

REGULACIONES URBANAS SANDINO

DE LAS CABECERAS MUNICIPALES



Dirección Provincial de Planificación Física - Pinar del Río
Dirección Municipal de Planificación Física
Sandino, 2014

Elizabet Rodríguez Malagón: AUTORES
Rolando Moreno Martínez

Sergio García Gutiérrez y Yosleidy León Rodríguez: TUTORES



SANDINO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD	4
2. CAPITULO 1/ REGULACIONES URBANAS GENERALES	7
3. CAPÍTULO 2/ REGULACIONES ESPECÍFICAS	14
3.1 Regulaciones Específicas para la Zona Originaria	14
3.2 Regulaciones Específicas para el Centro Urbano	16
3.4 Regulaciones Específicas para zona de edificios multifamiliares	18
3.5 Regulaciones Específicas para la Villa Bolivar	20
3.6 Regulaciones Específicas para Barrios o Ensanches Residenciales	22
3.7 Regulaciones Específicas para la Zona Industrial y de Equipamiento	24
4. BIBLIOGRAFÍA	28

INTRODUCCIÓN ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL ASENTAMIENTO

Ciudad Sandino se localiza en el municipio más occidental de la provincia de Pinar de Río. Este asentamiento, resultado de un proyecto urbanístico desarrollado en 1964 diseñado por el arquitecto Javier Gutiérrez, es una de las primeras comunidades construidas después del triunfo de la Revolución.

Esta urbanización, en sus inicios se centró en la zona sur del vial Augusto César Sandino con dos circulaciones vehiculares exteriores que se conectan al vial y un sistema de circulaciones vehiculares interiores que desembocan en rotondas. El tratamiento de los servicios se enfocó mediante la centralización de un conjunto de instalaciones en un complejo comercial con grandes áreas verdes y plazas de intercambio social. Las zonas residenciales, trabajadas mediante el sistema constructivo Novoa hasta dos niveles, no se concibieron a través de un parcelario sino que se inserta en áreas verdes comunes conectadas por medio de aceras interiores.

En la actualidad, muchas de las circulaciones vehiculares interiores se conectaron con el vial Augusto César Sandino. Los servicios, al aumentar el número de

habitantes y fundarse este asentamiento como la ciudad cabecera del municipio Sandino, fueron aumentando en las áreas aledañas al complejo comercial existente. Además se desarrollaron otros conjuntos habitacionales dentro de los que se encuentra: los edificios multifamiliares de 2 a 5 plantas, los ensanches residenciales precarios en las zonas Norte, Sur, y Este de la urbanización y la Villa Bolivariana edificada en el 2005 registrándose en total de 55 manzanas con una longitud que supera los por encima de los 120 m, resultando atípicas no rectangulares 40 de ellas y 15 rectangulares. Paralela a la evolución del fondo habitacional se desarrollaron conjuntos deportivos y zonas industriales.

Reconociéndose en la ciudad varias zonas con marcadas diferencias dentro de las que se encuentran: la zona urbana primaria, la zona del centro urbano, las zonas de edificios multifamiliares, los ensanches precarios, la villa bolivariana y la zona de equipamiento donde se encuentran los conjuntos deportivos y las franjas industriales.

DERROTERO DEL ASENTAMIENTO

Por la izquierda entrando desde la Fe por el lateral y fondo de la parcela de la Granja Urbana tomando rumbo Este por fondo de las viviendas, se cruza la

zanja, el callejón Rio Verde hasta llegar el frente del Combinado Lácteo. Se continua por el borde norte de la Calle Augusto Cesar Sandino a una longitud aproximada de 860 m se gira al Sur por toda la Calle 1^{ra} A y bordeando la Empresa Agropecuaria Augusto Cesar Sandino por detrás de los Talleres y La Escuela de Economía hasta llegar a la Villa Bolívar, se toma dirección sur por toda la Calle Carlos Aponte y se toma por el fondo del estadio del beisbol, el organopónico, el terreno de futbol, Seminternado XX Aniversario, bordeando la laguna y viviendas de Rio Verde Sur hasta llegar al callejón 17. Se gira al Norte por el fondo de Mantenimiento de la Vivienda, UEB de Acueducto y Alcantarillado por el lateral de centro penitenciario hasta la calle de donde partimos.

CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Premisas conceptuales:

Toda acción urbanística o de tipo constructivo tiene que respetar los valores esenciales que caracterizan a este pueblo. Por esta razón, se ordenarán acciones que refuercen sus particularidades y que se resumen en los siguientes objetivos:

- Preservar la trama y los códigos urbanísticos tradicionales.

- Proteger el patrimonio arquitectónico, salvaguardando los inmuebles singulares y restituyendo gradualmente las transformaciones indeseables que han promovido el deterioro de su imagen.
- Conciliar las nuevas inversiones propuestas en el Plan General de Ordenamiento Urbano, tanto por la vía estatal como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Posibilitar la participación activa de la comunidad en la salvaguardia de su entorno.

