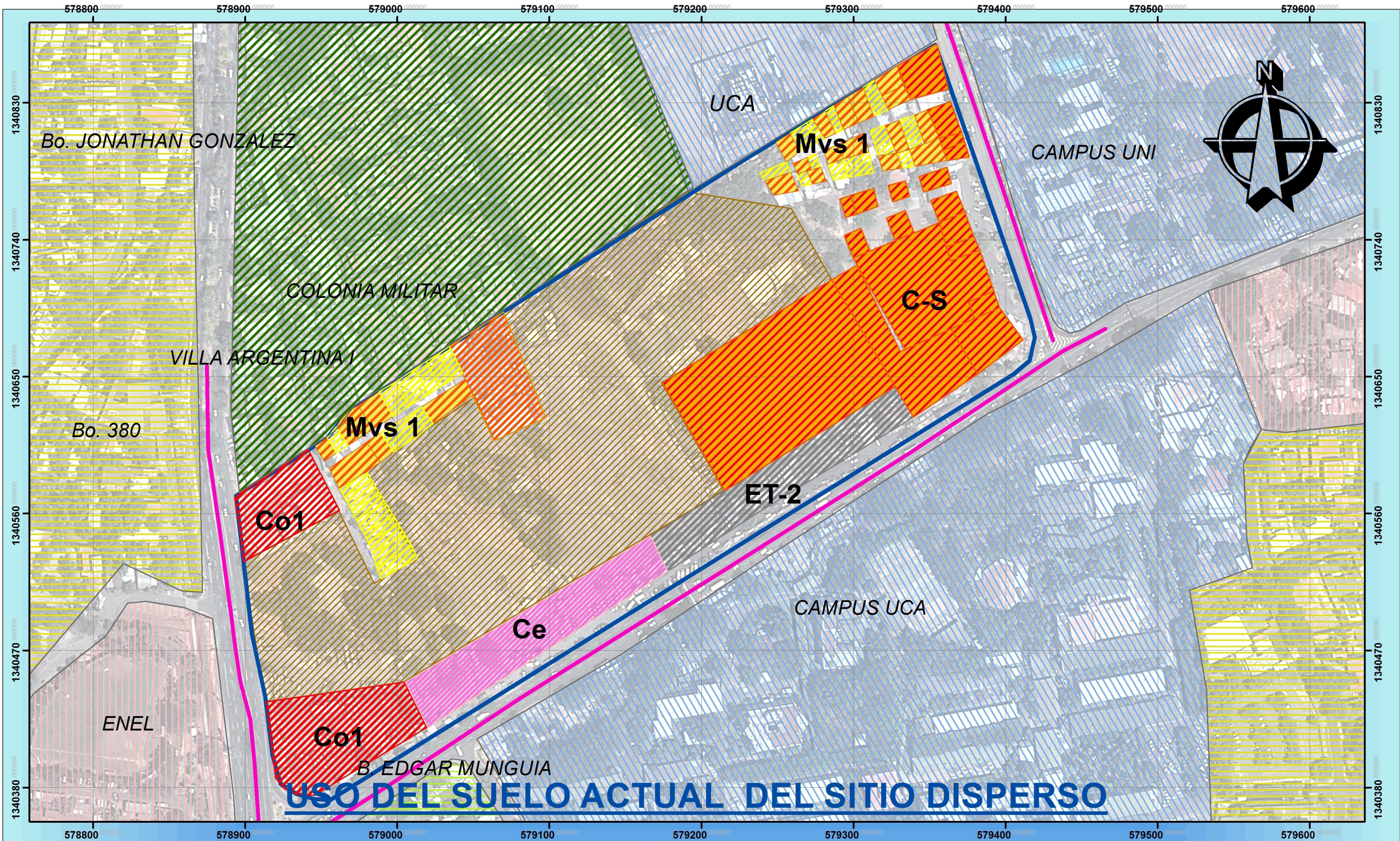
- SIMBOLOGIA**
- Limite del Sitio
  - ~ Curvas de nivel
  - Lotes
  - Ave. Simon Bolivar
  - Ave. Universitaria
  - Pista Juan Pablo II

- Mvs 1 Zona Mixta de Vivienda y Servicio
- C-S Zona de Corredor de Comercio y Servicio
- ET-2 Zona de Transporte Terrestre Interurbano
- Zona de Predios Baldios
- Zona de Servicio

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **10/26**



# USO DEL SUELO ACTUAL DEL SITIO DISPERSO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

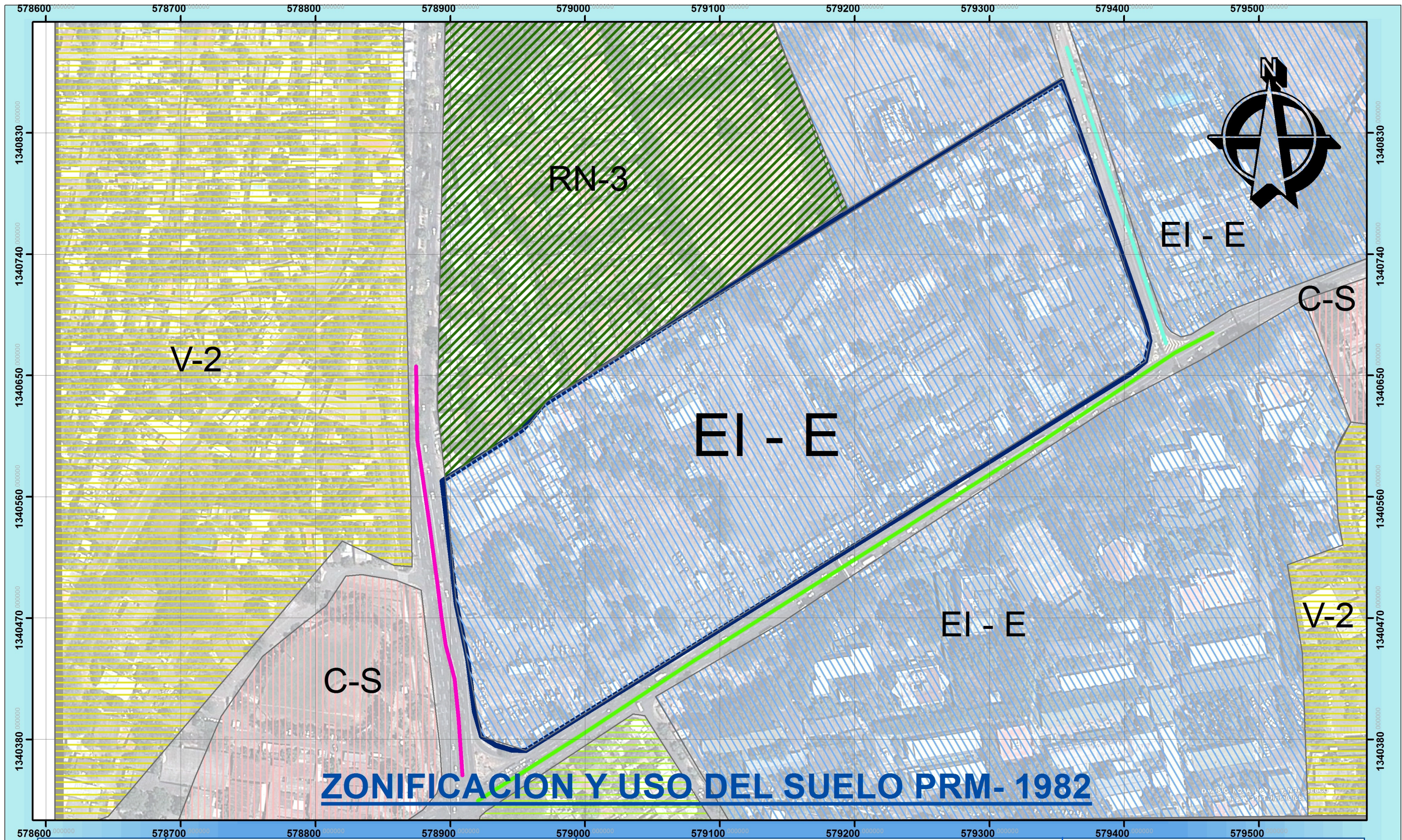
ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

SIMBOLOGIA	
	Limite del Sitio
	Curvas de nivel
	Lotes
	Ave. Simon Bolivar
	Ave. Universitaria
	Pista Juan Pablo II
	Zona de Viviendas
	Zona Mixta de Vivienda y Servicio
	Zona de Predios Baldios
	Zona de Comercio
	Zona de Corredor de comercio y servicio
	Zona de Comercio especializado
	Zona de Transporte Terrestre Interurbano

