

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA

UNAN-Managua
Facultad de Ciencias
Departamento de Construcción

**Seminario de Graduación para optar al título de:
Arquitecto**



Tema: REGENERACIÓN URBANA

Subtema:

“Propuesta de Regeneración Urbana de la Plaza Padre Miguel, en la Zona I; del Municipio de Ciudad Sandino”.

Autores:

Br. Marielos Rosales Obregón.

Br. Oscar Enrique Vargas Solís.

Tutor:

MSc. Arq. Luramada Campos Mejía.

Managua, Nicaragua, Julio del año 2012

DEDICATORIA.

A Dios, El más grande de todos los arquitectos, por su fortaleza y compañía a través de los años de vida y de estudio, es por El, que hemos llegado hasta aquí.

A nuestros Padres, por su fuerza, vigor, apoyo y por enseñarnos que siempre hay que esforzarse hasta el último momento.

A nuestras Madres, excepcionales y únicas, por enseñarnos siempre a dar lo mejor de nosotros y realizar un buen trabajo.

A la memoria de nuestro gran amigo, el arquitecto Elías José Ramírez Jarquín, a quién amamos por siempre.

AGRADECIMIENTO.

A Dios por su respaldo y sabiduría que nos brindó en todo el tiempo de estudio.

Nuestro agradecimiento especial a nuestra Tutora, Arquitecta Luramada Campos.

A nuestras familias, que con sus diversas formas de apoyo, contribuyeron a la culminación de nuestra carrera.

A ti Elías Ramírez, por ser nuestro amigo y por enseñarnos a ser fuertes hasta el final para lograr nuestras metas.

A la Alcaldía de Ciudad Sandino por su apoyo en la información y a nuestros amigos por su respaldo y compañía en el transcurso de éstos años.

VALORACION DEL DOCENTE.

El urbanismo es una ciencia o técnica que tiene como objeto principal el ordenamiento y planificación de ciudades o territorios, la disciplina urbanística indica que estudio de los fenómenos del territorio son transferidos a la transformación del mismo, desde este punto de vista el urbanismo también es una especialización o extensión de las profesiones de arquitectura; siendo así las extensiones del urbanismo llegan a definir 5 criterios urbanos, a los que llamo Re5, ellos están referidos a la transformación, mejoramiento y cambio del territorio por medio de intervenciones, estos criterios urbanos son: Regeneración, Rehabilitación, Renovación, Revitalización y la última y no menos importante la Reutilización. Todas cumplen con una función diferente pero con el mismo sentido de pertenencia al aplicarse y trabajar en los territorios.

El término de Regeneración Urbana surgió como una necesidad de intervenir los territorios, en su mayoría “muy local”, la regeneración urbana puede entenderse como una práctica que se aplica sobre espacios urbanos existentes, a una escala variable que sobrepasa, en todo caso, la del edificio. Así ella cumple la función de transformación y cambio considerando una realidad existente en el espacio donde se interviene.

Por lo anterior, los espacios públicos más comunes para la regeneración son las plazas, parques, avenidas y a veces barrios, el tema presentado en este documento es muy original, el tema tiene una delimitación correcta por el planteamiento de la investigación y la definición de los objetivos. La Justificación del tema tiene un grado alto de comprensión debido a la pertenencia del espacio de la Plaza Padre Miguel en Ciudad Sandino un Municipio relativamente joven que a medida que crece su desarrollo se vuelve más desordenado, las repercusiones de esta intervención tiene aportes importantes desde el punto de vista del área de conocimiento presentada por los expositores. El título de este informe tiene un grado de concisión alta al igual que

claridad del título, el que es muy acertado tratando de abordar los temas específicos para aplicar los postulados de la regeneración urbana.

La metodología de investigación es interesante por ser propia del diseño urbano que comprende la intervención y la regeneración urbana en el sitio, el mayor aporte es que el funcionamiento puede ser un replica en los demás gobiernos municipales, al menos aplicando la metodología en plazas. Por lo demás describe muy bien los antecedentes del tema, los que fueron recopilados en base a vivencias y algunos documentos existentes.

Con respecto a las fuentes y bibliografías, fue recopilada de forma continua a medida que el tema se desarrolló, la redacción y presentación responden a esta misma características, sobre todo la claridad expositiva, precisión, terminología, estilo, ortografía, disposición. También es válido nombrar que la presentación del índice, tablas, epígrafes, figuras, anexos, etc, se hicieron de forma ordenada y organizadas al igual que la estructura de los capítulos, la idoneidad de los contenidos y la extensión, los que fueron congruentes y coherentes por su grado de conexión e interdependencia entre los contenidos de todos los capítulos.

Finalmente la Discusión y conclusiones, presentan idoneidad de los resultados en relación con los objetivos, y su presentación y claridad de los resultados. Existe una comprobación de que las conclusiones están justificadas y se deducen en la investigación final.

RESUMEN.

Las tareas de Planeación Urbana, se han orientado fundamentalmente a la organización de la ciudad, de tal manera que aportan elementos necesarios para el bienestar de la población dentro de los cuales se encuentra la imagen urbana, es importante abordarla desde un punto de vista funcionalista y estético, considerando el aspecto social y humano a partir de los cuales la imagen urbana y la ciudad misma, toman significación e importancia para sus habitantes. Así mismo se debe dirigir a la conservación de la fisonomía de aquellos espacios en los que se presentan edificaciones con valor histórico y cultural.

El presente estudio se realizó como requerimiento de la culminación académica para optar al título de Arquitecto. Este estudio contiene los criterios básicos planteados en la UNAN-Managua para elaborar esta investigación. La metodología con la cual se desarrolló este tema se fundamenta en el análisis de la información facilitada por la Alcaldía de Ciudad Sandino e investigaciones propias.

Esta investigación se elaboró además con el fin de ser una herramienta de ayuda para el desarrollo urbano del Municipio de Ciudad Sandino, para que este sea capaz de mejorar las condiciones de la Plaza histórica Padre Miguel, proponiendo un diseño urbanístico y diseño arquitectónico en la creación de los ambientes necesarios en la Plaza, rescatando así la imagen urbana de la plaza integrándola al Municipio.

La Regeneración Urbana se logra partir de una propuesta de diseño urbanístico que engloba la Plaza Padre Miguel y Entorno Urbano de la Zona I y del Municipio en su totalidad.

INDICE GENERAL

I. INTRODUCCION.....	1
II. ANTECEDENTES.	3
2.1. Antecedentes del Municipio.....	3
2.2. Antecedentes de Regeneración Urbana.....	4
III. JUSTIFICACION.....	7
IV. OBJETIVOS.....	9
4.1. Objetivo General.....	9
4.2. Objetivos Específicos.....	9
V. MARCO REFERENCIAL.....	10
5.1. Regeneración Urbana y su Origen.....	10
5.2. Conceptos.....	11
5.3. Objeto de la Regeneración Urbana.	12
5.4. ¿Por qué hacer Regeneración Urbana?.....	12
5.5. Escenarios Claves de la Regeneración Urbana.....	13
5.6. El territorio y la Regeneración Urbana.	14
5.7. La Ciudad y el Centro Urbano.	14
5.8. La Imagen y el Territorio.....	15
5.9. Aplicaciones de la Regeneración Urbana.	17
5.10. Logros de la Regeneración Urbana.	18
5.11. Los Proyectos de Regeneración Urbana.	20
5.12. Experiencias en Barcelona.....	21
❖ Puerto Port Vell.....	21
❖ Puerto Olímpico de Barcelona.	22
5.13. Experiencias en Argentina.	23
❖ Puerto Madero.....	23
5.14. Experiencias en Róterdam, Londres.....	24
❖ Antiguo Puerto de Londres.	24
5.15. Concepto de Espacio Público.	24
5.16. Las Funciones del Espacio Público.....	25
5.17. Problemas del Espacio Público.....	26

5.18.	Espacio Público Abierto.....	27
5.18.1.	Espacio Abierto.....	28
5.18.2.	Espacio Cerrado.....	29
5.19.	Clasificación del Espacio Público.....	29
5.19.1.	Plazas.....	30
5.19.1.1.	Funciones del las Plazas.....	31
5.19.1.2.	Clasificación de las Plazas.....	31
5.19.1.3.	Plazas y su significado.....	32
5.19.1.4.	Morfología de las plazas.....	32
5.19.2.	Parques.....	34
5.19.3.	Calles.....	35
5.20.	Importancia del Espacio Público.....	35
VI.	HIPOTESIS.....	37
VII.	DISEÑO METODOLOGICO.....	38
7.1.	Métodos planteados:.....	38
7.1.1.	Método Científico:.....	38
7.1.2.	Método Empírico:.....	39
7.1.2.1.	La Observación y Levantamiento de Campo:.....	39
7.1.2.2.	La Encuesta:.....	39
7.1.2.3.	La Entrevista:.....	40
VIII.	RESULTADOS.....	41
	<i>CAPITULO I. REGENERACION URBANA.....</i>	<i>43</i>
8.1.1.	Modelos Análogos de plazas.....	43
8.1.2.	Modelo Análogo Europeo.....	43
8.1.3.	Modelo Análogo Latinoamericano.....	44
8.1.4.	Modelo Análogo Nacional.....	45
	<i>CAPITULO II. CARACTERIZACION DEL MUNICIPIO DE CIUDAD SANDINO....</i>	<i>48</i>
8.2.	Generalidades del Municipio.....	48
8.2.1.	Localización.....	48
8.2.2.	Derroteros Municipales.....	49
8.2.3.	Origen de la Población.....	50
8.2.4.	Características Físico-Naturales.....	52

8.2.5.	Aspectos Socioeconómicos.....	54
8.2.5.1.	Población.....	54
8.2.5.2.	PEA, (Población Económicamente Activa).....	55
8.2.5.3.	Situación de la Vivienda.....	55
8.2.5.3.1.	Número de Vivienda de Densidad Poblacional.....	55
8.2.5.3.2.	Tipología de Materiales de Construcción.....	56
8.2.5.4.	Equipamiento e infraestructura a nivel Municipal.....	56
8.2.5.5.	Vialidad y transporte del Municipio.....	56
8.2.5.5.1.	Vialidad.....	56
8.2.5.5.2.	Transporte.....	57
8.2.6.	Organización administrativa del Municipio.....	58
8.2.7.	Organización del Gobierno Municipal.....	59
8.2.8.	Estructura Urbana de Ciudad Sandino.....	60
8.2.9.	Imagen Urbana.....	62
8.2.10.	La Imagen Recreativa de la Ciudad.....	64
8.2.11.	Espacios Invasivos.....	65
	<i>CAPITULO III. ANALISIS DE SITIO.....</i>	68
8.3.	Situación y encuadre geográfico.....	68
8.3.1.	Definición de los límites del área de trabajo.....	69
8.3.2.	Limites del Área de Influencia.....	70
8.3.3.	Área de Influencia Directa.....	71
8.3.1.	Localización del inmueble.....	72
8.3.1.	Medio Ambiente Natural.....	73
8.3.1.1.	Factores Físicos.....	73
8.3.1.1.1.	Clima.....	73
8.3.1.1.1.	Temperatura.....	73
8.3.1.1.1.	Precipitación.....	74
8.3.1.1.1.	Topografía.....	74
8.3.1.1.2.	Pendientes.....	74
8.3.1.1.3.	Geología.....	74
8.3.1.1.4.	Tipo de Suelo.....	75
8.3.1.1.1.	Uso de Suelo.....	75
8.3.1.1.2.	Fallas Sísmicas.....	75
8.3.2.	Entorno Natural.....	75

8.3.2.1. Medio Ambiente Urbano.....	76
8.3.2.2. Equipamiento Existente.....	77
8.3.2.3. Equipamiento Comercial.....	77
• Negocios.....	77
• Pescafrito.....	79
8.3.2.4. Equipamiento Cultural.....	80
• Anfiteatro.....	80
8.3.2.5. Equipamiento Social.....	85
8.3.2.6. Equipamiento Recreativo.....	86
8.3.3. Materiales Constructivos.....	87
8.3.4. Esquema de Utilidad.....	87
8.3.5. Análisis de la Estructura.....	88
8.3.6. Accesibilidad a los espacios.....	89
8.3.6.1. Medios de acceso.....	89
8.3.6.2. Transporte hacia la plaza.....	90
8.3.6.3. Accesos a la plaza.....	91
• Acceso costado Norte.....	91
• Acceso costado Este.....	92
• Acceso costado Oeste y Sur.....	93
8.3.7. Confort Espacial.....	94
8.3.8. Imagen Urbana.....	94
<i>CAPITULO VI. PROPUESTA DE REGENERACION URBANA.....</i>	96
8.4. Visión.....	96
8.4.1. Imagen Objetivo.....	96
8.4.2. Estrategias de Intervención.....	97
8.4.3. Proceso y Metodología de Intervención.....	98
8.4.4. Aportes de la Regeneración Urbana en la Plaza.....	100
8.4.4.1. Aportes Culturales.....	101
8.4.4.2. Aportes Económicos.....	101
8.4.4.3. Aportes Recreativos.....	102
8.4.4.4. Aportes Turísticos.....	102
8.4.5. Fundamentos del Proyecto.....	103
8.4.6. Potencialidades.....	103
8.4.7. Limitaciones.....	104

8.4.8.	Concepto de Diseño.	105
8.4.9.	La Plaza como parte del Municipio.	117
8.4.10.	La Plaza como elemento de la trama urbana.....	118
8.4.11.	La nueva imagen de la Plaza Padre Miguel.....	118
8.4.12.	Organización del proyecto en el sitio.	120
8.4.13.	Zonificación Funcional.....	122
8.4.14.	Propuesta de Uso de Suelo.....	125
8.4.15.	Organización Espacial.....	125
8.4.16.	Programa Arquitectónico.....	126
8.4.17.	Etapas de Ejecución del Proyecto.....	126
IX.	DISCUSION.....	140
X.	CONCLUSIONES.....	141
XI.	RECOMENDACIONES.....	142
XII.	BIBLIOGRAFIA.....	143
•	Libros.....	143
•	Planes.....	144
•	Monografías.....	144
•	Web grafía.....	145
XIII.	ANEXOS.....	147

ÍNDICE DE TABLAS.

<i>Tabla No. 1 Unidades Administrativas del Municipio.</i>	58
--	----

ÍNDICE DE FOTOS.

<i>Foto No. 1 Plaza del Poniente en España.</i>	44
<i>Foto No. 2 Plaza del a Administración en Guayaquil, Ecuador.</i>	45
<i>Foto No. 3 Plaza, Parque Central de Nindiri, Nicaragua.</i>	46
<i>Foto No. 4 Vegetación en la Plaza proyecta sombra al mobiliario.</i>	76
<i>Foto No. 5 Negocio con tendencia arquitectónica rupestre.</i>	78
<i>Foto No. 6 Vista del Anfiteatro en la Plaza Padre Miguel.</i>	81
<i>Foto No. 7 Base Estructural del anfiteatro.</i>	83
<i>Foto No. 8 Gradas y rampa de acceso del Anfiteatro.</i>	84
<i>Foto No. 9 Mobiliario urbano existente en la Plaza.</i>	86
<i>Foto No. 10 Instalación de Juegos mecánicos por temporadas.</i>	87
<i>Foto No. 11 Vista del Acceso Oeste de la Plaza Padre Miguel.</i>	93
<i>Foto No. 12 Utilización de Vías principales como Parqueos Públicos.</i>	107
<i>Foto No. 13 Antena de Telefonía Existente</i>	115

ÍNDICE DE GRAFICOS.

<i>Gráfico No. 1 Localización a Nivel Nacional.</i>	49
<i>Gráfico No. 2 Localización a Nivel Departamental.</i>	49
<i>Gráfico No. 3 Localización a Nivel Municipal.</i>	50
<i>Gráfico No. 4 Crecimiento de la Estructura Urbana de Ciudad Sandino.</i>	60
<i>Gráfico No. 5 Microlocalización de la Zona I en Ciudad Sandino.</i>	68
<i>Gráfico No. 6 Limites de la Zona I en Ciudad Sandino.</i>	71
<i>Gráfico No. 7 Radio de Influencia 350 metros.</i>	72
<i>Gráfico No. 8 Localización de la Plaza Padre Miguel.</i>	72
<i>Gráfico No. 9 Orientación Solar y Ventilación Natural en la Plaza.</i>	73
<i>Gráfico No. 10 Equipamiento existente en la Plaza Padre Miguel.</i>	77
<i>Gráfico No. 11 Elevación Frontal de negocios ubicados al oeste de la Plaza.</i>	79

<i>Gráfico No. 12 Esquema de la Planta Arquitectónica del Anfiteatro.</i>	82
<i>Gráfico No. 13 Sección longitudinal del Anfiteatro.</i>	82
<i>Gráfico No. 14 Perfil de las gradas y la rampa del Anfiteatro.</i>	84
<i>Gráfico No. 15 Vista del mobiliario no funcional para sus usuarios.</i>	85
<i>Gráfico No. 16 Perfil de la calle primaria acceso norte de la Plaza.</i>	90
<i>Gráfico No. 17 Perfil de las gradas y la rampa de acceso en la Plaza.</i>	92
<i>Gráfico No. 18 Organización Administrativa de la Municipalidad.</i>	149

ÍNDICE DE IMÁGENES.

<i>Imagen No. 1 Acceso Principal del Municipio de Ciudad Sandino.</i>	57
<i>Imagen No. 2 Parques con Equipamiento Deteriorado.</i>	65
<i>Imagen No. 3 Situación de los Espacios Invasivos.</i>	66
<i>Imagen No. 4 Límites del Área de Trabajo.</i>	70
<i>Imagen No. 5 Vista del Salón de eventos y la Pizzería D Liz.</i>	79
<i>Imagen No. 6 Negocios en el Costado Sur de la Plaza.</i>	80
<i>Imagen No. 7 Vista en tres dimensiones del Anfiteatro.</i>	83
<i>Imagen No. 8 Vista de la Vía Primaria, acceso del Municipio a la Plaza.</i>	89
<i>Imagen No. 9 Vistas del acceso Costado Norte, gradas y rampas.</i>	91
<i>Imagen No. 10 Vista del mal estado del andén de acceso costado Este de la Plaza.</i>	92
<i>Imagen No. 11 Pavimentos que no deben estar en mal estado.</i>	93
<i>Imagen No. 12 Perspectiva Antes y Después en el Anfiteatro.</i>	96
<i>Imagen No. 13 Boceto Inicial de proyecciones de Andenes y organización general.</i>	105
<i>Imagen No. 14 Sección de Bahía.</i>	106
<i>Imagen No. 15. Zonificación Tiendas comerciales.</i>	108
<i>Imagen No. 16 . Tiendas Costado Sur.</i>	108
<i>Imagen No. 17. Área del Anfiteatro.</i>	109
<i>Imagen No. 18 Anfiteatro, Capacidad de Espectadores.</i>	111
<i>Imagen No. 19 Perspectiva Edificio de Oficinas.</i>	112
<i>Imagen No. 20 Edificio, Planta Esquemática Nivel I.</i>	113
<i>Imagen No. 21 Edificio, Planta Esquemática Nivel II.</i>	113
<i>Imagen No. 22 Edificio, Planta Esquemática Nivel III</i>	114

<i>Imagen No. 23 La plaza como trama urbana.</i>	118
<i>Imagen No. 24 Perspectiva de la Nueva imagen de la Plaza.</i>	119
<i>Imagen No. 25 Anfiteatro.</i>	120
<i>Imagen No. 26 Perspectiva de Anfiteatro.</i>	123
<i>Imagen No. 27 Módulos de Artesanías.</i>	124
<i>Imagen No. 28 Edificio de Oficinas.</i>	124
<i>Imagen No. 29 Orden de etapas de Ejecución.</i>	127

ÍNDICE DE CUADROS.

<i>Cuadro No. 1 Diferentes Campos de Aplicación en Europa.</i>	17
<i>Cuadro No. 2 Diferentes Campos de Aplicación en Latinoamérica.</i>	18
<i>Cuadro No. 3 Densidad Habitacional según la División Administrativa.</i>	150

ÍNDICE DE PLANOS.

<i>Plano No. 1 Macro localización, plano de ubicación.</i>	128
<i>Plano No. 2 Plano de Radio de Influencia- Plaza.</i>	129
<i>Plano No. 3 Nodos Principales en la Ciudad.</i>	130
<i>Plano No. 4 Subdivisión Político-Administrativa de Ciudad Sandino.</i>	131
<i>Plano No. 5 Situación Actual- Plaza.</i>	132
<i>Plano No. 6 Topografía del Terreno.</i>	133
<i>Plano No. 7 Vegetación Existente.</i>	134
<i>Plano No. 8 Planta de Infraestructura Existente en tarima.</i>	135
<i>Plano No. 9 Plano de Infraestructura en Tarima, Sección con Columnas laterales.</i>	136
<i>Plano No. 10 Plan Maestro- Plaza, Propuesta de Intervención.</i>	137
<i>Plano No. 11 Bahía de Autobuses, Sección Transversal.</i>	138
<i>Plano No. 12 Planta Arquitectónica Módulos Comerciales.</i>	139

I. INTRODUCCION.

La ciudad es una entidad urbana compleja y heterogénea, que ha evolucionado al pasar del tiempo y que permanece en constante transformación, el encargado de dirigir los cambios que atraviesa la ciudad es el urbanismo por ser tan antiguo como la ciudad.

Los temas urbanos en la actualidad han sido de importancia en las ciudades donde vivimos, ya que se habla de diferentes tendencias enfocadas a los espacios comunes creados para desarrollar nuestras actividades tanto laborales, sociales y de ocio. La planificación de estos espacios conlleva a conjugar múltiples factores que deben comprender las necesidades de los ciudadanos y los efectos que su crecimiento pueden generar en el entorno donde se encuentran. Por tal razón el progreso urbano es la creación de espacios comunes habitables, saludables y sostenibles donde se desarrolle la vida humana y las múltiples interrelaciones en las que se basa.

El urbanismo estudia la ciudad como principal elemento para ordenarla incorporando conceptos de múltiples disciplinas, que proporcionan las bases esenciales para resolver los problemas urbanos de los diferentes espacios públicos (plazas, parques, calles, edificios, áreas recreativas y culturales, monumentos, centros históricos) de las ciudades. La planificación urbana es una herramienta del urbanismo que tiene como propósito mejorar y canalizar el desarrollo urbanístico acorde al crecimiento de la ciudad mediante transformaciones físicas de sus espacios que se llevan a cabo por las gestiones urbanas y disciplinas como la Regeneración Urbana por ejemplo.

La importancia de Regenerar un área urbana contribuye a la recuperación y funcionalidad de los espacios urbanos articulados en la ciudad. Un espacio urbano de integración social y esparcimiento público en la ciudad es la Plaza, las plazas

son tan necesarias que no hay lugar en el mundo que no cuente con una, se convierten en el centro por excelencia de la vida urbana, en nuestro país también resultan indispensables y es necesario recuperar espacios como estos por su nivel de importancia.

Esta investigación cuyos objetivos están dirigidos al estudio del Espacio Público con la implementación de la Regeneración Urbana se desarrolla para lograr la recuperación de una Plaza, precisamente porque debe tomarse en cuenta la relación entre el usuario y las características físicas del Espacio Público, así también como el diseño y el equipamiento que presenta actualmente la Plaza, descripciones que pueden ayudarnos para solucionar y satisfacer las necesidades humanas de tipo social proporcionando sobre todo posibilidades de encuentro y reunión.

Siendo así que este proyecto aporta por medio de esta investigación que la Alcaldía Municipal de Ciudad Sandino mejore la imagen urbana del Municipio, propone mejorar las edificaciones existentes, regenera el Espacio Público (la plaza Padre Miguel) de gran valor histórico y sugiere eliminar elementos que por mucho tiempo han distorsionado la imagen urbana del sector en estudio como también del propio Municipio de Ciudad Sandino. Este estudio concluye con la recuperación del espacio con beneficios colaterales para el desarrollo urbano de Ciudad Sandino.

II. ANTECEDENTES.

2.1. Antecedentes del Municipio.

El municipio de Ciudad Sandino fue fundado en el año 2000, en relación a otros Municipios de Managua es reciente, antes de ser elevado a Municipio, Ciudad Sandino era un Distrito más de de Managua, en el año de 1995 el comité distrital para el desarrollo solicitó la aprobación de una Ley que eleve el distrito al rango de Municipio, argumentando los factores geográficos y socioeconómicos, el Proyecto de Ley fue sometido a la Asamblea Nacional. **FUENTE:** www.es.wikipedia.org/wiki/Ciudad_Sandino.

El origen de su población es a partir del traslado en 1969 producto de las graves crecidas del Lago de Managua, toda la gente de los barrios La Tejera, Miralagos, Quintanina entre otros que estaban a orillas del lago se vieron afectados y se asentaron en las propiedades aldoneras de la Familia Blandón.

Sin embargo el Municipio ha evolucionado en los últimos años, contando con una población de 91,259 habitantes enfatizando la importancia del Municipio, divididos en 36 zonas humanizadas que se estructuran por unidades residenciales también, una de éstas 36 zonas es la Zona 1, quien posee su propia Plaza y la única en todo el Municipio, la Plaza es llamada “Padre Miguel” ubicada en la Unidad Residencial 1 y Zona I. Esta Plaza se encuentra en situación de estancamiento, careciendo de intervenciones urbanas que potencialicen su valor y desarrollo social, cultural y recreativo en el Municipio de Ciudad Sandino.

En la actualidad Ciudad Sandino presenta una situación compleja debido a la ocupación del suelo y otras situaciones físicas y ambientales. La senda pública Plaza Padre Miguel permite enfocar el problema de estudio en el deterioro de tan importante espacio, es decir el lugar donde deberían ocurrir las vivencias colectivas, donde los habitantes de Ciudad Sandino socialicen y se recreen,

lamentablemente este espacio cuenta con poco equipamiento y malas condiciones, esta plaza no propicia la interacción y el intercambio entre las personas en su totalidad.

La Plaza como Espacio Público abierto y municipal de gran valor histórico, social y recreativo que data desde antes de la fundación de Ciudad Sandino, ha presenciado pocas transformaciones, debido a que la Alcaldía del Municipio no cuenta con aumentos presupuestarios para realizar proyectos de intervención urbana en la Plaza, sin embargo para el año 2006, presentaron el diseño y presupuesto de un Anfiteatro, en consecuencia la construcción se llevó a cabo con el apoyo de donaciones extranjeras.

2.2. Antecedentes de Regeneración Urbana.

Los antecedentes de la Regeneración Urbana se originaron en España con experiencias en la recuperación de Espacios Públicos, Suelos Portuarios, Regeneración de Barrios entre otros, después de España este término se difundió logrando efectuarse en Latinoamérica y países del mundo en un determinado periodo de tiempo, esta investigación describe a continuación algunas de las experiencias de Regeneración Urbana en distintos países radicando su importancia en Espacios Públicos y específicamente las plazas:

ESPAÑA: En el año 2011, nace un proyecto llamado **Una Plaza para Todos**, a cargo del arquitecto Alonso Cruz Martínez, bajo el marco de la experiencia que desarrolla la Regeneración Sostenible de Centros Urbanos dirigido por el sociólogo urbano Andrés Walliser, el proyecto se origina con el objetivo de la Regeneración Urbana de dos plazas que no presentaban actividad alguna por la carencia de equipamiento urbano y su uso era prácticamente nulo en Valladolid.

FUENTE: <http://www.regeneracionurbana.posterous.com/una-plaza-para-todos.regurbana>

Plazas conocidas como: La Plaza de Poniente y Plaza La Cebada, exponiéndose en el curso que se imparte en la Universidad Internacional de Andalucía (UNIA), con las siglas USDE (Urban Social Desing), curso que se entiende como el diseño entorno/espacios y dinámicas que mejoren las relaciones sociales, generando situaciones de interacción y auto organización entre las personas y su entorno. La filosofía de la actuación en este proyecto enfocado en dos fases del programa de diseño es la recuperación de Espacios Públicos que no presenten grandes problemas urbanísticos, logrando pequeñas intervenciones en ambas plazas sin grandes inversiones presupuestarias potenciando el valor urbano y la calidad de vida de los ciudadanos.

ARGENTINA: En el año 1991, el gobierno de Argentina dió origen a un Plan de Regeneración Urbana en Puerto Madero, Buenos Aires en base a las normas correspondientes de desarrollo urbano, el proyecto tuvo como pauta rectora integrar las nuevas construcciones sin perder el carácter portuario que debía conservar la zona.

Puerto Madero es ahora una gran plataforma de terciario avanzado donde se pueden encontrar firmas importantes de telecomunicaciones, excelentes restaurantes, extensas áreas verdes entre otras. Para lograr esto los gestores urbanos, es decir las personas a cargo de la planificación y el urbanismo, se basaron en un Plan Maestro que sirvió para proporcionar las pautas y una estructura básica que regirían los diversos desarrollos dentro del área. . **FUENTE:** <http://www.plataformaurbana.cl>,Latinoamerica.

ECUADOR: En el año 2001 se inició un exitoso proceso de Regeneración Urbana en el Municipio de Guayaquil, el mayor centro financiero, industrial y comercial de la República de Ecuador, lugar donde se ubican tres plazas: La plaza de la Administración, Plaza de la Merced y la Plaza Rocafuerte, plazas que son de

enorme valor histórico y se han convertido en signos arquitectónicos de la identidad de sus habitantes.

La Regeneración Urbana de estas tres plazas emblemáticas estuvo a cargo del arquitecto Douglas Dregher, quien intervino estos espacios con el objetivo de recuperar la infraestructura existente deteriorada por el paso de los años, tomando en cuenta el valor cultural y la autoestima de los ciudadanos, las acciones de regeneración se fundamentaron en restaurar la imagen urbana de las plazas, con la búsqueda de elementos de historia local como símbolos, esculturas, fuentes, la arquitectura, arboles, entre otros; brindando un lugar atractivo y de encuentro para los habitantes Guaquileños.

NICARAGUA: En nuestro país las experiencias de Regeneración Urbana son nulas, sin embargo se han presenciado experiencias de Remodelación Urbana en Espacios Públicos, la más reciente es la de junio del 2011, que según la Alcaldía de Nindirí con su oficina de proyectos desarrollaron una Remodelación del Parque Central de Nindirí, basada en propuestas de intervención urbana para el núcleo central de este Municipio.

Los lineamientos de la intervención fueron: Modernizar la imagen urbana del Municipio, la Renovación del Parque Central, la Integración de elementos históricos culturales existentes, la Transformación de una calle en Plaza, la Jerarquización de las principales vías de acceso peatonal y vehicular, el Establecimiento de mobiliario urbano, tipo de recubrimiento y arborización, la Optimización del flujo vial y la disminución de los problemas viales. Con las propuestas de diseño lograron un cambio de la imagen urbana y mejoraron las instalaciones del parque para la comodidad de sus usuarios. **FUENTE:** Alcaldía de Nindirí.

III. JUSTIFICACION.

Los proyectos de intervenciones urbanas buscan conectar los espacios públicos con la población, generando ejes de centralidad con espacios de uso público y sus servicios de orden cultural, social y económico, que permitan el uso abierto a la población.

La Regeneración Urbana crea la transformación de servicios que conjuguen tanto elementos culturales como de uso público para brindar a la población nuevos espacios de reunión y actividades que unifiquen y generan apropiación hacia el espacio. Las plazas son centros específicos para la concentración de población en grandes o pequeñas cantidades, estos espacios públicos inciden profundamente en la imagen urbana de cualquier ciudad.

En esta investigación las plazas son consideradas no solo como espacios públicos sino como zonas de vital importancia para toda la División Política Administrativa del Municipio, por ende ésta plaza debe contribuir a mejorar el contexto urbano presentando un correcto diseño urbanístico por parte de los gestores urbanos (miembros de la Alcaldía del Municipio) el cual brinde un constante uso de la plaza por los usuarios y al alcance de todos. Siendo así que las próximas intervenciones urbanas producidas por la Regeneración Urbana se desarrollarán en la Plaza Padre Miguel de Ciudad Sandino, razón primordial de este trabajo académico.

La importancia de este tema se justifica por la necesidad de desarrollar no una plaza sino una propuesta de Regeneración Urbana de este icono público, social y urbano de 95m x 95 m², logrando el mejoramiento de los espacios físicos en un área de 9025m² de la plaza y brindando equipamiento urbano que hace falta.

La Regeneración Urbana permitirá ubicar la mayor cantidad de servicios en la plaza, para establecer un punto representativo y de referencia dentro del poblado,

además de una nueva fachada de recibimiento al público y proporcionara a los niños, niñas, jóvenes y adultos un espacio agradable y de convivencia y por consecuencia de integración a todo el Municipio. Otro aporte es brindar espacios de recreación y uso público, complementando lugares para la circulación de peatones y bicicletas, ofrecer equipamiento que permitan marcar la identidad cultural de la población, conectar la centralidad mejorando el espacio público y recuperar un espacio abierto de concentración pública. Por ende el desarrollo del Municipio se producirá con la recuperación del espacio y la recuperación de la imagen urbana de Ciudad Sandino.