1. Regulaciones generales

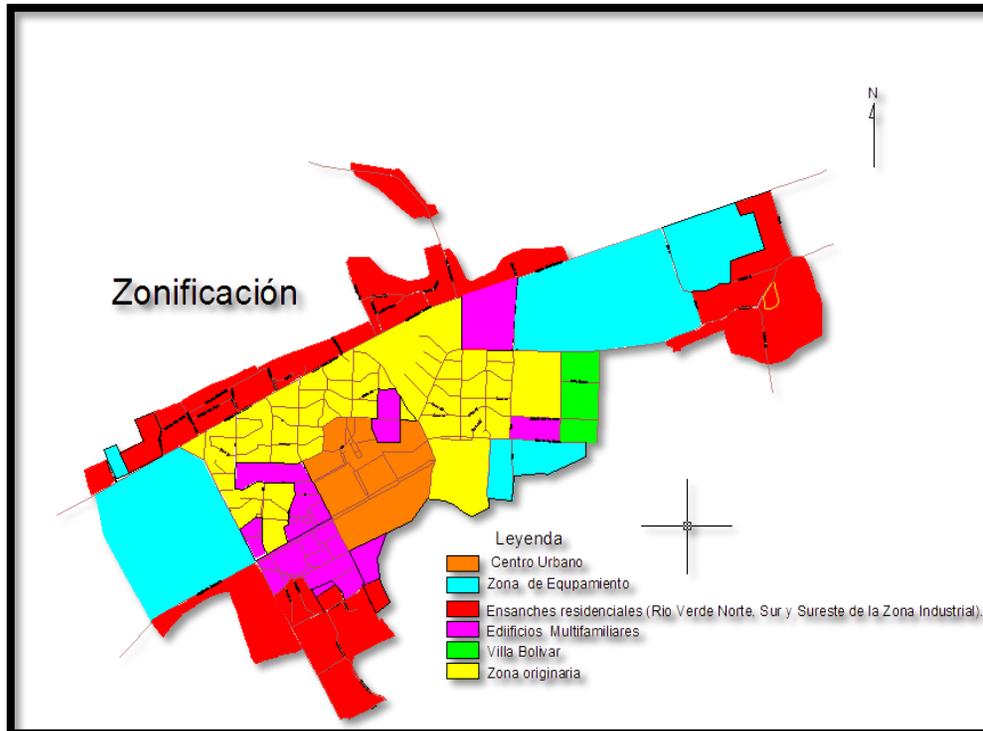
Se instruyen regulaciones de carácter y aplicación general para el pueblo.

2-6. Regulaciones específicas

En correspondencia con los diferentes sectores se han distinguido regulaciones de carácter y aplicación delimitada para el Centro Urbano Tradicional; la zona residencial, la zona de edificios multifamiliares, los barrios precarios y los ensanches residenciales. Estas Regulaciones complementan a las Regulaciones Generales y no son excluyentes, por lo que unas y otras deben cumplirse estrictamente.

- Centro urbano
- Zona originaria
- Zona de edificios multifamiliares
- Zona de barrios o ensanches
- Villa Bolívar
- Zona de equipamiento

1. CAPITULO 1/ REGULACIONES URBANAS GENERALES.



1.1 Protección y Preservación Patrimonial

Artículo 1: Las acciones constructivas y urbanísticas de edificaciones y sitios reconocidas con valor patrimonial requerirán de la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio (Ver anexo No. 1).

1.2 Calidad del medio ambiente

1.2.1 Área Verde urbana:

Artículo 2: Se prohíbe tanto en condiciones normales como de alerta ciclónica la tala de árboles de los parterres de la calle sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 3: No se autoriza la siembra de árboles frutales en espacios públicos.

Artículo 4: Se permite la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física y el Servicio Estatal Forestal en caso de que estas áreas estén compuestas por árboles.

1.2.2 Agricultura urbana:

Artículo 5: Se prohíbe el destino de parcelas para la agricultura urbana en las áreas del centro. En el resto del asentamiento se permitirán con carácter temporal.

Artículo 6: Es obligatorio para las áreas destinadas y utilizadas como agricultura urbana:

- Estar limpias de vegetación parásita, basuras, acumulación de tierras, para evitar la acción de roedores y vectores en las construcciones aledañas.
- Mantenerlas adecuadamente delimitadas.

1.3 Estructura de la manzana

1.3.1 Ocupación de la manzana:

Artículo 7: Se respetará de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas.

1.3.2 Ocupación de la parcela:

Artículo 8: La ocupación máxima de parcelas será regulada en cada una de las zonas.

1.4 Disposición de la edificación en la parcela

Artículo 9: Para todas las edificaciones existentes aisladas en parcelas, será obligatorio mantener en los pasillos laterales un ancho libre mínimo de 0,75m. Este ancho de los pasillos laterales se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el borde interior de dicho muro.

Artículo 10: Para las nuevas parcelaciones de edificaciones aisladas o ampliaciones se exigirá mantener en los pasillos laterales, será obligatorio mantener pasillos laterales con un ancho libre mínimo de 1,00m. Este ancho de los pasillos laterales se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el borde interior de dicho muro.

Artículo 11: Se permitirá en las nuevas construcciones de edificios multifamiliares una distancia de frente de hasta 3,00 metros, fondo del área común hasta 5,00 metros y por los laterales de hasta 3,00 metros cuando existan ventanas laterales.

1.5 Alineación de las edificaciones

1.5.1 Edificaciones aisladas en parcelas:

Artículo 12: Estará sujeto a las regulaciones específicas de cada zona.

1.6 Tipos y elementos de fachadas

1.6.1 Cercados:

Artículo 13: En todas las zonas del asentamiento exceptuando la zona de edificios para los muros o cercas límites de propiedades es obligatorio guardar las dimensiones máximas de alturas siguientes: 0,90m para los límites de jardines privados garantizando la transparencia y los límites laterales será de hasta 1,80m a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 14: Para la zona de edificios multifamiliares se permite el cercado del total del área común del edificio, sin delimitaciones interiores, se detalla en las regulaciones específicas.

Artículo 15: Se prohíbe utilizar materiales efímeros en la ejecución de cercas.

1.6.2 Jardín frontal:

Artículo 16: Es obligatorio respetar la franja de jardín existente en frente a las edificaciones.

Artículo 17: Se permite la colocación de elementos desmontables siempre y cuando se realicen de forma temporal y que se retiren al terminar el horario establecido, con previo autorizo de la DMPF.

Artículo 18: Se prohíbe todo tipo de construcciones permanentes en la franja de jardín frontal, exceptuando escaleras y cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 metros, previo análisis particular.

Artículo 19: En las entradas a garajes en el interior de las parcelas solo se permite pavimentar los dos carriles, con un ancho máximo de 0.50 metros.

1.6.3 Portales:

Artículo 20: Los portales serán regulados de forma específica según las diferentes zonas.

1.6.4 Barandas y rejas:

Artículo 21: Se permite que las nuevas barandas se ejecuten conciliando su diseño con las características del inmueble.

Artículo 22: Es obligatorio respetar la altura máxima de las nuevas barandas que será de 0.90 metros.

Artículo 23: El uso de rejas para el cierre del portal estará sujeto a las regulaciones específicas de cada zona.