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **11/26**



# ZONIFICACION Y USO DEL SUELO PRM- 1982



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA



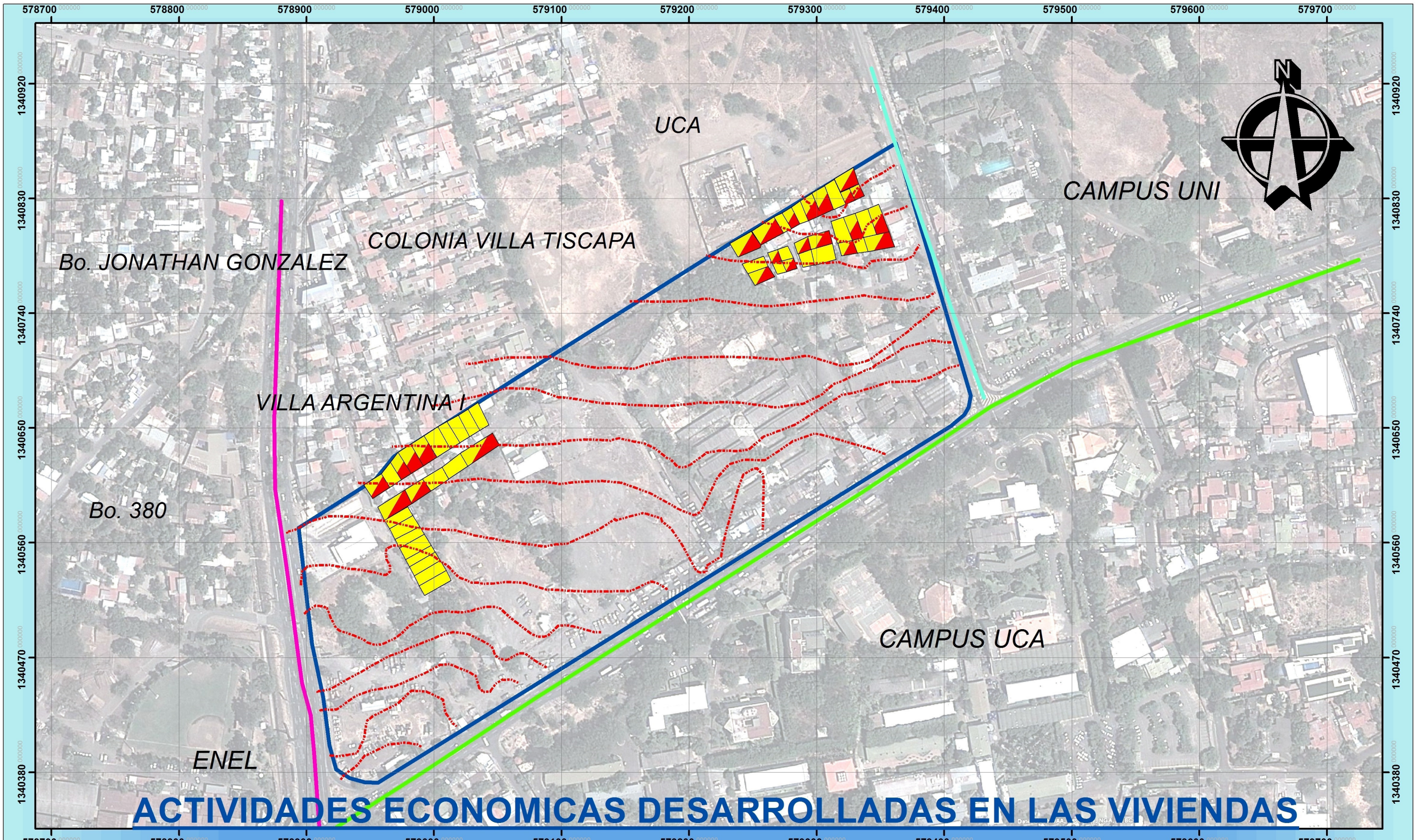
- SIMBOLOGIA**
- Limite del Sitio
  - Ave. Simon Bolivar
  - Ave. Universitaria
  - Pista Juan Pablo II

- EI-E Zona de Equipamiento Institucional
- Area de Reserva vial
- V-2 Zona de Vivienda de densidad media
- RN-3 Zona de Reserva natural de parques urbanos
- C-S Zona de comercio y servicio

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

**TUTOR: Arq. Fernando Morales**

**FECHA: Julio 2014**      **N. DE LAMINA: 12/26**



# ACTIVIDADES ECONOMICAS DESARROLLADAS EN LAS VIVIENDAS



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA



SIMBOLOGIA	
	Limite del Sitio
	Curvas de nivel
	Lotes
	Ave. Simon Bolivar
	Ave. Universitaria
	Pista Juan Pablo II
	Viviendas con Actividad Economica Mixta
	Vivienda

Br. Heydy González Calero Br. Yanira Polanco Mejía	
TUTOR:	Arq. Fernando Morales
FECHA:	Julio 2014
N. DE LAMINA:	13/26



# ACTIVIDADES ECONOMICAS DESARROLLADAS EN LA ZONA POR TIPO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**SIMBOLOGIA**

- Limite del Sitio
  - Ave. Simon Bolivar
  - Ave. Universitaria
  - Pista Juan Pablo II
- NEGOCIO FORMAL**  
 Servicio y Comercio
- F/OS Fotocopiadoras y otros
  - EP Elaboracion de planos

- VR Venta de ropa
- RY Empresa radio
- C Comiderias
- B Bares
- L Librerias
- BR Billares
- CB Cyber
- WU Wester Union
- F Farmacia

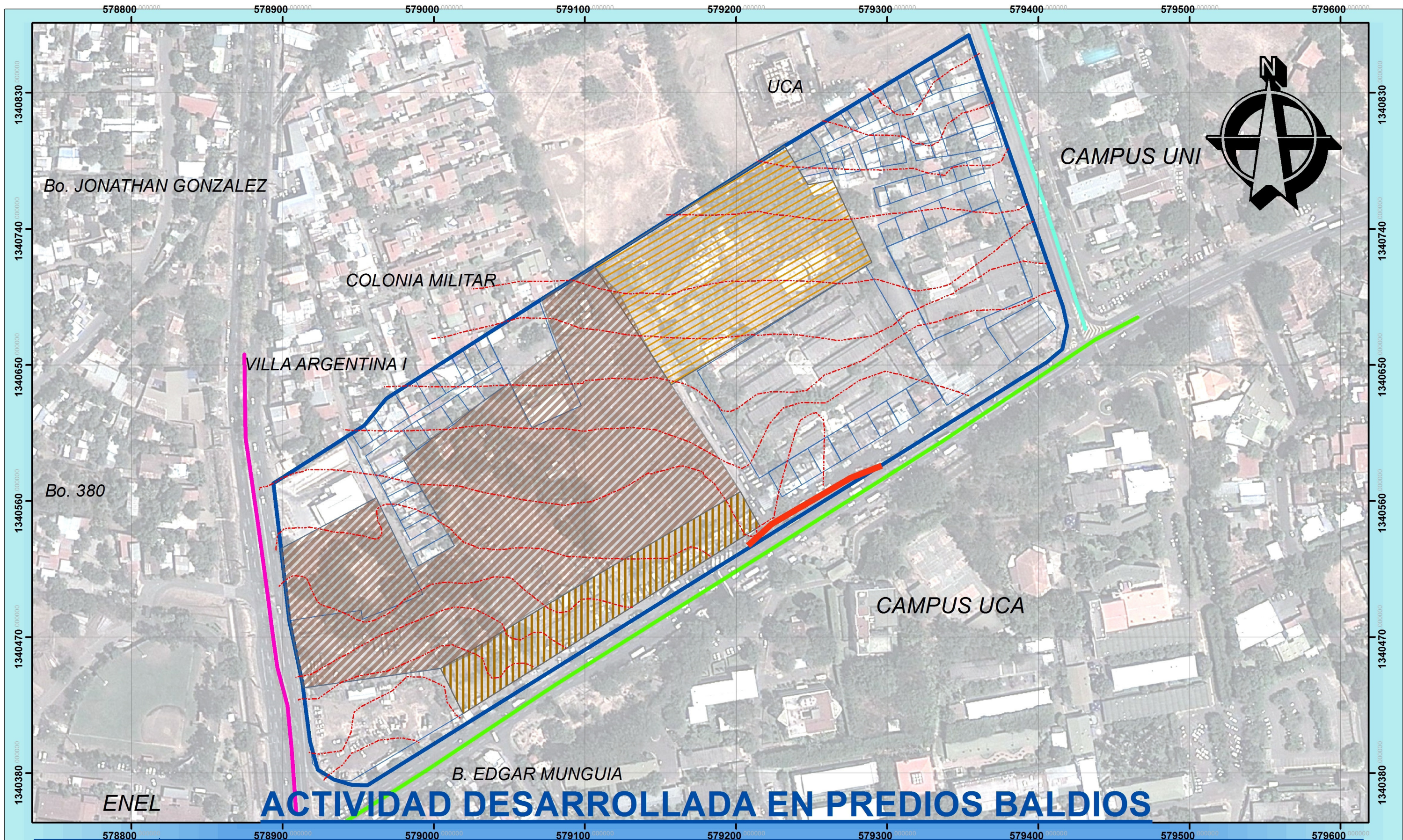
- Comercio**
- SM Super merc. Pali
  - AL Auto lote
- Servicio**
- ADN Acad. N. de la Danza
  - CNF CONAPI
  - EC Empresa constructora