Entre los alcances para la arquitectura de la propuesta de Regeneración Urbana está la Modernización de la arquitectura del Municipio y el uso de los materiales de construcción novedosos y contribuirá con la atracción de los turistas de visitar una plaza recuperada. Así mismo logrará una modificación en la vialidad del Municipio y transformación tanto de carácter social como económico que se desarrollara de manera íntegra entre los ciudadanos.

Este proceso en la Plaza será un gran cambio enfocado en distintos aspectos reforzando la identidad de los habitantes quienes reflejarán un sentimiento de orgullo y aceptación a través de las mejoras estructurales que se efectuarán en este histórico espacio abierto. La Alcaldía Municipal contara con la Regeneración Urbana para recuperar y conservar este espacio público donde los primordiales beneficiados de las mejoras serán los habitantes.

IV. OBJETIVOS.

4.1. Objetivo General.

Desarrollar una propuesta de Regeneración Urbana, en la Plaza Padre Miguel, en la zona I, del Municipio de Ciudad Sandino; mediante estrategias y lineamientos de diseño urbano.

4.2. Objetivos Específicos.

- Identificar las funciones y procesos de la Regeneración Urbana, aplicados a los espacios públicos abiertos (plazas), de las ciudades; retomando modelos análogos de profesionales enfocados en el tema de estudio.
- Caracterizar los espacios públicos más destacables en Ciudad Sandino, enfatizando la Plaza “Padre Miguel” y el acceso principal del Municipio; como nodos esenciales para la propuesta de Regeneración Urbana.
- Elaborar un análisis de sitio en la Plaza Padre Miguel, de la Zona I, determinando en su estado actual, tanto sus limitaciones como sus potencialidades en los aspectos culturales y recreativos del Municipio.
- Proponer una Regeneración Urbana, que desarrolle nuevos usos de equipamiento y políticas de acción para un desarrollo recreativo, cultural y comercial de la Plaza Padre Miguel en Ciudad Sandino.

V. MARCO REFERENCIAL.

5.1. Regeneración Urbana y su Origen.

Recuperar un espacio deteriorado origina procesos de intervención basados en diferentes disciplinas, cada disciplina es un concepto diferente, sin embargo el enfoque es rescatar los espacios intervenidos transformándolos físicamente.

Entre estos conceptos de intervenciones urbanas se mencionan la Restauración, la Renovación, la Rehabilitación, la Revitalización, la Remodelación, la Reutilización y la Regeneración Urbana, cuyos procesos han sido capaces de desarrollar iniciativas de recuperación urbana en ciudades enteras que sólo el tiempo, las causas de degradación, la falta de inversiones y el descuido pueden arruinar una parte integral de cualquier núcleo urbano

La Regeneración Urbana nace en Europa, lugar donde se desarrolla el significado y los antecedentes de este término, que corresponde al seguimiento de acciones que se llevan a cabo con el fin de propiciar un mejoramiento y regenerar como su nombre lo dice, una porción del área urbana de la ciudad. El origen de la Regeneración Urbana nace de las políticas de ayuda de los estados en Europa, que deben capacitar a los gobiernos para intervenir en las zonas urbanas deprimidas, políticas que además generen fondos o el financiamiento para la Regeneración Urbana.

Según el documento de Regeneración Urbana como Detonador del Desarrollo Inmobiliario (www.scribd.com/doc/56619036/0710-pon11-Regeneracion-Urbana), afirma que este concepto ha trascendido en varios países de Europa y América Latina, el comportamiento y la importancia de su uso radica en las repercusiones que logran sus beneficios; tales como la transformación y mejoras de las condiciones urbanas, la modificación del deterioro urbano en los espacios

públicos, los cambios de uso de suelo por la incompatibilidad del aspecto sociocultural, la disminución de los impactos ambientales, gracias al manejo acertado de la espacialidad mediante la planificación y la recuperación de la imagen urbana de la ciudad, y el rescate de espacios de uso público de vital importancia.

5.2. Conceptos.

“El Concepto de Regeneración Urbana puede ser interpretado de varias maneras dependiendo del nivel de desarrollo de un país; puede ser definido como una visión integrada y comprensiva ó como una acción que guía a la solución de problemas urbanos, en busca de una mejora duradera en lo económico, físico, social y condiciones ambientales de un área que ha estado sujeta al cambio”. (GALDINI, 2005).

“Regenerar no es sólo sinónimo de rehabilitar, significa también transformar, reconstruir o recrear y se entiende desde el marco de la administración pública, como un descriptor de renovación urbana que es dirigida por un profundo entendimiento de los valores de barrio, la creación de capital social, el emergente papel de emprendimiento social y las relaciones del sector público privado con la comunidad”. (SHERGOLD, 2005).

La Regeneración Urbana es un proceso que integra aspectos relacionados con el medio ambiente, lo físico-urbano, lo social y lo económico, plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población de un sector o de la ciudad completa, comúnmente se emplea a la obra física como el catalizador de una transformación que apunta a mover y crear mejoras integrales dentro de áreas deterioradas.

5.3. Objeto de la Regeneración Urbana.

Con el pasar de los años el término Regeneración ha evolucionado, pasando de ser una simple forma de renovación o rehabilitación de infraestructura obsoleta, a comprender un objetivo más específico como lo es la reestructuración de las fábricas urbanas, la renovación de la economía urbana o la imagen de la ciudad, buscando más equidad o interacción social, más participación de poblaciones locales y de su integración social y profesional dentro de un contexto multifuncional". (GALDINI, 2005).

La Regeneración Urbana es un concepto integral, vital y dinámico, regenerar es generar de nuevo y señala por lo tanto un fin no inmediato que se alcanza no con la acción propuesta, sino con la puesta en marcha de un proceso, no es una acción aislada que erradica transporte y oculta un problema que sufre un área urbana, por el contrario es un programa integral que se orienta a atacar en muchos frentes el fenómeno del deterioro urbano, las causas y factores que lo originan, es también una estrategia que implica reacciones de rehabilitación, remodelación, renovación, mejoramiento, etc., pero no se limita a ninguna de ellas.

Los principales objetivos de la Regeneración Urbana abarcan muchos aspectos económicos para atraer inversionistas, crear empleo o renovar la economía urbana; sociales para alargar el suministro de vivienda social y desarrollar infraestructura local; ambientales para mejorar la calidad de vida y combatir la polución y cultural para realzar el patrimonio arquitectónico y el turismo urbano, o para atraer investigaciones e instituciones académicas. (GALDINI, 2005).

5.4. ¿Por qué hacer Regeneración Urbana?

La Regeneración Urbana dentro de una ciudad, ha implementado que ciertas ciudades mejoren cualidades urbanas, y por medio de estas áreas mejora el flujo

vial, social, de esparcimiento y cultural necesario, para un desarrollo sano en la vía pública y de manera colectiva¹.

La tendencia actual en el desarrollo de las ciudades es el emprendimiento de procesos de renovación urbana, en los que se busca la reconversión del espacio urbano en función de la optimización de determinadas actividades que puedan insertarse de mejor manera en el escenario económico mundial.

5.5. Escenarios Claves de la Regeneración Urbana.

La Regeneración Urbana interviene en muchos campos, sus escenarios se mencionan desde un edificio hasta el tranvía, en las ciudades los puntos clave de la Regeneración Urbana son los Centros Urbanos y sus Espacios Públicos. Según las encuestas en Europa la importancia de la Regeneración Urbana Integral, que significa estar relacionada con varios campos, ha abarcado lo siguiente:

- Casi el 90% de los países encuestados, que representan el 63% de la población europea, aseguran que la “Regeneración Urbana” está directamente relacionada con la modernización de las viviendas existentes.
- Por su parte el 70% de los países encuestados, que representan el 75-76% de la población afirman que las operaciones de la “Regeneración Urbana” están vinculados con “la Recuperación y Gentrificación²” de áreas urbanas y, un porcentaje similar, con intervenciones de “naturaleza social”.
- Más del 40 % de los países encuestados, que representan el 45% del total de la población europea, aseguran que las operaciones de Regeneración se pueden asimilar con el fortalecimiento de las áreas urbanas centrales.

¹ Biere Arenas, Rolando, Ponencia, IV Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual,

² Gentrificación es el proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio deteriorado y con pauperismo es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva. Disponible en <http://www.es.wikipedia.org/wiki/Gentrificacion>

- También es de destacar la relación de la “Regeneración Urbana” con las acciones tendentes a combatir el cambio climático y favorecer “la eficiencia energética” de los edificios. El 62.5% de los países –un 40% de la población confirman la relación de la Regeneración con estas medidas.

5.6. El territorio y la Regeneración Urbana.

Definir un territorio ayuda a mantener la organización social, la identidad del grupo y los vínculos sociales entre los integrantes del mismo, debido a que comparten el mismo espacio físico. Marcar territorios es instintivo en el hombre, implica la defensa del espacio delimitado del que se ha hecho poseedor el cual personaliza y refleja intereses personales.

Según Vargas Flores (2011), “uno de los nuevos territorios de la Regeneración Urbana es el metro, el metro más allá de ser un medio de transporte público efectivo y ambientalmente eficiente como alternativa de transporte privado, induce efectos colaterales que generan nuevos centros y polos de desarrollo para las ciudades.

Desde la perspectiva del desarrollo urbano, generan fenómenos económicos ligados principalmente al alza de los precios del suelo y la plusvalía del entorno construido. Convierte terrenos poco conectados con los centros de trabajo, educación y ocio en potenciales territorios atractivos para vivir o generar nuevos núcleos de comercio y servicio.

5.7. La Ciudad y el Centro Urbano.

La Ciudad es un área urbana con alta densidad de población en la que predominan la industria y los servicios básicos. La degeneración de los espacios públicos en una ciudad es un reflejo de la falta de planificación urbana, la cual

debe fomentar el crecimiento coherente de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Borja y Castells (2009), la definen como un conjunto de espacios públicos rodeados de edificios y de árboles³, la concibe como un Espacio Público, en donde la gente puede andar y encontrarse llevando a cabo todas sus actividades. Considera a las ciudades como actores sociales complejos y multidimensionales.

En este sentido BAZANT (1998), considera que la calle y la plaza son los elementos básicos que conforman el espacio público abierto⁴. Es a partir de estos elementos que los habitantes se forman la imagen de la ciudad.

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 constituye el lugar financiero, comercial, direccional y simbólico de la ciudad, se encuentra formado por concentraciones de edificios administrativos y de equipamiento urbano para las actividades culturales, recreativas, de comercio, educación, salud etc.

5.8. La Imagen y el Territorio.

La Regeneración Urbana actúa en el medio físico-natural y artificial. el medio físico natural es aquel formado por montañas, ríos, lagos, playas, mares, valles, la vegetación, el clima, la topografía, entre otros. Todos estos componentes se destruyen por la intervención del hombre.

La Imagen Urbana es el conjunto de elementos naturales y artificiales (lo construido) que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus

³ BORJA, Jordi y CASTELLS Manuel, Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información, Taurus, México 2000.

⁴ BAZANT S. Jan, MANUAL DE DISEÑO URBANO, Trillas, México 5ª edición, 1998.

habitantes. La imagen urbana es la fisonomía de tales elementos entre ellos edificios, calles, plazas, parques, áreas verdes, ríos, anuncios, etc. que deben presentar una relación y agrupación para definir el carácter de la imagen y forma urbana del lugar.

Según Lynch (1960) considera que “La creación de la imagen de la ciudad se da a partir de lo que ve el ciudadano y de cómo lo interpreta y organiza mentalmente”⁵, se refiere a esquemas mentales de la ciudad, realizados a partir de caminar e integrarse a la ciudad, razón por la cual se tienen imágenes diferentes entre sí y con la misma realidad exterior.

“El concepto de imagen urbana se encuentra estrechamente relacionado con la calidad del ambiente urbano, mismo que se conforma principalmente a través de la mezcla de elementos arquitectónicos, de diseño, arte y comunicación”⁶. Mismo que depende en gran medida del equilibrio de las fuerzas que interactúan en el espacio público y de las masas que lo componen, es decir entre el espacio natural y el construido, equilibrio que finalmente permite leer claramente a la ciudad y por tanto vivirla e identificarse con ella. (CCOCATO 2009).

“Las áreas urbanas deterioradas se constituyen en una amenaza para la cohesión social y el desarrollo sostenible en las ciudades. Su estructura interna está afectada por un conjunto de problemas sociales, económicos y ambientales que han sido estudiados en detalle, desde una perspectiva teórica y práctica”. (CCOCATO, 2009)

El deterioro urbano también provoca costos en el sector privado y público. Por ejemplo a pesar que la mayoría de estas áreas dispone de sitios vacantes,

⁵ Lynch, Kevin, La IMAGEN DE LA CIUDAD, Gustavo Gili, SA, 1960, Barcelona, GG REPRINTS 2000, 227 páginas.

⁶ COCCATO, Marcelo, Andrés, Imagen Urbana y Calidad Ambiental, (en línea): Documento disponible en internet. Disponible en <http://e.edu.ar/areadigital/nota>.

muchos están abandonados y/o contaminados, afectados por un proceso de deterioro continuo cuya reversión demandaría altas inversiones.

5.9. Aplicaciones de la Regeneración Urbana.

Entre los proyectos de Regeneración Urbana están las experiencias en diferentes países principalmente de Europa y Latinoamérica que hablan por sí solas, y son ejemplos de transformaciones urbanas para otros Países.

Cuadro No. 1 Diferentes Campos de Aplicación en Europa.

APLICACIONES DE LA REGENERACIÓN URBANA EN EUROPA				
PAIS	CIUDAD	AÑO	CAMPO	LOGROS
ESPAÑA	Barcelona	1979	Barrios	Transformación de 28 Barrios (838 Hectáreas) y construcción de 38792 Viviendas.
ITALIA	Viena	1984	Barrios	Regeneración que abarcó 130.000 Viviendas
ALEMANIA	Berlín	1991	Barrios	32.000 Viviendas (240 Hectáreas), que realojaron a 52.000 Habitantes
ESPAÑA	Barcelona	1992	Centro Urbano	Operaciones Olímpicas, en Barcelona, inversión de infraestructura para solucionar problemas de crisis económica
ESPAÑA	Bilbao	2004	Centro Cultural	Regeneración Urbana de Ametzola, ciudad de Bilbao.

FUENTE: Elaboración Propia, Regeneración Urbana como Detonador del Desarrollo Inmobiliario. www.scribd.com/doc/56619036/0710-pon11-Regeneracion-Urbana

En este cuadro se reflejan los campos donde ha intervenido la Regeneración Urbana, en países donde surgió su origen y luego se difundió a otros países. En el caso de Latinoamérica la Regeneración Urbana se vuelve precisa y necesaria

para el urbanismo de países como Ecuador, que en los 90 el deterioro urbano se hace evidente en las infraestructuras públicas y privadas.

En base a esto en el año 2001 se inicio un exitoso proceso de Regeneración Urbana interviniendo diferentes sectores a través de proyectos y programas concretos que se integran a la visión estratégica que se tiene para el desarrollo de toda la ciudad. **FUENTE:** <http://www.douglasdreher.com>>Noticias

Cuadro No. 2 Diferentes Campos de Aplicación en Latinoamérica.

APLICACIONES DE LA REGENERACIÓN URBANA EN LATINOAMERICA				
PAIS	CIUDAD	AÑO	CAMPO	LOGROS
MÉXICO	Distrito Federal	2000	Barrios	Proceso de transformación de viviendas.
ECUADOR	Guayaquil	2001	Espacio Público	Malecón, se regeneró y convirtió en un hito transformador del centro de la ciudad
ECUADOR	Guayaquil	2001	Espacio Público	Se han Regenerado Calles y Avenidas. Bulevar 9 de Octubre, Av. Olmedo, Calle Boyacá, Calle Venezuela.
ECUADOR	Cuenca	2007	Espacio Público	Recuperación de la Plaza María Auxiliadora antes parque y regenerar un Espacio Público ahora seguro
ECUADOR	Guayaquil		Espacio Público	Recuperación de más de 511 parques

FUENTE: Elaboración Propia, Reflexión y Resistencia: Diálogos del arte con la Regeneración Urbana en Guayaquil. Rodolfo Chambers. 2007.
www.Redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArIPdiRed.jsp?vCve=50902708

5.10. Logros de la Regeneración Urbana.

Los espacios deteriorados de una ciudad demandan cambios que se constituyen en verdaderas transformaciones integrales. Estas transformaciones no se pueden alcanzar con obras o proyectos aislados o que no forman parte de una estrategia

que vaya más a allá de una intervención y que apunte a promover mejoras definitivas.

La Regeneración Urbana es una herramienta que ha demostrado ser eficiente y que se ha constituido en varias ciudades, con alcances en los logros que superan las expectativas originales. Los cambios que se originan mediante este proceso es promover transformaciones positivas, estos cambios dentro de una ciudad siempre se dan como sistemas vivos, cambian y se transforman.

En España la Regeneración Urbana es una práctica que se considera comúnmente relacionada con la modernización de Viviendas existentes, la Recuperación y Gentrificación de áreas urbanas y un porcentaje similar con intervenciones de naturaleza social, fortalecimiento de las áreas urbanas centrales, corresponde a la toma de acciones que pueden combatir el cambio climático y favorecer la eficiencia energética de los edificios.

Según Biere Arenas, Rolando⁷, entre los logros de Regeneración Urbana se explican las experiencias a través de los procesos de Reconversión Portuaria (Reestructuración Urbana de Puertos), como es el caso de Puerto Madero aplicando los métodos de evaluación de sus beneficios sociales y de recuperación del espacio público.

“Una de las estrategias de Regeneración Urbana son los **Procesos de Reconversión de Suelos Portuarios**”. Los objetivos de esta estrategia fueron:

- **Remodelaciones urbanísticas:** Para el desarrollo de nuevas actividades comerciales, turísticas y culturales.
- **Recuperación de Infraestructuras:** Portuarias o de espacios obsoletos o subutilizados.

⁷ Biere Arenas, Rolando, Ponencia del IV Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual: Documento disponible en www-cpsv.upc.es/ace/Articles-n6/numero6.../NUM6_TOTAL.pdf.

- **Procesos de Gentrificación:** Mediante desarrollo de zonas adyacentes a zonas urbanas centrales y otras nuevas.
- **Contribución al Desarrollo Socio-Económico** global de la ciudad.

5.11. Los Proyectos de Regeneración Urbana.

“En relación a los proyectos propios de transformación urbana, resulta fundamental ahondar en las dinámicas de conversión de las estructuras espaciales de la ciudad y las consecuencias sociales que ellas producen, al mismo tiempo que se observa cómo las transformaciones sociales o económicas van influyendo en las estructuras físicas.

En este sentido podemos hablar de la crisis de las estructuras de producción industrial, de los desplazamientos y abandonos de ciertos lugares de la ciudad, de la expansión urbana, de las consecuencias de la política de vivienda o de infraestructuras para la ciudad, de la tensión respecto del imperativo de competitividad urbana y los procesos de Gentrificación⁸ (Transformación Urbana) entre otros”. GARCIA FERRANDO (2009).

Regeneración se preocupa del “re-crecimiento” de la actividad económica donde esta se ha perdido, el restablecimiento de la función social donde ha habido exclusión y del restablecimiento de la cualidad de equilibrio ecológico donde este se ha perdido. De este modo áreas urbanas por sobre el planeamiento y desarrollo de nueva urbanización. Este tipo de política urbana es propia del último cuarto de siglo XX. (Couch, Fraser y Percy; 2003).

⁸ La Gentrificación comienza cuando un grupo de personas de un cierto nivel económico descubren un barrio que a pesar de estar degradado y descapitalizado, ofrece una buena relación entre la calidad y el precio y deciden instalarse en él. Estos barrios suelen estar situados cerca del centro de la ciudad o contar con determinadas ventajas como el estar situados cerca de polos de empleos, etc.

Disponible en <http://www.es.wikipedia.org/wiki/Gentrificacion>

Los alcances de la Regeneración Urbana ha abarcado también los proyectos de Reconversión portuaria como lo son el caso de Puerto Madero en Argentina y el Puerto Port Vell en Barcelona, el proceso se desarrolló con los siguientes objetivos:

- *Remodelaciones Urbanísticas para el desarrollo de nuevas actividades comerciales, turísticas y culturales.*
- *Recuperación de Infraestructuras portuarias o espacios obsoletos o subutilizados*
- *Proceso de Gentrificación mediante desarrollo de zonas adyacentes a zonas urbanas centrales y otras nuevas.*
- *Contribución al desarrollo socioeconómico global de la ciudad.*

Durante los últimos años numerosas áreas metropolitanas de distintos países han comenzado a invertir en sus tendencias históricas. Las ciudades afrontan procesos de “crecimiento inteligente” con diversas justificaciones:

- Reducir la contaminación
- Facilitar el acceso a una nueva economía
- Ahorro de suelo
- Deseo de revitalizar el centro urbano.

5.12. Experiencias en Barcelona.

❖ Puerto Port Vell

El Puerto Port Vell es el puerto antiguo de Barcelona, es de importancia lo que se puede encontrar en este puerto como los barcos de excursión y los grandes yates, el acuario de Barcelona. Se le ha considerado como un nuevo centro marítimo, ubicado en el centro urbano.

“Entre los principales proyectos de las Experiencia en Barcelona, España se registran:

- La Reforma del Estadio Olímpico,

- Construcción de un nuevo Palacio de Deportes,
- 4500 pisos nuevos en las 4 Villas Olímpicas,
- 5 zonas de nueva centralidad (Oficinas),
- Ampliación del Aeropuerto Y Mejora del Puerto Deportivo.

❖ **Puerto Olímpico de Barcelona.**

Un importante proyecto donde intervino la Regeneración Urbana fue el llamado Operaciones Olímpicas, este proyecto tuvo como excusa los Juegos Olímpicos, donde España tomo como excusa estos juegos para desarrollar y concentrar la inversión en la infraestructura de la Ciudad de Barcelona, España estaba atravesando una crisis económica y altas tasas de desempleo. El puerto Olímpico fue regenerado en su totalidad. **FUENTE:** www.raco.cat/index.php/Waterfront/article/.../214758/285050 2004.

Entre los principales Objetivos en este proyecto de Regeneración Urbana están:

- Reforma del Estadio Olímpico
- Construcción de un nuevo palacio de deportes.
- Cinturón de Circunvalación.
- Nuevas carreteras adicionales.
- 4500 pisos nuevos en las 4 Villas Olímpicas.
- 2 Torres de Telecomunicaciones.
- 5 zonas de nueva centralidad (Oficinas).
- Ampliación del Aeropuerto
- Mejora del Puerto Deportivo
- Instalaciones Culturales (museos, etc.)
- 5000 nuevas habitaciones de hotel.

5.13. Experiencias en Argentina.

❖ Puerto Madero.

La intervención sobre el mismo promovida para "devolver la cara de la ciudad del río" constituye el referente portaestandarte de una larga fila de proyectos públicos que apuntaron a remozar la imagen de Buenos Aires, Argentina. Este mega proyecto de casi 3 kilómetros de extensión, desarrollado entre 1998 y 2002 significó no sólo la total reconstrucción del mismo, sino una gran ampliación de su tamaño ganándole terreno río.

"El Plan Estratégico de Regeneración Urbana en Puerto Madero, una pieza urbana relevante de Buenos Aires, Argentina; consistió meramente en los usos comerciales, residenciales y cívicos. Cuyos objetivos radicaron en la Recuperación Costanera como espacio verde de la ciudad, Entre los principales proyectos de esta Regeneración Urbana se mencionan:

- Puerto Madero como oportunidad de nuevo modelo de centro.
- Nueva oferta de residencial central.
- Nueva oferta de espacio terciario.
- Reutilización de los galpones y del patrimonio arquitectónico.
- Nueva oferta de zona residencial de densidad intermedia.
- Sistema de accesibilidad propio.
- Eje principal "Centro Histórico", reserva ecológica río.
- El tamaño debe absorberse con operaciones de escalas controlables.
- Iniciativa pública y desarrollo con inversión privada
- Recuperación de los almacenes portuarios.
- La Recuperación del Río.

"Puerto Madero es un barrio con un enorme potencial turístico con gran cantidad de turistas en sus departamentos de lujo. Existen innumerables proyectos que

apuntan a una profunda síntesis transformadora y, sobre todo, respetuosa del medioambiente.

Puerto Madero es el intento de renovar radicalmente un sector importantísimo de Buenos Aires que por casi un siglo se mantuvo olvidado por autoridades y pobladores.

5.14. Experiencias en Róterdam, Londres.

❖ Antiguo Puerto de Londres.

El objetivo de la Corporación de Desarrollo Urbano, e Enterprise Zones, integró su objetivo en la atracción de inversiones privadas. La forma de hacerlo es tomando lo más significativo, en cuanto a imagen, ya sea su infraestructura portuaria, sus docks, sus diques y readaptarlos para nuevos usos, aquí empieza el proceso de Regeneración Urbana.

La Zona de los Docklands, antiguo puerto de Londres, se encuentra al este del centro. Después de la Segunda Guerra Mundial comenzó a sufrir un paulatino deterioro, transformándose en un gran paño eriazo cercano al centro. En 1970 el puerto es cerrado para estudiar opciones de renovación y densificación.

En 1981 el Estado creó la London Docklands Development Corporation (LDDC), que estableció condiciones para trabajar en conjunto con privados. Su estrategia principal fue crear un marco de infraestructuras y accesibilidad para la zona con fondos estatales, para luego entregar el desarrollo inmobiliario a los privados, que se baso en crear flexibilidad, diversidad y sobretodo densificación.

5.15. Concepto de Espacio Público.

Espacios Públicos: Son todos aquellos espacios que en la traza de una población, quedan definidos por los parámetros de la edificación o los límites de predios, en

ellos la población circula, se reúne, descansa o se recrea, se define también como el conjunto de inmuebles públicos, elementos arquitectónicos y naturales pertenecientes a todos los habitantes de un territorio destinados a satisfacer las necesidades urbanas colectivas.

La ciudad es un conjunto de Espacios Públicos o la ciudad en su conjunto es un espacio público a partir del cual se organiza la vida colectiva y donde hay una representación de esa sociedad. De allí surge la necesidad de entenderlo como uno de los derechos fundamentales de la ciudadanía, el derecho al espacio público, porque permite reconstruir el derecho a la asociación, a la identidad y a la población.

5.16. Las Funciones del Espacio Público.

El Espacio Público es “un lugar” en los términos de Augé (1998). Si un lugar puede definirse como lugar de identidad relacional e histórico, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional ni como histórico, definirá un no lugar”.

Y señala adicionalmente que “*la sobremodernidad es productora de no lugares*”. Si esto es así, podríamos concluir que el espacio público cumple dos funciones dentro de una ciudad: le da sentido y forma a la vida colectiva, y es elemento de *representación de la colectividad*.

De ahí que el Espacio Público por excelencia sea la centralidad urbana, lugar desde donde se parte, adonde se llega y desde donde se estructura la ciudad. El eje de la ciudad es el espacio público y no el privado, lo colectivo y no de lo

individual, y la centralidad urbana es el elemento fundamental, es el espacio de encuentro por excelencia de la representación⁹

5.17. Problemas del Espacio Público.

Este debe recobrar el lugar que le corresponde dentro de la estructura de la ciudad, más aún si la ciudad es sinónimo de urbe, lugar de civismo y espacio de la población.

Hay que defender el Espacio Público existente y construir uno para el nuevo urbanismo, que satisfaga simultáneamente varias funciones y que sea de alta calidad estética¹⁰. Lo primero es que el Espacio público debe recobrar el lugar que le corresponde dentro de la estructura de la ciudad siguiendo las cuatro condiciones que lo definen son: lo simbólico, lo simbiótico, el intercambio y lo cívico.

En la actualidad el Espacio Público se encuentra acosado por las nuevas modalidades del urbanismo. Hay una especie de “agorafobia”, asedio, rechazo o desprecio por los espacios públicos, al extremo que la población los considera peligrosos y les tiene miedo, porque no protegen ni son protegidos. Son un territorio abandonado, incluso de la disputa social. Su mantenimiento prácticamente no existe o es escaso, Se ha convertido en guarida y no en hábitat. (Borja y Muxi 2003).

⁹ Sin embargo en América Latina hay un proceso de despoblamiento de la centralidad, tal como lo ilustran los casos de Bogotá, Quito, Santiago, Ciudad de México y Lima entre otros. Contrariamente a este proceso existe una marea de población que va diariamente a los centros en Quito, Lima y México van alrededor de ocho veces más de las personas que viven allí. Ello porque la centralidad es un espacio público que concentra información, formas de presentación, mercados, además de organizar la vida colectiva.

¹⁰ El caso del transmilenio en Bogotá es interesante como estructurador del desarrollo urbano, articulador del sistema central de espacios públicos, emisor de un mensaje de modernidad de la ciudad y solucionador del problema funcional del tránsito entre otros.

Como resultado de este asedio, tenemos que la ciudad pierde las posibilidades de construcción y de cohesión sociales, se reduce la participación, se restringe la ciudadanía y se ausenta el estímulo a las prácticas de tolerancia. De allí que los espacios públicos en el nuevo urbanismo de América Latina están en peligro por:

“La fragmentación, la ciudad empieza a vivir una nueva forma de segregación urbana caracterizada por la fragmentación. Se hace obsoleta la segregación caracterizada por la existencia de espacios unifuncionales y estancos (usos de suelo) para la industria, el comercio, la vivienda, la administración bajo el instrumento del “zoning”, donde la unidad urbana no se diluye y la ciudad como totalidad no desaparece porque las partes integran el todo. Y se desarrolla la fragmentación a través de la desarticulación de cada uno de los componentes del conjunto urbano produciendo la ruptura de la unidad urbana”¹¹.

5.18. Espacio Público Abierto.

“Se llama **espacio público** al lugar donde cualquier persona tiene el derecho de circular, en oposición a los espacios privados, donde el paso puede ser restringido, generalmente por criterios de propiedad privada, reserva gubernamental u otros. Por tanto, espacio público es aquel espacio de propiedad pública, "dominio" y uso público. Entiéndase dominio en sentido estricto, ya que éste no está afectado a la generalidad de las personas. En el aspecto legal, podemos decir que el espacio público moderno proviene de la separación formal entre la propiedad privada urbana y la propiedad pública”¹².

Los Espacios Públicos Abiertos se clasifican en: Plazas, Parques, Boulevares, Puertas Urbanas, Calles y Paseos peatonales, cuyo uso público es permanente,

¹¹ Carrión M, Fernando, Espacio Público; punto de partida para la alteridad. Ecuador. (en línea):

¹² Disponible en http://www.es.wikipedia.org/wiki/Espacio_p%C3%BAblico

además pueden ser de carácter metropolitano sin restricciones de acceso. En esta categoría integramos los Espacios Abiertos- Verdes conformados por aquellos de libre acceso al público, y están constituidos por masas vegetales importantes, en muchos casos con un horario restringido.

5.18.1. Espacio Abierto

Según Plazola, Cisneros (Vol. X), el Espacio Abierto es el que se encuentra entre edificios como el piso y las fachadas, el espacio abierto son de carácter público y en él puede circular la población que así lo requiera; se clasifica en calle, avenidas y bulevares, plaza, parques, etc.

La relación entre los espacios abiertos privados con los volúmenes construidos en el mismo lote se denomina “modo de edificación”, el cual contribuye a definir las características de la configuración urbana. Este tipo de edificación se clasifica en 4 modalidades:

Cerrado: Es aquel en el que la construcción frontal y lateral, en caso de lotes en la esquina, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existen restricciones frontales pero manteniéndose el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso “cerrado con restricción frontal”.

Semicerrado: Es aquel en el que la construcción frontal se alinea básicamente con el límite de propiedad pero quedando remetida una parte del resto de la construcción hacia uno o varios linderos. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “Semicerrado con restricción frontal”.

Semiabierto: Es aquel en el que la construcción esta apañada a uno de los límites laterales de la propiedad, quedando libre en la otra colindancia lateral y presentando, por lo tanto una fachada lateral. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene la construcción alineada al límite de la restricción denominándose en este caso Semiabierto con restricción frontal.

Abierto: Es aquel en el que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir con restricciones laterales frontales y posteriores.

Los espacios abiertos privados interiores son aquellos que no tienen frente al espacio público, estando conformados por los volúmenes edificados en el interior de los diferentes lotes o predios. Los diferentes espacios abiertos conforman una secuencia espacial urbana, cuya suma conforma la estructura espacial de la zona o centro de población en su totalidad.