1.6.5 Marquesinas y toldos:

Artículo 24: Para todas las zonas del asentamiento exceptuando la Villa Bolívar y la Zona de Edificios Multifamiliares, se permite la construcción de marquesinas planas o curvas cumpliendo las siguientes indicaciones:

- a) No podrá salir del límite de propiedad.
- b) La altura sobre el nivel del piso no será menor de 2.50m.

Artículo 25: Se permite la colocación de toldos confeccionados de lona con materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros de forma plana y sobresalga no más 0,75 metros del volumen de la edificación.

1.6.6 Carpintería exterior:

Artículo 26: Se permite el cambio de carpintería utilizando materiales como: Madera, metálica, PVC o de vidrio exceptuando el caso de la Villa Bolívar donde se prohíbe el cambio de la misma en la fachada.

Artículo 27: Es obligatorio para la Zona de Edificios y la Villa Bolívar respetar los vanos existentes y para las mismas se prohíbe la apertura de nuevos vanos, excepto en la primera planta de los edificios.

1.6.7 Pintura exterior:

Artículo 28: Se prohíbe la pintura sobre cualquier fachada o en una de sus partes si no está correctamente terminada.

Artículo 29: Es obligatorio para todos los edificios multifamiliares mantener el mismo color del cuerpo,

permitiéndose la variación de los colores de las paredes interiores de los balcones siempre que se mantengan tonos claros.

Artículo 30: La paleta de colores será regulada de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

Artículo 31: Se prohíbe la pintura en una o varias secciones independientes en los inmuebles que incluyen a varias propiedades.

Artículo 32: Se prohíbe la pintura de troncos de árboles, postes del tendido eléctrico y telefónico.

1.6.8 Enchapes exteriores:

Artículo 33: Se permitirá la colocación de enchapes siempre y cuando sea para mejorar la calidad estética del inmueble de viviendas aisladas en todas las zonas del asentamiento exceptuando Villa Bolívar, Zona Centro y de Edificios Multifamiliares.

1.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:

Artículo 34: Los tipos y materiales de pisos y pavimentos exteriores serán regulados casuísticamente en el momento en que se realice su solicitud.

1.6.10 Elementos decorativos exteriores:

Artículo 35: Se permite el emplazamiento en portales y jardines de elementos ornamentales perceptibles que sean ajenos a la identidad del pueblo y que no sean compatibles con el contexto urbano, exceptuando en el centro, Villa Bolívar y Edificios Multifamiliares.

1.7 Usos de suelo

Artículo 36: En cada una de las zonas se relacionarán los usos como preferentes, permisibles, restringidos y prohibidos. Se incentivarán los cambios de usos de suelo que no sean preferentes o permisibles.

1.8 Demoliciones

Artículo 37: Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

1.9 Acciones constructivas

1.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

Artículo 38: Se prohíbe realizar cualquier acción constructiva sin previa autorización de la DMPF.

Artículo 39: La tipología constructiva será regulada de forma específica por cada zona.

Artículo 40: Las construcciones y ampliaciones en azoteas serán reguladas de forma específica en cada una de las zonas.

La colocación de sombrillas y mobiliario en azoteas serán regulados de forma específica en cada una de las zonas. La construcción de fosas será regulada de forma específica en cada una de las zonas.

Artículo 41: Se prohíben ampliaciones que impliquen desalineaciones e invasión de parcelas ajenas. Las ampliaciones en el área libre de la parcela están reguladas por el Coeficiente de Ocupación establecido en cada una de las zonas del pueblo.

Artículo 42: Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

1.9.2 División y unificación de viviendas:

Artículo 43: Se permite la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan.

Artículo 44: Se prohíbe la división de viviendas cuando las dimensiones de las viviendas resultantes sean menores de 25,00 metros cuadrados.

Artículo 45: Se prohíbe la división o unificación en apartamentos de edificios multifamiliares.

1.9.3 Escaleras:

Artículo 46: Es obligatorio para las edificaciones con habitaciones en la planta alta, la construcción de la escalera en el interior de la edificación.

Artículo 47: Se permitirá la construcción exterior de la escalera según las regulaciones específicas de cada zona.

1.9.4 Barbacoas:

Artículo 48: No se permitirá la construcción de barbacoas.

1.9.5 Accesibilidad urbana y arquitectónica:

Artículo 49: No se autoriza la colocación de elementos en aceras y portales de uso público que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.

Artículo 50: No se permite la ubicación de los elementos de mobiliario urbano que incluye bancos, elementos de iluminación, cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones no obstaculizarán las áreas de pasos peatonales creando barreras que impidan la circulación.

Artículo 51: Es obligatorio el cumplimiento de las normas vigentes para las barreras arquitectónicas en los nuevos proyectos.

1.10 Carteles y señalizaciones

1.10.1 Carteles de arrendamiento de viviendas:

Artículo 52: Se permite la localización y el diseño de los carteles de arrendamiento de viviendas con previa autorización de la DMPF.

1.10.2 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

Artículo 53: Se permite la localización y diseño según las regulaciones establecidas para cada una de las zonas donde está ubicado el inmueble.

Artículo 54: Es obligatorio en el caso de los carteles para actividades de trabajo por cuenta propia que las dimensiones máxima del mismo sea 40x60 cm, para las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los mismos se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna

proyección hacia la faja vial, su altura máxima será de 2,50 metros y los elementos serán autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

Artículo 55: En el resto de las edificaciones, los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 56: En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

- No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.
- Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado.
- El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

1.10.3 Señalización de calles y plazas:



Artículo 57: Es obligatorio para la señalización de las calles y plazas el uso hitos exceptuando la Villa Bolívar que usará placas.

1.10.4 Numeración de edificaciones de servicios y de viviendas unifamiliares:

Artículo 58: Es obligatorio la colocación de la numeración de cada una de las edificaciones existentes, adosado a la pared exterior que da acceso a la segunda línea de fachada frontal, después del portal. En caso de no existir portal, se colocará en la primera línea de fachada frontal. Se ubicará a una altura no menor de 2,0 metros ni mayor de 3,0 metros. El tamaño del número y letra será de 80 milímetros y se construirán con un material duradero, ya sea plástico, metálico o de cemento.