- NEGOCIO INFORMAL**  
 Comercio
- C Comiderias
  - B Bisuterias
  - P Pulperias
  - VF Venta de frutas
  - O Otros
  - Comercio Informal-VARIOS
  - A Areneros

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

**TUTOR: Arq. Fernando Morales**

**FECHA:** **N. DE LAMINA:**  
 15/26



# ACTIVIDAD DESARROLLADA EN PREDIOS BALDIOS



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**SIMBOLOGIA**

- Limite del Sitio
- Curvas de nivel
- Lotes
- Ave. Simon Bolivar
- Ave. Universitaria
- Pista Juan Pablo II
- Comercio informal
- Predios baldios en desuso
- Area utilizada como parqueo y mantenimiento de Microbuses Interlocales
- Area en la que se comercializa materiales de construccion

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014**

N. DE LAMINA: **16/26**



# EQUIPAMIENTO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA



SIMBOLOGIA		
1 ACTUAL HOSPITAL MILITAR	10 GAS. PLAZA EL SOL	20 REST. Mc DONALD
2 REST. LOS RANCHOS No. 2	11 CONSJ. SUPREMO ELEC.	21 C. CULT. HISPAMER
3 MAGFOR	12 METROCENTRO	22 CONS. DE COSTA RICA
4 TRANSNICA	13 H. INTER. METROCENTRO	23 BDF
5 DGI	14 SNIP	24 UCA
6 PIZZA HUT	15 DGI (GC)	25 UTN
7 GAS. RUBEN DARIO	16 H. HILTON PRINCESS	26 UNI
8 POLICIA NACIONAL	17 FISCALIA GRAL DE LA REPUBLICA	27 FUTURO EST. NACIONAL
9 UENIC	18 BANCENTRO	28 CCNN
	19 GASOLINERA UNO	29 ENEL CENTRAL
		30 HOTEL HOLIDAY IN
		31 GASOLINERA UNO
		32 UNIVALLE
		33 GAS. PUMA
		34 FUT. HOSP. MILITAR
		35 BANPRO CENTRAL
		36 CENTRO DE SALUD EDGAR MUNGUIA

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

**TUTOR: Arq. Fernando Morales**

**FECHA: Julio 2014**      **N. DE LAMINA: 17/26**



# RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE Y AGUAS NEGRAS

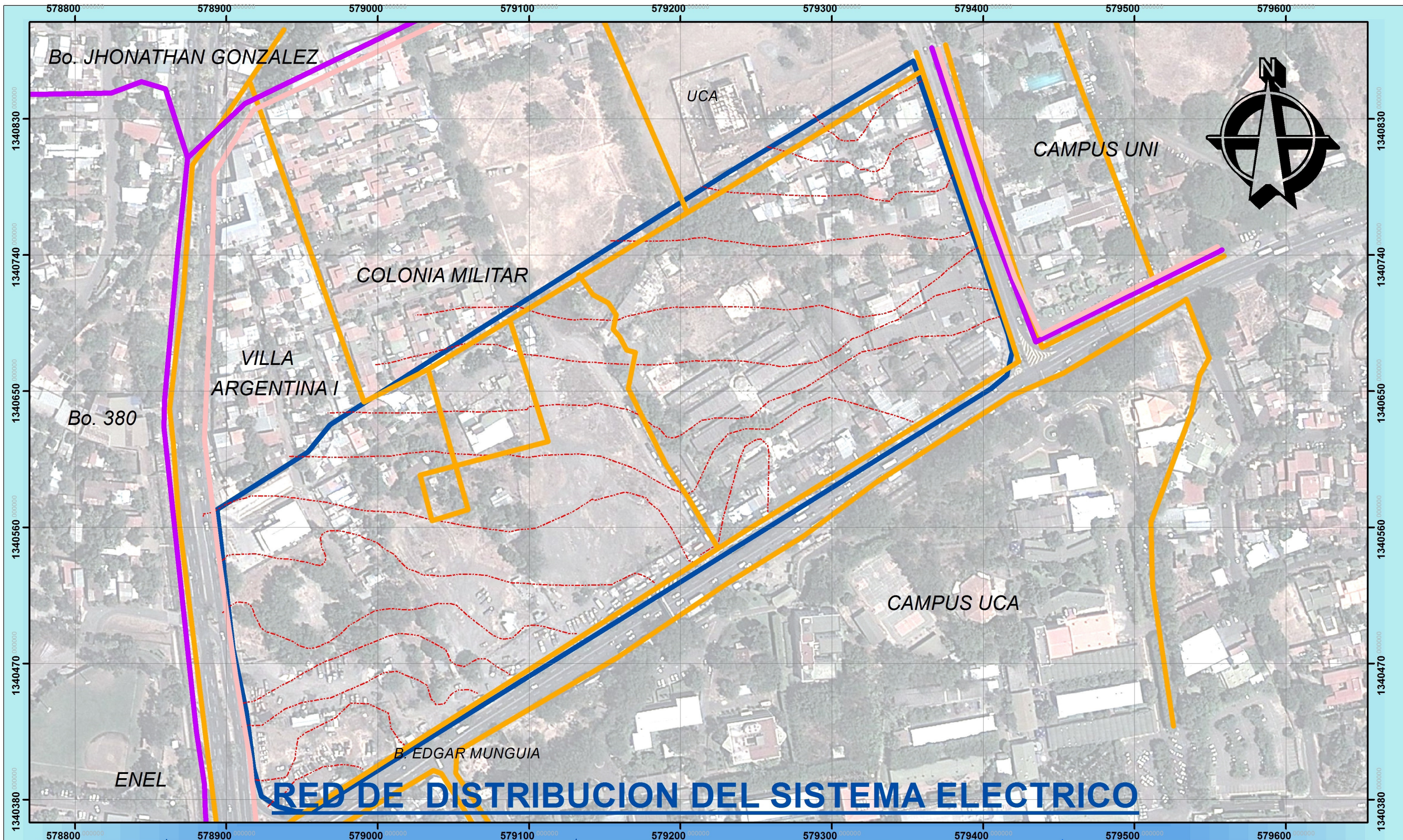


**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

SIMBOLOGIA		
	Limite del Sitio	
	Curvas de nivel	
<b>Aguas Negras</b>		
	Tuberia de 15"	
	Tuberia de 8"	
<b>Agua Potable</b>		
	Tuberia de 12"	
	Tuberia de 2"	
	Tuberia de 24"	
	Tuberia de 4"	
	Tuberia de 6"	

<b>Br. Heydy González Calero</b> <b>Br. Yanira Polanco Mejía</b>	
TUTOR:	<b>Arq. Fernando Morales</b>
FECHA:	<b>Julio 2014</b>
N. DE LAMINA:	<b>18/26</b>