5.18.2. Espacio Cerrado.

Según Plazola, Cisneros (Vol. X) el espacio cerrado es el elemento que se construye y que tiene relación con otras construcciones, son espacios abiertos urbanos, elementos naturales y estructura del paisaje urbano (contexto). Delimitan las diferentes actividades de trabajo, educación, religión, administración, salud, entre otras. Su estilo arquitectónico, tipos de materiales y altura determinan la imagen de la ciudad.

5.19. Clasificación del Espacio Público.

La clasificación del Espacio Público se denomina por zonas según la función del Espacio. Existen variadas clasificaciones por zonas de Espacios Públicos entre ellas las siguientes:

- Zonas recreativas de uso público
- Zonas recreativas privadas

- Zonas e Inmuebles de conservación histórica, urbanística, arquitectónica o artística.
- Los predios y los espacios de los bienes públicos e institucionales

Entre estas zonas la más importante es la zona recreativa de Espacios Públicos que se distingue por cuatro tipos:

- Plazas.
- Parques.
- Calles.
- Plazoletas

5.19.1. Plazas.

Las Plazas: Son **espacios abiertos** definidos o enmarcados por edificaciones fundamentales en la estructura de pueblos o ciudades. En nuestro país la Plaza es considerada el centro de la localidad o de Barrios, como lugar de encuentro, la animación que genera contribuye a la definición del carácter de la imagen urbana.

En arquitectura se denomina Plaza a aquel espacio que forma parte de un centro urbano y se caracteriza por estar a cielo abierto, generalmente rodeado de arboles o de edificios a cierta distancia, en muchos casos la plaza es el centro de la ciudad, tanto físico como histórico, en términos de importancia la plaza puede ser el lugar desde donde se fundó la ciudad como también la zona donde se desarrollan las actividades más importantes económicas, políticas y administrativas.

Las Plazas de ámbito urbano son espacios de mayor jerarquía, de gran superficie e importancia dentro del contexto y se caracterizan por estar dotadas de otros elementos urbanos como las aceras y áreas verdes.

“La Plaza Urbana es un espacio muy concreto a partir del cual va a generarse toda una evolución de las aglomeraciones, cada vez más amplias y mas diferenciadas. Este lugar privilegiado, este punto de polarización y diferenciación es la plaza”.¹³

“Según Plazola Cisneros Alfredo Vol. 9, la Plaza es un lugar de estar y de recreación. Y por lo tanto también forma parte del paisaje de una ciudad, está contenida por el entorno urbano que la limita (Edificios, calles, etc.) Está considerada como un espacio abierto y lugar de convivencia, a la que, accede la población quien liga de igual manera partes de la ciudad y sus relaciones con los espacios abiertos públicos y edificios importantes”

5.19.1.1. Funciones del las Plazas.

Para Plazola “La función concreta que le dio razón de ser a la Plaza fue sin duda, la de reunión pública para el intercambio de bienes y servicios, es decir, el mercadeo. A través del tiempo se fueron adicionando actividades recreativas, sociales o de concentraciones políticas. Ya sea en el medio urbano o en el rural, las Plazas están rodeadas por lo general, de otros espacios exteriores como el andador, el atrio, la calle, el estacionamiento, el patio, el portal y la terraza. Otra función que se le ha dado a la Plaza es la de conmemorar algún hecho o personaje histórico. Entre las principales funciones de las plazas están:

- Constituyen sitios de reunión y encuentro.
- Permiten paseos y otras actividades recreativas.
- Estimulan la actividad en la edificación circundante. Abren el espacio y la prospectiva ante edificios frecuentemente patrimoniales.
- En conjunto con la edificación de su entorno conforman nodos de animación y actividad de la población local.

5.19.1.2. Clasificación de las Plazas.

¹³ Definición de Raimond Ledrul, Sociología urbana (1971).

Las Plazas se clasifican a partir de los criterios de diseño en: Plaza. – “Criterios de Diseño”.

- ✓ La Plaza como Recinto.
- ✓ La Plaza como Teatro Total.
- ✓ La Plaza como Obra Abierta.
- ✓ La Plaza como lugar Abierto.
- ✓ La Plaza como Obra Colectiva.

5.19.1.3. Plazas y su significado.

- **Plazas de significación simbólica:** Es un Hito Urbano que se recuerda con claridad. Es, casi siempre, de diseño monumental y se relacionan algún acontecimiento de jerarquía metropolitana o nacional, lo que, al menos en ocasiones determinadas, la hace albergar gran cantidad de públicos.
- **Plazas de significación visual:** Es aquella que uno se recuerda “per se”, sino por el monumento o edificio que la define y al cual la plaza está subordinada. El espacio abierto generado por la plaza permite el desahogo espacial para otorgar perspectiva al edificio o monumento.
- **Plazas con un rol de circulación:** Por localización, se convierte en un lugar de paso obligado de vehículos y/o peatones.
- **Plazas con un rol recreativo:** Es aquella que se reconoce como un estar urbano que acoge las actividades de esparcimiento, el paseo o el simple encuentro. Es la Plaza utilizada por niños y ancianos.

5.19.1.4. Morfología de las plazas.

LA PLAZA CÍVICA: Según Plazola Cisneros; “Por lo regular son centros de Ciudad, rodeados por la Catedral, el Palacio Municipal y, en ocasiones, el Mercado. Este tipo de plaza se caracteriza por ser un lugar importante de reunión pública, ya sea para mercado o para concentraciones políticas.

La ubicación es una característica muy importante de este tipo de plazas, que por sus rasgos son el lugar ideal para actividades, como, ceremonias, fiestas cívicas y, en ocasiones, religiosas, ya que cumplen un papel simbólico, como corazón o centro de la Ciudad”.

LA PLAZA INTERIOR: Es aquella de Características Semi-Publicas, producto del Diseño de un Conjunto Habitacional o Espacio Interior de un Recinto Publico. Su Diseño se subordina y es comprendido sólo en relación a éste conjunto.

- **TRAZADO:** Plaza Regular, de trazado geométrico de formas variables según sea el diseño de conjunto edificado que la general.
- **TAMAÑO:** Como generalmente es inferior a una manzana, adopta características de Plazuela.
- **BORDES:** Uno o más de ellos se encuentran adyacentes a la construcción, sin existir una calle pública que segregue la Plaza, por lo que ésta llega a semejarse a un patio privado o antejardín; de tal manera que no extrañaría encontrarse con un cierro o reja que la separe de la vía pública. Como Plaza y edificación han sido diseñadas en forma simultánea, existe entre ambas una gran interacción morfológica.
- **ORGANIZACIÓN ESPACIAL INTERNA:** El Diseño de pavimentos, disposición de árboles, bancas, faroles, y demás elementos de mobiliario, tiende a la simetría en relación a los bordes construidos y a la convergencia hacia un área central dominante en cuanto a espacialidad y equipamiento.

LA PLAZA DIRIGIDA: Son las Plazas que cumplen la función de atrio público de un edificio significativo. La Plaza subordina a éste edificio y funciona directamente en relación a él.

- **TRAZADO:** Plaza Regular cuadrada o rectangular de acuerdo a la disposición, tamaño y ubicación del edificio hacia el cual se orienta o se dirige.

- **TAMAÑO:** También está en relación directa con la fachada del edificio dominante.
- **BORDES:** como se desprende de lo anterior, existe un borde que predomina sobre los demás, siendo el resto totalmente secundario y casi indiferente a la conformación y definición del espacio. La ausencia de calles en uno o más de sus lados refuerza esta idea.
- **ORGANIZACIÓN ESPACIAL INTERNA:** Con muy escasas excepciones, el diseño de senderos, pavimentos y mobiliario se orienta y es dirigido por el edificio dominante, en función de sus ejes de simetría y el ritmo y composición de su fachada.

5.19.2. Parques.

“Según Plazola los Parques son aquellos espacios abiertos en los que predominan los elementos naturales como arboles, plantas, arbusto, césped, cactus, herbáceas, setos, etc. Es decir son zonas donde predominan las áreas naturales sobre lo construido.

Los Parques constituyen espacios en la ciudad o próximos a ella, con predominio de jardines y arboles, por sobre las superficies duras. Por definición, Parque es un área verde, y esta responde a un conjunto de arboles y vegetación, que en este caso administra el municipio para uso público.

Parque: Según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán (México), el parque es un elemento articulador y de encuentro del espacio público, destinado al uso y disfrute visual, funcional y lúdico por parte de los ciudadanos sin restricción alguna, caracterizado por la presencia de vegetación principalmente arbórea que estructura sus espacios y su imagen complementado por amueblamiento, circulaciones y tratamientos de pisos para circulación y recreación activa o pasiva.

Parque urbano: Es un elemento articulador y de encuentro del espacio público, de cobertura urbana y regional, dedicado a usos recreativos, culturales y ambientales.

5.19.3. Calles.

Las calles fueron naturales o construidas para ir de un lugar a otro. Casas, Plaza y Calles constituían el lugar más simple, desde su origen se fueron construyendo, a la escala del hombre, definición la calle es el “espacio de interacción” entre los movimientos constituidos por el soporte físico (resultado de la suma de infraestructuras para los movimientos, vías de circulación y medios de transporte) y de las actividades a partir de él.

La calle organiza la distribución de los terrenos y comunica las manzanas. Su carácter es de mayor utilidad que el de la Plaza y dada su estructura, crea un ambiente de tránsito de de rapidez.

5.20. Importancia del Espacio Público.

“Los espacios públicos definen la esencia y la naturaleza misma de las ciudades. Esto hace referencia no sólo a una cuestión física de parques, plazas y vías de comunicación, sino también a aspectos funcionales, sociales y legales institucionales y políticos, incluyendo también aspectos éticos que dicen relación con la conciencia colectiva y los principios conductores de la convivencia ciudadana. La naturaleza de las ciudades se define en los “Espacios Públicos”, lo cual, tiene primero una expresión física en lo que es mas inmediatamente percibido como tal, los parques las plazas, las avenidas y las calles, así como

también en los bienes nacionales de uso público en lo que hace relación a la ciudad”. (PABLO TRIVELLI, 1997).

“La importancia del Espacio Público radica en que es allí donde el habitante urbano, se conecta a los otros en un sentido funcional, y en un sentido social y es allí donde se construye una vida colectiva, la vida en común”. (CARRION, FERNANDO 2007)

VI. HIPOTESIS.

Los espacios públicos son importantes para la concentración de la población quienes requieren de obras materiales para realización de distintas actividades, siendo así que con el uso y el paso del tiempo pueden deteriorarse demandando un mantenimiento o recuperación en su totalidad, varias de estas obras materiales son elementos arquitectónicos o de infraestructura en los espacios urbanos que tienen valor artístico, religiosos e históricos por lo que su apropiado mantenimiento y conveniente rehúso son prioritarios para conservar el patrimonio cultural o inmueble de las ciudades donde están construidos.

El casco urbano de Ciudad Sandino se encuentra formado por una serie de zonas urbanas que en su mayoría presentan condiciones precarias, por la falta de infraestructura básica y carentes servicios urbanos con deficiente cobertura, pese a estas razones la Alcaldía del Municipio quien administra y tiene la responsabilidad de detener el deterioro de las zonas del Municipio, de manera que se ha esforzado en la construcción de algunos edificios, aplicando un estilo moderno en la arquitectura y la modificación del equipamiento urbano, siendo también parte de la ciudadanía apoyar e impulsar este tipo de intervenciones con el cuidado y conservación física de los mismos proyectos.

La Regeneración Urbana como proceso de intervención ha logrado que muchas ciudades mejoren las cualidades urbanas, las propuestas fomentan soluciones a los problemas de urbanismo por la degradación de la infraestructura. Este proceso de ordenación es capaz de generar cambios en un espacio público, por tal razón la estrategia de la regeneración urbana en este proyecto se plantea para dar solución al problema que enfrenta la Plaza Padre Miguel en Ciudad Sandino, se regenerara la plaza para entregar a la ciudad y a sus pobladores un espacio abierto de concentración publica recuperado.

VII. DISEÑO METODOLOGICO.

El presente estudio se desarrolla a través de una investigación aplicada, debido a que se dará solución a un problema en la realidad de un determinado lugar que se conoce como la Plaza Padre Miguel en el Municipio de Ciudad Sandino. La metodología se basa en un análisis completo del proyecto, en el cual se toman como guía los siguientes enfoques: El enfoque Cualitativo y el Enfoque Cuantitativo, en 5 diferentes fases que son el desarrollo de cada uno de los 5 capítulos de esta investigación.

7.1. Métodos planteados:

Durante el proceso de elaboración de este trabajo procedimos a la utilización de dos tipos de métodos con los que llevamos a cabo 4 etapas metodológicas, las cuales parten del análisis de las condiciones existentes e información disponible acerca del sitio, análisis de los estudios urbanísticos y sociales del área.

7.1.1. Método Científico:

El Método Científico es a través del Enfoque Cualitativo donde se recolecta la Información tanto de campo como bibliográfica, por medio de este método obtuvimos lo siguiente:

Recopilación de la información: Mediante consultas bibliográficas en Universidades: Universidad Centroamericana (UCA), Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN).



Recopilación Vía Electrónica: Modelos Análogos e información variada acerca del tema.

Recopilación de información en Instituciones: Alcaldía de Managua (ALMA) y Alcaldía de Ciudad Sandino. Luego de recopilar y obtener los datos del Enfoque Cualitativo se procedió a ordenarlos para desarrollar el Marco Teórico primeramente y luego interpretarlos en el desarrollo colateralmente de los Capítulos.

7.1.2. Método Empírico:

Es un método que nos permite fundamentar nuestra investigación, nos permite constatar y tener un contacto más directo en la búsqueda de la información. Este Método parte de del Enfoque Cuantitativo donde se registran datos contabilizados.

7.1.2.1. La Observación y Levantamiento de Campo:

Recopilación gráfica mediante la observación (conocimiento de las condiciones existentes), la toma de fotografías, Dibujo de planos a mano alzada bocetos y apuntes. Por medio de esto obtuvimos las **Mediciones**, en este proceso de levantamientos arquitectónicos se utilizaron los instrumentos más comunes como la cinta métrica, tabla de dibujo, cinta métrica grande, cámara fotográfica. Así mismo se utilizaron los programas de Sketch up, Autocad, Fhotoshop, y los programas de Office 2007, kerkythea 2008.

7.1.2.2. La Encuesta:

En la recolección de la información requerida para sustentar esta investigación se procedió a elaborar un instrumento tipo encuesta, el cual está compuesto por doce (12) ítems, de los cuales tres (3) son de respuestas cerradas, uno (1) de respuesta

mixta (cerrada), pero con justificación cuatro (4) de selección múltiple y dos (2) de opinión que son preguntas abierta.

Esta encuesta se le aplicara a la muestra constituida por 50 personas que habitan en la zona I de Ciudad Sandino. Los resultados obtenidos se procesaran de forma manual y su tabulación respectiva se presentara en cuadros frecuencia porcentual para una mayor comprensión y análisis. La encuesta se elaboro en el área de trabajo y a personas del área de influencia. Procesando los datos estadísticos con el sistema SPSS.

7.1.2.3. La Entrevista:

Esta Recopilación es del Enfoque Cuantitativo y se obtiene a través de una investigación participativa a los siguientes entrevistados. Arquitecto **Samuel González Jirón** de la Alcaldía Municipal de Ciudad Sandino. Arquitecto **Álvaro Hernández**, Responsable de la Oficina de Catastro en la Alcaldía de Ciudad Sandino. Arquitecto **Luis Roberto Sánchez** de Dirección de Patrimonio Histórico Municipal. Alcaldía de Managua. Poblador y comerciante del negocio RAPIFOTO situado en la Plaza Padre Miguel.

VIII. RESULTADOS.

Aquí se abordan todos los resultados obtenidos de cada Capítulo, empezando en orden secuencial desde el Capítulo I hasta el Capítulo V, antes de los capítulos se desarrolló un Marco Teórico donde se dieron a conocer los conceptos de Regeneración Urbana y de Plazas, para profundizar en el desarrollo del tema.

CAPITULO I: En el Capítulo I, se abordan los modelos Análogos para entrar en el tema con conocimientos previos, Capítulo que se desarrolla a través de tres modelos de Plazas, un Modelo Europeo, un Modelo Latinoamericano y por último un Modelo Nacional.

CAPITULO II: En este Capítulo se desarrolla la Caracterización del Municipio de Ciudad Sandino, se da a conocer lo más sobresaliente del Municipio, así como sus Nodos Urbanos, las características de su población, y los detalles en relación al conocimiento profundo del Municipio.

CAPITULO III: En este Capítulo se desarrolla la Delimitación del Área de Estudio y el Área de Influencia directa e indirecta del proyecto, para proporcionar los alcances de la propuesta de Regeneración Urbana, y se abordan todos los factores que involucran un análisis de sitio, sus alrededores y la situación en la que se encuentra el lugar de estudio.

CAPITULO IV: Aquí se aborda el objetivo específico de mayor relevancia dentro de la investigación, porque se conlleva a la finalidad y desarrollo del diseño urbano originado a través de la Regeneración Urbana. La propuesta es desarrollada con la integración de los conceptos antes definidos y con los conocimientos antes enfocados en los capítulos anteriores. Aquí se lleva a la culminación de la investigación presentando el diseño urbano de la Plaza Padre Miguel y sus intervenciones propuestas.



CAPITULO I

CAPITULO I. REGENERACION URBANA.

8.1.1. Modelos Análogos de plazas.

El análisis de los Modelos Análogos se desarrolla con el fin de conocer los aspectos formales y teóricos, funcionales, de integración de infraestructura y de estética; lo cual sirve de aporte para la propuesta de regeneración urbana a proyectar en la Plaza Padre Miguel del Municipio de Ciudad Sandino.

La selección de los Modelos Análogos se llevó a cabo mediante el análisis de las características físicas que presentaron las Plazas de estudio en tres diferentes países. El enfoque y las comparaciones elaboradas para las Plazas seleccionadas fue el proceso de Regeneración Urbana que se realizó en dos de ellas, el Modelo Nacional es de Remodelación Urbana ya que nuestro país no ha desarrollado experiencias de Regeneración Urbana.

Para este estudio se tomaron en cuenta las siguientes categorías detalladas por los siguientes aspectos:

- Nombre
- Descripción
- Imagen
- Procesos de Regeneración Urbana
- Ubicación
- Comparación entre los tres Modelos

8.1.2. Modelo Análogo Europeo.

La Plaza del Poniente nace en Valladolid, cuando se canaliza el río Esgueva, a su paso por la ciudad, al cubrir el río y encausarlo, se desarrolla una explanada sobre la que se asienta la Plaza. La plaza desde sus orígenes estaba destinada al público familiar, quienes en la actualidad siguen siendo sus mayores usuarios.

Las intervenciones se enfocaron en el cambio de mobiliario para niños, juegos de niños modernos, se instalaron pérgolas amplias en los cenadores y un nuevo estanque donde se ubica una estatua. Esta Plaza es una plaza para niños, y en

ambos extremos se ubican un parque urbano para el público joven y un campo grande que es un jardín preferido por los mayores. Valladolid tiene Espacios Públicos para usuarios de todas las edades. Ver Foto No. 1

Foto No. 1 Plaza del Poniente en España.



FUENTE: <http://ciudadcolaborativa.posterous.com/una-plaza-para-todos-ii-plaza-de-poniente-his>

8.1.3. Modelo Análogo Latinoamericano.

La Plaza la Administración se regeneró tomando en cuenta el contexto donde se encontraba sumergida, esta plaza se ubica en Guayaquil, Ecuador. Según su historia era una sola calle entre los edificios de gobernación, en 1960 se cambio a plazoleta. Ver Foto No. 2

La Regeneración logró que se restituyera la plaza y se colocó un monumento de poder histórico, el monumento y la plaza se convirtió en un atractivo paseo lleno de bancas y faroles circundado en forma de óvalo.

El Objetivo principal de la Regeneración Urbana es convertir una plaza con una vía vehicular de importancia para la ciudad y dar rescate al valor histórico y social de la Plaza.

Foto No. 2 Plaza de la Administración en Guayaquil, Ecuador.



FUENTE: <http://www.douglasdreher.com/proyectos/plazaadministracion.asp>

8.1.4. Modelo Análogo Nacional.

Nindirí es una ciudad que se caracteriza por su orgulloso legado indígena, al cual se le suma el deseo de desarrollo y modernización tanto a nivel urbano como socio-económico, en base a esto nace el desarrollo de una propuesta de intervención urbana para el núcleo central de la ciudad. El proceso de Remodelación Urbana se proyecta para el Parque Central de Nindirí, con el objetivo primordial de reactivar y dotar de una imagen moderna a este Espacio Público. Ver Foto No. 3

La Remodelación Urbana del Parque generó:

- El implemento de un tipo de mobiliario moderno.
- La arborización.
- Nuevos tipos de textura en recubrimientos para los andenes de comunicación
- Integración de elementos históricos culturales existentes (Iglesia Santa Ana, Casa Cultural Tenderí, Parque Central antiguo Centro de salud).
- Revalorización de la vialidad existente en el área del núcleo central de la ciudad.

- Creación de zonas de esparcimiento.

Foto No. 3 Plaza, Parque Central de Nindiri, Nicaragua.



FUENTE: Propia.



CAPITULO

II

CAPITULO II. CARACTERIZACION DEL MUNICIPIO DE CIUDAD SANDINO.

8.2. Generalidades del Municipio.

Según el Plan Maestro de Ciudad Sandino¹⁴, el cual tiene como objetivo general “*Elaborar el **PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA CIUDAD SANDINO 2005-2025**, con el fin de contribuir y dar pautas de solución del déficit del desarrollo urbano, potenciando las capacidades actuales y futuras de la ciudad en función del mejoramiento de los servicios básicos, consolidación de la imagen urbana, el desarrollo humano y el medio natural de su entorno*”.

En su Marco Referencial aborda dos Diagnósticos, el primero orientado hacia los aspectos urbanísticos, y el segundo hacia aspectos físico naturales. Dichos diagnósticos proveen valiosa información para lograr una caracterización para el municipio de ciudad Sandino.

8.2.1. Localización.

A doce Kilómetros y medio de Managua, y con una posición geográfica; de coordenadas *Latitud: 12° 01' a 12° 14' norte; Longitud: 86° 18' a 86° 25' oeste*. El Municipio Limita:

Al Norte: con el Municipio de Mateares.

Al Sur : con el Municipio de Managua.

Al Este: con el Lago Xolotlán y el Municipio de Managua

Al Oeste: con el municipio de Mateare y Villa El Carmen

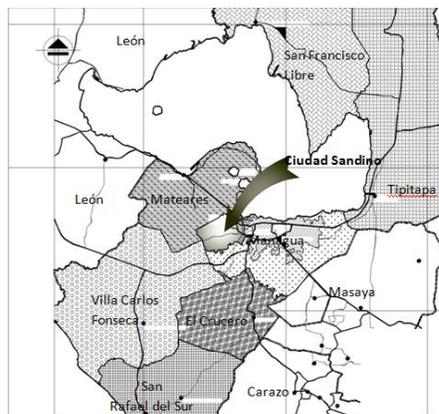
¹⁴ GONZÁLEZ JIRÓN, SAMUEL. 2005. Plan maestro de desarrollo urbano de Ciudad Sandino. Nicaragua. Editorial Alcaldía de Ciudad Sandino. 124 p.

Gráfico No. 1 Localización a Nivel Nacional.



FUENTE: Elaboración Propia, en base a Planos de Ciudad Sandino.

Gráfico No. 2 Localización a Nivel Departamental.



FUENTE: Elaboración Propia, en base a Planos de Ciudad Sandino.

8.2.2. Derroteros Municipales.

CIUDAD SANDINO - Lado de Managua (Xolotlán): Comprende desde un punto de la costa del lago, con coordenadas $86^{\circ} 19'54''W$ y $12^{\circ} 11'00'' N$, hasta otro punto sobre la misma costa con coordenadas de $12^{\circ}09'33.47''N$, $86^{\circ}19'2468''W$, que se localiza 150 metros al norte de la antigua línea férrea en el costado este del cerro San Carlos punto final del límite. Ver Gráfico No. 3

CIUDAD SANDINO – Managua: Este límite se inicia en un punto de los filos de Cuajachillo situado aproximadamente 82 metros al norte del camino que conduce a Barrio Nuevo, con coordenadas 12°06'1361"N, 86°29'29.40"W, se dirige en dirección noroeste por los puntos con coordenadas : 12°06'15.75"N, 86°23'2410"W.

Gráfico No. 3 Localización a Nivel Municipal.



FUENTE: Elaboración Propia, en base a Planos de Ciudad Sandino.

CIUDAD SANDINO – Mateare: Este límite tiene su origen en un punto de la costa del lago de Managua (Xolotlán), con coordenadas 86°19'54"W y 12°11'00"N, toma dirección oeste sobre la vía férrea hasta interceptar con la carretera que conduce a la laguna de Xiloa.

8.2.3. Origen de la Población.

La fundación de CIUDAD SANDINO, como municipio es reciente, con relación a otros municipios del Departamento de Managua, pero el origen de la población es a partir del traslado de 1969, cuando se producen graves inundaciones por la crecida del lago Xolotlán, afectando a barrios asentados espontáneamente en las orillas del lago como fueron: La Tejera, Miralagos, Quinta Nina, Acahualinca y otros, teniéndose estos que trasladarse a lugares seguros.

El Gobierno de ese entonces, creó el proyecto de Organización Permanente de Emergencia Nacional cuyas siglas son (OPEN - 3), al negociar la compra de las propiedades algoneras de la familia Blandón al Oeste de la ciudad capital para reasentar a la población damnificadas afectadas por la crecida del lago.

Para esa época se poblaron dos zonas que se corresponden con el OPEN - 3 (actual núcleo poblacional de CIUDAD SANDINO) y Bella Cruz, (conocida como Zona N° 8), este asentamiento se le reconoció con el nombre de Reparto Santa María en los recibos de abono para la adquisición de terrenos por la familia Blandón; posteriormente se sustituyó por el nombre de OPEN - 3.

En los primeros años del asentamiento era precario, ya que se carecía de agua potable, alumbrado público, energía eléctrica, servicios higiénicos, trazado de calles irregulares y del control urbano. En 1971 no había transporte público, por lo cual los pobladores debían caminar hasta la cuesta del plomo para tomar el bus que salía hacia Managua. El transporte era pésimo, no satisfacía la demanda de los usuarios, por lo que se instaló una cooperativa de buses del Sr. Victorino Lara.

Hasta el año 1995, CIUDAD SANDINO era parte de la División Distrital N.1 del Municipio de Managua. Para entonces comité distrital para el desarrollo, solicitó a la Asamblea Nacional la aprobación de una Ley que elevará el distrito al rango de Municipio, argumentando los factores geográficos y socioeconómicos.

En octubre de 1998, nuevamente por causa del huracán Mitch, crecieron e inundaron los barrios adyacentes de las costas del Lago de Managua, teniéndose que trasladar a 7,000 personas al asentamiento "Nueva Vida", ubicado en el sector oeste de CIUDAD SANDINO. A través de la Ley N° 329, CIUDAD SANDINO y el Crucero, publicada en Enero del 2000, se crea el Municipio de CIUDAD SANDINO formando parte del Departamento de Managua. En la actualidad Ciudad Sandino, presenta una situación compleja debido a la ocupación del suelo.

8.2.4. Características Físico-Naturales.

- **Clima**

Clima: Zona sub-tropical de Sabana, con variaciones a sub-tropical, semi-húmedo de la parte Norte hacia las Sierras de Managua.

Temperatura: Oscila al año entre los 25°C y 27°C.

Precipitación Pluvial: Promedia anual es de 1,350 mm. Variando de 1.10 mm en la franja costera a 1.300 MM en las partes altas de los filos de Cuajachillo.

Humedad: Humedad Relativa Anual del 63%.

Vientos: Velocidad de los Vientos variables de 12 a 15 km/h.

- **Relieve**

Topografía: El municipio es relativamente plano con pendientes de 0% al 2% en las áreas urbanizadas, en las áreas circundantes a estas, existen pendientes del 2% al 4% y en la franja costera al Lago Xolotlán hay diversidad de pendientes que van del 4% al 50% oscilando el terreno de ligeramente ondulado hasta escarpado en algunas zonas como el Cerro Motastepe, con 359m de altura.

Geomorfología: Se localiza entre tres paisajes: Planicies, Sistema de Montañas de las Sierras de Managua y sistemas volcánicos del Oeste.

- **Geología**

Tipos de Fallas: Se identifica en el extremo sur afectación de fallas clasificadas como geológicas o superficial sin confirmación con datos subterráneos y falla dudosa basada en muy poca evidencia y parcialmente a los barrios Satélite Asososca y Motastepe. El costado este es afectado parcialmente con fallas con la salvedad que no afectan directamente las zonas urbanizadas existentes en el sector, sino a las zonas baldías y la franja costera del lago Xolotlán.

Tipo de suelos: Los factores y procesos formadores que han modelado estos suelos son: Vulcanismo, Tectonismo, Erosión y Sedimentación. Suelos jóvenes poco desarrollados, se localizan alrededor del cerro Motastepe, se caracterizan por presentar un perfil de poco espesor, con texturas totalmente gruesas (arena franca) en todo el perfil. En la parte plana del Municipio, taxonómicamente son suelos Inséptisoles derivados de cenizas volcánicas, se caracterizan por presentar contenidos de 60% o más de cenizas volcánicas, lapillis o piroclásticos vítreos en la fracción de lino, arena o grava.

- **Hidrología**

En el Municipio se localiza el área de almacenamiento de las cuencas Chiltepe - Los Brasiles, los que debido a sus características hidráulicas y condiciones de ocurrencia se consideran entre los mejores acuíferos, la superficie de la cuenca se estima en unos 160 Km.2. Estudios realizados por Catastro y Procónsul, revelan que al acuífero tiene una disponibilidad de 30 MMC; la profundidad varía entre los 20,000 gpt/ft y los 127,000 gpd/ft.

- **Uso Potencial del Suelo**

INETER 1994 revela que la planicie del Municipio está clasificada como V2, o área humanizada, asociada a la producción de maíz, sorgo (millón y escobero), caña, frutales, café y vegetación herbácea, las zonas intermedias de lomas y quebradas está localizada alrededor del cerro buena vista al extremo noreste del Municipio, presentan un uso predominante de VA, (vegetación arbustiva). La zona más extrema al occidente del Municipio y la de mayor altura se caracteriza por la presencia de un bosque ralo.

- **Flora y Fauna**

El Quebracho, Ojoche, Cedro, Roble, Laurel. Zorra cola pelada, Ardilla Común, Guardatinaja, Mapachín, Tigrillo, Urracas, Chocoyos, Loras, Zanates, Carpinteros, Guardabarranco, Saltapiñuelos, Cenzontles, Zopilotes y Gavilanes.

8.2.5. Aspectos Socioeconómicos.

8.2.5.1. Población.

Según el Plan Maestro de Desarrollo Urbano 2005-2025, en relación a las Datos Poblacionales, Ciudad Sandino presenta cifras diversas y diferentes, por lo que, “No hay informaciones confiables”.

No obstante el POT Ciudad Sandino¹⁵, establece que para el año 2005 el municipio estaba poblado por 75,083 habitantes, y que hasta el 2006 esta cifra aumentaría a 77,269 habitantes; suponiendo una tasa anual de 2.91%. Para ese periodo esta población representaba el 1.5% de la población Nacional y el 5.94% de la población del departamento de Managua.

Ciudad Sandino es el Municipio más poblado que el 90% de los Municipios del país, de hecho “El Plan Estratégico de Desarrollo Local”, (PEDEL) lo ubica en el lugar N° 11, en el orden de Municipio con mayor cantidad de población de los 153 Municipios del país.

El documento Ciudad Sandino en Cifras¹⁶, proyecta una población de 91,278 habitantes para el año 2012, con una tasa de crecimiento de 2.5%. De los cuales 43,792 habitantes son hombres y 47,486 habitantes son mujeres. La población económica se concentra en el área urbana. El 75% es actividad terciaria, 22% es secundario. La actividad agrícola es insignificante.

Las actividades económicas del Municipio están influenciadas por los servicios del sector terciarios, que son los servicios comerciales, (formales e informales) servicios generales, administrativos e institucionales. Esta actividad concentra el

¹⁵ Plan de Ordenamiento Territorial de Ciudad Sandino.

¹⁶ Publicación de indicadores desagregados a nivel de barrio, comarca, comunidad y localidad para cada uno de los 153 municipios del país.

75% de la fuerza laboral del municipio, situación que refleja a la población mayoritariamente asentada en la cabecera municipal.

Por otro lado, la actividad secundaria, concentra el 22% de las fuentes del empleo, que son las actividades de minería no metálica, la actividad manufacturera e industria de servicios al Oeste del Municipio, Cuesta el Plomo y sobre la carretera a León. La actividad primaria, ocupa el tercer lugar de las fuentes de empleo del municipio con el 3%, coincidiendo con el porcentaje de la población rural, en esta actividad se destaca el cultivo de granos básicos, la ganadería y la pesca.