1.10.5 Numeración de edificaciones multifamiliares:

Artículo 59: Es obligatorio la colocación de la numeración de cada uno de los apartamentos, adosado a la puerta de acceso. Se ubicará a una altura no menor de 2,0 metros. El tamaño del número y letra será de 80 milímetros y se construirán con un material duradero, ya sea plástico, metálico o de cemento.

1.11 Mobiliario urbano

1.11.1 Bancos:

Artículo 60: Los bancos existentes serán conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

Artículo 61: Los nuevos bancos o asientos individuales que se



coloquen utilizarán diseños tradicionales compatibles con el contexto urbano.

fachadas donde existan elementos decorativos que obstruyan la circulación peatonal o vehicular.

1.11.2 Elementos de iluminación:

Artículo 62: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

1.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:

Artículo 63: Se permite la construcción de nuevas elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos, esculturas con previa autorización de autoridades correspondientes.

1.11.4 Elementos de higiene pública:

Artículo 64: Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos.

Artículo 65: Se permite en vías arteriales y colectoras, corredores, calles de interés, plazas, plazuelas, parqueos y otros espacios públicos y lugares de afluencia masiva de personas, se ubicarán cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza.

1.11.5 Otros equipamientos:

Artículo 66: Se prohíbe la colocación de teléfonos públicos en entradas principal de inmuebles, en partes de

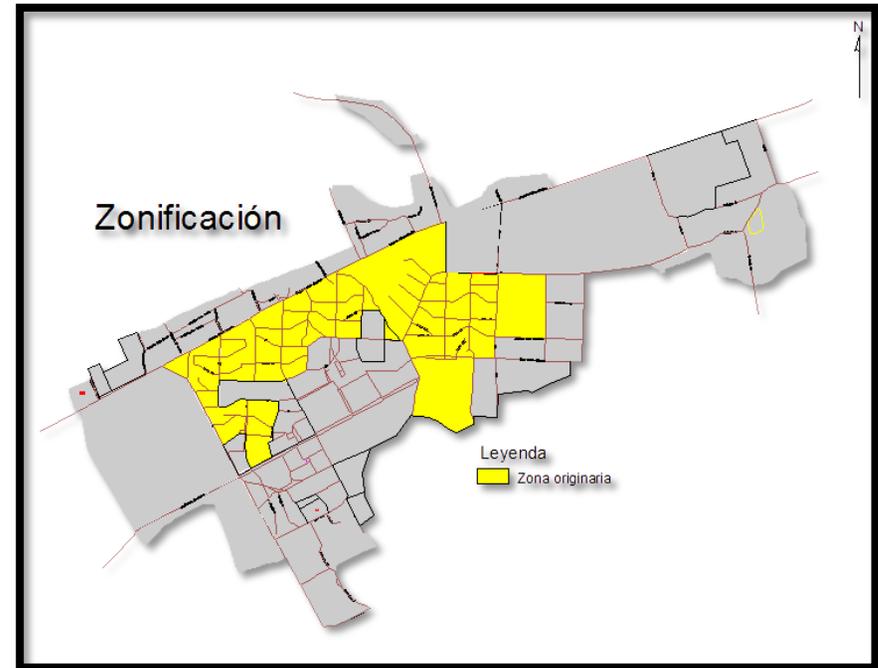
2. CAPÍTULO 2/ REGULACIONES ESPECÍFICAS

2.1 Regulaciones Específicas para la Zona Originaria.

Descripción

Construida a partir del 1964 con el objetivo de agrupar a la población dispersa y a los campesinos de la zona del Escambray de la provincia de Santa Clara, es la zona más antigua del asentamiento. Está estructurada por manzanas irregulares en cuanto a su forma y dimensiones. Las viviendas son de I y II niveles, en su mayoría del sistema prefabricado Sandino (paredes de losa nova, techo cajón y piso baldosa), con espacios verdes en frente, fondo y grandes aceras peatonales de circulación interna y con áreas de reuniones y parques infantiles en la mayoría de las manzanas. Predomina el uso residencial

Esta zona se limita con las Calles Augusto Cesar Sandino, 3ra, F, Manuel Lazo, Ave Antonio José de Sucre, Calle 5ta, E, D, 15, 17 y Avenida B. Principalmente se localizan viviendas aunque también existen edificaciones de prestación de servicios sociales y administrativos. Ocupa un área de 53.6 Ha.



2.1.2 Estructura de la manzana

2.1.2.1 Ocupación de la parcela:

Artículo 67: La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie libre mínima será del 30%. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 68: La superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los jardines, pasillos laterales y patios en el fondo.

2.1.3 Alineación de las edificaciones

2.1.3.1 Edificaciones aisladas en parcelas:

Artículo 69: Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes. Para ello, en cada uno de los tramos se adecuarán la profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso.

2.1.4 Tipos y elementos de fachadas

2.1.4.1 Portales:

Artículo 70: La profundidad de la franja de portal variará según la alineación existente en cada tramo.

Artículo 71: Se permiten actividades comerciales en los portales siempre que se usen elementos desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido.

Artículo 72: Se prohíben construcciones en los portales, exceptuando escaleras con previa autorización de la DMPF.

2.1.4.2 Barandas y rejas:

Artículo 73: Se permite la colocación de rejas para el cierre del portal y como elementos de protección en las ventanas y puertas. No permitiéndose de forma saliente.

2.1.5 Usos de suelo

Artículo 74: Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino

de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residenciales.
- b) Serán permisibles las funciones comerciales, culturales, deportivas, recreativas, gastronómicas, religiosas, educación, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Serán restringidas las funciones productivas, incluyendo la agricultura urbana.
- d) Será prohibido las funciones industriales y talleres que puedan producir altos decibeles de ruido o constituir focos contaminantes al medioambiente.

2.1.6 Acciones constructivas

2.1.6.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

Artículo 75: Es obligatorio para las nuevas construcciones la tipología I, pudiéndose utilizar el sistema tradicional y prefabricado.

Artículo 76: Se permite construir hasta dos niveles con previa autorización de la DMPF.

Artículo 77: Es obligatorio para Las construcciones y ampliaciones en azoteas cuando procedan, el uso de materiales similares a los de la edificación original.