# RED DE DISTRIBUCION DEL SISTEMA ELECTRICO

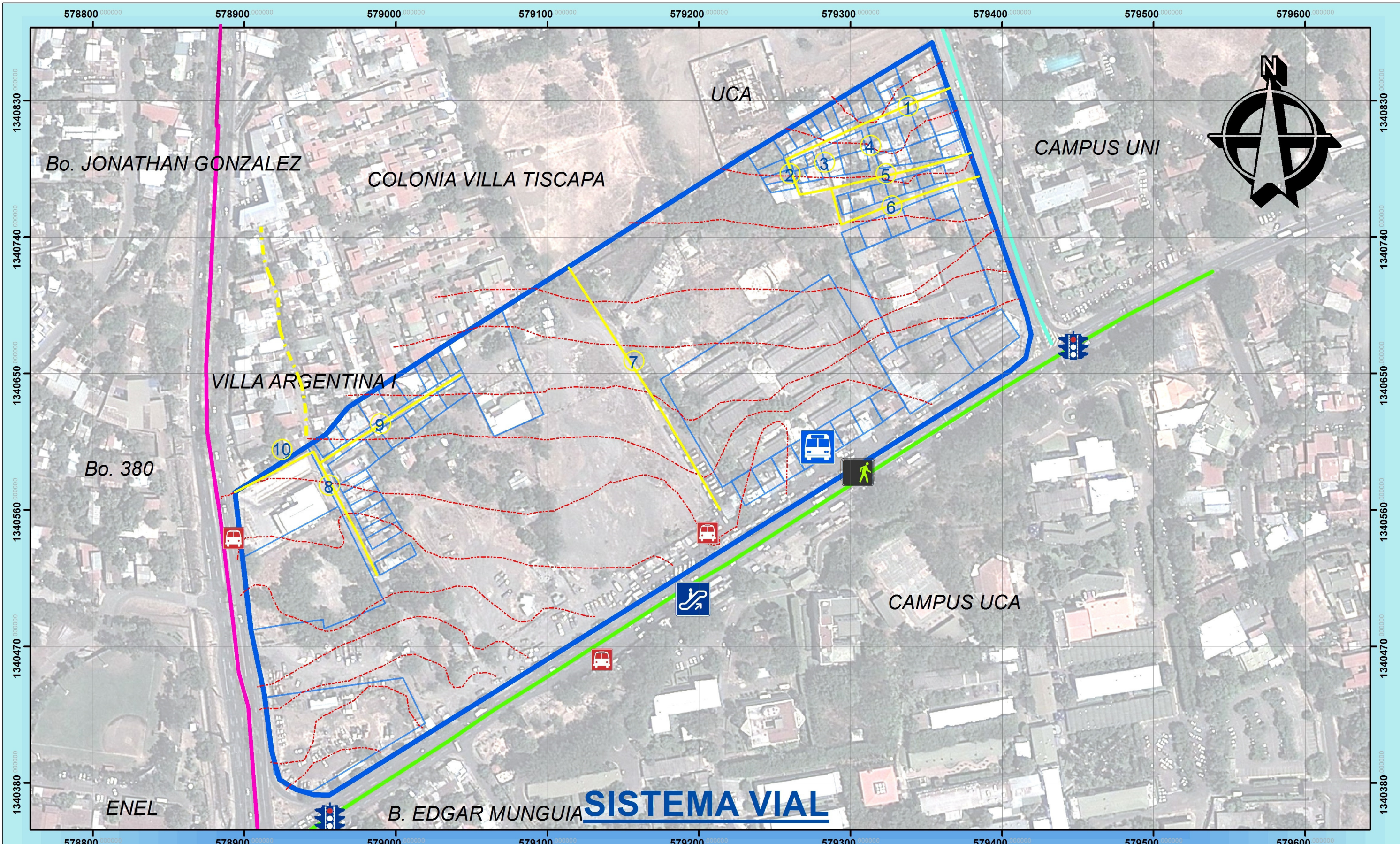


**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

SIMBOLOGIA	
	Limite del Sitio
	Curvas de nivel
<i>Sistema de Distribucion Electrica</i>	
	Linea Electrica de Baja Tension
	Linea Primaria de Distribucion 13.2 KV
	Lina de Transmision de 138 KV

Br. Heydy González Calero Br. Yanira Polanco Mejía	
TUTOR:	Arq. Fernando Morales
FECHA:	Julio 2014
N. DE LAMINA:	19/26



# SISTEMA VIAL



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA



- SIMBOLOGIA**
- Limite del Sitio
  - - - Curvas de nivel
  - Sistema Vial**
  - Callejones sin Revestimiento
  - Sist. Colector Primario-Derecho de Via (27-39m) Calle Pavimentada
  - Sist. Colector Secundario-Derecho de Via (18-26m) Calle Adoquinada
  - Sist. Distribucion Primario-Derecho de Via (40-100m)-Calle Pavimentada
  - Terminal de Buses Interurbano
  - Paradas de buses
  - Semaforos
  - Semaforos Peatonal
  - Puente Peatonal

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

**TUTOR:** **Arq. Fernando Morales**

**FECHA:** **Julio 2014**      **N. DE LAMINA:** **20/26**



# CONFLICTO VIAL



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA



**SIMBOLOGIA**

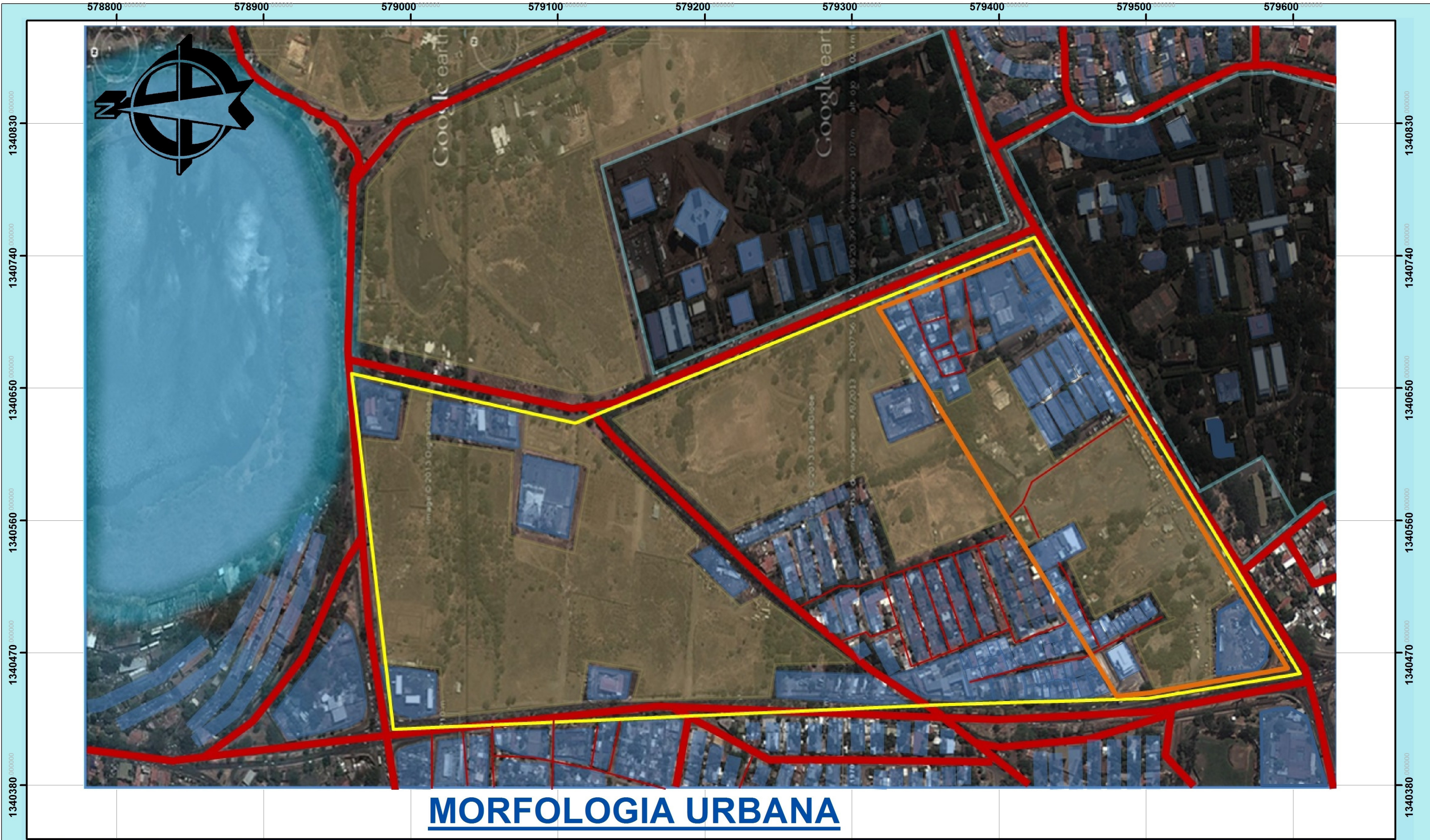
- Limite del Sitio
- - - Curvas de nivel
- Por Actividad Economica
- Por Falta de Palmficacion Vial
- Por Deficit de Estacionamiento
- Parada de Buses Urbanos
- T En Semaforos (8:00-8:30 am, 12-1:00 pm, 5:30-7:00 pm)
- En Paradas de Buses Interurbanos
- Por Obstruccion de Acceso

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

**TUTOR: Arq. Fernando Morales**

**FECHA: Julio 2014**

**N. DE LAMINA: 21/26**



# MORFOLOGIA URBANA



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR DENOMINADO "LA PIÑATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