8.2.5.2. PEA, (Población Económicamente Activa).

El Plan Estratégico de Desarrollo Económico Local, sintetiza en su Resumen Ejecutivo que “La PEA en Ciudad Sandino es el 46.6% a nivel Municipal. Tasa de población ocupada y desocupada de la PEA: De la PEA municipal, la población ocupada es 83.3% y la desocupada es 11.7%. La mayoría de los ocupados, el 72.7% labora en el sector terciario de la economía, en segundo orden con 25.4% y en menor proporción en el sector primario con 1.9%. Estas cifras son a las de unidades económicas por sector”.

8.2.5.3. Situación de la Vivienda.

8.2.5.3.1. Número de Vivienda de Densidad Poblacional.

Ciudad Sandino es una ciudad caracterizada como un centro de población mayoritariamente habitacional, contando con 14,421 viviendas en 337.82 hectáreas, para una densidad habitacional de 43.69 Viviendas/ hectáreas. Para la densidad habitacional de ocupan los siguientes índices: menos de 25 Viviendas/hectáreas baja; 25-50 Viviendas/hectáreas Media y más de 50 Viviendas/hectáreas.

8.2.5.3.2. Tipología de Materiales de Construcción.

Según el Plan Maestro, “Es una Ciudad de vivienda típicamente de mampostería y minifalda sin calidad constructiva”. Sus materiales típicos son: mampostería, concreto reforzado, prefabricado, plycem, metálico, minifalda, madera, mixto.

El material predominante es la mampostería confinada y reforzada con el 61% de las edificaciones, en segundo lugar está la vivienda de minifalda (precaria) con el 18% de las edificaciones, en tercer lugar está la vivienda a base de ripios (precaria) con el 8%, en cuarto lugar está el lote baldío con el 4% del total de notificaciones, en quinto lugar está la vivienda con material mixto con el 3% de las edificaciones, le sigue el uso de la madera con el 2%, la vivienda prefabricada con el 2%, en construcción el 2% y el metal, el concreto reforzado, plycem con menos del 1%.

8.2.5.4. Equipamiento e infraestructura a nivel Municipal.

La capacidad del equipamiento urbano se ha visto afectado por el crecimiento poblacional. Por otro lado, la infraestructura técnica, presenta grandes desbalances en cuanto a los altos índices de vialidad, alcantarillado sanitario, drenaje y desechos sólidos. Según el Plan Maestro, “Esta situación deriva en presentar altos grados de insalubridad y riesgos naturales para la mayor parte de la población urbana”.

8.2.5.5. Vialidad y transporte del Municipio.

8.2.5.5.1. Vialidad.

Existe una buena articulación vial del Municipio y Managua, sin embargo el estado va de regular a malo, carece en su mayoría de revestimiento.

Según el Plan Maestro del Municipio, “la red vial se estructura a partir de un sistema de calles que se derivan de un acceso principal el cual está conectado

directamente a la carretera a León, la que está clasificada como una distribuidora primaria en la jerarquía vial.

El sistema de calles en un 80% se encuentran sin revestir y muchas de ellas presentan deterioro progresivo, donde son evidentes las cárcavas a causa de las aguas pluviales y aguas grises provenientes de las viviendas que no cuentan con drenaje sanitario”.

El sector urbano tiene 99 kilómetros de calles, de las cuales 3 kilómetros están adoquinados, 8.5 Km. asfaltados los cuales son parte de la carretera nueva a León y hacia la refinería, sin embargo 68.5 Km. de calles se encuentran sin ningún tratamiento y en constante deterioro, esto representa el 69.19% de las vías con que cuenta el sector urbano.

Imagen No. 1 Acceso Principal del Municipio de Ciudad Sandino.



FUENTE: Plan Maestro del Municipio de Ciudad Sandino, 2005-2025 y Google Earth.

8.2.5.5.2. Transporte.

Ciudad Sandino no cuenta con el servicio interurbano de transporte, por lo cual, para esta necesidad la población urbana utiliza el ciclo taxis. Por otro lado a nivel

municipal solo se cuenta con el servicio hacia Xiloa y a la ciudad de Managua, con destino principal los Mercados del Oriental y Lewites.

8.2.6. Organización administrativa del Municipio.

El Municipio de CIUDAD SANDINO, está organizado administrativamente en 34 Unidades Administrativas en el Área Urbana entre Zonas, Barrios, Asentamientos y Residenciales y 4 Comarcas en el área Rural. A continuación se presenta la siguiente Tabla donde se registran los datos más específicos.

Tabla No. 1 Unidades Administrativas del Municipio.

NO.	UNIDADES ADMINISTRATIVAS	N. VIV.	N. HAB.	ÁREA HA.
1	Zona 1	414	2484	9.09
2	Zona 2	360	2160	7.35
3	Anexo Zona 2/ San Joaquín	354	2124	6.55
4	Zona 3	279	1674	6.90
5	Anexo Zona 3	119	714	2.04
6	Zona 4	1272	7632	23.95
7	Zona 5	902	5412	18.49
8	Anexo Zona 5/ Carolina Calero Norte	421	2526	10.87
9	Zona 6	1002	6012	22.08
10	Anexo Zona 6/ Roberto Clemente	321	1926	4.28
11	Anexo Zona 6/ Villa Nueva	114	684	2.21
12	Zona 7	502	3012	6.50
13	Anexo Zona 7/ Tangará	293	1758	6.32
14	Anexo Zona 7/ Oro Verde	583	3498	15.84
15	Anexo Zona 7/ La Garita/ Villa Xiloa	127	762	1.24
16	Zona 8/ Bella Cruz	860	5160	26.66
17	Zona 9/ Bello Amanecer	1647	9882	34.48
18	Anexo Zona 9/ Los Profesores	227	1362	1.03
19	Anexo Zona 9/ Orillas del Cauce	62	372	0.65
20	Zona 10/ Vista Hermosa	657	3942	15.40
21	Zona 10/ La Gruta	52	312	13.86
22	Zona 10/ Satélite Asososca	200	1200	26.42
23	Anexo Zona 10/ Orillas del Cauce	249	1494	1.22
24	Zona 11/ Enrique Smith	392	2352	5.17
25	Nueva Vida 1ra. Etapa	258	1548	2.83
26	Nueva Vida 2da. Etapa	358	2148	6.50
27	Nueva Vida 3ra. Etapa	431	2586	7.61
28	Nueva Vida 4ta. Etapa	263	1578	5.87
29	Nueva Vida 5ta. Etapa	86	516	1.28
30	Zona 13/ Motastepe	401	2406	7.76
31	Anexo Zona 13/ Nueva Jerusalén	104	624	1.81

32	<i>Villa Soberana</i>	258	1548	4.83
33	<i>Carolina Calero Sur</i>	226	1356	2.60
34	<i>Lomas de Motastepe (Proyectada)</i>	627	3,762	26.91
35	<i>Cuajachillo N.1 y N.2</i>	949	6,643	1,937
36	<i>Trinidad Norte y Central</i>	346	2,422	744
	TOTALES	15,716	91,829	3,016.82

FUENTE: Plan Maestro del Municipio de Ciudad Sandino, 2005-2025.

8.2.7. Organización del Gobierno Municipal.

La Alcaldía Municipal de Ciudad Sandino cuenta con una estructura orgánica la cual está compuesta por tres niveles organizacionales y de funcionamiento:

1. Dirección Superior: Constituye la máxima instancia de dirección y administración municipal, encargada de garantizar el cumplimiento de las competencias y funciones y las decisiones tomadas en el seno del Concejo municipal y velar por la prestación de los servicios con calidad.

Integran este nivel el Señor Alcalde, la Señora Vice Alcalde y cuenta con un staff de apoyo adscrito directamente a ellos, como son, Asesoría Legal y Registro Civil.

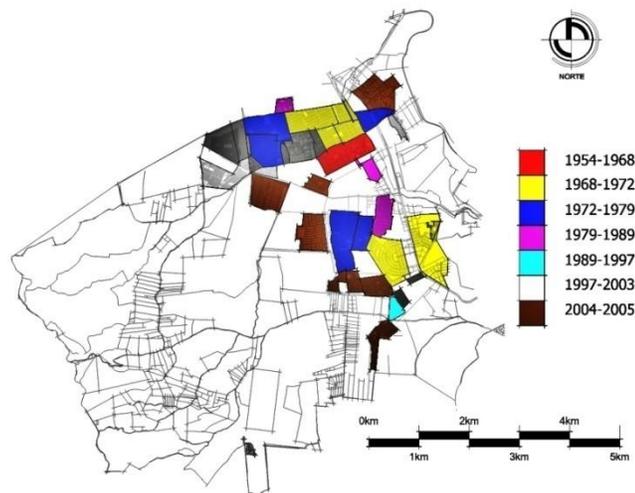
2. Gerencia Municipal: La Gerencia se encarga de garantizar el cumplimiento de las directrices emanadas de la Dirección Superior, es la instancia que garantiza la operatividad, funcionamiento y las relaciones interinstitucionales.
3. Órganos Sustantivos: Son los responsables por el cumplimiento operativo de las políticas, objetivos y metas que han sido definidas por la Dirección Superior, integran este nivel los siguientes Departamentos:
 - a. Departamento de Desarrollo Urbano.
 - b. Departamento de Finanzas.
 - c. Departamento Administrativo.
 - d. Departamento de Recaudación.

8.2.8. Estructura Urbana de Ciudad Sandino.

Según el Plan Maestro, su *Tejido Urbano es heterogéneo, disperso y fragmentado por cauces y vías*. Ciudad Sandino posee una organización del Casco Urbano de zonas heterogéneas que caracterizan a la estructura urbana. En relación a la disposición de la trama, tiene una morfología dispersa y fragmentada. Este tipo de morfología se origina por la sucesiva expansión física coyuntural del asentamiento de habitantes desplazados y reasentados de la capital, Managua.

También se describe un núcleo original y tendencias de crecimiento hacia el Norte (Municipio de Mateare) y hacia el sureste, hacia el Lago de Managua. Según información de la Alcaldía, el proceso de conformación de Ciudad Sandino se ha considerado para este aspecto en siete (7) etapas en distintos periodos de tiempo.

Gráfico No. 4 Crecimiento de la Estructura Urbana de Ciudad Sandino.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Datos de la Alcaldía de Ciudad Sandino.

La subdivisión Administrativa de Ciudad Sandino es de 34 unidades urbanizadas dentro de las cuales se caracterizan Barrios, Zonas, Urbanizaciones y Residenciales. La estructura urbana se analiza a partir del balance de las áreas urbanizadas y el área total dentro del límite urbano. Dentro del límite se estima un

área urbanizada de 337.85 HA. El número de edificaciones desde 14,421 unidades entre viviendas y edificios, así como un número de 82,764 habitantes según índice de ocupación de 6 habitantes por vivienda.

El censo de INEC 1995, para el Distrito N.1 de Managua estimo un promedio de 5.39 personas por viviendas. A nivel departamental de Managua se estimo de 5.35 personas por viviendas. Este estudio considero la tasa promedio de habitantes por vivienda con fines de evaluar la demanda actual y futura de vivienda urbana. Se clasifican los barrios según el siguiente criterio: Densidad Alta, mayor de 150 hab/ha.; Densidad Media 75 a 150 hab/ha, densidad baja menor a 75 hab/HA.

En términos generales de ocupación espacia de la población urbana, Ciudad Sandino tiene una densidad poblacional promedio de 244.99 habitantes por hectáreas, esta se considerada una densidad alta según parámetros del MINVAH 1982. Dentro del área urbanizada se destacan las Residenciales de La Gruta y Satélite Asososca con densidades bajas.

A partir de la información anterior, Ciudad Sandino tiene dificultades con relación a la alta concentración y densidad poblacional en los Barrios y Zona Urbanas. Esta situación se refleja debido a los siguientes índices:

- Área Urbanizada: 782.91 ha (37.81%)
- Áreas Verdes al Este: 85 ha. (4.10 %)
- Área de uso industrial (carretera Nueva a León y carretera cuesta El Plomo): 110 ha. (5.31 %)
- Área de futuro crecimiento: 1,093 ha. (52.78 %)

Es decir que el área total dentro del Límite Urbano es de 2,070.91 ha, equivalentes a 20.07 Km. 2 los que representan el 39.24% de la superficie territorial de Ciudad Sandino. Esta situación se agrava en el análisis de las densidades por Zonas

Urbanas y Barrios de la Ciudad. Los índices de ocupación se consideran de la siguiente manera:

- El índice de ocupación habitacional es de 6 hab. /ha.
- La subdivisión administrativa de la ciudad es de 34 unidades entre las cuales están Zonas Urbanas, Barrios, Urbanizaciones y Residenciales.

Ciudad Sandino en términos generales tiene una densidad alta dentro de las zonas urbanas. A nivel del área urbanizada, es decir, dentro del límite urbano la densidad es de 41.28 hab. /ha; siendo considerada para fines de este estudio de densidad baja. Dentro del área urbanizada la situación es la siguiente:

- Dentro de la estructura urbana actual Ciudad Sandino tiene 11 Zonas y Barrios con densidad alta, estos son Zonas 1 hasta la 7; Bella Cruz, Bello Amanecer; San Joaquín; Villa Nueva. Barrio Enrique Smith; Nueva Vida, Barrio Roberto Clemente, Tangará, Oro Verde y Carolina Calero.
- Así mismo, existen Barrios con densidad Media como son: Vista Hermosa, Bello Amanecer y Barrio Motastepe.
- Los Barrios con densidades bajas (óptimos para densificación), son: La Gruta, Satélite Asososca, Altos de Motastepe y Barrio Carolina Calero Sur.

8.2.9. Imagen Urbana.

La Imagen Urbana se refiere a la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad, (la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos, el tamaño de los lotes, la densidad de población, la cobertura y calidad de los servicios urbanos básicos, como son el agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público y el estado general de la vivienda), en interrelación con las costumbres y usos de sus habitantes (densidad, acervo cultural, fiestas, costumbres, así como la estructura familiar y social), así como por el tipo de actividades económicas que se desarrollan en la ciudad.

Para Ciudad Sandino, a pesar de ser Municipio, conserva una “Imagen Urbana de Barrio”¹⁷, y a causa de una estructuración fragmentada, no hay un Centro de Ciudad; lo que apunta hacia una ciudad en desequilibrio y desigualdad en cuanto a sus servicios urbanos básicos. Por otra parte, en cuanto a predominio y presencia de materiales y sistemas constructivos, se mencionó anteriormente que “Es una Ciudad de vivienda típicamente de mampostería y minifalda sin calidad constructiva”.

En el caso de los Lotes, los que conforman las manzanas, y éstas a su vez enmarcan la morfología urbana de la ciudad, que según el plan maestro, las clasifica en regular e irregular, trazan en la ciudad un “tejido irregular y con poca continuidad visual”.

Con respecto a la cobertura y calidad de los servicios urbanos, los habitantes se ven afectados en gran manera, en cuanto a la oferta de agua es muy deficitaria. El servicio de agua potable por parte del ENACAL¹⁸, se brinda a través de 9 pozos los que se encuentran dispersos en el perímetro de la ciudad.

De esta situación carente, intenta escapar el alcantarillado sanitario, cuando “No hay un sistema de tratamiento de aguas negras, el acuífero tiene un gran riesgo de contaminación a corto plazo”. Es otra historia, al referirse de la energía eléctrica, de la cual, el Plan Maestro de Ciudad Sandino establece, que hay “Buena cobertura territorial del servicio, sin embargo hay una gran cantidad de conexiones ilegales”. El servicio público de energía domiciliar tiene una cobertura del 90% en la zona urbana, para un número de usuario de 12,980 aproximadamente.

¹⁷ GONZÁLEZ JIRÓN, SAMUEL. 2005. Plan maestro de desarrollo urbano de Ciudad Sandino. Nicaragua. Editorial Alcaldía de Ciudad Sandino. 124 p.

¹⁸ Empresa Nacional de Acueductos y Alcantarillado.

En el ámbito cultural, existe un centro de cultura donde estaba instalada la Biblioteca Municipal, el área del inmueble anteriormente funcionaba como cine. Existen organismos no gubernamentales que promocionan la cultura como: Cantera, CESIN, Amigos por la Paz y Alcaldía de Managua. Anualmente se organiza el certamen de Miss Amistad, donde la Alcaldía de Ciudad Sandino se encarga de montar el evento.

El 07 de Agosto baja el Santo a Managua regresando diez días después. No cabe duda de que las actividades culturales, fomentan que sus habitantes se apropien y usen el espacio que le brinda la ciudad, y que éstos a su vez se sientan identificados con ella. La creación de la imagen de la ciudad se da a partir de lo que ve el ciudadano y de cómo lo interpreta y organiza mentalmente¹⁹. Se refiere a esquemas mentales de la ciudad, realizados a partir de caminar e integrarse a la ciudad,

Según POT Ciudad Sandino. Factores como la inseguridad ciudadana, hacen que las ciudades se vean afectadas en su imagen urbana, en los lugares de mayor vulnerabilidad. Como lo son, los Espacios Públicos: Parques, Vía Pública, Plazas, etc.

8.2.10. La Imagen Recreativa de la Ciudad.

La Ciudad cuenta con siete parques, que por cierto, todos se encuentran en mal estado. Los bebedores consuetudinarios y las pandillas se adueñan de las áreas verdes, cada vez más descuidadas por las autoridades del municipio²⁰

El uso que los niños le dan al parque es de cancha de fútbol, juegan en las áreas verdes que están sin vegetación y muy polvorientas. El deterioro progresivo que

¹⁹ LYNCH, Kevin, LA IMAGEN DE LA CIUDAD, Gustavo Gili, SA, 1960, Barcelona, GG páginas

²⁰ <http://www.laprensa.com.ni/2011/03/01/reportajes-especiales/53555>

presentan las viejas estructuras metálicas de los toboganes, los columpios y los sube y baja es el factor común de los parques ubicados en las zonas 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de Ciudad Sandino”. Ver Imagen No. 2

Imagen No. 2 Parques con Equipamiento Deteriorado.



FUENTE: <http://m.laprensa.com.ni/reportajes-especiales/53555>.

8.2.11. Espacios Invadidos.

Además del deterioro estos espacios recreativos se encuentran invadidos por vendedores ambulantes y fijos. Es este el caso de la cancha de baloncesto, ubicada frente a la alcaldía del municipio. Ubicada a pocos metros, (50 metros aproximadamente) del Mercado Municipal. Ver Imagen No. 3

La Alcaldía y la cancha de Balón cesto; La foto muestra la situación de como los comerciantes invaden el andén que delimita la cancha. Tal situación actual de este núcleo urbano, provoca una incompatibilidad de usos mixtos, degradando así la imagen urbana, por medio de una barrera de obstáculos visuales.

El plan Maestro, dentro del acápite “Uso y Ocupación de Suelo” la describe de la siguiente manera: catalogado como “Incompatibilidad de Usos muy focalizadas y en situación de riesgo. “En el sector del Mercado, existe una gran concentración de actividades: puestos de venta espontáneos, ubicados en el derecho de vía, resultando un problema de congestión y conflictos peatonal – vehiculares”.

Imagen No. 3 Situación de los Espacios Invadidos.



FUENTE: Elaboración Propia, en base a fotos e imágenes de Google Earth.

En él se identifican tres tipos de equipamiento urbano, el mercado (Servicio Urbano), La Alcaldía (Equipamiento Institucional) y la cancha de baloncesto (Equipamiento de Recreación). La cantidad de vendedores locatarios en el mercado, ha sobrepasado la capacidad del mismo; dejándolos sin alternativa, éstos invaden espacios destinados a otros usos.

Resulta lamentable tal escenario a la vista de las Autoridades de la Municipalidad brindando como respuesta a esta problemática, Según reportaje de Massiel Largaespada E. las palabras del Director del Departamento de Servicios Municipales, José Brenes *“La gente tampoco colabora...y la reparación de estos centros... representa un gasto en vano”*.



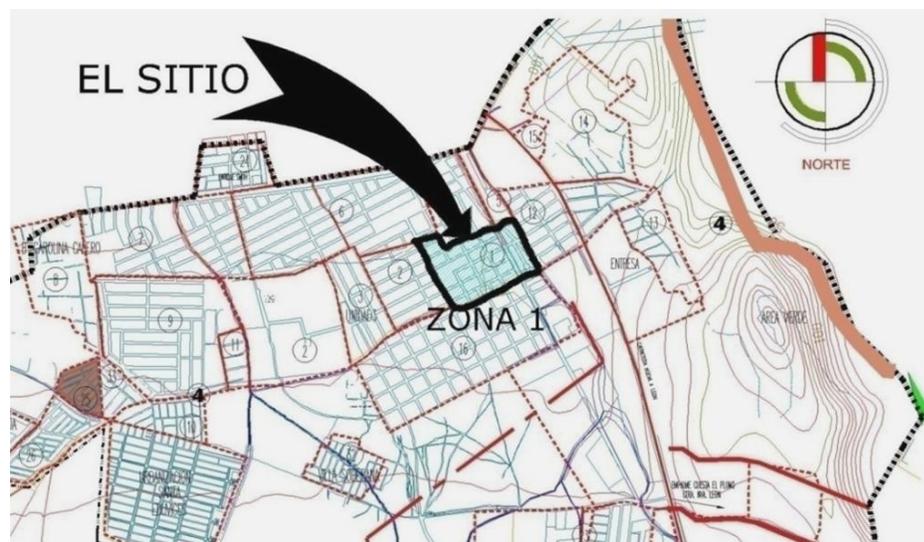
CAPITULO III

CAPITULO III. ANALISIS DE SITIO.

8.3. Situación y encuadre geográfico.

Ciudad Sandino es cada vez más un Municipio de habitantes urbanos, posee un área urbanizada de 796 hectáreas; y según el Censo Nacional del año 2005, el porcentaje de la población urbana fue de 94.28%,²¹ con una Tasa Anual de Crecimiento (TAC) de 2.25. Estos datos indican que Ciudad Sandino es más poblado que el 90% de los Municipios del país. Las áreas urbanas de importancia histórica y habitacional del Municipio están dominadas por la Zona 1, Zona 2, Zona 3, Zona 4, Zona 7 y Zona 8.

Gráfico No. 5 Microlocalización de la Zona I en Ciudad Sandino.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Planos de la Alcaldía de Ciudad Sandino,

Para fines del Plan Maestro de desarrollo Urbano 2005-2025, se considera dentro del límite urbano tres zonas las que resultan como balance de la ocupación urbana actual y tendencias futuras de Ciudad Sandino. Estas zonas son: Área Urbanizada, Área de Reserva y Área de Protección de a Costa del Lago de

²¹ Fuente: INEC. Consultores 2005, Estudio de Diagnostico del Plan Estratégico de Desarrollo Local. PEDEL.

Managua. El casco urbano del Municipio está conformado por una serie de Zonas Urbanas en condiciones precarias y la mayoría carecen de infraestructura técnica básica y servicios de equipamiento urbano de baja cobertura, lo que refleja una morfología urbana fragmentada.

Una de las Zonas más importantes del Municipio es la Zona 1, Zona donde se establecieron los primeros pobladores del Municipio y donde desarrollaron la vida de habitantes urbanos, y los primeros años fueron difíciles y lentos, donde se carecía de alumbrado público, agua potable, energía eléctrica, servicios higiénicos, trazado de calles irregulares y control urbano en desarrollo y ordenamiento del mismo.

Ciudad Sandino desde que se conoció como OPEN-3 y de su inicio como Municipio, posee una característica urbana peculiar que es la Plaza Padre Miguel, ubicada en la Zona I; siendo el lugar donde se fundó la primera y única Plaza emblemática Municipal. La Plaza es uno de los Espacios Públicos que por mucho tiempo ha servido a todo el Municipio para realizar actividades de diferente índole. La Zona 1 tiene un área de 9.09 hectáreas y una cantidad de población de 2,484 habitantes, la Plaza ocupa 8526 m².

8.3.1. Definición de los límites del área de trabajo.

La propuesta de Regeneración Urbana a realizarse considera como área de estudio la Zona I, donde se ubica la Plaza Padre Miguel, contiguo a esta Zona se ubica la Zona 2 y la Zona 7, en esta última se ubica el acceso principal del Municipio.

El sector de la Zona I en el Municipio a intervenir está formado por el entorno urbano compuesto de un conjunto de edificaciones de diferentes usos y de comercio en general. Los límites de la Plaza Padre Miguel son:

- Norte: Viviendas de la Zona I.
- Sur: ENACAL.
- Este: Pescafrito, Pizza D-liz, y Estación Central de Bomberos.
- Oeste: Colegio Dinamarca, (Augusto C. Sandino)

Imagen No. 4 Limites del Área de Trabajo.



FUENTE: Elaboración Propia con fotos tomadas en Ciudad Sandino,

8.3.2. Limites del Área de Influencia.

Se entiende como área de influencia de un proyecto la zona sobre la que será posible medir impactos derivados de las acciones que proponga el mismo, directo o indirecto. El área de influencia fuera de la Zona I, donde se ubica la Plaza y lugar del proyecto de Regeneración Urbana se limita fundamentalmente desde la Zona 7 hasta la Zona 1. Ver Grafico No. 6

El proyecto tendrá un área de influencia de 500 metros, tomando en cuenta las siguientes condiciones y criterios:

- La cercanía desde el acceso del Municipio a la Plaza

- Ubicación de la cantidad de población en los núcleos poblacionales
- El grado de importancia de estas zonas para el Municipio.
- El inicio de la población en este sector (zona I) y el lugar de acceso al Municipio entre otros.
- Las vías importantes de comunicación.

Gráfico No. 6 Límites de la Zona I en Ciudad Sandino.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Planos de Ciudad Sandino.

8.3.3. Área de Influencia Directa.

Para conocer el radio de Influencia para el proyecto se tomo en consideración la tabla que presenta el Plan Maestro de Ciudad Sandino donde se establecen los radios de influencia para los Proyectos en el Municipio.

El Radio de Influencia según la tabla de Áreas Concentradoras de Servicio, especifica que para la Plaza se debe de tener en cuenta un radio de 350 a 500 metros, para realizar proyectos, en el caso del radio de 350metros se escogió para abarcar hasta el acceso del Municipio, por ser de importancia para el acceso a la Plaza.

Gráfico No. 7 Radio de Influencia 350 metros.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Planos de Ciudad Sandino.

8.3.1. Localización del inmueble.

La Plaza Padre Miguel se localiza en la Zona I del Municipio de Ciudad Sandino, tiene la forma de un cuadrado, es conocida popularmente como Plaza Los Cabros. El terreno de la Plaza ocupa las dimensiones de 87 x 98 m², con un área de 8,526.00 m² y la forma de un cuadrado y es considerada como nodo urbano para la Población, Ver Grafico No. 8.

Gráfico No. 8 Localización de la Plaza Padre Miguel.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Planos de Ciudad Sandino.

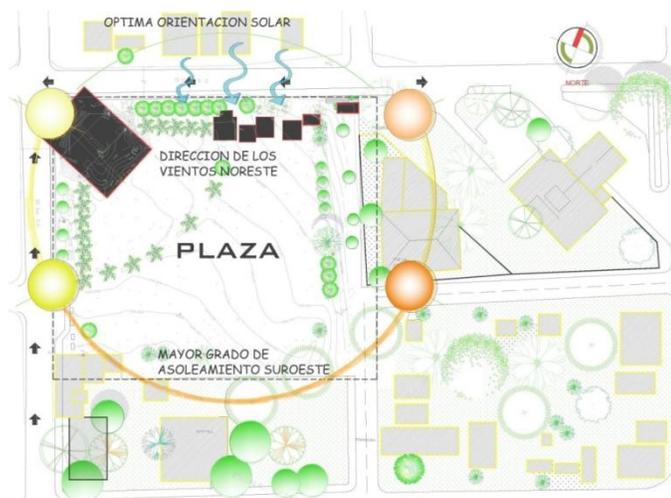
8.3.1. Medio Ambiente Natural.

8.3.1.1. Factores Físicos.

8.3.1.1.1. Clima.

El sector de la Plaza es favorecido por su clima fresco, para que sus usuarios disfruten de un ambiente agradable y de un buen confort. La orientación del terreno casi cuadrado es de Este a Oeste, lo que permite que los establecimientos al Norte sean favorecidos por la ventilación e iluminación natural. También en el área norte de la Plaza se ubica una barrera de árboles frondosos dándoles frescura e insolencia al Antiteatro. La iluminación natural recorre de Este a Oeste, lo que indica que por las tarde se tiene el mayor grado de asoleamiento.

Gráfico No. 9 Orientación Solar y Ventilación Natural en la Plaza.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Planos de Ciudad Sandino.

8.3.1.1.1. Temperatura.

El sector donde se ubica la Plaza presenta temperaturas que oscilan entre 25 y 27 grados centígrados. Es caliente casi todo el año y por las pocas vegetaciones frondosas en el centro de la plaza se vuelve intenso el calor en las horas 12

meridiano y 2 de la tarde. Para dar solución a este problema se dotaría a la Plaza de abundante vegetación y sobretodo de arboles de copa grande y frondosa.

8.3.1.1.1. Precipitación.

La precipitación lluviosa es de régimen estacional, lo que indica que en los meses de invierno la Plaza se enfrenta a la lluvia. Las aguas pluviales se dirigen conforme a la pendiente, cuyo rumbo es hacia el Este, el desagüe es natural, no existen canales pluviales construidos en la Plaza.

8.3.1.1.1. Topografía.

La Plaza Padre Miguel presenta una topografía regular, las curvas de nivel se encuentran a cada 25 cm. de separación, incluyen 13 curvas que van de la 97.75 a la 100.75

8.3.1.1.2. Pendientes.

El terreno de la Plaza presenta pendientes del 4 %, lo que indica que es un terreno lo suficientemente plano, lo cual no representa problemas para la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

La dirección de la pendiente es de Oeste a Este. En la clasificación de las pendientes según el plan Maestro del Municipio, las pendientes del 2 al a 5% se consideran óptimas para el desarrollo urbano, lo que beneficia toda construcción en los terrenos de la Plaza Padre Miguel. La dirección de su pendiente es de Oeste a Este.

8.3.1.1.3. Geología.

La Geología está caracterizada por el tipo de suelo, una ventaja es que las fallas sísmicas no afectan la Zona 1 donde se ubica a Plaza.

8.3.1.1.4. Tipo de Suelo.

El tipo de suelo en la Plaza se clasifica en arcilloso proveniente de lodo volcánico, presenta una textura arenosa franca que proviene de los piroclastos. El metro cuadrado de terreno en el sector de la Plaza está valorado en 12 dólares, siendo propiedad Municipal por lo tanto cada negocio en la Plaza debe pagar arrendamiento a la Alcaldía de Ciudad Sandino.

8.3.1.1.1. Uso de Suelo.

La Plaza se ubica en el área humanizada según el plano de usos de suelo, donde también se clasifica como Zona de Vivienda de Densidad Alta (V-1) y zona de producto Mixto (PM-2)

8.3.1.1.2. Fallas Sísmicas.

El sector de la Plaza es favorecido, debido a que no es atravesado por fallas sísmicas. Casi todo el Municipio de Ciudad Sandino se halla libre de fallas tectónicas, y donde se encuentran las fallas se clasifican por zonas con salvedad debido a que no son áreas urbanizadas, ni afectan construcciones vecinas.

8.3.2. Entorno Natural.

La Plaza Padre Miguel se encuentra rodeada por un entorno natural compuesto de árboles en su mayoría frondosos y conocidos como Laurel de la India, dentro de la plaza existe un borde circular de palmeras que delimitan el área del escenario frente al anfiteatro.

No hay gran variedad de plantas ornamentales, sin embargo las plantas existentes dan sombra y los jardines un poco de colorido, es necesaria la ornamentación y reforestación en el área vacía de la plaza. Existen en la plaza árboles de laurel de

la india que presentan en su alrededor bancas de concreto circulares con el fin de brindar un mobiliario a los visitantes y generar sombra a los mismos.

El terreno de la Plaza cuenta con el tipo de vegetación de copas grandes como en toda la región del Municipio, sin ningún tipo de tratamiento. En el diseño se incorporara la vegetación arbustiva y adecuada para que sea un lugar atractivo por sus jardines.

La comunidad no cuenta con fuentes en el sector de la Plaza, de igual forma no existen ríos ni lagunas cercas, sin embargo las orillas del Lago Xolotlán no se encuentran tan lejanas a la Plaza.

Foto No. 4 Vegetación en la Plaza proyecta sombra al mobiliario.



FUENTE: Propia.

8.3.2.1. Medio Ambiente Urbano.

Este es el entorno Urbano que se encuentra integrado por el equipamiento existente dentro y fuera de la Plaza Padre Miguel. El equipamiento dentro de la Plaza está compuesto por un Anfiteatro y negocios en dirección lineal que se ubican en el costado noreste de la Plaza.