Artículo 78: Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

Artículo 79: Se permitirá la colocación de sombrillas y mobiliario en azoteas a partir de la segunda línea de fachada, siempre que sean desmontables y de uso temporal.

Artículo 80: Para las viviendas uniplanta se permite la construcción de garajes, terrazas, casas de patio siempre que sean tipología I y estén ubicadas a partir de la segunda línea de fachada.

Edificios tecnología Sandino.



Artículo 81: Se prohíbe cualquier tipo de ampliación.

Viviendas medianeras.



Artículo 82: Se prohíbe en el caso de viviendas del sistema Sandino con paredes medianeras y portales unidos los agregos hacia el frente de forma independiente, evitando salientes. De manera conjunta se hará manteniendo la tecnología o con materiales

que semejen la misma.

2.1.6.2 Escaleras:

Artículo 83: Para cualquier uso autorizado de la azotea, se permitirá la construcción exterior de la escalera en

pasillos laterales, a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho podrá ser igual o mayor a 1.20 metros en el pasillo lateral que da hacia la vía.

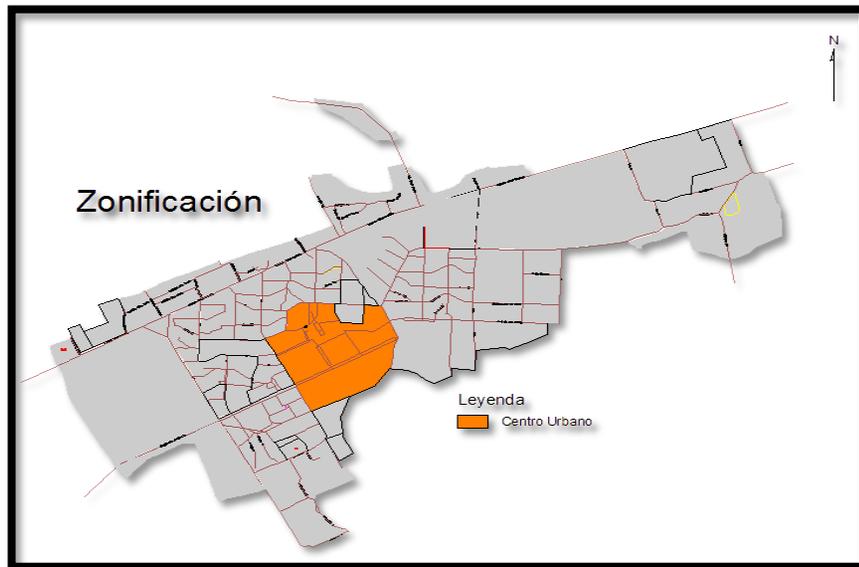
Artículo 84: En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

2.2 Regulaciones Específicas para el Centro Urbano

Descripción

Abarca el centro del asentamiento, es una zona netamente de servicios donde se ubican las primeras construcciones ejecutadas con este fin (centro comercial, círculo infantil Los Sandinitos, escuela especial Augusto Cesar Sandino y círculo social). También se encuentran otros creados posteriormente con relevancia arquitectónica como es el caso de la Filial Pedagógica, Cine Segovia y La Casa de la Cultura. Esta zona se caracteriza por tener grandes área verdes, con parques (Las Pirámides y Los Cocos).

Limita por el norte con la Calle E, por el sur con el límite del asentamiento, por el este con la Calle 5ta, por el oeste con la 11 y ocupa un área de 53.9Ha.



2.2.1 Estructura de la manzana

2.2.1.1 Ocupación de la parcela:

Artículo 85: La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie libre mínima será del 30%. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

2.2.2 Alineación de las edificaciones

2.2.2.1 Edificaciones aisladas en parcelas:

Artículo 86: Será obligatorio mantener la franja del jardín frontal, con una profundidad adecuada en su caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo constructivo de las edificaciones existentes.

2.2.3 Tipos y elementos de fachadas

2.2.3.1 Portales:

Artículo 87: Se permiten actividades comerciales con carácter temporal en los portales. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido, siempre y cuando no obstaculice la circulación peatonal.

2.2.3.2 Barandas y rejas:

Artículo 88: Se permite la colocación de rejas para el cierre del portal y como elementos de protección en las ventanas y puertas, exceptuando en los inmuebles que tienen valor patrimonial.

2.2.4 Usos de suelo

Artículo 89: Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- Serán preferentes las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronómica y alojamiento.
- Serán permisibles las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior y religiosas.
- Serán prohibidas las funciones residenciales, industriales o de equipamientos.

2.2.5 Acciones constructivas.

2.2.5.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

Artículo 90: Se prohíbe las ampliaciones en azoteas.

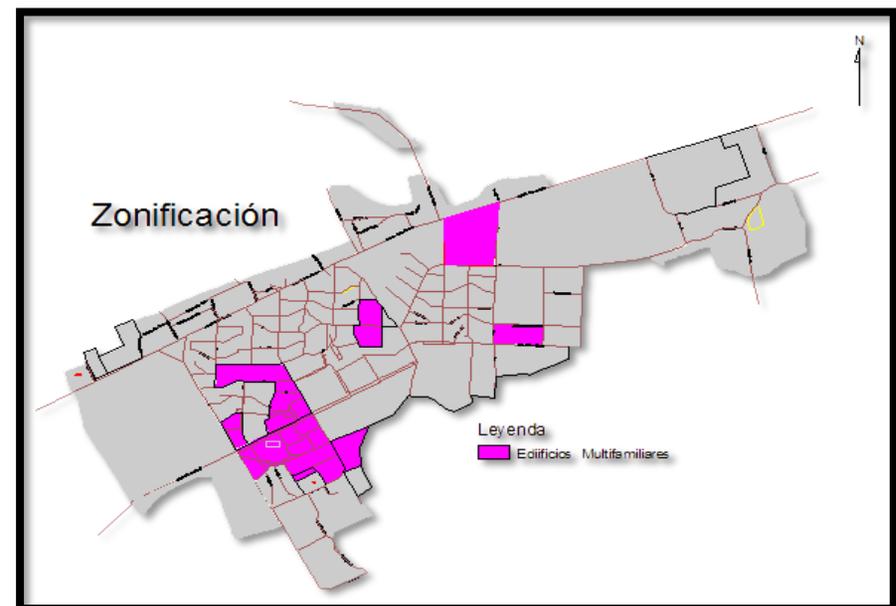
Artículo 91: Se prohíbe La colocación de sombrillas y mobiliario en azoteas.