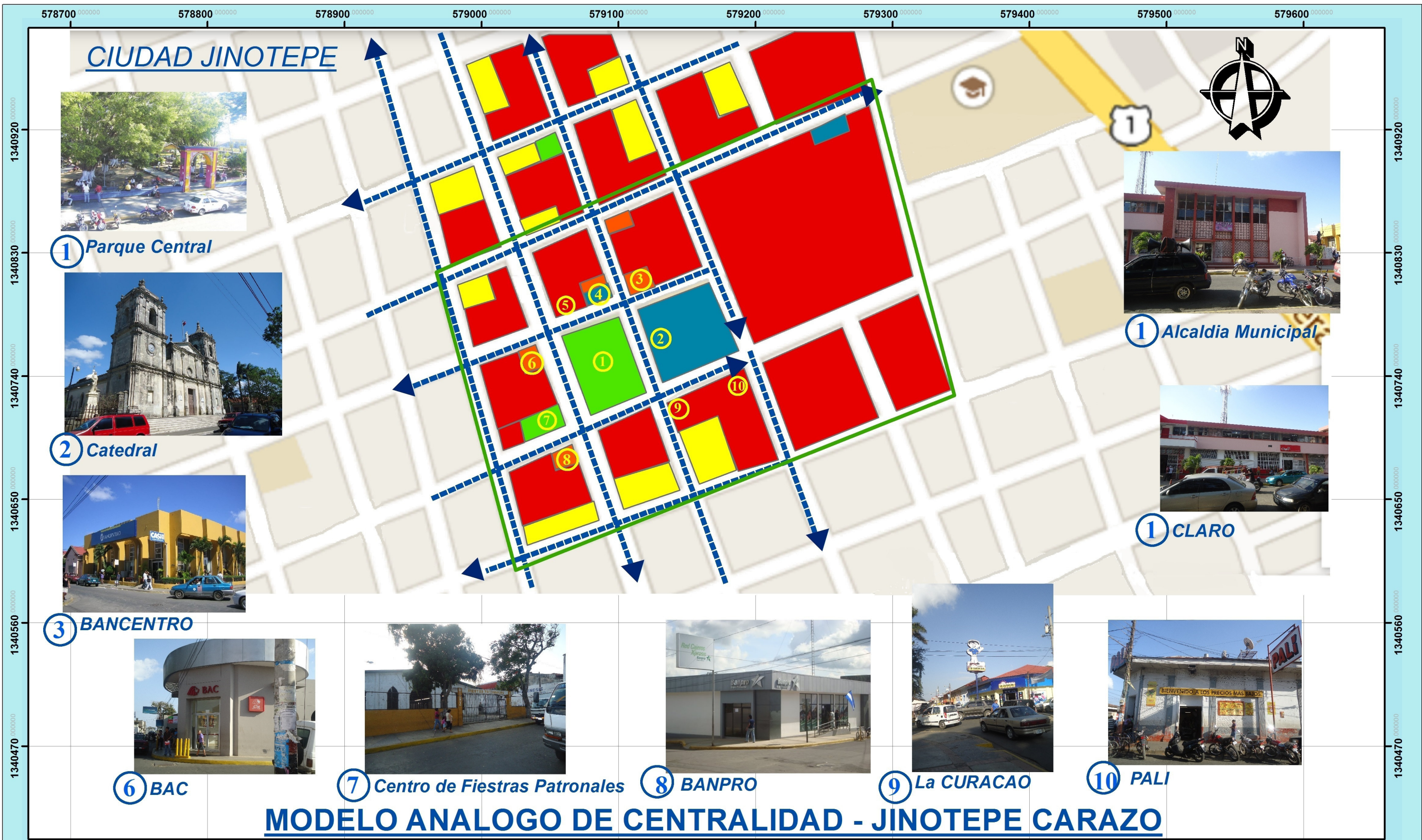


**SIMBOLOGIA**

Limite del Sector Tiscapa	Predios Baldios
Limite del Sitio	Laguna Tiscapa
Calles/Callejones	Distribucion de los Lotes

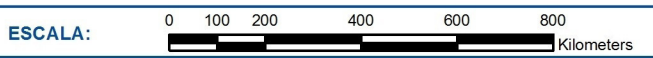
**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**  
 TUTOR: **Arq. Fernando Morales**  
 FECHA: **Julio 2014** | N. DE LAMINA: **22/26**





**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA



**SIMBOLOGIA**

- Una sola via
- Zona de Comercio
- Zona de Vivienda
- Zona Recreativa
- Zona Institucional
- Zona de Servicio

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014**      N. DE LAMINA: **24/26**

# CIUDAD JUIGALPA



1 Parque Central



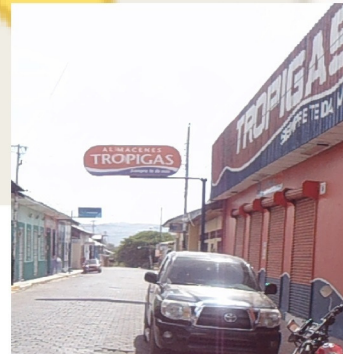
2 Catedral



3 Centro Desarrollo Infantil



4 Colegio Educativo



5 Tropigas



6 Casa de Campaña FSLN



7 Palacio del Deporte



8 BANPRO



9 BDF



## MODELO ANALOGO DE CENTRALIDAD - JUIGALPA CHONTALES



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
 PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

SIMBOLOGIA		
	Una sola Vía	
	Doble Vía	

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** N. DE LAMINA: **25/26**



# PROPUESTA ESQUEMATICA DE USO DE SUELO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
 UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

### SIMBOLOGIA

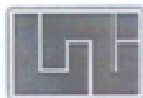
- Límites del Sitio
- Pistas Principales de Acceso y Comunicación
- Calles Secundaria de Acceso y Comunicación
- Sendas Peatonales de Comunicación
- Principales Accesos al SITIO
- Mvs 1 Zona Mixta de Vivienda y Servicio
- C-S Zona de Corredor de Comercio y Servicio
- ET-2 Zona de Transporte Terrestre Interurbano
- Espacios Públicos Abiertos

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

**TUTOR: Arq. Fernando Morales**

**FECHA: Julio 2014**

**N. DE LAMINA: 26/26**



Universidad Nacional de Ingeniería  
Dirección de Registro  
Managua, Nicaragua

Managua, 7 de Febrero 2012.

M.s.c. Berman Zamora Domínguez  
Responsable Oficina de Acceso a la Información Pública.

Estimado M.s.c. Zamora:

Por este medio le remito la Estadística solicitada en la misiva del 28 Enero del año en curso , Matriculados II Semestre 2012, (RUSB-RUPAP, IES)

Número de Matriculado por Carrera-II Semestre-2012.- (RUSB-RUPAP)

**Cuadro No. 1**

CARRERA	TOTAL
ARQUITECTURA	454
ING. AGRÍCOLA	338
ING. CIVIL	1,258
ING. SISTEMAS	790
ING. ELÉCTRICA	573
ING. ELECTRONICA	706
ING. EN COMPUTACION	846
ING. INDUSTRIAL	1,023
ING. MECÁNICA	669
ING. QUÍMICA	530
<b>TOTAL</b>	<b>7187</b>

Fuente: Estadística del SIRA-REGISTRO.  
7/02/2013

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
OFICINA DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

**RECIBIDO**

Hora: 2:06 p.m.  
Fecha: 8 febrero 2013  
Firma: [Firma]

## Estudiantes inscritos por Carrera (UNI-IES)

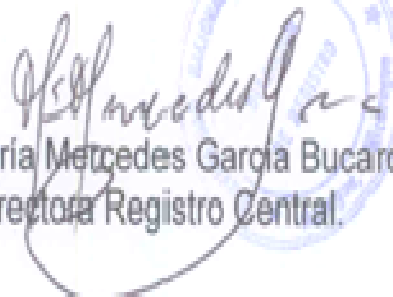
**Cuadro No. 2**

<b>Carrera</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
Arquitectura	382	19.67
Ingeniería Civil	499	25.70
Ingeniería de Sistemas	340	17.51
Ingeniería en Computación	163	8.39
Ingeniería en Telecomunicaciones	110	5.66
Ingeniería Industrial	448	23.07
<b>Total</b>	<b>1942</b>	<b>100</b>

Fuente: Estadística del Sistema Sira. (Matrícula-2012, 12 Noviembre 2012).

Sin más que referirme.