La Plaza Padre Miguel, tiene un área de equipamiento de 15%, está constituida básicamente por pocos elementos de tipo social (mobiliario), de esparcimiento, de comercio (negocios) y cultural (Anfiteatro).

8.3.2.2. Equipamiento Existente.

En la zona 1 se encuentran diferentes negocios debido a que el uso de suelo de esta zona está denominado como Zona de producto mixto y comercio (PM-2). En a Zona I donde se encuentra la Plaza existen servicios básicos como luz eléctrica, agua potable, alcantarillado público y sanitario, telefonía, entre otros.

Gráfico No. 10 Equipamiento existente en la Plaza Padre Miguel.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Planos de Ciudad Sandino.

8.3.2.3. Equipamiento Comercial.

- **Negocios**

Los negocios existentes dentro de la Plaza son kioscos de comida rápida, barbería, comidería y un estudio fotográfico que ocupan un área de 80m². La organización compositiva de estos negocios es lineal, y los materiales usados en sus construcciones son el bloque de concreto y de ladrillo chiltepe en cerramiento,

láminas de zinc en techo sobre perfilera metálica, y verjas de acero. Ver Foto No.5

Dentro de la Plaza existen una serie de edificaciones de comidas rápidas, bares y comidería, éstos permanecen abiertos principalmente los fines de semana y tienen mucha afluencia de personas. Según los pobladores más cercanos a la Plaza, han insistido a la Alcaldía del Municipio, para que estos negocios sean desalojados y quitados por completo de la Plaza, ya que aducen que no son negocios simplemente de comidas, sino que por el contrario han corrompido la imagen de la Plaza, por haberse constituido en cantinas y bebederas de licor.

Foto No. 5 Negocio con tendencia arquitectónica rupestre.



FUENTE: Propia.

Existen distintos negocios que integran el comercio en los alrededores de la Plaza, entre ellos se mencionan una coctelería y salón para eventos, se brinda el alquiler del inmueble para fiestas o distintas actividades.

Otros negocios presentan el estilo de la arquitectura rupestre, con el uso de materiales frescos como lo son el techo de paja, teja de barro y madera rustica incluyendo el ladrillo cuarterón.

- **Pescafrito**

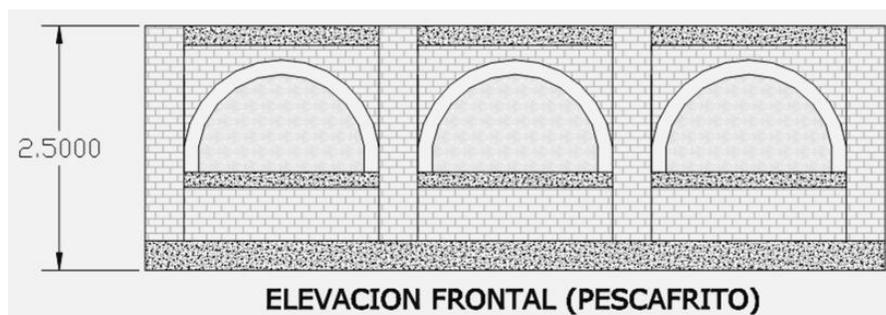
El Pescafrito es un conocido y antiguo Gimnasio ubicado en el límite Oeste de la Plaza contiguo a la Estación de Bomberos, actualmente es una coctelería y salón de eventos esta propiedad pertenece a la Alcaldía de Ciudad Sandino, la cual es arrendada. Junto a este se encuentra la Pizzería D·Liz cuya arquitectura es similar y la composición arquitectónica de estos negocios se marca por la fachada que presenta un ritmo continuo en la disposición de sus arcos. Ver Imagen No. 5

Imagen No. 5 Vista del Salón de eventos y la Pizzería D Liz.



FUENTE: Elaboración Propia en base a fotografías tomadas en el sitio.

Gráfico No. 11 Elevación Frontal de negocios ubicados al oeste de la Plaza.



FUENTE: Elaboración Propia en base a mediciones en el sitio.

En el costado sur se encuentra establecimientos comerciales que también están creciendo de manera lineal en la Plaza como se muestra en la siguiente foto es

una pizzería y una barbería. Estos negocios son de 3 x 2.70 metros, y también sus propietarios pagan arrendamiento a la Alcaldía. Al fondo se observa el “arte” de algunos pobladores que se pintan las paredes con grafitis. Ver imagen No. 6

Imagen No. 6 Negocios en el Costado Sur de la Plaza.



FUENTE: Propia.

Como se muestra en la imagen No. 6 la construcción de este establecimiento es provisional y los materiales constructivos son variados que van desde la lámina de zinc hasta las paredes de concreto armado. Las formas en su mayoría son rectángulas y de dimensiones pequeñas.

8.3.2.4. Equipamiento Cultural.

- **Anfiteatro**

El Anfiteatro es la construcción más reciente en la Plaza, esta intervención urbana tuvo lugar en el año 2006, y su diseño es estructura, aquí se realizan los eventos artísticos, musicales y culturales. La Alcaldía Municipal elaboró el diseño y gracias a donaciones extrajeras se inicio la construcción y primera intervención urbana en la Plaza desde su fundación.

El Anfiteatro presenta una orientación oblicua con respecto a la Plaza, en frente del anfiteatro y de forma circular se ubicaron palmeras del tipo africano. Ver Foto No.6

Foto No. 6 Vista del Anfiteatro en la Plaza Padre Miguel.



FUENTE: Propia.

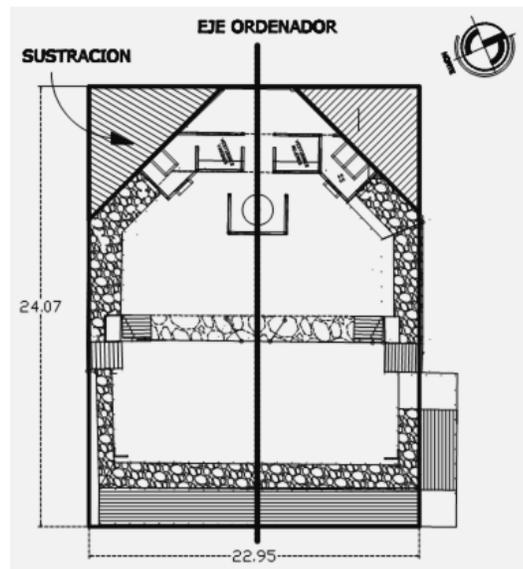
La composición arquitectónica en la Planta Arquitectónica del Anfiteatro está marcada por la organización espacial que presenta una forma rectangular, donde se origina la sustracción de dos triángulos en los extremos superiores, el principio ordenador es el eje que produce la simetría en planta del Anfiteatro distribuyendo equilibradamente la forma y los espacios por iguales. Ver Grafico No. 12

La Planta Arquitectónica presenta dos niveles y los ambientes en el primer nivel son la tarima superior y la tarima inferior, espacios para negocios, que incluyen una farmacia y una librería, en el segundo nivel se encuentran los vestidores de varones y vestidores de mujeres.

La fachada presenta volumetría en el costado noreste del anfiteatro, predominando la verticalidad ya que se presentan dos niveles, planta baja y planta alta. La tipología constructiva y estructural se caracteriza por el sistema constructivo que es la mampostería confinada, con el uso de bloques de concreto en las bases y el cerramiento presenta el sistema COVINTEC, los materiales de

construcción principales son bloques de concreto, cerchas tubulares, la cerámica vidriada, piedra laja negra y laminas de zinc corrugado.

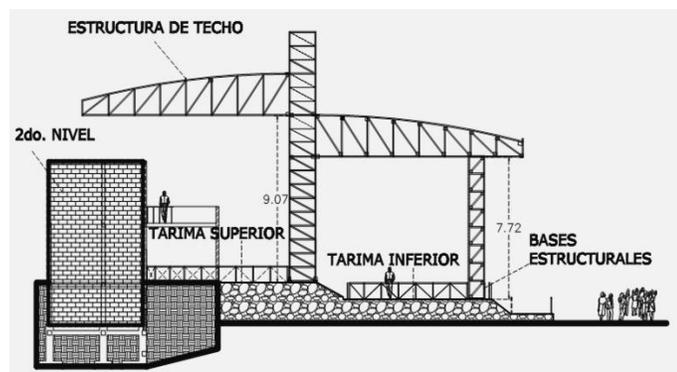
Gráfico No. 12 Esquema de la Planta Arquitectónica del Anfiteatro.



FUENTE: Elaboración Propia en base a planos de la Alcaldía de Ciudad Sandino.

Las tarimas se reparten en dos niveles diferentes marcadas por gradas en los accesos laterales, presenta un enchapado de piedra en su muro oblicuo que bordea el escenario. Ver Foto No. 8.

Gráfico No. 13 Sección longitudinal del Anfiteatro.



FUENTE: Elaboración Propia en base a planos de la Alcaldía Municipal.

Las alturas de los techos y el poco cerramiento permiten el paso rápido de la ventilación natural, el escenario es un lugar con buen confort térmico aprovechando la ventilación natural y contribuyendo con el ahorro energético.

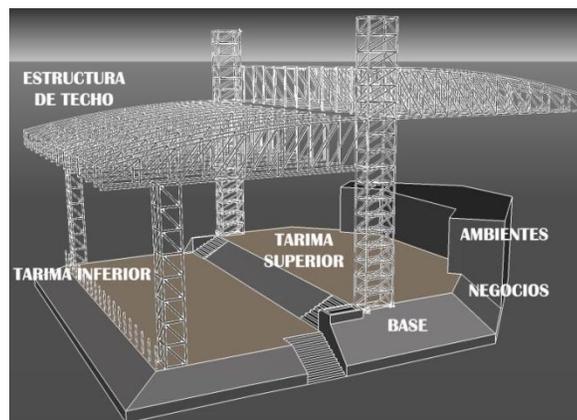
Las bases estructurales son de 1.70 metros de largo y otras de 1.00 metro, estas bases conforman la seguridad del anfiteatro, como soporte son muy fuertes para sostener el cuerpo y el remate del anfiteatro, la base se encuentra descubierta y expuesta como un esqueleto portante. Ver Foto No. 7

Foto No. 7 Base Estructural del anfiteatro.



FUENTE: Propia.

Imagen No. 7 Vista en tres dimensiones del Anfiteatro.

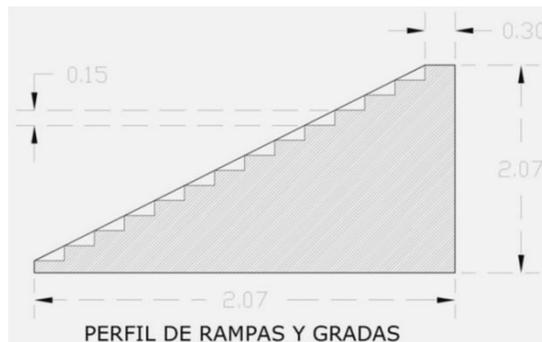


FUENTE: Elaboración propia en base a planos de la Alcaldía de Ciudad Sandino.

El techo es a dos aguas en dos niveles, la altura del primer techo es de 11.38m es la más alta y la segunda caída de techo esta a 9.77m, con respecto a la primer tarima que se encuentra a 1.33 metros del nivel de tierra.

En el diseño se observan unas rampas las cuales no son funcionales, es demasiada la pendiente, incluso se ven inclinadas. Estas rampas están acompañadas por escaleras con 12 peldaños de 0.15 metros de altura en contrahuella y de 0.30 metros la huella, sin pasamanos y de cerámica, lo cual al mojarse con la lluvia se vuelven resbalosas, siendo peligrosas para el usuario.

Gráfico No. 14 Perfil de las gradas y la rampa del Anfiteatro.



FUENTE: Elaboración propia en base a fotos y medidas en el sitio.

Foto No. 8 Gradas y rampa de acceso del Anfiteatro.



FUENTE: Propia.

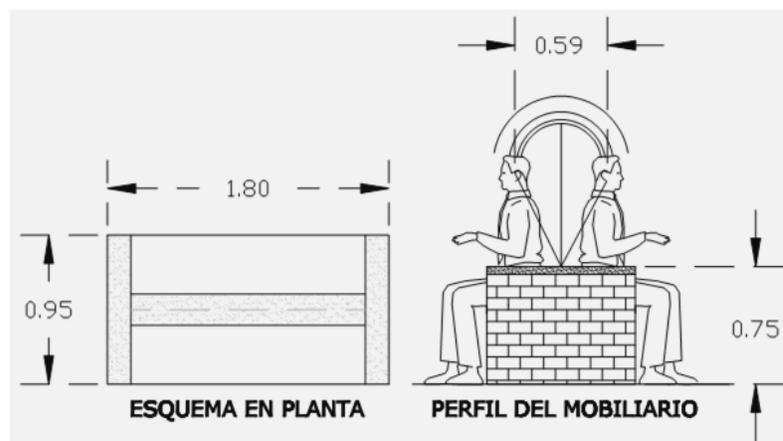
La jerarquía en elevación del anfiteatro son sus cerchas estructurales y los cambios de niveles en las tarimas. Los esquemas culturales son reflejados en las paredes del anfiteatro como motivo de cultura e inspiración manual de los pobladores. CECIN es la institución que apoya este tipo de arte en el Municipio.

8.3.2.5. Equipamiento Social.

La Plaza cuenta con un tipo de mobiliario que no permite la interacción social de sus usuarios, no permite la comunicación íntima de dos personas, por lo cual las personas se agrupan y escuchan conversaciones de otras personas, en nuestra cultura se requiere de un mobiliario para dos personas y otro para cuatro personas.

Solamente se cuenta con 13 bancas, que es muy poca cantidad, estas no son funcionales para sus usuarios la razón se debe a que no presentan un grado de intimidad para los usuarios, Este mobiliario se construyó con ladrillo cuarterón y repello fino y algunas se encuentran en deterioro, además presenta incomodidad de los usuarios, debido a la carencia de un espaldar para descansar el cuerpo. Ver Gráfico No.15

Gráfico No. 15 Vista del mobiliario no funcional para sus usuarios.



FUENTE: Elaboración Propia en base a fotografías tomadas en el sitio.

La altura que presenta desde el nivel de tierra al asiento es de 50cm, no dan buen confort a sus usuarios para el descanso, y los usuarios se suben y se sientan arriba del asiento colocando sus pies donde deberían estar sentados.

Foto No. 9 Mobiliario urbano existente en la Plaza.



FUENTE: Propia.

Por la mañana las palmeras brindan sombra a los usuarios de las bancas y por la tarde los laureles de la india generan sombra a las bancas. Ver Foto No. 15. La ubicación de las bancas es lineal en frente del Anfiteatro, y cerca de la Bahía de buses que bordea a la Plaza.

Una característica importante en la Plaza es la ubicación de las palmeras y de los arboles llamados laurel de la india, los cuales se ubicaron cerca de las bancas para dar sombra a las mismas según el recorrido del sol, esta vegetación es funcional.

8.3.2.6. Equipamiento Recreativo.

La Plaza se usa para actividades recreativas por temporadas, en su espacio libre se instalan los juegos mecánicos y un equipamiento para dar cobijo a un circo. La Plaza Padre Miguel es una plaza de carácter cívico y cultural, en ocasiones se convierte en Plaza recreativa, debido a que los terrenos de la Plaza se utilizan para alquiler de juegos mecánicos.

Los propietarios de los juegos pagan arrendamiento a la Alcaldía según el tiempo de establecimiento en la Plaza generando ingresos a la Alcaldía del Municipio. Información Técnica. Ver Foto No. 10

Foto No. 10 Instalación de Juegos mecánicos por temporadas.



FUENTE: Propia.

8.3.3. Materiales Constructivos.

El Sistema Constructivo en todas las construcciones existentes en la Plaza Padre Miguel es la mampostería confinada con la combinación de ladrillo cuarterón, bloque de concreto y piedra cantera. Los techos son de una caída con láminas de zinc corrugado, en algunos el techo es de paja y en otros de teja de barro. El cerramiento es de pared de concreto armado, se utiliza la verja de acero en puertas y ventanas,

8.3.4. Esquema de Utilidad.

Las Utilidades de la Plaza surgen de 4 aspectos de importancia, el uso de ella no se encuentra en dependencia del uso de suelo.

- **Aspectos Comerciales:** Se genera el uso comercial de la Plaza en la instalación de módulos para negocios de comidería y productos de comestibles.
- **Aspectos Culturales:** Se utiliza la Plaza Padre Miguel para realizar eventos de tipo cultural, como las presentaciones artísticas y culturales del Municipio y otros eventos de carácter social.
- **Aspectos Sociales:** El uso de la Plaza en el aspecto social se da con la interacción de sus usuarios mediante el descanso y tráfico de personas
- **Aspectos Recreativos:** Las actividades del tipo recreativo se originan a través de los juegos deportivos y el uso de juegos mecánicos, de esto depende el carácter recreativo del uso en la Plaza Padre Miguel.

8.3.5. Análisis de la Estructura.

La Estructura que presenta la Plaza con respecto a su trama urbana es regular, la organización espacial de los espacios se basa en formas rectangulares y cuadradas. La distribución de las vialidades definen estas formas delimitadas a través de manzanas de mayor o menor dimensionamiento, encontrándose un régimen de manzanas con densidad de población alta que bordean la manzana donde se ubica la Plaza Pare Miguel.

La característica de esta trama urbana se clasifica en malla o retícula con manzanas regulares en su mayoría. La manzana de mayor tamaño es la de la plaza. Esta estructura urbana enmarca al Municipio y a la vez propicia las actividades de vida, cuyos elementos principales que la conforman son la trama urbana, la red vial y los inmuebles de equipamiento urbano.

8.3.6. Accesibilidad a los espacios.

8.3.6.1. Medios de acceso.

Por estar ubicada en un área humanizada y dentro de la zona urbana, se puede acceder con facilidad a la Plaza Padre Miguel, situándose a menos de 3 kilómetros de distancia del acceso al Municipio. Las vías de acceso como calles, avenidas y peatonales se encuentran en mal estado, lo que permite al transeúnte ingresar y visitar la Plaza sin dificultad.

Se puede acceder por las calles internas que se ramifican de la carretera principal de León a Managua, esta vía interna se le conoce como vía primaria que se intercepta con la plaza bordeando primeramente la Estación de Bomberos y desde el acceso del Municipio por las calles del casco urbano de la ciudad que van de sur a norte y de este a oeste. Ver Imagen No. 8

Imagen No. 8 Vista de la Vía Primaria, acceso del Municipio a la Plaza.



FUENTE: Elaboración propia en base al programa Google Earth.

Estas se conocen como calles internas y peatonales que se derivan de las vías secundarias y representan un 80% de la estructura vial de la ciudad. La vía primaria es adoquinada y todas las calles que bordean la plaza se encuentran adoquinadas.

8.3.6.2. Transporte hacia la plaza.

Respecto a los medios de transporte que son útiles para llegar a la Plaza Padre Miguel están los buses que no prestan el servicio de transporte público, sino que se caracteriza por ser intramunicipal, son la ruta 210, 113, 133, 172, las moto taxis (caponeras) son muy comunes en el Municipio y tienen su recorrido hasta el parque de Managua llamado Las Piedrecitas.

Uno de los problemas con respecto a la Plaza que presenta el transporte público privado, es la necesidad de una bahía de buses en el lado Norte de la Plaza, ya que la parada existente es informal. Ver Grafico No. 16.

Las viviendas ubicadas en este sector han edificado bajaretes y la parada es informal, en las horas picos (6.00 AM y 6.00PM), la parada se congestiona por la cantidad de personas por la mañana y por la tarde, la bahía se debe ubicar para resolver este acumulamiento de personas que invaden el porche de las viviendas.

Gráfico No. 16 Perfil de la calle primaria acceso norte de la Plaza.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Fotografías tomadas y planos de la Alcaldía Municipal.

8.3.6.3. Accesos a la plaza.

La Plaza tiene cuatro accesos uno de ellos principal los otros secundarios. La Plaza esta bordeada por carreteras adoquinadas, lo cual facilita sus accesos peatonal y vehicular, con andenes de 1.25 metros de ancho.

- **Acceso costado Norte.**

El acceso principal presenta una rampa para la accesibilidad de personas con movilidad reducida y 7 gradas de 0.15 metros de altura, esta se ubican en costado Norte de la Plaza. Según el Documento de Normas Mínimas de Accesibilidad el ancho mínimo de acceso libre que debe tener la rampa es de 1.50 metros, en este caso la rampa en la plaza no cumple con la norma ya que esta tiene 1.00 metro solamente.

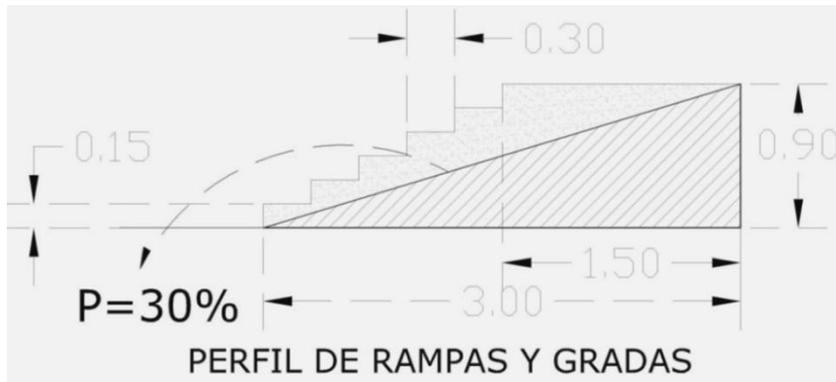
Imagen No. 9 Vistas del acceso Costado Norte, gradas y rampas.



FUENTE: Elaboración propia, en base a fotografías tomadas.

En la Imagen No. 9 se observa el deterioro de las gradas, la carencia de mantenimiento (pintura, señalización, pasamanos) en el equipamiento existente del acceso principal. No tiene pasamanos dobles y debería tener según la norma y posee un porcentaje de pendiente de 30% lo cual es incorrecto según la norma.

Gráfico No. 17 Perfil de las gradas y la rampa de acceso en la Plaza.



FUENTE: Elaboración propia en base a mediciones realizadas en el sitio.

- **Acceso costado Este.**

En el acceso Este el andén se encuentra en deterioro, y según el Documento de Normas Mínimas de accesibilidad (NTON de Accesibilidad) que aborda los pavimentos especifica que la superficie de los itinerarios peatonales debe estar conformada con materiales antideslizantes, y no debe presentar cúmulos, resaltes o concavidades que obstruyan la libre circulación

Imagen No. 10 Vista del mal estado del andén de acceso costado Este de la Plaza.



FUENTE: Elaboración propia en base a fotografías tomadas en el sitio.

La Bahía de buses es muy utilizada por los conductores de la ruta 210, esta carece de una caseta para los usuarios del transporte colectivo, el deterioro del

equipamiento urbano se debe en gran parte a la falta de preocupación e interés de los administradores en el Municipio a lo cual también se suma la carencia de fondos para dar mantenimiento y cuidado al mismo.

Imagen No. 11 Pavimentos que no deben estar en mal estado.



FUENTE: Documento de Normas Mínimas de Accesibilidad Nicaragüense, Mayo 2005 MTI.

- **Acceso costado Oeste y Sur.**

Los accesos Oeste y Sur se encuentran señalados por vías secundarias adoquinadas. Son Accesos sin ninguna contaminación visual y cercanos a la Pizzería D-liz y a ENACAL como se muestra en la siguiente imagen.

Foto No. 11 Vista del Acceso Oeste de la Plaza Padre Miguel.



FUENTE: Propia.

8.3.7. Confort Espacial.

La Plaza ofrece un óptimo confort espacial debido a la carencia de equipamiento y construcciones en sus instalaciones. El espacio de la Plaza se encuentra vacío. El espacio sin uso en la Plaza es básicamente más del 50%, espacio que actualmente se usa para instalar juegos mecánicos, y para alojar cierto número de personas cuando se presentan eventos haciendo uso del Anfiteatro.

8.3.8. Imagen Urbana.

El principal punto de encuentro y de concentración ciudadana es la Plaza Padre Miguel, reconocida por la población del Municipio. Actualmente presenta una función de tipo recreativo y social y es la Plaza principal de Ciudad Sandino, aproximadamente tiene una manzana de superficie. Esta Plaza ha sido percibida por los habitantes como el nodo más destacado que sigue siendo testigo de la vida social del Municipio y de las relaciones públicas de sus integrantes.

La Plaza pese a sus años de existencia y de importancia histórica no posee una imagen urbana adecuada, por el contrario sus condiciones físicas demuestran la falta de intervención que esta ha tenido en la trayectoria del Municipio.



CAPITULO IV

CAPITULO VI. PROPUESTA DE REGENERACION URBANA.

8.4. Visión.

La Propuesta de Regeneración Urbana, tiene como visión el fortalecimiento de la imagen urbana del núcleo urbano recreativo de mayor trascendencia, para el Municipio; como lo es la Plaza “Padre Miguel”. Dotándola de equipamiento urbano, que se adecuó a las necesidades urbanas de la población que hace uso de ésta. La propuesta incluye varias acciones cuyos propósitos se basan en la recuperación de la Plaza dando de ésta manera un aporte al mejoramiento de la imagen urbana del Municipio y equilibrar la calidad de vida de sus habitantes.

8.4.1. Imagen Objetivo.

Imagen No. 12 Perspectiva Antes y Después en el Anfiteatro.



FUENTE: Propia.

- Se implementarán cambios que contribuyan a mejorar la realidad existente del equipamiento urbano y del uso actual del mismo; se propone la eliminación de bares, que se ubican dentro de la plaza, que a su vez generan descontento e inseguridad de los ciudadanos locales. Sustituyendo estos bares por una bahía de auto buses, con la que se pretende descongestionar la “calle 3” en horas de alto tráfico.
- Racionalizar a su vez los recursos técnicos, humanos y administrativos disponibles, mediante la correcta organización de las actividades urbanas, de modo que garantice un óptimo desarrollo de los aspectos físicos y funcionales de la plaza, para dar respuesta a la problemática social y espacial mediante soluciones físicas que generen un bienestar en la población.
- Se presentara una serie de acciones urbanas viables que en conjunto con programas y proyectos impulsados por las instituciones locales de carácter social y ambiental permitan la construcción del modelo propuesto para el desarrollo urbano de la Plaza. Estas acciones deberán estar soportadas por reglamentaciones urbanas y su implementación a través de un adecuado control urbano de parte de la municipalidad de modo que todos los componentes actúen de manera sistemática, sin alterar la imagen urbana.

8.4.2. Estrategias de Intervención.

Las estrategias de intervención están orientadas por la descripción y el análisis del contexto de la Plaza Padre Miguel, donde se ha observado la necesidad de la creación de espacios aptos para el desarrollo social, cultural y cívico, en respuesta a esta problemática se desarrolla la propuesta de Regeneración Urbana en la Plaza que es el objetivo general de esta investigación. En base a esto se mencionan las siguientes estrategias de intervención:

- Ofrecer a los propietarios de negocios, quienes arriendan locales tales como: Bares; un intercambio de uso de suelo por la venta de artesanías. en
- Buscar la participación ciudadana para lograr un apoyo de la población local en el proyecto.
- Incentivar a los jóvenes estudiantes acerca del cuidado del equipamiento y de toda la Plaza. Por medio de charlas y campañas enfocadas a dicho tema.
- Lograr la vigilancia en la Plaza para mayor seguridad de los pobladores y el resguardo del equipamiento de la Plaza.
- La reforestación en la Plaza con árboles de crecimiento rápido, de follaje alto y de fácil mantenimiento.

8.4.3. Proceso y Metodología de Intervención.

La metodología que se ha utilizado en las tareas realizadas ha sido articulada en tres etapas:

Etapas de estudios primarios: En esta etapa se lleva a cabo el análisis situacional del Proyecto para las intervenciones puntuales. La metodología en esta primera etapa consiste en percibir cada problema y encontrar la solución en esta fase no inmediata, pero si a tener idea de lo que desarrollaremos.

Etapas de Integración de Diagnostico Sectorial: En esta etapa se desarrolla el diagnostico rápido a través del análisis de sitio y de las conceptualizaciones del marco teórico, para enfrentar los problemas urbanos de la Plaza antes percibidos. En la elaboración del la propuesta de Regeneración Urbana arquitectónica de la Plaza y una vez la puesta en marcha del proyecto se pensó en la relación directa del proyecto con los moradores.

En función de lo que ellos necesitaban y de lo que debían hacer uso, en la carencia que ofrecía la Plaza en distintos aspectos para enfrentarlos y desaparecerlos, como por ejemplo el deterioro de la plaza, la falta de mobiliario y

andenes, la carencia de vegetación y de equipamiento urbano en perfecto estado físico.

Etapas de Integración Total y síntesis de Diagnóstico: En esta etapa se desarrolla la propuesta de Regeneración Urbana con el objetivo de responder y dar solución inmediata, presentando un proyecto con diferentes diseños que cambien la imagen física, urbana, cultural, económica y social del estado de la Plaza actualmente.

Los resultados de esta Metodología son:

- Al intervenir puntualmente en la red vial del entorno de la Plaza se desarrolla el diseño de una bahía de buses y se propone el método de utilizar una vía alterna para que facilite el llevar la intervención a cabo, de esta forma no se bloquea con el tráfico, ni se crea caos en el Municipio y sus vías.
- Al demoler o quitar los negocios comerciales (comiderías y ventas de licor) se plantea otro tipo de negocios que aborde siempre el comercio, sin afectar la imagen social de la Plaza, en lugar de tener negocios que afectan el carácter social se establecen tiendas de artesanía de carácter cultural.

Los Procesos de Intervención se efectúan a través de la inversión, la participación ciudadana, la incorporación de fondos a través de organismos donantes, el régimen de las políticas urbanas en el desarrollo de planes urbanos establecidos para el Municipio.

Los resultados de las propuestas realizadas del proyecto en este proceso y metodología de intervenciones son:

- Alcance integral en el trabajo de mejoramiento de aceras, calzadas, redes y fachadas, añadiendo otras acciones como el diseño y construcción de nuevos edificios propuestos, la incorporación de nuevos andenes, la intervención física en la demolición de negocios que afectaban la imagen urbana y social de la Plaza.

- Se propone la sustitución de algunas las instalaciones existentes de la empresa de Claro Enitel, un edificio de oficinas de tres plantas, y que en él se integren empresas de carácter institucional; como lo estipula el plano uso de suelo para el sitio de estudio. Se propone un estacionamiento para vehículos de los edificios cercanos.

Los resultados de la propuesta a nivel urbano arquitectónico:

- Diseño total de un edificio de carácter cultural que son los Módulos comerciales o tiendas de artesanía, y un Edificio de Oficinas de tres plantas con un área de 1072.88 m².
- Recuperación parcial de la infraestructura urbana del eje de la carretera principal del acceso norte a la Plaza con la incorporación de una bahía para evitar las paradas informales en el sector.
- Para poner en valor la memoria colectiva del sector de la Plaza y su entorno cercano y del Municipio en general se propone ejecutar el proyecto de la imagen urbana a nivel de fachadas, cubiertas, alturas, estructura, etc. interviniendo técnicamente para recuperar su presencia como componentes estéticos de la arquitectura del lugar.
- Se propone la implementación del sistema de iluminación de todo el eje de vías primarias en el sector de la Plaza para que su área de influencia contribuye a la seguridad de los moradores y transeúntes del sector.
- Uno de los principales lineamientos del proyecto de Regeneración Urbana, es la recuperación del uso primigenio de la zona I de Ciudad Sandino que la plaza de calidad y potencia urbana eliminando el deterioro y el nivel de tugurio.

8.4.4. Aportes de la Regeneración Urbana en la Plaza.

La Regeneración Urbana para la Plaza Padre Miguel es un proceso que toma consideraciones del tipo social, cultural, político, económico y urbano, el desarrollo

de la propuesta de Regeneración Urbana busca la recuperación inmediata de este Espacio Público. Enfocando los siguientes aspectos:

- Se reconoce el tipo de arquitectura existente en la Plaza para desarrollar diseños que se adecuen a la tendencia arquitectónica sin romper con lo existente.
- Optimizar los recursos de inversión física en infraestructura y equipamiento.
- Participación de la comunidad de Ciudad Sandino en el proyecto.

8.4.4.1. Aportes Culturales.

Entre los aportes culturales de la Propuesta de Regeneración Urbana en la Plaza Padre Miguel están:

- La construcción de tiendas de artesanías como negocios de orden cultural en la Plaza.
- La intervención en el anfiteatro para mejorar las instalaciones del mismo y de esa forma se originen las presentaciones artísticas en un lugar que cumpla funcionalmente en todos los aspectos de diseño.
- La implementación de monumentos y esculturas en la Plaza potencializando el valor histórico cultural del Municipio.
- La colocación de paredes murales para dar paso al arte expresivo de los jóvenes y artistas.
- La implementación de lugares para pintura al aire libre.