2.3 Regulaciones Específicas para zona de edificios multifamiliares

Descripción

Constituyen zonas urbanizadas conformadas por grandes manzanas, por lo general de formas irregulares,

donde se yerguen bloques de edificios multifamiliares, los cuales oscilan entre dos y cinco niveles construidos a partir de 1966 ubicados en 4 zonas, con diferentes tecnologías constructivas (Sistema Sandino, E-14 y Gran Panel). Esta urbanización también se caracteriza por la conformación de grandes espacios libres entre edificios, con áreas verdes, grandes aceras peatonales de circulación interna y parques públicos. Ocupa un área de 22.1 Ha predomina el uso residencial y alguno de servicios de carácter básicos agrupados en grandes inmuebles en las plantas bajas de los edificios multifamiliares.



2.3.1 Tipos y elementos de fachadas

2.3.1.1 Cercados:

Artículo 92: El análisis del cercado y su separación se realizará de manera casuística y diferenciada para cada edificio.

Artículo 93: Los cercados respetarán las servidumbres de paso, espacios públicos u otros accesos existentes bajo la aprobación de la DMPF.

Artículo 94: En cualquiera de los casos se prohíbe el uso de materiales sólidos, muros, balaustres, etc).

Artículo 95: Se permite cercar perimetralmente el edificio, sin divisiones, garantizando el uso común, alcanzando hasta un máximo de 5 metros de separación por el fondo según cada caso. Por los laterales, cuando existan ventanas se permite cercar hasta 3 metros a partir de la esquina que forman la unión de la fachada principal con los laterales.

Artículo 96: Se permite una altura máxima por el fondo de hasta 1.80 metros, empleando materiales ligeros, transparentes y de manera uniforme en todo el perímetro.

Artículo 97: Se permite delimitar el área de jardín, alcanzando hasta 1.00 metro de altura, empleando elementos de jardinería (arbustivas) o materiales ligeros transparentes.

2.3.1.2 Barandas y rejas:

Artículo 98: Se permite la colocación de rejas para el cierre de balcón.

2.3.2 Usos de suelo

Artículo 99: Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residenciales.
- b) Serán permisibles las funciones comerciales; culturales; recreativas y religiosas.
- c) Serán restringidas las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- d) Serán prohibidas las funciones de deporte; productiva, industriales y talleres que puedan producir altos decibeles de ruido o constituir focos contaminantes al medioambiente.

2.3.3 Acciones constructivas.

2.3.3.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

Artículo 100: Se prohíben las construcciones en las azoteas de los edificios.

Artículo 101: Se prohíbe la colocación de sombrillas y mobiliario en azoteas.

Artículo 102: Se prohíbe realizar acciones constructivas que modifiquen la expresión original del edificio

Artículo 103: Se permite modificar la entrada al apartamento en el primer piso, haciéndola por el balcón, cerrando el acceso por el vestíbulo. La nueva apertura será por el extremo del balcón más próximo a la entrada del vestíbulo y será de 0.80 metros. Esta apertura incluirá un acceso que deberá partir del acceso al edificio en forma de L.

Artículo 104: Se permite el cierre del paso peatonal urbanístico para ampliar una habitación, siempre que ese paso peatonal no cumpla una función de conexión insustituible y se cumpla el procedimiento de aprobación reglamentado.

Artículo 105: Se permite el cierre de los patios de servicios con carpintería usando materiales similares a los utilizados en el resto del edificio.

Artículo 106: Se permite modificar la puerta de dos hojas que da acceso al balcón, manteniendo una hoja y levantando un muro a la altura del antepecho del balcón o baranda, cerrando con cristal fijo o ventana.

Edificios multifamiliares con patio de servicio y balcón en diferente fachada.

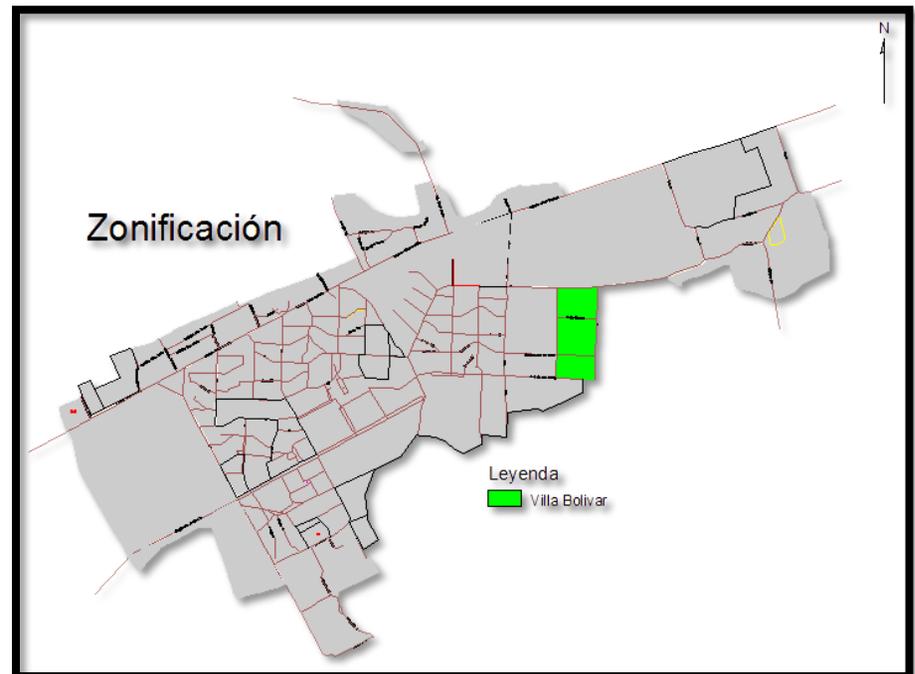
Artículo 107: Se permite abrir una puerta por el patio de servicio. La nueva apertura será por el extremo más próximo a la salida al patio y será de 800 milímetros.