Atentamente

  
Ing. María Mercedes García Bucardo  
Directora Registro Central.

cc. Archivo



Universidad nacional de ingeniería

Facultad de ingeniería

**Encuesta**

Dirigida a Usuarios de Paradas y Terminales de Bus

Fecha:

Profesión u Oficio:

Lugar de Residencia:

**1. ¿Con que frecuencia utiliza usted el servicio de los buses interurbanos?**

Nunca	Pocas Veces	Casi Siempre	Siempre
-------	-------------	--------------	---------

Porque:

**2. ¿Cómo considera usted que es el servicio?**

Malo	Regular	Bueno	Excelente
------	---------	-------	-----------

Porque:

**3. ¿Considera usted que el lugar donde se localiza la terminal de buses es seguro, presta los servicios y condiciones requeridas y necesarias para el usuario?**

Sí	No
----	----

Porque:

**4. ¿Considera usted que los puestos de venta que se localizan en el entorno de la terminal influyen en la calidad del servicio que esta ofrece?**

Sí	No
----	----

Porque:

**5. ¿Considera que es más factible que la terminal sea trasladada a otro lugar en el que preste mejores condiciones?**

Sí	No
----	----

Porque:

**6. ¿Cómo ve usted la idea de proyectar un plan de renovación urbana en el sector, en el que se contemplen mejoras de equipamiento (calles, andén, áreas verdes), y servicios (comercio, vivienda, recreación, educación)? Justifique:**



Universidad nacional de ingeniería

Facultad de ingeniería

**Encuesta**

Dirigida a Estudiantes de las Universidades

Fecha:

Profesión u Oficio:

Lugar de Residencia:

**1. ¿Conque frecuencia viaja o transita el sector aledaño a la UCA?**

Nunca	Pocas Veces	Casi Siempre	Siempre
-------	-------------	--------------	---------

Porque:

**2. ¿Qué tipos de servicios Ud. suele frecuentaren las áreas comerciales aledañas a este sector?**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

**3. ¿Cómo considera usted que es el servicio?**

Malo	Regular	Excelente	Bueno
------	---------	-----------	-------

Porque:

**4. ¿Considera usted que los puestos de venta que se localizan en el entorno de la terminal influyen en la calidad del servicio que esta ofrece?**

Sí	No
----	----

Porque:

**5. ¿Es usuario del servicio interurbano?**

Sí	No
----	----

Porque:

**6. ¿Cómo considera usted que es el servicio?**

Malo	Regular	Excelente	Bueno
------	---------	-----------	-------

Porque:

**7. ¿Considera usted que el lugar donde se localiza la terminal de buses es seguro que presta los servicios y condiciones requeridas y necesarias para el usuario?**

Sí	No
----	----

Porque:

**8. ¿Considera usted que los puestos de venta que se localizan en el entorno de la**

**terminal influyen en la calidad del servicio que esta ofrece?**

Sí	No
----	----

**Porque:**

**9. ¿Considera que es más factible que la terminal sea trasladada a otro lugar en el que preste mejores condiciones?**

Sí	No
----	----

**Porque:**

**10. ¿Cómo ve usted la idea de proyectar un plan de renovación urbana en el sector, en el que se contemplen mejoras de equipamiento (calles, andén, áreas verde), y servicios (comercio, vivienda, recreación, educación) ? justifique**

--



Universidad nacional de ingeniería  
Facultad de ingeniería

**Encuesta**

Dirigida a Usuarios Particulares que hacen uso del Servicio ofrecido en el Sector

Fecha:

Profesión u Oficio:

Lugar de Residencia:

**1. ¿Con que frecuencia viaja o transita el sector aledaño a la UCA?**

Nunca	Pocas Veces	Casi Siempre	Siempre
-------	-------------	--------------	---------

Porque:

**2. ¿Qué tipos de servicios Ud. suele frecuentaren las áreas comerciales aledañas a este sector?**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

**3. ¿Cómo considera usted que es el servicio?**

Malo	Regular	Excelente	Bueno
------	---------	-----------	-------

Porque:

**4. ¿Considera usted que las condiciones urbanas (calles, anden, áreas verde), influyen en la calidad del servicio que estos ofrecen?**

Sí	No
----	----

Porque:

**5. ¿Es usuario del servicio interurbano?**

Sí	No
----	----

Porque:

**6. ¿Cómo considera usted que es el servicio?**

Malo	Regular	Excelente	Bueno
------	---------	-----------	-------

Porque:

**7. ¿Considera usted que el lugar donde se localiza la terminal de buses es seguro que presta los servicios y condiciones requeridas y necesarias para el usuario?**

Sí	No
----	----

Porque:

**8. ¿Considera usted que los puestos de venta que se localizan en el entorno de la**

**terminal influyen en la calidad del servicio que esta ofrece?**

Sí	No
----	----

**Porque:**

**9. ¿Considera que es más factible que la terminal sea trasladada a otro lugar en el que preste mejores condiciones?**

Sí	No
----	----

**Porque:**

**10. ¿Cómo ve usted la idea de proyectar un plan de renovación urbana en el sector, en el que se contemplen mejoras de equipamiento (calles, andén, áreas verde), y servicios (comercio, vivienda, recreación, educación) ? justifique**

--



Universidad nacional de ingeniería  
Facultad de ingeniería

Encuesta

Dirigida a Estudiantes de las Universidades

Fecha:

Profesión u Oficio:

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de vivir en el sector?**

--

**2. ¿Posee algún negocio dentro del sector?**

Sí  No

**¿Qué negocio es?**

--

**3. ¿Según usted que ha influido más en la transformación del sector? ¿Porque?**

Malo  Regular  Excelente  Bueno

**Porque:**

--

**4. ¿Cree usted que la imagen urbana que presenta el sitio es el correcto dentro del núcleo urbano en el que se localiza?**

--

**5. ¿Qué tipos de servicios utiliza de los que se encuentran en el sector?**

--

**6. ¿Cómo considera usted que es el servicio?**

Malo  Regular  Excelente  Bueno

**Porque:**

--

**7. ¿Considera usted que las condiciones urbanas (calles, anden, áreas verde), influyen en la calidad del servicio que estos ofrecen?**

Sí  No

**Porque:**

--

**8. ¿Es usuario del servicio interurbano?**

Sí  No

**9. ¿Cómo considera usted que es el servicio?**

Malo  **Malo**  **Malo**  **Malo**

**Porque:**

--

**10. ¿Considera usted que el lugar donde se localiza la terminal de buses es seguro que presta los servicios y condiciones requeridas y necesarias para el usuario?**

Sí  **Sí**

**Porque:**

--

**11. ¿Considera usted que los puestos de venta que se localizan en el entorno de la terminal influyen en la calidad del servicio que esta ofrece?**

Sí	No
<b>Porque:</b>	
<b>12. ¿Considera que es más factible que la terminal sea trasladada a otro lugar en el que preste mejores condiciones?</b>	
Sí	No
<b>Porque:</b>	
<b>13. ¿Cómo ve usted la idea de proyectar un plan de renovación urbana en el sector, en el que se contemplen mejoras de equipamiento (calles, andén, áreas verde), y servicios (comercio, vivienda, recreación, educación) ? justifique</b>	



**Entrevistas dirigidas a representantes inmediatos de las diferentes propiedades que conforman el sector “La Piñata”.**

Fecha:

Profesión u Oficio:

Nombre de la Entidad que Representa:

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de existir el negocio?**

**2. ¿Cuál fue su principal razón de ubicar su negocio en el sector?**

**3. Invierte Ud. en la infraestructura del local? Justifique su respuesta**

**4. ¿Las condiciones que presenta el sector son óptimas para realizar debidamente el servicio que Ud. ofrece?**

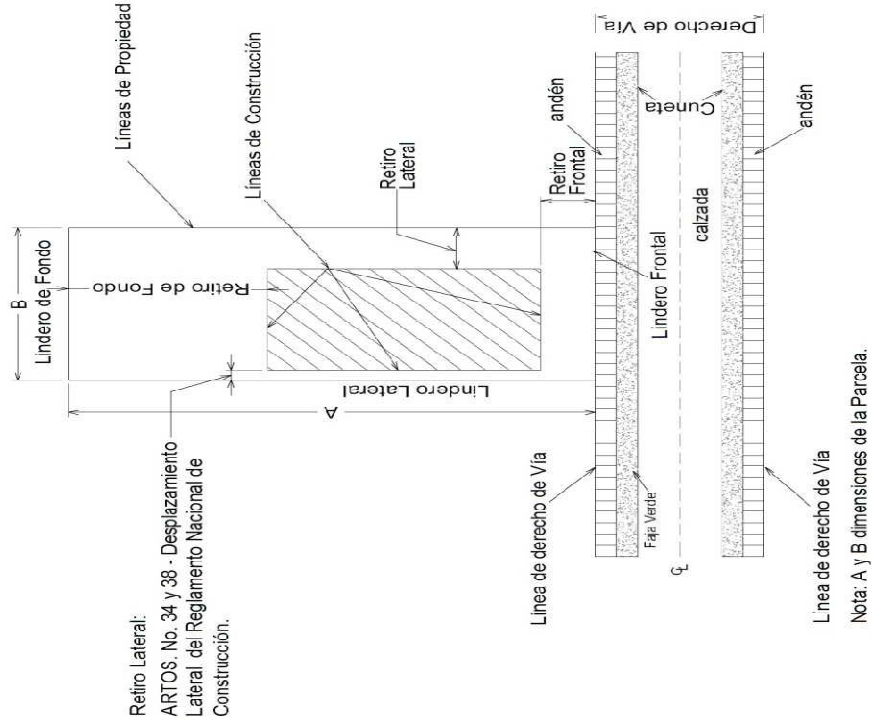
**5. ¿Ha pensado Ud. trasladar su negocio a otro lugar?**