8.4.4.2. Aportes Económicos.

Cada proyecto se propone con un objetivo fundamental que es la promoción del aporte económico, a corto o largo plazo. Siendo así que en la propuesta se estiman los siguientes aportes económicos:

- El arrendamiento de tiendas de artesanías por comerciantes que originen ingresos económicos a la Alcaldía.

- El mejoramiento del Anfiteatro para presentaciones artísticas, donde se alquile y los ingresos pertenezcan a la Alcaldía del Municipio.

8.4.4.3. Aportes Recreativos.

Dentro de los aportes recreativos se suman los aportes sociales. La propuesta se desarrolla pensando en la interacción de los usuarios, y en las actividades que desempeñan al hacer uso del equipamiento en la Plaza, actividades como descansar, platicar, recrearse, socializar entre otras. En base a esto se presentan los siguientes aportes:

- La creación de un nuevo y funcional mobiliario que sea ergonómico y cumpla con las medidas antropométricas para el confort del usuario.
- La creación de espacios para transporte con bicicletas (usuarios jóvenes).
- La construcción de recorridos jugando con formas orgánicas, con diseños de piso para hacer las pasarelas más agradables y artísticas.
- La incorporación de jardines cuya vegetación impacte la vista del usuario y pueda tener acceso de un recorrido a otro con los jardines como elemento de ornato en la Plaza.

8.4.4.4. Aportes Turísticos.

La vía de Ciudad Sandino es una vía principal que comunica con el Departamento de León, donde buses que transportan turistas atraviesan por esta vía. En base a esto la propuesta de diseño presenta los siguientes aportes:

- El mejoramiento de la Plaza Padre Miguel, en cuanto a su imagen urbana y la incorporación del equipamiento urbano para que sea visitada por turistas y llame la atención de visitantes externos.

8.4.5. Fundamentos del Proyecto.

Las iniciativas fundamentos a desarrollar en la Plaza Padre Miguel en el marco del urbanismo a través del presente proyecto están dirigidos tanto a apoyar los procesos de Regeneración Urbana y reconstrucción de la Imagen del Municipio como a favorecer el desarrollo y la superación de los profundos desequilibrios sociales, culturales y económicos existentes en el sector de la Plaza.

Fortalecer las políticas y programas de modernización de los diferentes sistemas de servicios de equipamiento urbano y apoyar a la Alcaldía de Ciudad Sandino en la proyección de un diseño con criterios urbanos ligados al concepto de actualidad de Regeneración Urbana.

Bajo esta visión el proyecto (propuesta de diseño) prevé un conjunto integrado de intervenciones en la Plaza Padre Miguel con acciones colaterales para el Municipio, acciones que van dirigidas a solucionar serias dificultades y carencias en la Plaza, a reparar daños causados por el deterioro y a dotar de nuevas tecnologías constructivas, tratando de paliar las deficiencias estructurales existentes en las construcciones de la Plaza y sus alrededores más próximos.

8.4.6. Potencialidades.

Entre las Potencialidades del Proyecto están.

- La integración de tiendas de artesanías para lograr el carácter cultural de la Plaza.
- La creación de un edificio de oficinas para concentrar, la mayor cantidad de oficinas esparcidas en el municipio y con esto ordenar parte del Municipio en cuanto al uso de suelo.
- La integración de la Plaza a las demás zonas urbanizadas mediante la captación de más personas que visiten la Plaza.

- El recate de la imagen urbana de la plaza para el municipio gracias al atractivo y a la estética del Municipio.
- Las mejoras del sistema vial con la incorporación de una bahía y parada de buses.

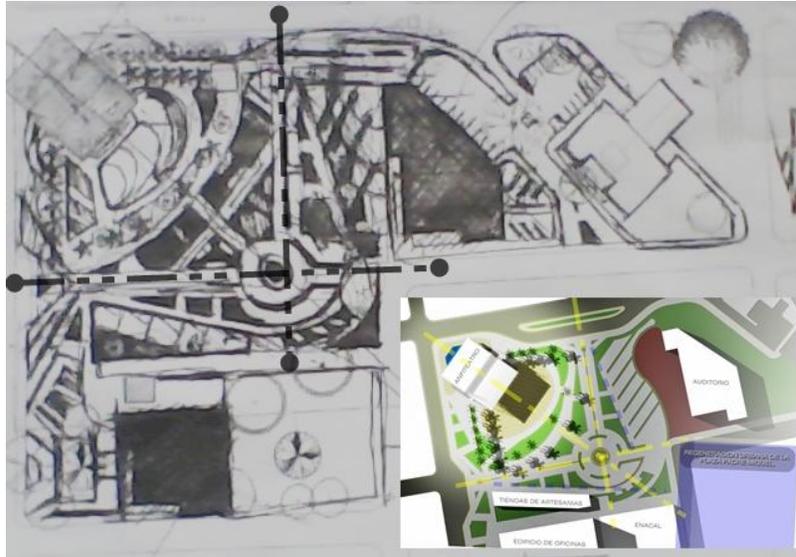
8.4.7. Limitaciones.

Dentro de las limitaciones del proyecto están:

- El impacto en la economía de los actuales propietarios de negocios en la Plaza, puesto que se demolerían esos negocios.
- El problema social con la reubicación de los negocios en la Plaza o la negativa de algunos comerciantes por el tiempo de establecimiento en la Plaza.
- La falta de presupuesto y la dependencia de donaciones extranjeras para la Regeneración Urbana de la Plaza Padre Miguel.
- La contrariedad en ciertos pobladores ante la demolición de sus negocios, al rechazar las intervenciones y obstaculizando el paso al proyecto.
- La construcción a largo plazo de los edificios nuevos propuestos en el nuevo uso de suelo en la Plaza.

8.4.8. Concepto de Diseño.

Imagen No. 13 Boceto Inicial de proyecciones de Andenes y organización general.



FUENTE: Propia.

El concepto de Diseño, empieza con la proyección de dos ejes principales, debido al flujo constante del transeúnte en estas direcciones. La trama de andenes se proyecta, a través de una composición arquitectónica basada en Líneas de Tensión²². Las cuales permitieron el trazado de andenes y la conformación de los espacios destinados al área verde, así como también la estructuración de los espacios propuestos. Ver Imagen.13.

La propuesta de Regeneración Urbana en estudio, consta de cuatro tipos de infraestructuras a proyectar.

1. La integración de una Bahía de Autobuses.
2. Edificio de Tiendas Comerciales de artesanías.
3. Complementación del Anfiteatro.
4. Edificio de Oficinas Rentables.

La Integración de una Bahía de Autobuses: Se Proyecta la Ampliación de la Calle#3, ubicada costado norte de la Plaza. Dicha ampliación implica la demolición

²² Son las relaciones espaciales o coincidentes que se dan entre dos o más figuras dentro de una composición cualquiera dibujada dentro de un campo visual o formato.

de los bares ubicados paralelamente a ésta calle, de igual manera, quitar los árboles necesarios para la futura integración de la bahía de autobuses, la cual consta de 651.57m² de construcción y un derecho de vía de 20.00mts, considerada como una colecciona secundaria. Ver Plano No. 11. Esta actuación nace en vista de la problemática del embotellamiento vehicular, principalmente en horas pico de tráfico que circula por la plaza y tiene como propósito aportar al desarrollo de la población desde el punto de vista poblacional, comercial, transporte liviano, pesado, taxis y moto-taxis que circulan diariamente por ésta calle con un factor de circulación vehicular que oscila entre 35 a 40 unidades de vehículos por hora de distintas categorías. Ver Imagen No. 14

Imagen No. 14 Sección de Bahía.



FUENTE: Propia.

En otro orden, se hace importante señalar la problemática de la saturación vehicular, calles revestidas de adoquín muy estrechas para una doble vía, el incremento de accidentes de tránsito constante, el aumento de vehicular y la comercialización, el alto número de instituciones públicas y privadas que prestan servicio, tales como: Hospitales, Clínicas, Farmacias, Oficinas de atención

ENACAL, Centros escolares, ENITEL, entre otras que utilizan la calle principal como parqueos públicos. Ver Foto No. 12.

Foto No. 12 Utilización de Vías principales como Parqueos Públicos.



FUENTE: Propia.

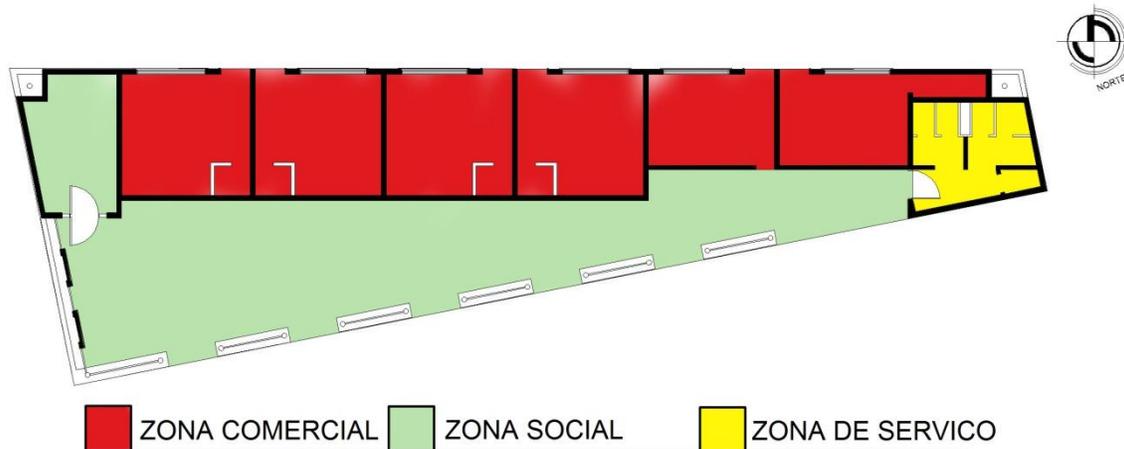
Edificio de Tiendas Comerciales de Artesanías: Este Edificio con un área de 360m², consta con tan solo el 5.03% del área total destinada a la Plaza, la cual es de 7143.88m². Cuenta con 6 módulos, de los cuales cuatro poseen un área de 25.40m² y los dos restantes con 18.81m² cada uno; además con un kiosco de 18.15m² y un área de comensales de 134.96m² y un servicio sanitario de cuatro baterías con 19.09m². Ver Plano No. 12.

En cuanto a su distribución espacial, ésta se rige con forme a la forma del edificio, la cual es la de un trapezoide, producto de las ya mencionadas; lo cual hace idónea su ubicación y orientación, ya que ésta permite la protección solar en horas vespertinas la optimización de la ventilación cruzada del Edificio.

La Zonificación de éste edificio se da por tres categorías ver. Imagen No. 15:

1. Zona Comercial: Módulos de Artesanías.
2. Zona Social: Kiosco y Área Comensales.
3. Zona de Servicio: Servicios Sanitarios.

Imagen No. 15. Zonificación Tiendas comerciales.



FUENTE: Propia.

Una de las características Arquitectónicas de éste edificio, son sus columnas de tubos metálicos redondos de color rojo, las cuales soportan una valla aérea, pensada para que cada propietario de los locales comerciales dispongan de anuncios publicitarios, los cuales estarán visibles hasta una distancia de 50m, debido a su colocación en la parte superior del edificio, siendo éstos parte de su fachada.

Imagen No. 16 . Tiendas Costado Sur.



FUENTE: Propia.

Estas columnas además soportan las claraboyas de cuadrados en el área de comensales. Ver. Imagen No. 16 Imagen No.16.

Anfiteatro/ Graderías: El Área del Anfiteatro, según la dosificación del uso de suelo establecida por el Plan Maestro del Municipio, es toda aquella conformada por la tarima y el área que rodean las palmeras existentes. Ver Imagen No. 17.

Imagen No. 17. Área del Anfiteatro.



FUENTE: Propia.

En lo existente, ésta área cuenta con una tarima de dos niveles, el primer nivel está a 1.30m del nivel del suelo, en su interior cuenta con una sala de espera, vestidores y servicio sanitarios, estos ambientes se encuentran a nivel de la segunda tarima. El techo de este anfiteatro se soporta por seis columnas metálicas en forma de cerchas.

Según el Plan Maestro de Ciudad Sandino, en sus lineamientos establece cuatro tipos de acciones que pueden ser contempladas para el equipamiento existente, las cuales son:

- Mejoramiento.

- Ampliación.
- Reubicación.
- Complementación.

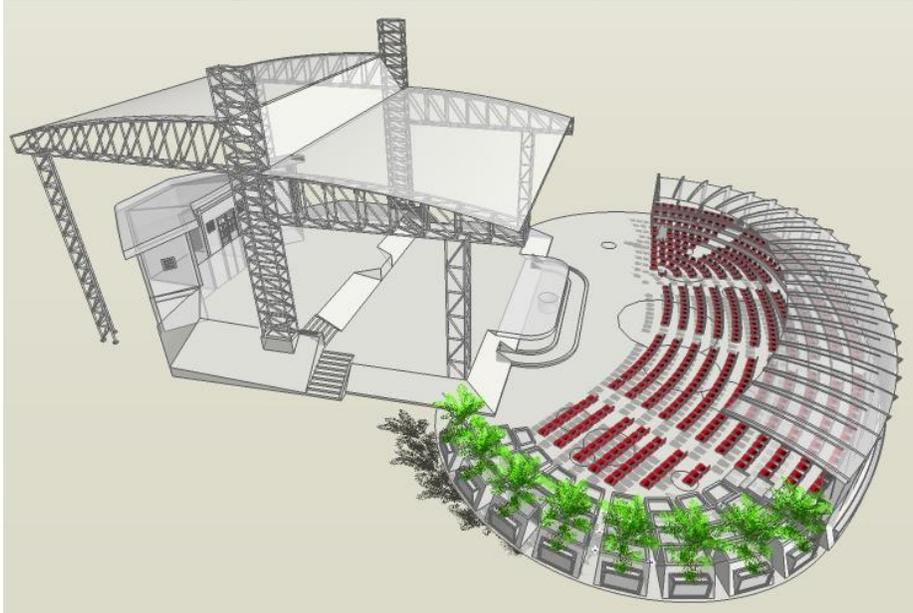
De las cuatro tipos de acciones la que se aplica en ésta área del proyecto, es la de “Complementación”²³ ya que el anfiteatro dispone del área que rodean las palmeras, la cual está destinada a albergar el público del anfiteatro.

Se propone la gradería en forma de ovalo, para albergar al publico del anfiteatro con una capacidad máxima de quinientos espectadores; Este Ovalo cuenta con 592.17m², rodeado por una gradería de cuatro gradas, con 23 columnas de concreto que soportan un techo de lona textil. En el costado sur, se proponen unos cubos ornamentales que se proyectan como elementos del paisaje urbano y proporcionan cerramiento al área del Ovalo. Ver. Imagen No. 17.

También se propone La ampliación de la Tarima del primer nivel, con un incremento de 35.80m² y debajo de ésta un área verde rodeada con una fuente, todo ello con el objeto de mejorar la parte escénica del anfiteatro. Ver. Imagen No. 18.

²³ Según Plan Maestro de Desarrollo Municipal 2005-2025. Es la acción de anexar un área de terreno determinada cuando el área actual del equipamiento se encuentra deficitaria; el complemento puede ser en el mismo sitio o en otro, según las características del servicio o la disponibilidad de área.

Imagen No. 18 Anfiteatro, Capacidad de Espectadores.



FUENTE: Propia.

Edificio de Oficinas Rentables: En ésta actuación de la Presente Regeneración Urbana, se propone la incorporación de un Edificio de Oficinas, administrado por la Alcaldía, el cual contará con tres plantas de 1257.95m² cada una. Sumando un total de 3773.85m², con una capacidad de 20 módulos de oficinas, la cuales serán rentadas a instituciones públicas y privadas. Esta actuación tiene como objetivo centralizar equipamiento institucional, y a su vez concentrar las gestiones cotidianas, tales como: el pago de agua, Luz, Teléfono, entre otras. Ver .Imagen No. 19.

Imagen No. 19 Perspectiva Edificio de Oficinas.



FUENTE: Propia.

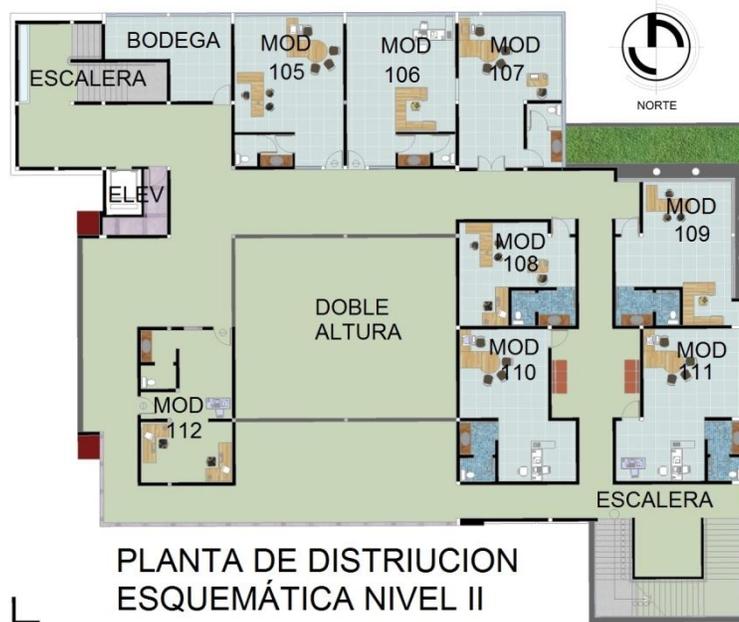
En cuanto a la Distribución de espacios en este edificio, se proyecta en su primer nivel, una planta de libre circulación, y en sus extremos se propone la circulación vertical; tratando de no exponerlas al público, pero si con acceso inmediato y libre, en caso de una posible evacuación producida por algún evento de riesgo. Ver. Imagen No. 20, Imagen No. 21, Imagen No. 22.

Imagen No. 20 Edificio, Planta Esquemática Nivel I.



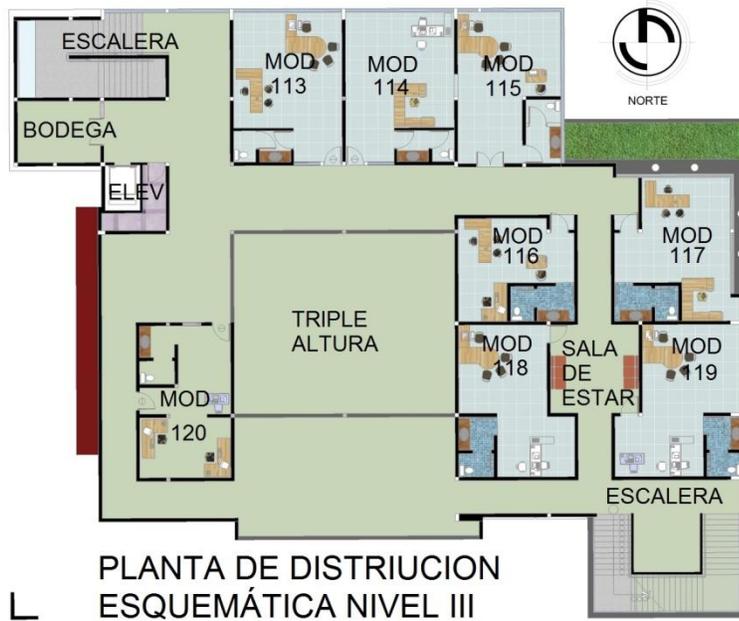
FUENTE: Propia.

Imagen No. 21 Edificio, Planta Esquemática Nivel II.



FUENTE: Propia.

Imagen No. 22 Edificio, Planta Esquemática Nivel III



FUENTE: Propia.

Foto No. 13 Antena de Telefonía Existente



En el Sitio en donde se emplazará el Edificio de Oficinas Rentables, justamente se encuentra una antena de Telefonía Móvil. Por lo que se propone su respectiva reubicación, debido a que ésta causa un impacto visual negativo, además de un riesgo latente para el edificio y la plaza, según la Alcaldía de Ciudad Sandino no se carece de normativas a nivel municipal que regulen éste tipo de equipamiento, mientras tanto la Empresa que colocó ésta antena en el sitio, (Claro- ENITEL)²⁴, sostiene que la distribución de sus antenas han sido autorizadas por parte de organismos estatales competentes. Ver. Foto No. 13

FUENTE: Propia

El departamento de Urbanismo y el de Planificación, establecen que el caso necesario de la reubicación de ésta antena, será en terrenos disponibles que se ubiquen en un radio de 500 metros de distancia de la Plaza en estudio.

Para el desarrollo de la Propuesta de diseño se han considerado las siguientes condicionantes:

- **IMAGEN ESPACIAL** principalmente se considera en relación con la misión del Departamento de Urbanismo de la Alcaldía de Ciudad Sandino de promover e impulsar el desarrollo urbano del Municipio, para proyectar una ciudad idónea a futuro que se estima según los lineamientos y criterios de Desarrollo Urbano del Plan Urbano 2005-2025.

Lineamientos que permitirán enfrentar las deficiencias actuales y problemas futuros que demandaran la población urbana y su periferia, ya que es un territorio

²⁴ Empresa de Telefonía Móvil en Nicaragua.

predominantemente de ocupación urbana y presenta una imagen urbana de barrio por no contar con centro urbano.

- **MODELO DE ORGANIZACIÓN:** en relación con la integración de todos los organismos e Instituciones destinadas a velar por el crecimiento urbano del Municipio y encargadas de apoyar el financiamiento de tales proyectos. Con la inclusión de todos los programas, planes, políticas y modelos de gestión de Planificación Urbana y de Ordenamiento Territorial, que presentan acciones para mejorar y sobre todo recuperar el Espacio Público del Municipio en este caso la Plaza Padre Miguel.
- **ESTRUCTURA VIAL:** en relación con la mejor accesibilidad del peatón y la mínima concentración vehicular, teniendo en cuenta el sistema vial, el transporte, vías peatonales y la señalización para la incorporación de nuevas vías y bahías o el cambio de calles entre otras.
- **ESQUEMA DE ZONIFICACION:** en relación con la rentabilidad del suelo y la búsqueda de criterios consensuados para el establecimiento de los mejores usos de acuerdo a los cambios que requiera el sitio de estudio.

La propuesta de diseño que presentamos recoge estas condicionantes para efectuar las intervenciones urbanas, así mismo es trabajo bastante lúdico que busca la mejor calidad espacial conformada por ambientes de alta tecnología con tendencias arquitectónicas modernas.

La utilización de materiales novedosos y de uso actual la incorporación de equipamiento y mobiliario de diversos tipos para dar un claro mensaje de recuperación del sitio y parte de su entorno. Buscamos mediante nuestra propuesta difundir de forma impactante todo lo que la Plaza Padre Miguel puede ofrecer a la comunidad y al Municipio.

En la propuesta de diseño del proceso de Regeneración Urbana se emplean los andenes de comunicación, necesarios e importantes para el tráfico de peatones en la Plaza estos son los ejes determinantes del proyecto, seguidos de la inclusión de áreas verdes en formas orgánicas y poligonales, con la incorporación de vegetación de follaje abundante y de estilo ornamental.

Así mismo en el diseño se emplean la edificación de paredes murales en el área de Anfiteatro y de Auditorio para que los artistas del municipio plasmen sus murales, se diseño un punto céntrico de plazoleta con ancas este es el elemento que marca jerarquía en el diseño urbano de la Plaza.

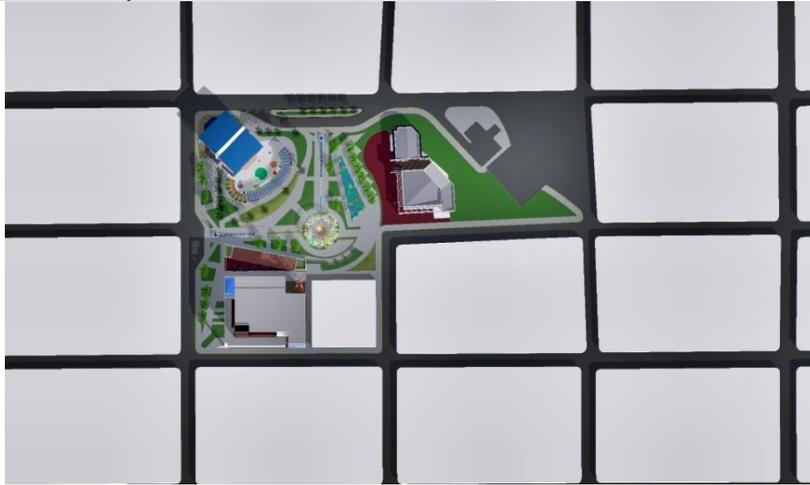
8.4.9. La Plaza como parte del Municipio.

La Plaza como parte del Municipio es de importancia social, cultural, económica, recreativa y urbana, por lo tanto de ella depende la conformación de aspectos históricos y de urbanismo.

La Plaza Padre Miguel es un elemento de centralidad para Ciudad Sandino. Siendo así que se debe dotar del equipamiento urbano, que le permita la satisfacción de sus necesidades en función de bienestar para sus usuarios, de comercio para la economía del Municipio y de recreación para toda la comunidad.

8.4.10. La Plaza como elemento de la trama urbana.

Imagen No. 23 La plaza como trama urbana.



FUENTE: Propia.

La Plaza como elemento de la trama urbana, es regular, los lotes en el Municipio presentan formas rectangulares y cuadradas. Sin embargo dentro del lote del terreno de la plaza, se propone la integración de formas orgánicas en el diseño de andenes.

8.4.11. La nueva imagen de la Plaza Padre Miguel.

La Nueva imagen de la Plaza Padre Miguel por medio de la propuesta de Regeneración urbana y el diseño urbano de la misma se origina de la siguiente manera:

Imagen Recreativa: Esta se manifiesta con la incorporación del mobiliario y equipamiento urbano, con las formas de las áreas verdes, con la vegetación que proyecta sombra y con el paseo orgánico de las pasarelas de comunicación que conectan de un lugar a otro de la Plaza.

Imagen Turística: Esta es una nueva óptica de la Plaza, un lugar donde se aprecien construcciones llamativas y de diseño moderno, que origine la sensación de un lugar donde descansar y tomar fotografías, que pueda atraer personas por su diseño e innovación arquitectónica y atractivos naturales.

Imagen No. 24 Perspectiva de la Nueva imagen de la Plaza.



FUENTE: Propia.

Imagen Social: Esta se representa dentro del diseño urbano con la integración de un nuevo mobiliario, teniendo en cuenta el confort y la ergonomía para sus usuarios, un nuevo diseño jardines con integración de bancas, el diseño de graderías para el anfiteatro y al mismo tiempo para sus usuarios en caso de no haber presentación en el anfiteatro.

Imagen No. 25 Anfiteatro.



FUENTE: Propia.

8.4.12. Organización del proyecto en el sitio.

En el Proyecto se propone un modelo de organización para la Plaza Padre Miguel con las siguientes características:

La Plaza es un elemento importante en la vida social de los habitantes de Ciudad Sandino. En base a esto la organización de la Plaza Padre Miguel se debe establecer en función de:

- Autonomía de cada edificio para las decisiones en el control y el uso de la Plaza y de su equipamiento urbano.
- Coordinación democrática y flexible en los diferentes usos de la Plaza y de sus edificios, enmarcada en la razón de ser de la Plaza, que es la efectiva relación social de sus usuarios con los espacios públicos del Municipio.

- Existencia de un organismo supervisor que vigile el cuidado y la conservación en buen estado del equipamiento urbano dentro de la plaza Padre Miguel.
- La infraestructura física contara con las tecnologías adecuadas a la conservación del Medio Ambiente y el ahorro energético.
- Responde a las políticas urbanas del Municipio, es decir a los planes de Ordenamiento Territorial y de Planificación Urbana establecidos por la Alcaldía del Municipio de Ciudad Sandino.
- Los principales elementos que componen este modelo son:

Espacios recreativos y sociales integrales al conjunto de la Plaza.

Estos espacios están en donde se desarrollan las actividades de recreación e interacción social, relacionadas directamente con el descanso, la distracción y las conversaciones de dos o más personas del Municipio.

También en estos espacios se origina la conexión de un lugar a otro por lo cual la plaza presenta pasarelas o recorridos que al ser atravesados logran el tráfico de la población del Municipio.

Espacios complementarios al carácter cultural de la Plaza.

Estos espacios se han considerado por ser el espacio donde se desarrollan las actividades de concentración masiva propias del equipamiento cultural establecido, con prestación de los servicios de vestíbulo, plazoleta y ventas relacionadas con la cultura; por ejemplo las tiendas de artesanía, el auditorio.

Espacios de integración a la comunidad.

Estos espacios donde se desarrollan actividades de difusión de los servicios no culturales ni de recreación social, sino por ejemplo el edificio de Oficinas que presenta un distinto uso de suelo de equipamiento especializado, con el cual se logra un orden del comercio mixto.

Estos tres tipos de espacios estarán relacionados por recorridos o canales de comunicación que tendrán las siguientes características:

- Recorridos lineales y curvos que atraviesen longitudinalmente la Plaza, diferenciando tres lugares de ingreso y salida, a los extremos y en el centro.
- Diferencias en el tipo de circulación, peatonal, vehicular y del transporte público.
- Articulación en formas orgánicas con la incorporación de área verde, a fin de crear mayor estética y creatividad en el diseño urbano de la Plaza Padre Miguel.

La Organización Espacial de la Plaza se diferenciara además de las características mencionadas, por el tipo de usuario y el grado de accesibilidad desde el exterior.

8.4.13. Zonificación Funcional.

El esquema de zonificación propuesto tiene los siguientes elementos:

- **Zona de congregación e interacción social:**

Esta zona es donde se conjugan las actividades de los visitantes por ejemplo el área de plazoleta para ver las presentaciones artísticas. Esta zona ser a de fácil acceso a los usuarios, se ubicarán de manera que tenga una visualización más rápida en los recorridos principales.

- **Zona Cultural:**

Esta Zona comprende las paredes murales externas cercanas al anfiteatro, para que se proyecte el arte de los artistas del Municipio, y también el espacio de pisos con murales en algunos de los andenes de comunicación de las plaza Padre Miguel. Las áreas verdes para pintura al aire libre en lienzos cercanos a estas zonas se ubicaran los espacios de área social. Ver imagen No.17.

Imagen No. 26 Perspectiva de Anfiteatro.



FUENTE: Propia.

- **Zona de servicios complementarios:**

Entre las zonas de servicios complementarios se ubicaran el área de parqueo y la Plazoleta para el anfiteatro.

- **Zona Comercial.**

Esta zona estará marcada con la integración de tiendas de artesanías de carácter cultural. Por otra parte la Plaza al contar con un auditorio, con tiendas y un anfiteatro prestara los servicios devengando un arrendamiento, lo que generara un ingreso desde el ámbito comercial. Esta zona está destinada a la prestación de servicios donde la población es el principal usuario. Ver imagen No. 16.

Imagen No. 27 Módulos de Artesanías.



FUENTE: Propia.

- **Zona de uso administrativo de control.**

Esta zona comprenderá el edificio de oficinas, que será un espacio donde la actividad peatonal será controlada, tanto por medios físicos, humanos y de diseño.

Imagen No. 28 Edificio de Oficinas.



FUENTE: Propia.

8.4.14. Propuesta de Uso de Suelo.

El uso de suelo donde se ubica la Plaza Padre Miguel es de Comercio Mixto. Por encontrarse un anfiteatro se propusieron edificios con carácter cultural. Sin modificar el uso de suelo sino intervenir de manera formal para producir comercio. Los Módulos comerciales están propuestos también para tiendas de artesanías integrando un carácter cultural y comercial a la vez.

8.4.15. Organización Espacial.

La organización espacial en función de la visión urbana, cultural y recreativa de la Plaza presenta las siguientes premisas.

- Refleja el tipo recreativo por ser un espacio público abierto que propicia la interacción de las personas.
- Los espacios comerciales cuentan de un carácter cultural y una imagen integral al conjunto del entorno urbano.
- Trasmite la relación de la comunidad inmediata y la función de ser un espacio social para el Municipio y sus habitantes.
- Se diferencia claramente de otra Plaza por sus formas orgánicas en los andenes de comunicación y las formas artísticas en la concentración de espacios culturales.
- Utiliza los nuevos edificios para la incorporación estructural y armonía con los demás diseños de los edificios existentes.
- Utiliza los conceptos de ergonomía de carácter comunitario colectivo.
- La nueva imagen urbana refleja con claridad la calidad de nuestros espacios en los siguientes aspectos:
 - ❖ El grado de confort.
 - ❖ El grado de utilización.
 - ❖ La Flexibilidad para su utilización.