2.4 Regulaciones Específicas para la Villa Bolívar

Descripción

Es una zona residencial, construida en el 2005 al Sureste del asentamiento con 150 viviendas en su mayoría pareadas de tipología constructiva I, sistema prefabricado con sobrecubierta inclinada de tejas criollas, con una plaza en honor a Simón Bolívar en su centro. Este proyecto fue creado para los afectados de los huracanes Isidoro y Lili con la colaboración de



Venezuela. Limita al norte con la Calle F, al sur con la José de San Martín, al este con la Carlos Aponte y al oeste con la Manuel Lazo. La misma ocupa un área de 5.1Ha.

2.4.1 Estructura de la manzana

2.4.1.1 Ocupación de la parcela:

Artículo 108: La ocupación máxima de la parcela será del 60 % y la superficie libre mínima será del 40%.

2.4.2 Alineación de las edificaciones

2.4.2.1 Edificaciones aisladas en parcelas:



Artículo 109: No se permite salir de las alineaciones de las calles y sus cuadras adyacentes con ningún cuerpo saliente.

2.4.3 Tipos y elementos de fachadas

2.4.3.1 Portales:

Artículo 110: Es obligatorio conservar el medio portal en toda la fachada frontal de las edificaciones existente.

2.4.4 Usos de suelo

Artículo 111: Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Será preferentes la función residencial.
- b) Serán permisible las funciones religiosas, culturales y recreativas.

2.4.5 Acciones constructivas

2.4.5.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:



Artículo 112: Se permite colocar tanques de agua siempre y cuando la altura no sea mayor que el puntal de la vivienda pintado con el color predominante en la edificación y sin ornamentaciones ni letreros.

Artículo 113: Se permite construir terrazas con tipología III, en el caso de viviendas de dos habitaciones con 1.50 m x 4.45 m y de tres habitaciones 1.50 m x 5.60 m.

Artículo 114: Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

2.4.5.2 División y unificación de viviendas:

Artículo 115: Se prohíbe la división o unificación de viviendas.

2.5 Regulaciones Específicas para Barrios o Ensanches Residenciales.

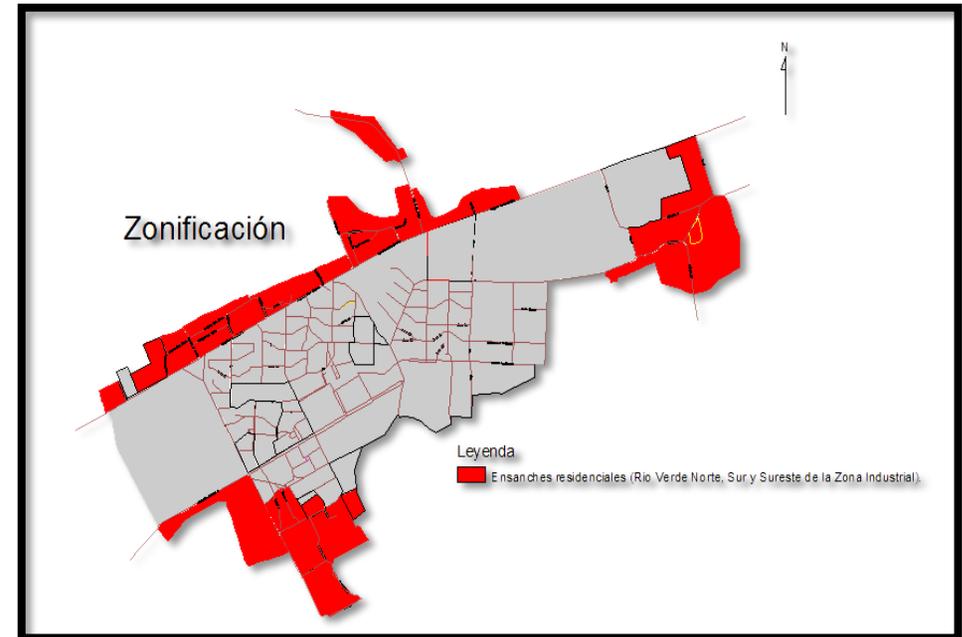
Descripción del Barrio Río Verde Norte, Río Verde Sur y Sureste de zona industrial.

Esta zona está compuesta por los barrios Río Verde Norte, Sureste de zona industrial y Río Verde Sur. Estos dos primeros limitan con la Calle Augusto César Sandino con un área de 27.1 Ha y de 18.2 Ha respectivamente; y el último con zona de edificios multifamiliares de la zona A-3 y Avenida B con un área de 20.4 Há.

Estos barrios abarcan aquellas áreas existentes en la periferia y más alejadas del centro, fruto del crecimiento no planificado y del flujo de inmigrantes provenientes de las zonas rurales. En ellos se encuentran deficiencias en los servicios y en la infraestructura.

Las manzanas son irregulares y se caracterizan por parcelas que en su mayoría están alineadas con respecto a los viales o caminos existentes, y están conformadas de diferentes dimensiones y formas. Además existen viviendas desarrolladas a partir de una refuncionalización de locales que pertenecían a la agricultura.

Las edificaciones, aisladas en parcelas por lo general, varían en cuanto a la tipología, predominando la III, encontrándose viviendas construidas por medios propios y con un estado técnico constructivo regular.



2.5.1 Estructura de la manzana

2.5.1.1 Ocupación de la parcela:

Artículo 116: La ocupación máxima de la parcela será del 70 % y la superficie libre mínima será del 30%. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

2.5.2 Alineación de las edificaciones

2.5.2.1 Edificaciones aisladas en parcelas:

Artículo 117: Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes. Para ello, en cada uno de los tramos se adecuarán la profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso.

2.5.3 Tipos y elementos de fachadas.

2.5.3.1 Barandas y rejas:

Artículo 118: Se permitirán barandas hasta una altura de 0,90 metros

2.5.4 Usos de suelo

Artículo 119: En cada una de las zonas se relacionarán los usos como preferentes, permisibles, restringidos y prohibidos. Se incentivarán los cambios de usos de suelo que no sean preferentes o permisibles.