**6. ¿Apoyaría Ud. la idea de un proyecto de Renovación Urbana del Sector?**

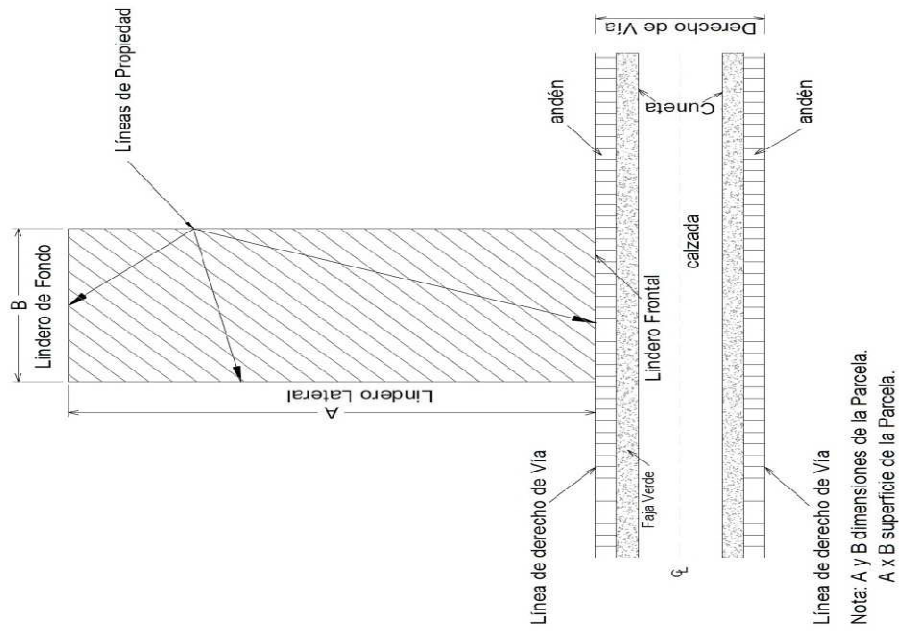
Tabla: Clasificación de vías existentes en el Sector según Reglamento del Sistema Vial		
Pista/Avenida	Según Reglamento de Sist. Vial	Actualmente
Pista Juan Pablo II (Sistema Distribuidor Primario)	<p>SECCION TIPICA DE DISTRIBUIDORA PRIMARIA E S C A L A : 1:33 1/3</p>	
Avenida Universitaria (Sistema Colector Secundario)	<p>SECCION TIPICA DE COLECTORA SECUNDARIA EN ZONA COMERCIAL E S C A L A : 1:250</p>	
Avenida Bolívar (Sistema Colector Primario)	<p>SECCION TIPICA DE COLECTORA PRIMARIA E S C A L A : 1:33 1/3</p>	

Tabla: FOS Y FOT DE LOTES DE VIVIENDAS

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)**



**RETIROS DE CONSTRUCCION**



**LINDEROS DE PROPIEDAD  
Y DERECHO DE VIA**

Tabla: FOS Y FOT DE LOTES DE VIVIENDAS

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)**

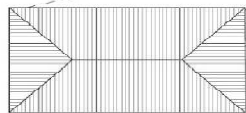
FOS = A1 / B x A = Siempre menor que la unidad  
 A y B = Dimensiones de la Parcela

Ejemplo:

A = 25,00 m  
 B = 10,00 m

A1 = Área de ocupación del suelo = 60,00 m<sup>2</sup>

FOS = 60,00 m<sup>2</sup> / 10,00 x 25,00 = 60,00 / 250,00 = 0,24



FOT = (A1 + A2 + A3) / C x D  
 FOT = es menor, igual o mayor que la unidad.  
 C y D = Dimensiones de la Parcela.

Ejemplo:

C = 25,00 m

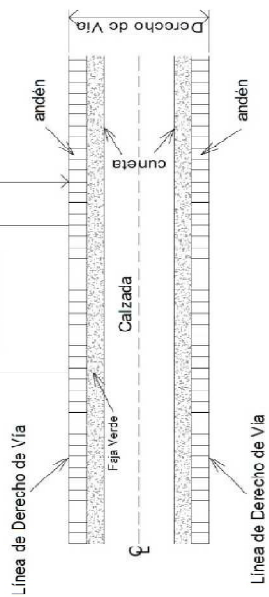
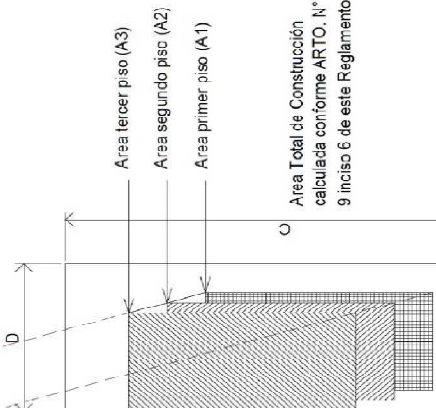
D = 10,00 m

A1 = 60,00 m<sup>2</sup>

A2 = 60,00 m<sup>2</sup>

A3 = 60,00 m<sup>2</sup>

FOT = (60,00 + 60,00 + 60,00) / 25,00 x 10,00 = 3,72



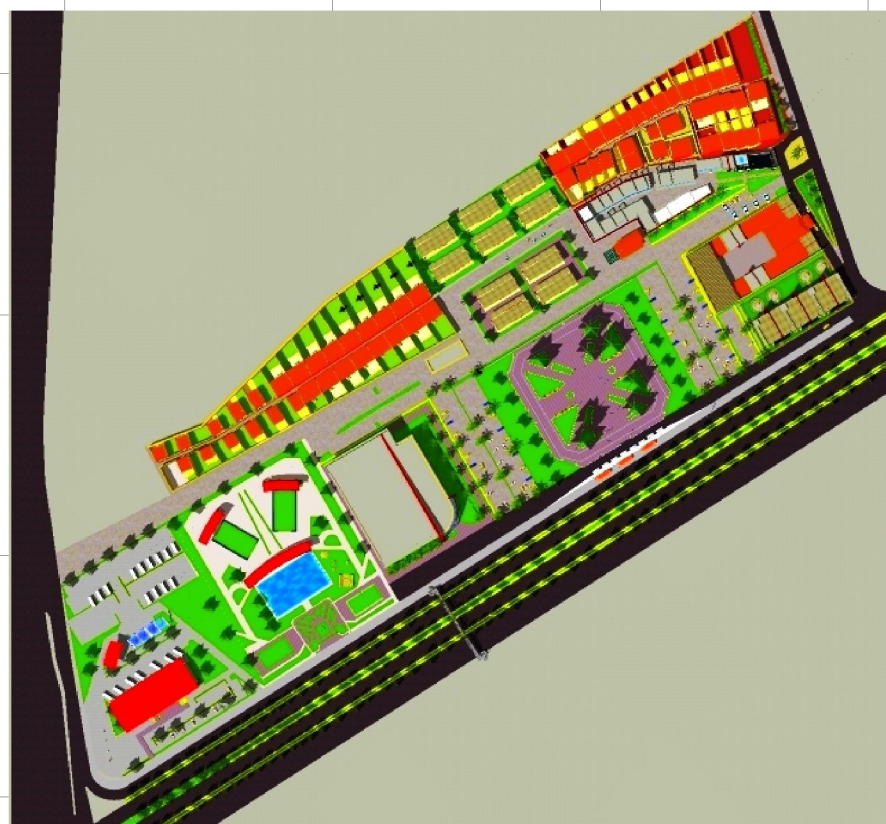
**FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO: FOS**