La Organización espacial en función de la composición arquitectónica del Proyecto se define por la organización lineal, cuyos ejes transversal y longitudinal están marcados por los andenes de comunicación principales, en torno a estos dos ejes se ubican los edificios y los espacios complementarios del diseño.

8.4.16. Programa Arquitectónico.

Zona Exterior

Bahía de Buses

Accesos

Obras exteriores

Áreas Verdes

Andenes de comunicación

Plazoletas

Monumento

Área de Estacionamiento

Áreas de bancas

Edificios

Módulos Comerciales

Edificio de Oficinas

8.4.17. Etapas de Ejecución del Proyecto.

Para la ejecución de este proyecto se proponen tres etapas:

Primer Etapa:

En la Primer etapa del desarrollo de la propuesta de Regeneración Urbana de la Plaza Padre Miguel se identifica la construcción de la Bahía de buses, luego de intervenir en este punto, se considera también iniciar la construcción de los andenes principales del diseño de la plaza y las obras exteriores (vegetación, aceras)

Segunda Etapa:

En esta segunda etapa se propone el desarrollo constructivo de las Tiendas de artesanía.

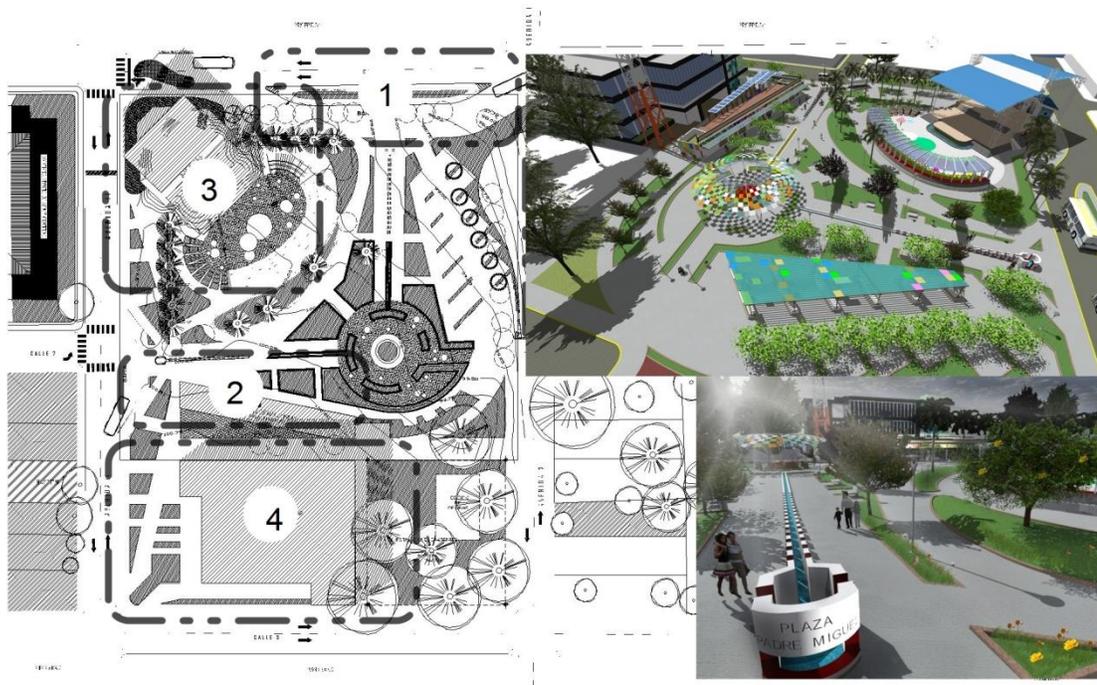
Tercera Etapa:

Esta comprende la incorporación de una gradería, para el público; esta forma un ovalo próximo al Anfiteatro.

Cuarta Etapa: En ésta etapa se proyecta la propuesta de un Auditorio Municipal, dotándole de un estacionamiento de 30 plazas; con acceso controlado.

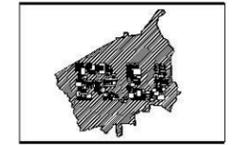
Quinta Etapa: En la tercera etapa se propone a construcción del edificio de oficinas. Las cuáles sean rentadas por parte de la municipalidad. Y que estas a su vez centralicen las actividades de gestión pública para los ciudadanos locales.

Imagen No. 29 Orden de etapas de Ejecución.





RECINTO UNIVERSITARIO
RUBEN DARIO
R.U.R.D
FACULTAD DE CIENCIAS
E
INGENIERIAS



PROYECTO:
REGENERACIÓN URBANA DE LA PLAZA PADRE MIGUEL



CONTENIDO:
MACROLOCALIZACIÓN
PLANO DE UBICACION

DISEÑO:
Br. Marielos Rosales.
Br. Oscar Vargas.

REVISÁ:
Msc. Arquitecta.
Luramada Campos

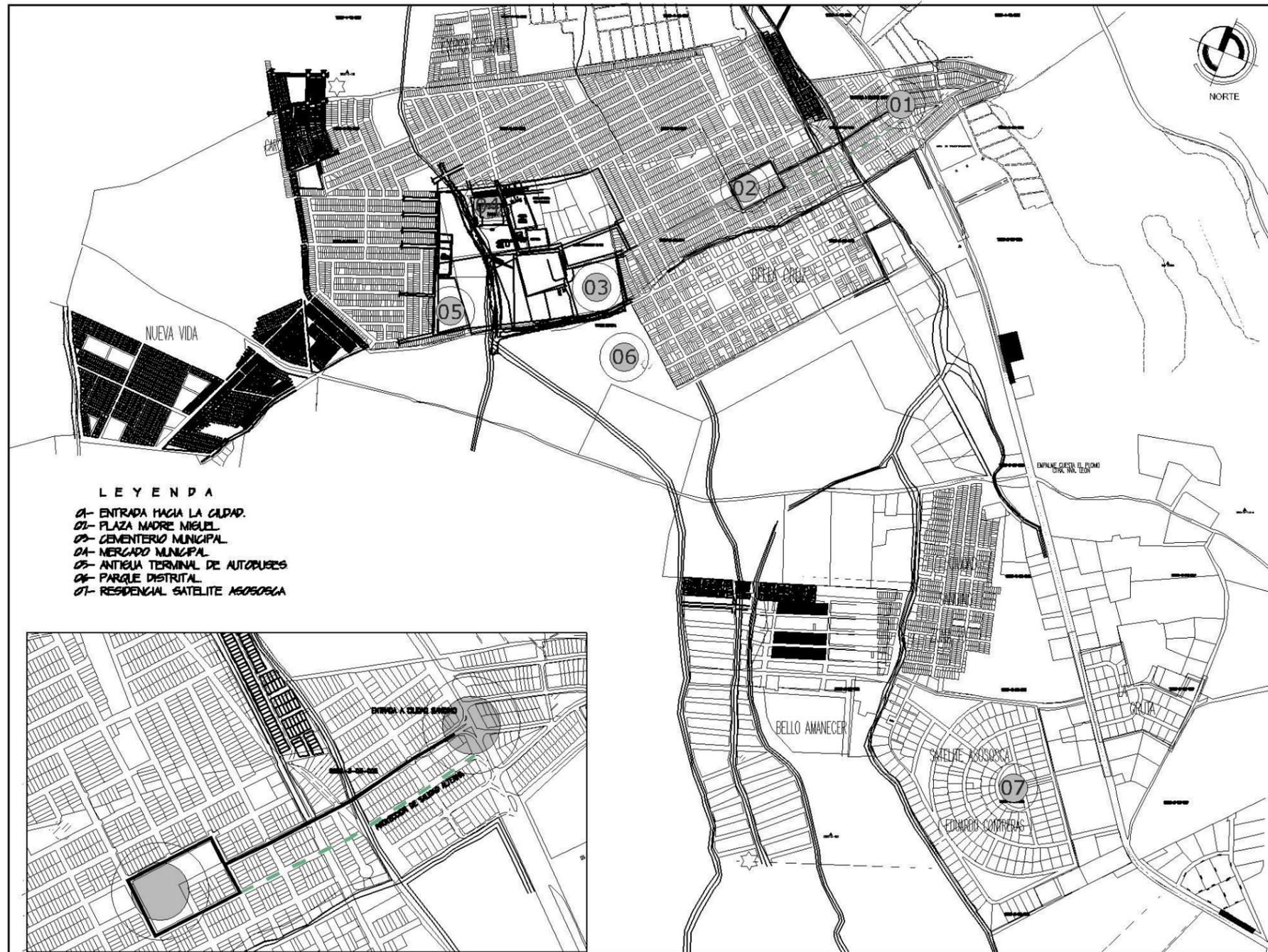
FECHA: ENERO 2012

ESCALA: INDICADA

PLANO: 01 DE 12
N°

Plano No. 1 Macro localización, plano de ubicación.

FUENTE: Propia.



RECINTO UNIVERSITARIO
RUBEN DARIO
R.U.R.D
FACULTAD DE CIENCIAS
E
INGENIERIAS



PROYECTO:
**REGENERACIÓN
URBANA
DE LA
PLAZA
PADRE MIGUEL**



CONTENIDO:
NODOS PRINCIPALES EN
LA CIUDAD

DISEÑO:
Br. Marielos Rosales.
Br. Oscar Vargas.

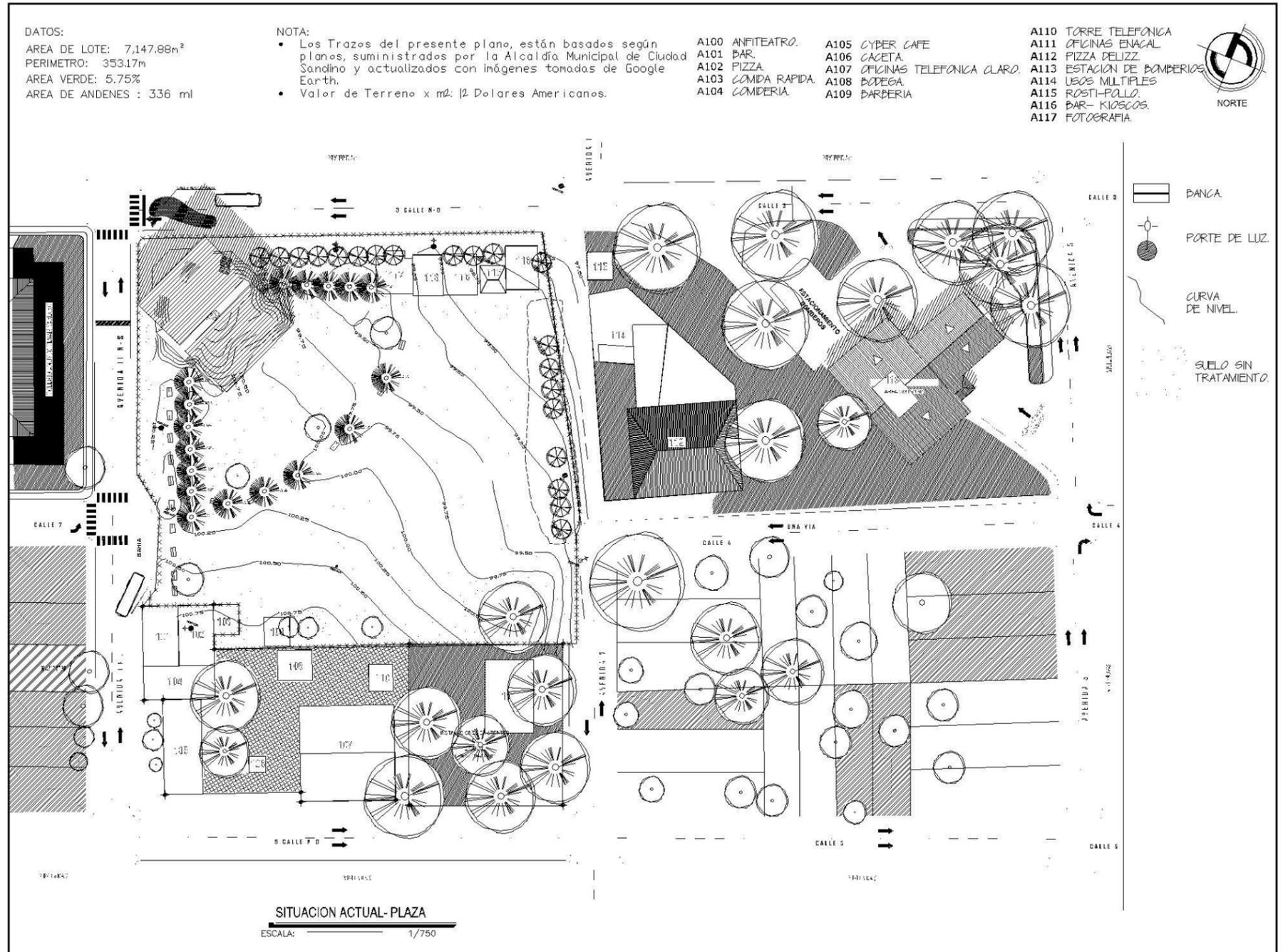
REVISÓ:
Msc. Arquitecta.
Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

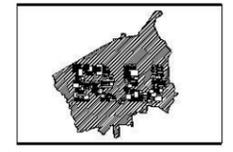
ESCALA: INDICADA

PLANO: 03 DE 12

Plano No. 3 Nodos Principales en la Ciudad.



RECINTO UNIVERSITARIO
 RUBEN DARIO
R.U.R.D
 FACULTAD DE CIENCIAS
 E
 INGENIERIAS



PROYECTO:
**RECUPERACION
 URBANA
 DE LA
 PLAZA
 PADRE MIGUEL**



CONTENIDO:
 SITUACION ACTUAL-PLAZA

DISENO:
 Br. Marielos Rosales.
 Br. Oscar Vargas.

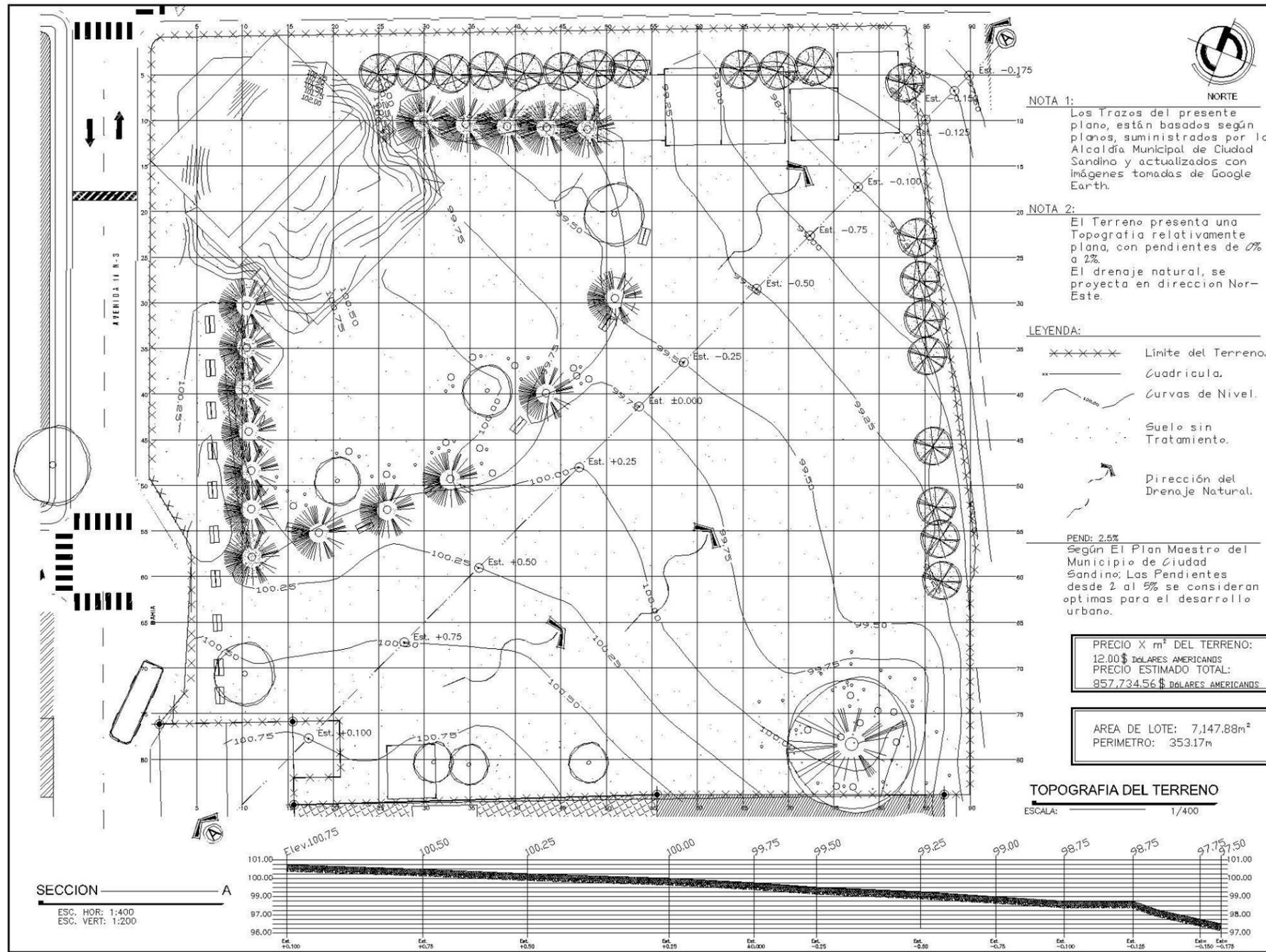
REVISAR:
 Msc. Arquitecta.
 Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

ESCALA: INDICADA

PLANO: 05 DE 12

Plano No. 5 Situación Actual- Plaza.



RECINTO UNIVERSITARIO
 RUBEN DARIO
R.U.R.D
 FACULTAD DE CIENCIAS
 E
 INGENIERIAS



PROYECTO:
RECUPERACIÓN URBANA DE LA PLAZA PADRE MIGUEL



CONTENIDO:
 TOPOGRAFIA DEL TERRENO
 SECCION-A

DISEÑO:
 Br. Marielos Rosales.
 Br. Oscar Vargas.

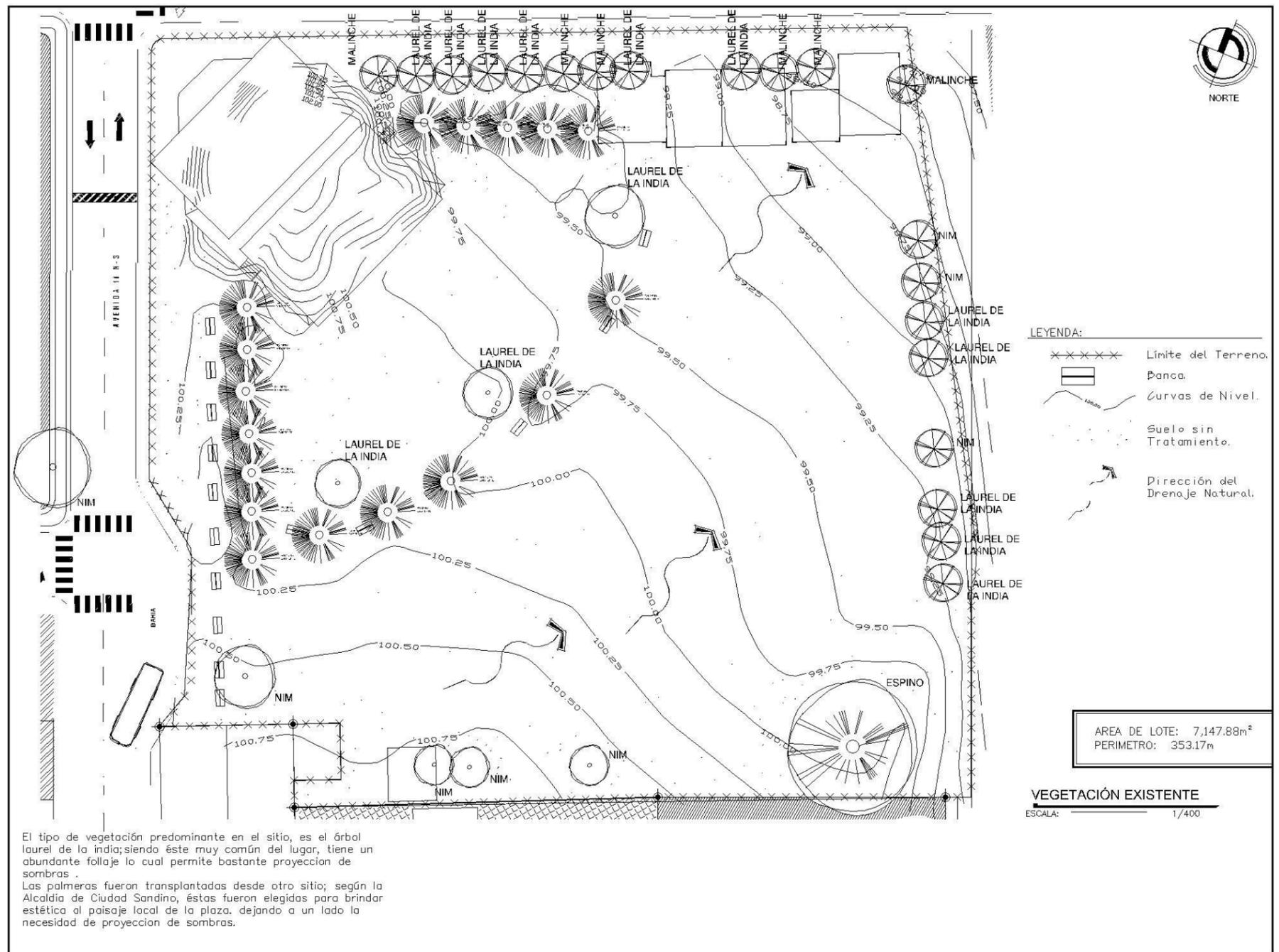
REVISÓ:
 Msc. Arquitecta.
 Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

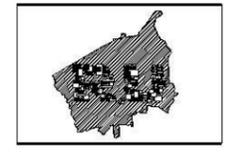
ESCALA: INDICADA

PLANO: 06 DE 12

Plano No. 6 Topografía del Terreno.



RECINTO UNIVERSITARIO
RUBEN DARIO
R.U.R.D
FACULTAD DE CIENCIAS
E
INGENIERIAS



PROYECTO:
REGENERACIÓN URBANA
DE LA
PLAZA PADRE MIGUEL



CONTENIDO:
VEGETACION EXISTENTE

DISEÑO:
Br. Marielos Rosales.
Br. Oscar Vargas.

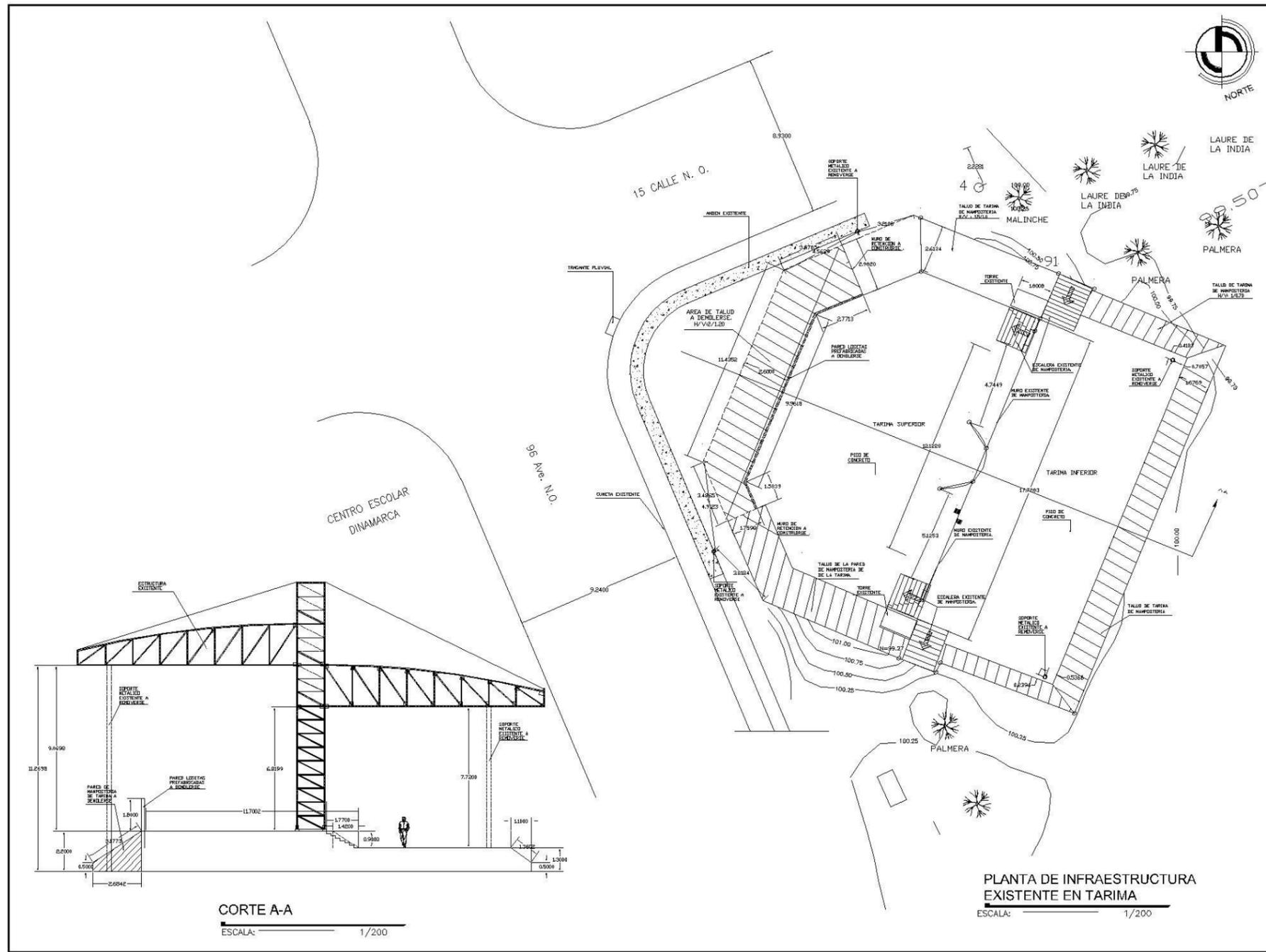
REVISÁ:
Msc. Arquitecta.
Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

ESCALA: INDICADA

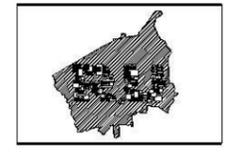
PLANO: 07 DE 12

Plano No. 7 Vegetación Existente.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE NICARAGUA

RECINTO UNIVERSITARIO
RUBEN DARIO
R.U.R.D
FACULTAD DE CIENCIAS
E
INGENIERIAS



PROYECTO:
**RECUPERACIÓN
URBANA
DE LA
PLAZA
PADRE MIGUEL**



CONTENIDO:
PLANTA DE
INFRAESTRUCTURA
EXISTENTE- TARIMA
ANFITEATRO

DISEÑO:
Br. Marielos Rosales.
Br. Oscar Vargas.

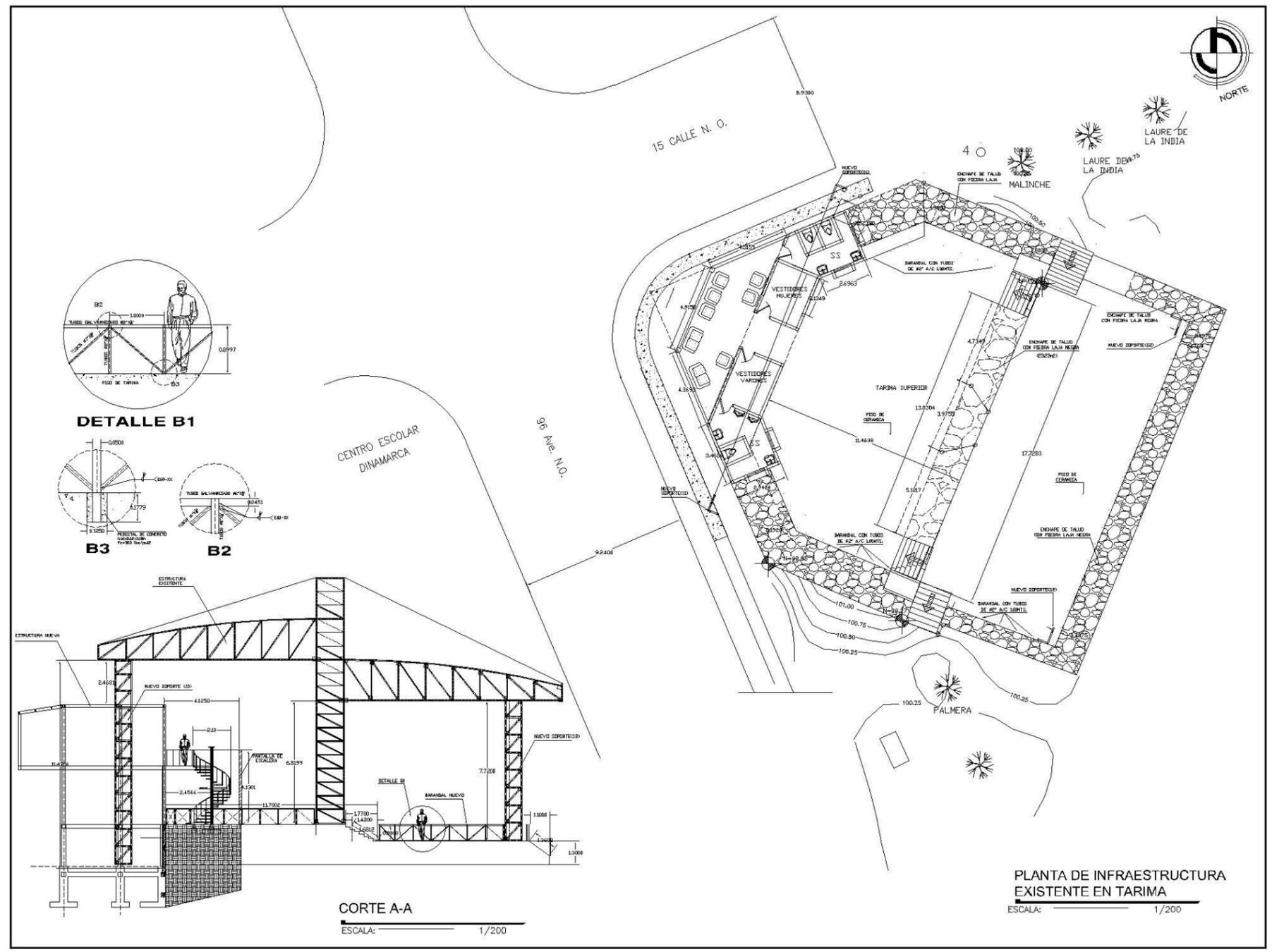
REVISÁ:
Msc. Arquitecta.
Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

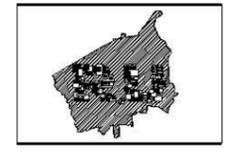
ESCALA: INDICADA

PLANO: 08 DE 12

Plano No. 8 Planta de Infraestructura Existente en tarima.



RECINTO UNIVERSITARIO
RUBEN DARIO
R.U.R.D
FACULTAD DE CIENCIAS
E
INGENIERIAS



PROYECTO:
**RECUPERACIÓN
URBANA
DE LA
PLAZA
PADRE MIGUEL**



CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA
EXISTENTE- TARIMA
ANFITEATRO

DISEÑO:
Br. Marielos Rosales.
Br. Oscar Vargas.