1. Serán preferentes las funciones residenciales.
2. Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronómica, educación y religiosa.
3. Serán restringidas las administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
4. Serán prohibidas las funciones industriales y talleres que puedan producir altos decibeles de ruido o constituir focos contaminantes al medioambiente.

2.5.5 Acciones constructivas

2.5.5.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

Artículo 120: Es obligatorio para Las construcciones y ampliaciones en azoteas cuando procedan, el uso de materiales similares a los de la edificación original.

Artículo 121: Se permitirá la colocación de sombrillas y mobiliario en azoteas, siempre que sean desmontables y de uso temporal diario.

Artículo 122: Las cisternas se construirán, en los pasillos laterales o en el fondo dentro de los límites de propiedad y podrá sobresalir a 0.20 metros.

Artículo 123: Se prohíben ampliaciones que impliquen desalineaciones e invasión de parcelas ajenas. Las ampliaciones en el área libre de la parcela están reguladas por el Coeficiente de Ocupación establecido en cada una de las zonas.

Artículo 124: Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

2.5.5.2 Escaleras:

Artículo 125: Para cualquier uso autorizado de la azotea, se permitirá la construcción exterior de la escalera en pasillos laterales, a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho

podrá ser igual o mayor a 1.00 metro en el pasillo lateral que da hacia la vía.

Artículo 126: En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

Artículo 127: No se permite construir escaleras en los portales, ni en área de jardín.

2.6 Regulaciones Específicas para la Zona Industrial y de Equipamiento.

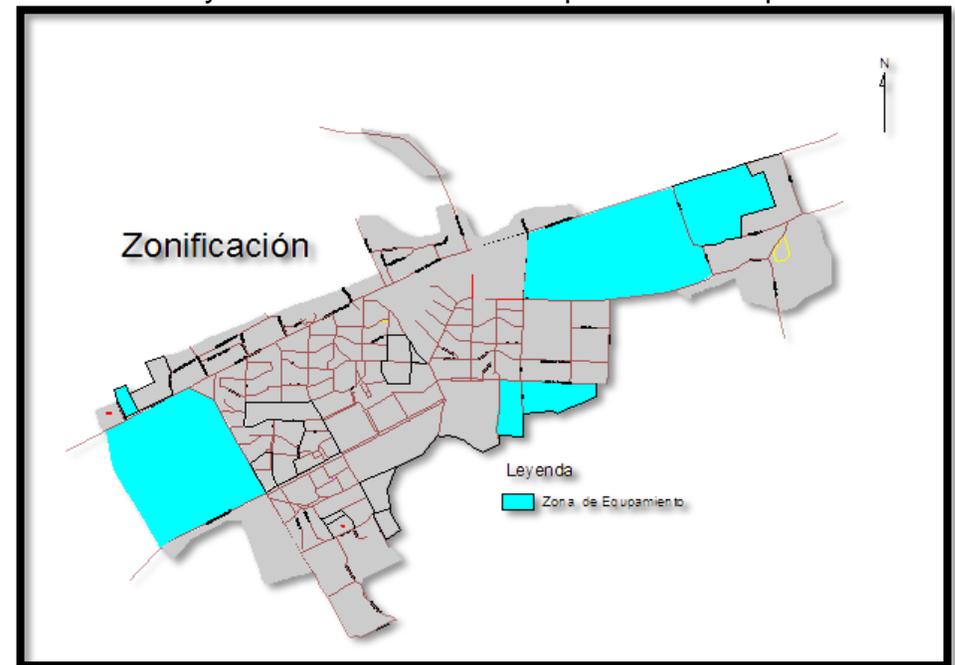
Descripción

Es una zona compuesta por cuatro subzonas:

1. Se encuentra al Este del asentamiento e incluye: Panadería, Pasteurizadora Sandino, Hospital Augusto César Sandino, Clínica Estomatológica Carlos Ulloa, Almacenes de Construcción Civil y Acopio, ocupa un área de 33.6Ha.



2. Se encuentra al Suroeste de la Villa Bolívar incluye las instalaciones deportivas. Ocupa un



área de 5.4Ha.



3. Incluye el Centro Penitenciario, limita al Norte con la Calle Augusto César Sandino, al Este con la 17, al Sur con Avenida B y al Oeste con el límite del Asentamiento. Ocupa un área de 24.8Ha.



4. Se encuentra a la Norte de la Calle Augusto César Sandino (Grupo de Electrógenos) y ocupa un área de 0.6Ha.



Siendo la zona de equipamiento la más grande de Sandino con un área total de 62.8Ha.

2.6.1 Usos de suelo

Artículo 128: En cada una de las zonas se relacionarán los usos como preferentes, permisibles, restringidos y prohibidos. Se incentivarán los cambios de usos de suelo que no sean preferentes o permisibles.

1. Serán preferentes las funciones industriales, de equipamiento.
2. Serán restringido la función residencial y religiosa, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
3. Será prohibido por la vía estatal o particular la construcción de nuevas instalaciones que sean incompatibles con el uso industrial en estas zonas.

2.6.2 Acciones constructivas

2.6.2.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

Artículo 129: Se permiten acciones constructivas de ampliación, remodelación y reconstrucción de las instalaciones existentes.

Artículo 130: Se prohíben las nuevas construcciones vinculadas a la función residencial.

Artículo 131: Se prohíbe toda acción de traspaso de locales y áreas de uso estatal entre organismos y cambio de uso, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 132: Es obligatorio para toda obra que se ejecute en las instalaciones productivas existentes en estas zonas incluidas las de conservación y mantenimiento, las de reconstrucción, remodelación, las soluciones tecnológicas que impliquen o no, conocimiento territorial, así como las de ampliación y la ubicación de las nuevas instalaciones en las zonas de producción, estén aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y requerirán de Licencia de Obra.

Artículo 133: Se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de toda instalación industrial que no tenga solución de residuales para evitar afectaciones del medio ambiente.

ANEXOS

Anexo # 1: Edificaciones con valor patrimonial:

1-Centro comercial

2-Circulo Social

3-Filial Pedagógica

4-Parque de las Pirámides

5-Escuela Especial

4. BIBLIOGRAFÍA

Plan General de Ordenamiento Urbano. Sandino.

Regulaciones Urbanas por Sector Tipológico. Sandino.