**FACTOR DE OCUPACION TOTAL: FOT**



578700 578800 578900 579000 579100 579200 579300 579400 579500 579600 579700

1340920  
1340830  
1340740  
1340650

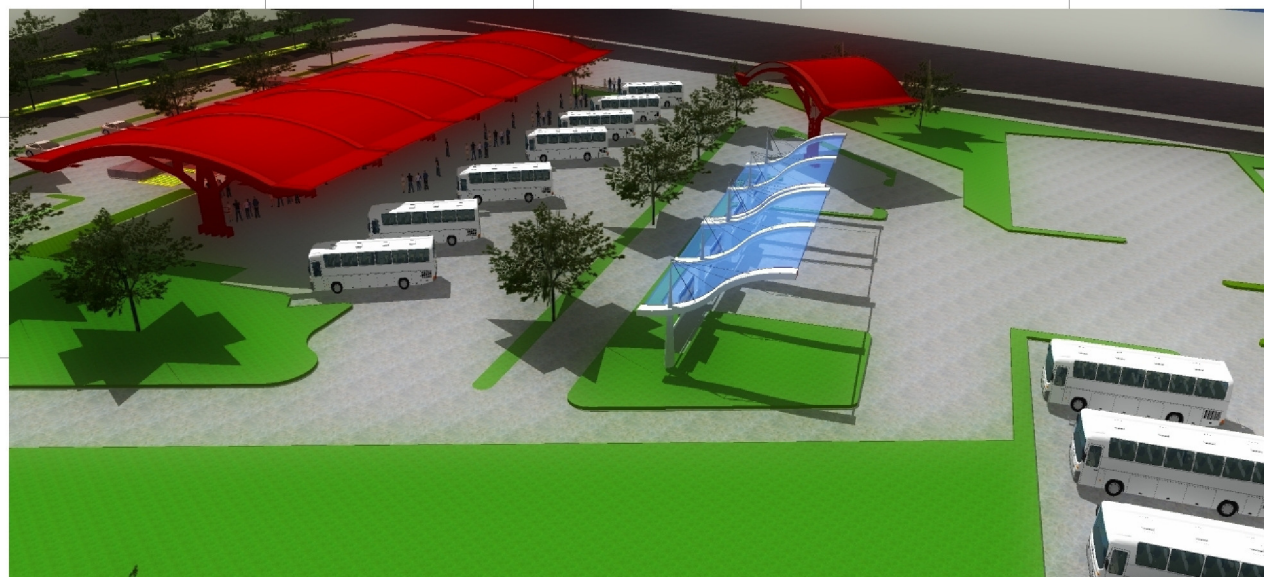
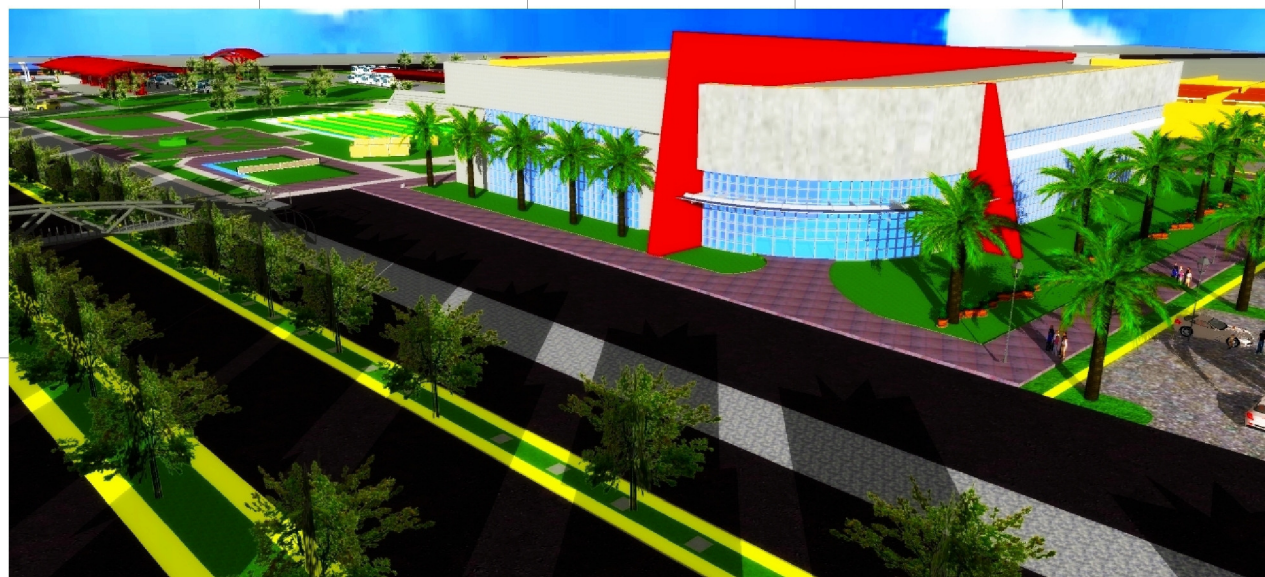


1340920  
1340830  
1340740  
1340650

VISTA DE PLANTA DEL CONJUNTO

PERSPECTIVA DEL CONJUNTO

1340560  
1340470  
1340380



1340560  
1340470  
1340380

CENTRO DE CONVENCIONES

TERMINAL DE BUSES INTERURBANO

# PROPUESTA ESQUEMATICA DE CONJUNTO

578700 578800 578900 579000 579100 579200 579300 579400 579500 579600 579700



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

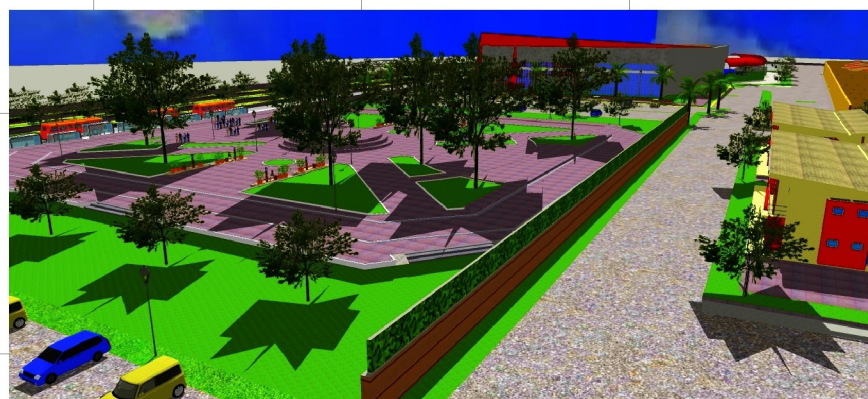
FECHA: **Julio 2014** **Anexo**



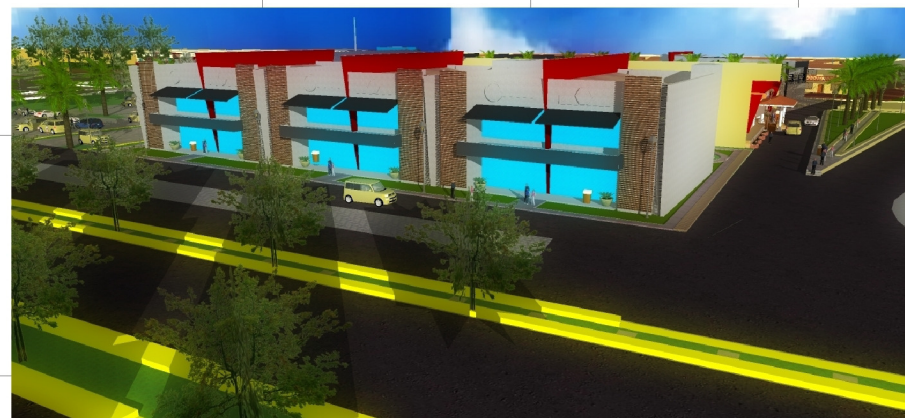
AREAS DE PARQUEO PUBLICO - PARADA DE BUS URBANO



DISTRIBUCION DE EQUIPAMIENTO URBANO



EDIFICIO HABITACIONAL-PLAZA CENTRAL



EDIFICIO COMERCIAL



AREAS DE SERVICIO Y COMERCIO

# PROPUESTA ESQUEMATICA DE CONJUNTO



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

PROPUESTA DE RENOVACION DEL SECTOR "LA PINATA",  
UBICADO EN EL DISTRITO I DE LA CIUDAD DE MANAGUA - NICARAGUA

ESCALA: 0 100 200 400 600 800 Kilometers

**Br. Heydy González Calero**  
**Br. Yanira Polanco Mejía**

TUTOR: **Arq. Fernando Morales**

FECHA: **Julio 2014** **Anexo**