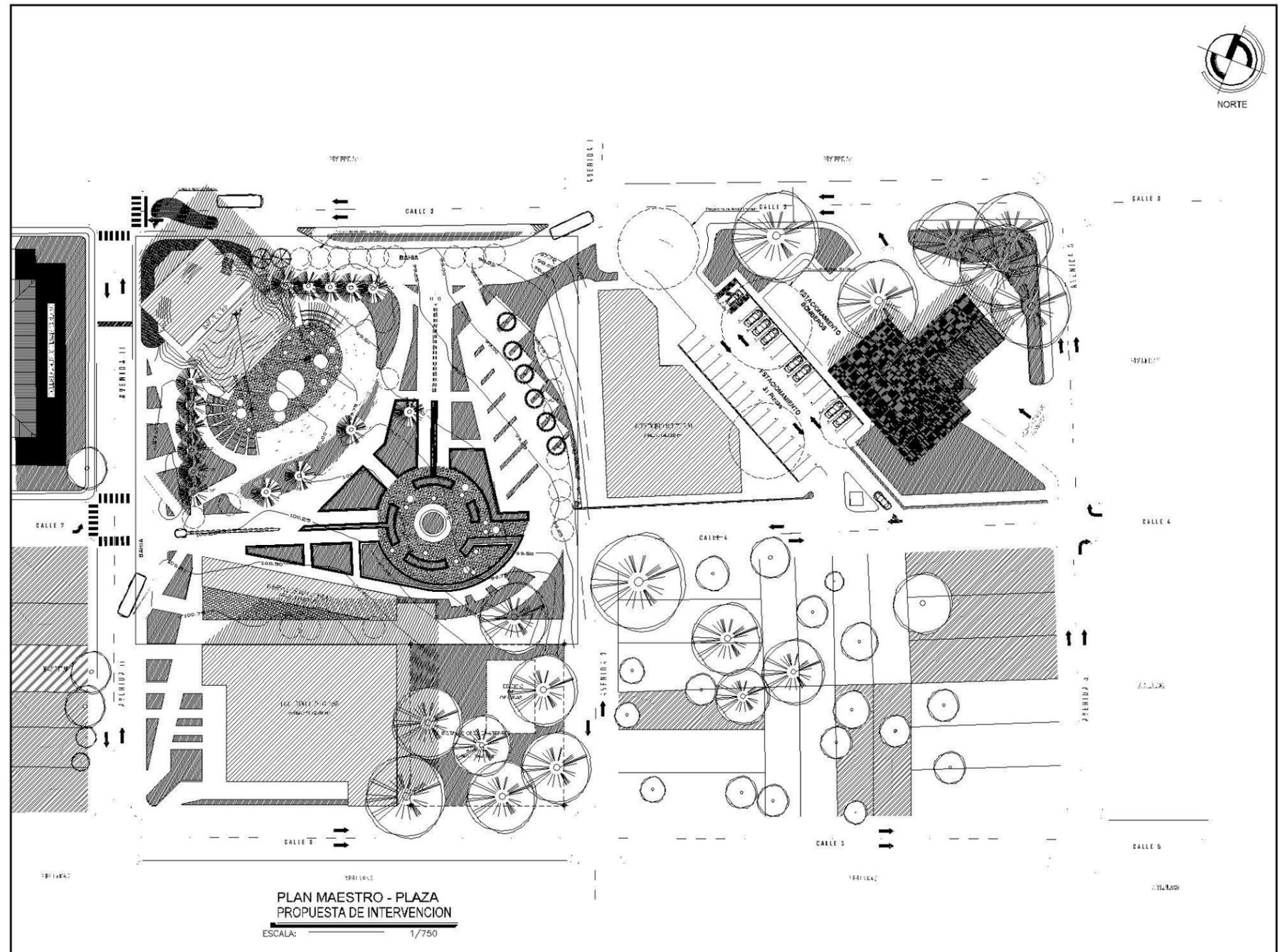
REVISÁ:
Msc. Arquitecta.
Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

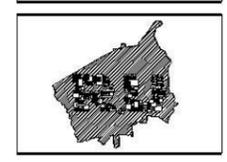
ESCALA: INDICADA

PLANO: 09 DE 12

Plano No. 9 Plano de Infraestructura en Tarima, Sección con Columnas laterales.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE NICARAGUA
RECINTO UNIVERSITARIO
RUBEN DARIO
R.U.R.D
FACULTAD DE CIENCIAS
E
INGENIERIAS



PROYECTO:
**REGENERACIÓN
URBANA
DE LA
PLAZA
PADRE MIGUEL**



CONTENIDO:
PLAN MAESTRO- PLAZA
PROPUESTA DE
INTERVENCIÓN

DISEÑO:
Br. Marielos Rosales.
Br. Oscar Vargas.

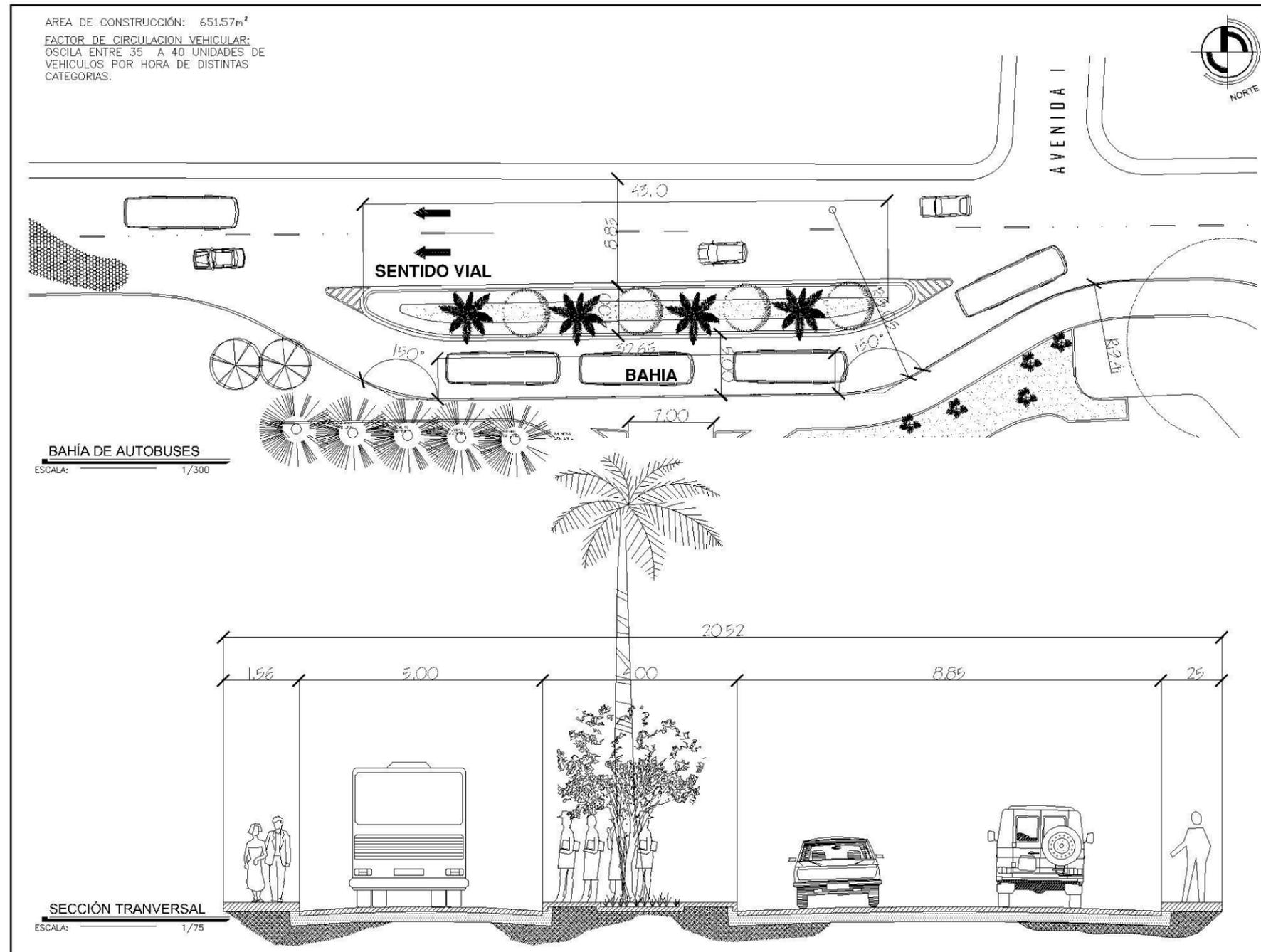
REVISÁ:
Msc. Arquitecta.
Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

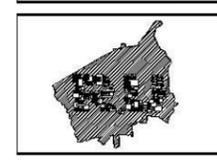
ESCALA: INDICADA

PLANO: 10 DE 12

Plano No. 10 Plan Maestro- Plaza, Propuesta de Intervención.



RECINTO UNIVERSITARIO
 RUBEN DARIO
 FACULTAD DE CIENCIAS
 E
 INGENIERIAS



PROYECTO:
**REGENERACIÓN
 URBANA**
 OFIA
 P L A Z A
 PADRE MIGUEL



CONTENIDO:
 BAHIA DE AUTOBUSES.
 SECCION TRANSVERSAL.

DISEÑO:
 Br. Marielos Rosales.
 Br. Oscar Vargas.

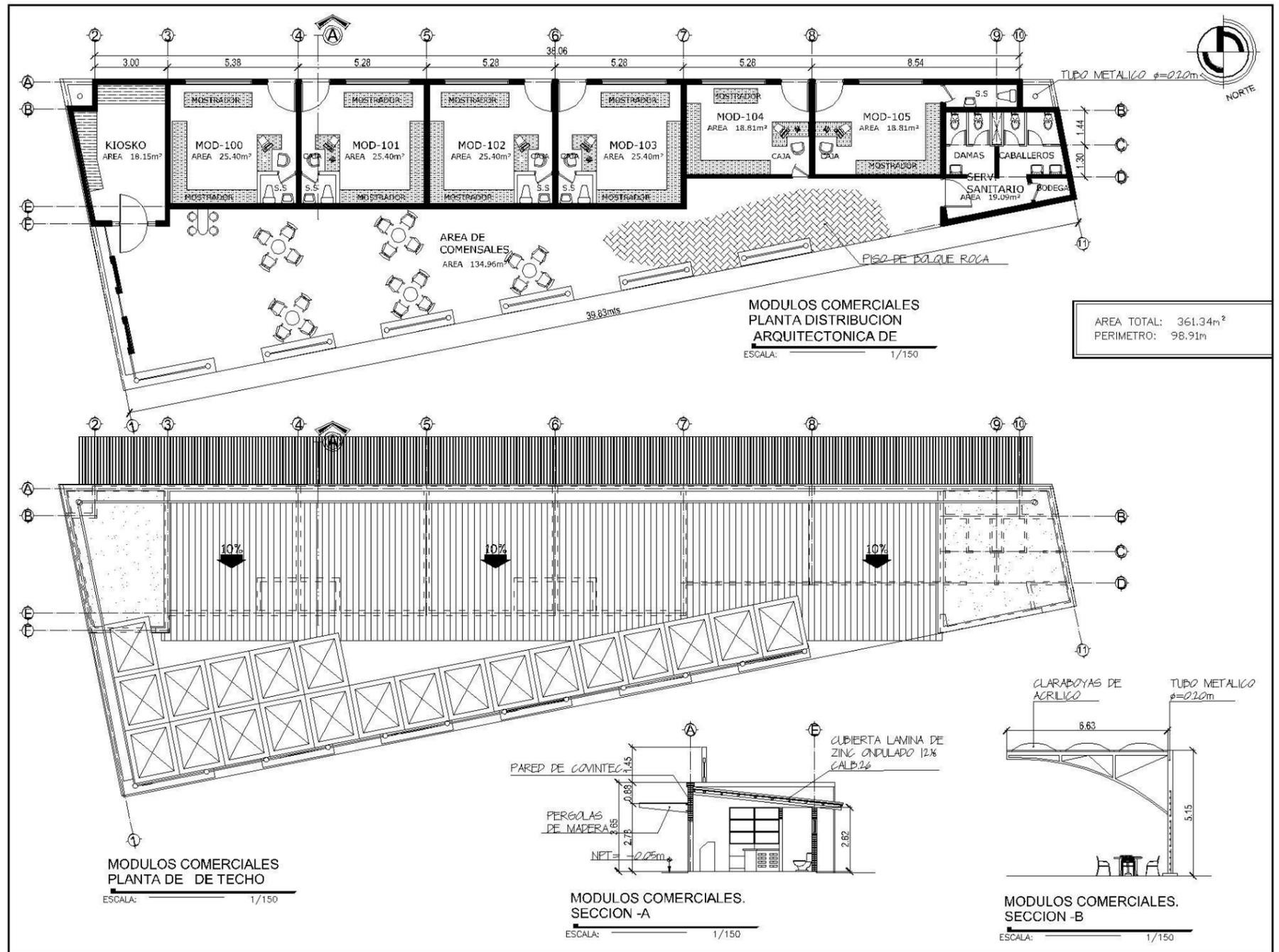
REVISÁ:
 Msc. Arquitecta.
 Luramada Campos

FECHA: ENERO 2012

ESCALA: INDICADA

PLANO: 11 DE 12

Plano No. 11 Bahía de Autobuses, Sección Transversal.



Plano No. 12 Planta Arquitectónica Módulos Comerciales.

IX. DISCUSION.

La Plaza Padre Miguel es la única Plaza de Ciudad Sandino, y se encuentra formando parte del Casco Urbano del Municipio, que junto a una serie de equipamiento en su entorno dirige la dinámica urbana de la Zona 1, donde se ubica. La Plaza tiene un potencial histórico, urbano y cultural para desarrollarse como un espacio organizador, integrador, renovador, captador y modificador del entorno urbano dentro de Ciudad Sandino.

La Regeneración Urbana se aprovecha para suplir medidamente algunos de los déficit de servicios del área de estudio y de la Ciudad, colaborando con el balance que esta se merece entre ellos el mejoramiento de uno de los espacios públicos más importantes del Municipio y la dotación de nuevos edificios que incorporen beneficios a la Zona 1, siendo accesibles para todo los ciudadanos.

El término de Regeneración Urbana se incorpora en este trabajo tras la documentación que habla de las experiencias obtenida en países de desarrollo, de las intervenciones y el mecanismo que utiliza para enfrentar los altos grados de deterioro en áreas urbanas.

La Regeneración se comparo con otras disciplinas ligadas a las intervenciones urbanas, y se concluyó que era esencial para aplicarse de manera integral y llevar a cabo la propuesta de los trabajos de transformación en la Plaza. Ciudad Sandino ha tenido por mucho tiempo olvidado y dormido este Espacio Público, sin embargo surge la estrategia perfecta para cambiar la visión actual y sobre todo para optimizar el potencial de la Plaza, para crear nuevos uso de suelo y mejorar la calidad de vida de sus usuarios, para influir en los aspectos sociales, económicos y culturales del Municipio al contar con una Plaza regenerada

X. CONCLUSIONES.

La Propuesta de Regeneración Urbana desarrollada en esta investigación, surgió por medio de la problemática encontrada en la Plaza Padre Miguel, partiendo de estos problemas urbanos se dio a la tarea de usar la Regeneración Urbana como el medio de rescate para la imagen urbana de la Plaza.

La propuesta de diseño urbana que se presenta en esta investigación está basado en la incorporación de elementos arquitectónicos y estructurales que forman parte integral de lo que actualmente existe, con la utilización de materiales del sector y la incorporación de un estilo moderno que de atractivo a la Plaza y su Imagen Urbana, revirtiendo la apariencia gris y monótona que se presencié al inicio de la problemática.

XI. RECOMENDACIONES.

El cuidado y mejoramiento de la imagen urbana del centro y de cualquier Espacio Público dentro del Municipio de Ciudad Sandino debe atenderse de una manera integral, porque son áreas que se vinculan estrechamente a la ciudad, y no se forman como islas separadas de la estructura urbana general, siendo así que todo lo que en ellas se haga repercutirá en el resto de la ciudad. En relación a esto se recomienda en esta investigación lo siguiente:

Es muy necesario tomar consideraciones y poner en marcha el proceso de Regeneración Urbana propuesto para la Plaza Padre Miguel en esta investigación, ya que garantiza la transformación y mejora de uno de los Espacios Públicos más importantes del Municipio de ciudad Sandino.

Es indispensable que estos tipos de investigaciones sean tomadas en cuenta por organismos e instituciones del estado ya que aportan datos interesantes para la rama del diseño urbano. Es recomendable que la Alcaldía del Ciudad Sandino apoye los proyectos de diseño urbano que garanticen la Recuperación de los Espacios Públicos, ya que este Municipio cuenta con nodos de importancia que se concentran en altos grados de deterioro.

Se recomienda a las instituciones competentes (La Alcaldía) incentivar a la población por medio de campañas y brigadas de limpieza, a que propicien el cuidado de los Espacios Públicos y que a la vez se interesen en participar en la mejora y mantenimiento de estos importantes espacios. Se debe hacer conciencia, orientar y educar a las futuras generaciones y a los estudiantes cercanos de la Plaza acerca del potencial urbano que hay en el Municipio, el cual debe ser cuidado para la conservación de espacios históricos y culturales que forman parte de la sociedad.

XII. BIBLIOGRAFIA.

• Libros.

BAZANT, S. JAN. 1998. Manual de diseño urbano. 3ra. Edición. México. Editorial Trillas. 408 p.

CORRAL y BECKER, CARLOS, Lineamientos de Diseño Urbano. 1era. Edición, México. Editorial Trillas. 165 p.

CHING, D. K. FRANCIS. 1998. Arquitectura, Forma, Espacio y Orden. 11va. Edición, México. Editorial G. Gili SA de CV. 385 p.

GEHL, JAN Y GEMZUE, LARS. 1992. Nuevos espacios urbanos, la recuperación del espacio público. España. Editorial Barcelona, España. 264 p.

HERNÁNDEZ, SAMPIERI, ROBERTO. 1998. Metodología de la investigación. 2da. Edición. Colombia. Editorial Mc Graw-Hill. 502 p.

LYNCH, KEVIN, 1960. La Imagen de la Ciudad, Editorial Gustavo Gili, SA. Barcelona, GG REPRINTS 2000, 227 p.

NEUFERT, ERNST. 1995. El Arte de proyectar en arquitectura. 12va. Edición. México. Editorial Gustavo Gilli. 593 p.

PLAZOLA CISNEROS, ALFREDO. 1992. Arquitectura Habitacional. México. Editorial Noriega Limuza. Vol. IV. 541 p.

QUINTANA V, GABRIELA. 2008. Polígonos de Intervención, Espacios de Equilibrio en la Ciudad. Venezuela, Caracas. 357 p.

SERNA, CÁCERES, DAVID. Ciudad, espacio público. Bogotá. Editorial Bogotá, ESCALA. 30 hojas.

SERNA, CÁCERES, DAVID. Ciudad, El Verde. Bogotá. Editorial Bogotá, ESCALA. 30 hojas.

- **PLANES.**

GONZÁLEZ JIRÓN, SAMUEL. 2005. Plan maestro de desarrollo urbano de Ciudad Sandino. Nicaragua. Editorial Alcaldía de Ciudad Sandino. 124 p.

GONZÁLEZ JIRÓN, SAMUEL. 2005. Lineamientos y propuestas de desarrollo urbano para Ciudad Sandino. Nicaragua. Editorial Alcaldía de Ciudad Sandino. 201 p.

INSTITUTO NACIONAL DE INFORMACIÓN Y DESARROLLO, INIDE. 2008. Ciudad Sandino en cifras. Nicaragua. Pie de imprenta INIDE. 57 p.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, MIVAH. 1982. Plan regulador de Managua. Nicaragua. Pie de Imprenta Managua HN. 69 p.

No. 40. LEY DE MUNICIPIOS. Diario Oficial No.155. La Gaceta. Managua, Nicaragua. 17 de Agosto de 1988.

ROMERO DE ARCE, RAFAEL. 2005. POT Ciudad Sandino. Nicaragua. Editorial Alcaldía de Ciudad Sandino. 44 p.

SISTEMA NACIONAL PARA LA PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES, SINAPRED. 2005. Plan de ordenamiento territorial municipal en función de las amenazas naturales. Nicaragua. 57 p.

SISTEMA NACIONAL PARA LA PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES, SINAPRED. 2005. Plan de zonificación urbana en función de las amenazas naturales. Nicaragua. 62 p.

- **MONOGRAFÍAS.**

CALDERÓN VELÁZQUEZ, ROBERTO, 1985. Centro urbano de Recreación en Guatemala, Tesis de Grado. Guatemala. 50 p.

GARMÉNDEZ M. OSIRIS, MENDOZA, BISMARCK, PÉREZ, OMAR. 2009. Propuesta de mejoramiento urbano del asentamiento espontaneo Canadá, sureste Distrito VI de la ciudad de Managua, 2009-2023. Tesis de Grado. Nicaragua. Universidad Centroamericana. UCA 215 p.

GRUN, LORIO, EMMA C. 2007. Propuesta de Revitalización de los espacios públicos abiertos de la Avenida Bolívar, área central de Managua. Tesis de Grado. Nicaragua. Universidad Centroamericana, UCA. 215 p.

JIMÉNEZ, SAMARIA, NEYRA, MARLENE. 2010. Propuesta de Renovación Urbana del sector oeste del Barrio Camilo Ortega, (Distrito III de Managua). Tesis de Grado. Nicaragua. Universidad Nacional de Ingeniería, UNI. 145 p.

MALESPÍN M. ANA GABRIELA. 2010. Propuesta de Reactivación de la Plaza Ana María, ubicada en el mercado Roberto Huembés del distrito v de la ciudad de Managua para el año 2010. Tesis de Grado. Nicaragua. Universidad Centroamericana, UCA. 105 p.

RUIZ PEÑA, IVANIA. 2009. Propuesta de anteproyecto arquitectónico de Rehabilitación de la plaza de la cultura y la antigua estación del ferrocarril de Masaya. Tesis de Grado. Nicaragua. Universidad Centroamericana, UCA. 153 p.

- **WEB GRAFÍA.**

–BARRETO, PABLO EMILIO. [Ciudad Sandino, Managua, Nicaragua. Nicaragua. Disponible en http://www.manfut.org/managua/sandino](http://www.manfut.org/managua/sandino) Consultado 26 ago. 2011

–CALVO PIÑA, CRISTINA. 2010. [Regeneración urbana de la zona costera Santa Cruz-Galápagos](http://www.repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/76) (en línea). Disponible en <http://www.repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/76>. tesis-carrera de arquitectura. Consultado 16 ago. 2011

–CORRAL, CARLOS Y BECKER. 2001. [Lineamientos de Diseño Urbano](http://www.buscalibros.cl/lineamientos-diseño-urbano-corr-al-becker). México. Disponible en <http://www.buscalibros.cl/lineamientos-diseño-urbano-corr-al-becker> Consultado 04 sep. 2011.

-DREHER, DOUGLAS. 2000. **Regeneración Urbana de tres plazas** (en línea). Guayaquil, Ecuador. Disponible en <http://www.douglasdreher.com<proyectos>> Consultado 15 ago.2011.

-HERNANDEZ, BENITEZ, XAVIER. **El Manual de la imagen urbana de las ciudades con patrimonio histórico**. (Ponencia) Disponible en <http://www.cnmh.inah.gob.mx/ponencias/580.com> Consultado 15 ago. 2011

-INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANISTICA DE LA UNIVERSIADA DE VALLADOLID. 2010. **Regeneración urbana integrada en Europa**. España. Disponible en http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/...B18F.../URBAN_REGENE_Spanish.pdf Consultado 04 sep. 2011.

-MENESES, PATRICIO. 2004. **Plan de Renovación Urbana en Puerto Madero, Buenos Aires**. Argentina. Disponible en <http://www.plataformaurbana.cl>Latinoamerica>. Consultado 24 ago. 2011

-ORTIZ GUITART, ANNA. 2006. **Regeneración Urbana, Espacio público y sentido de lugar. Un caso de estudio en la ciudad de México**. (en línea). Venezuela, Disponible en <http://www.redalyc.uaemex.mx/pdf/555/55501503.pdf>. Consultado 04 sep. 2011

-POVEDA SALTOS, JENNY. 2011. **Regeneración Urbana** (en línea). Guayaquil, Ecuador. Disponible en <http://www.educate.org/alandar/index2.php?opcion= conten&do>. Consultado 15 ago. 2011.

-QUINTANA, GABRIELA. 2008. **Polígonos de Intervención**. Caracas, Venezuela. Disponible en http://www.imutc.org/concurso/pdf/GABRIELA_QUINTANA.pdf. Consultado 18 ago. 2011.

-RESTREPO, GUSTAVO ADOLFO. 2008. **Integración Urbana de una zona informal, Medellín**, Colombia. Colombia. Disponible en <http://www.holcim.com.ni/holcimcms/uploads/NI/01.pdf>. Consultado 04 sep. 2011.

XIII. ANEXOS.

ENCUESTA

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA
UNAN-MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍAS
CARRERA DE ARQUITECTURA**

ENCUESTA: Este instrumento tiene como finalidad recopilar una serie de información que permita sustentar este proyecto que lleva por título **REGENERACION URBANA DE LA PLAZA PADRE MIGUEL, EN LA ZONA I DEL MUNICIPIO DE CIUDAD SANDINO.** Los datos suministrados por usted serán confidencial por lo cual se agradece la mayor sinceridad en las respuestas emitidas. Favor de marcar con una X la respuesta que usted crea conveniente.

Datos Generales: a.- Edad: _____ b.- Sexo: F____ M _____ c.- Lugar donde vive:

¿Sabe usted en qué año fue fundada esta plaza?

a.- Si _____ b.- No _____. Año _____

¿Sabe cómo se llama la Plaza?

a.- Si _____ b.- No ____ Nombre: _____

¿Hace uso permanente de la plaza?

a.- Nunca. _____ b.- Siempre. _____ c.- Algunas veces. _____ d.- Casi siempre. _____

¿Por qué razones usted visita la plaza?

a.- Por distracción _____ b.- Por comercio _____ c.- Para transitar _____ d.- Para reunirse _____ e.- Todas _____

¿Quiénes lo acompañan en su visita a la Plaza?

a.- Niños _____ b.- Jóvenes _____ c.- Adultos _____

¿En qué condiciones físicas cree usted que se encuentra la plaza?

- a.- Buenas Condiciones _____
- b.- Regulares condiciones _____
- c.- Malas Condiciones _____

¿Considera usted que la regeneración urbana o restauración de la plaza es necesaria?

- a.- Si _____ b.- No _____

¿Por qué?

- a.- Porque debe presentar mejores condiciones _____ b.- Porque es un espacio abierto muy importante _____ c.- Por Ambas razones _____

¿Para cuales propósitos considera usted que puede ser usada la plaza?

- a.- Recreación. _____ b.- Actividades Religiosas. _____ c.- Eventos Culturales. _____ d.- Fiesta. _____ e.- Eventos sociales. _____ f.- Todas estas. _____ g.- Ninguna de las anteriores. _____

¿Qué elementos arquitectónicos y de equipamiento le gustaría a usted que se instalaran en la plaza^

- a.- Una fuente _____ d.- zonas deportivas _____ f.- Juegos infantiles _____
- b.- Bancas y faroles _____ e.- Jardines _____ g.- Todas estas. _____
- c.- Fachada de recibimiento. _____ f.- senderos _____ h.- Ninguna de las anteriores. _____

¿Quiénes cree usted que deben contribuir con el cuidado y mantenimiento físico de la plaza?

- a.- La Alcaldía Municipal _____ b.- La comunidad. _____ c.- Las instituciones Educativas. _____ d.- Todos los habitantes _____.

¿Le parece moderno el diseño del anfiteatro en la plaza?

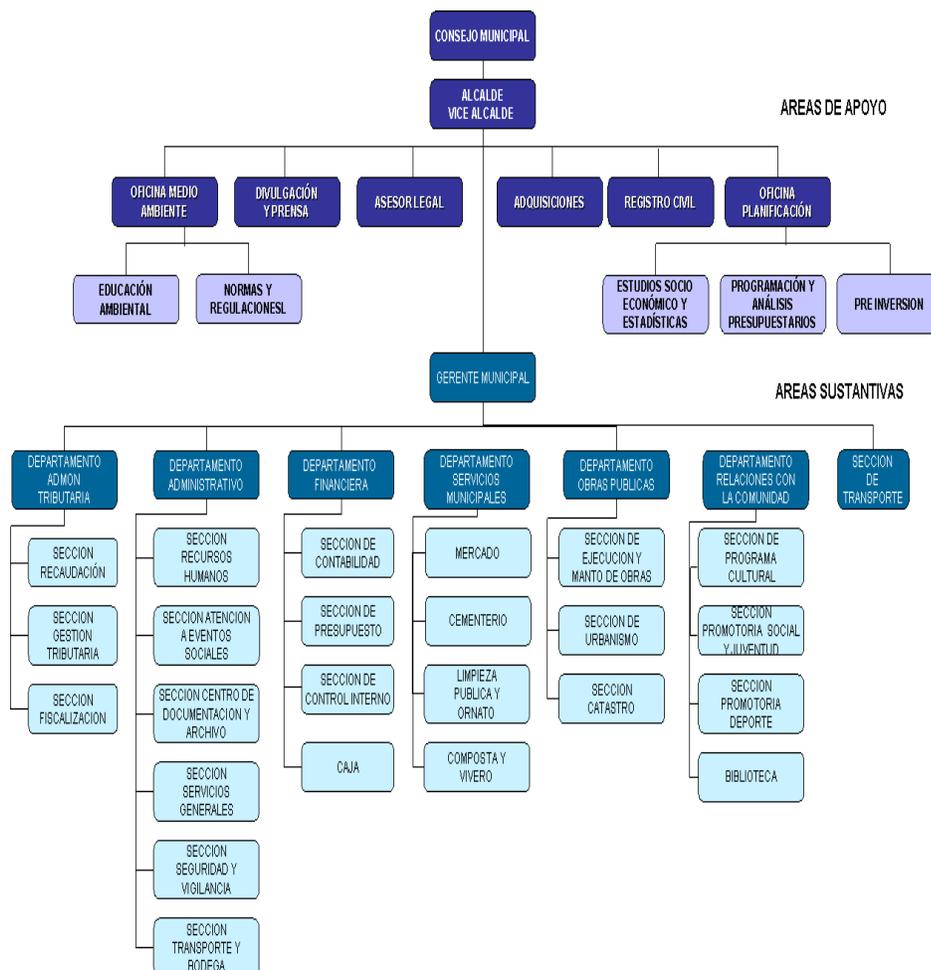
a.- Si ____ b.- No ____

¿Qué opinión tiene de las actividades que se realizan en la plaza?

¿Cómo le gustaría que fuera la plaza?

Gracias por su Colaboración.

Gráfico No. 18 Organización Administrativa de la Municipalidad.



FUENTE: Plan Maestro del Municipio de Ciudad Sandino, 2005-2025.

Cuadro No. 3 Densidad Habitacional según la División Administrativa.

	BARRIOS	N. Viv.	Área Ha.	Densidad	Clasificación
1	Zona 1	414	9.09	45.54	Media
2	Zona 2	360	7.35	48.98	Media
3	Anexo Zona 2/ San Joaquín	354	6.55	54.05	Alta
4	Zona 3	279	6.90	40.43	Media
5	Anexo Zona 3	119	2.04	58.33	Alta
6	Zona 4	1,272	23.95	53.11	Alta
7	Zona 5	902	18.49	48.78	Media
8	Anexo Zona 5/ Carolina Calero Norte	421	10.87	98.73	Alta
9	Zona 6	1,002	22.08	45.38	Media
10	Anexo Zona 6/ Roberto Clemente	321	4.28	75.00	Alta
11	Anexo Zona 6/ Villa Nueva	114	2.21	51.58	Alta
12	Zona7	502	6.50	77.23	Alta
13	Anexo Zona 7/ Tangará	293	6.32	46.36	Media
14	Anexo Zona 7/ Oro Verde	583	15.84	36.81	Media
15	Anexo Zona 7/ La Garita/ Villa Xiloa	127	1.24	102.42	Alta
16	Zona 8/ Bella Cruz	860	26.66	32.26	Media
17	Zona 9/ Bello Amanecer	1,647	34.48	47.77	Media
18	Anexo Zona 9/ Los Profesores	227	1.03	220.39	Alta
19	Anexo Zona 9/ Orillas del Cauce	62	0.65	95.38	Media
20	Zona 10/ Vista Hermosa	657	15.40	42.67	Media
21	Zona 10/ La Gruta	52	13.86	3.75	Baja
22	Zona 10/ Satélite Asososca	200	26.42	7.57	Baja
23	Anexo Zona 10/ Orillas del Cauce	249	1.22	204.10	Alta
24	Zona 11/ Enrique Smith	392	5.17	75.82	Alta
25	Nueva Vida 1ra. Etapa	258	2.83	91.17	Alta
26	Nueva Vida 2da. Etapa	358	6.50	55.08	Alta
27	Nueva Vida 3ra. Etapa	431	7.61	56.64	Alta
28	Nueva Vida 4ta. Etapa	263	5.87	44.80	Media
29	Nueva Vida 5ta. Etapa	86	1.28	67.19	Alta
30	Zona 13/ Motastepe	401	7.76	51.68	Alta
31	Anexo Zona 13/ Nueva Jerusalén	104	1.81	57.46	Alta
32	Villa Soberana	258	4.83	53.42	Alta
33	Carolina Calero Sur	226	2.60	86.92	Alta
34	Lomas de Motastepe (Proyectada)	627	26.91	23.30	Baja
	TOTALES	14,421	337.82	42.69	Media

FUENTE: Plan Maestro del Municipio de Ciudad Sandino, 2005-2025.