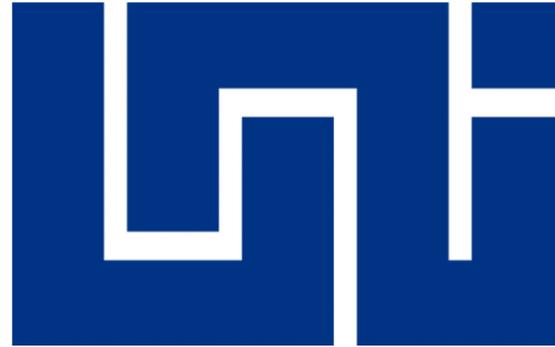


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



TRABAJO MONOGRÁFICO PARA OPTAR A

TÍTULO DE ARQUITECTO

TEMA:

TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA, NICARAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020

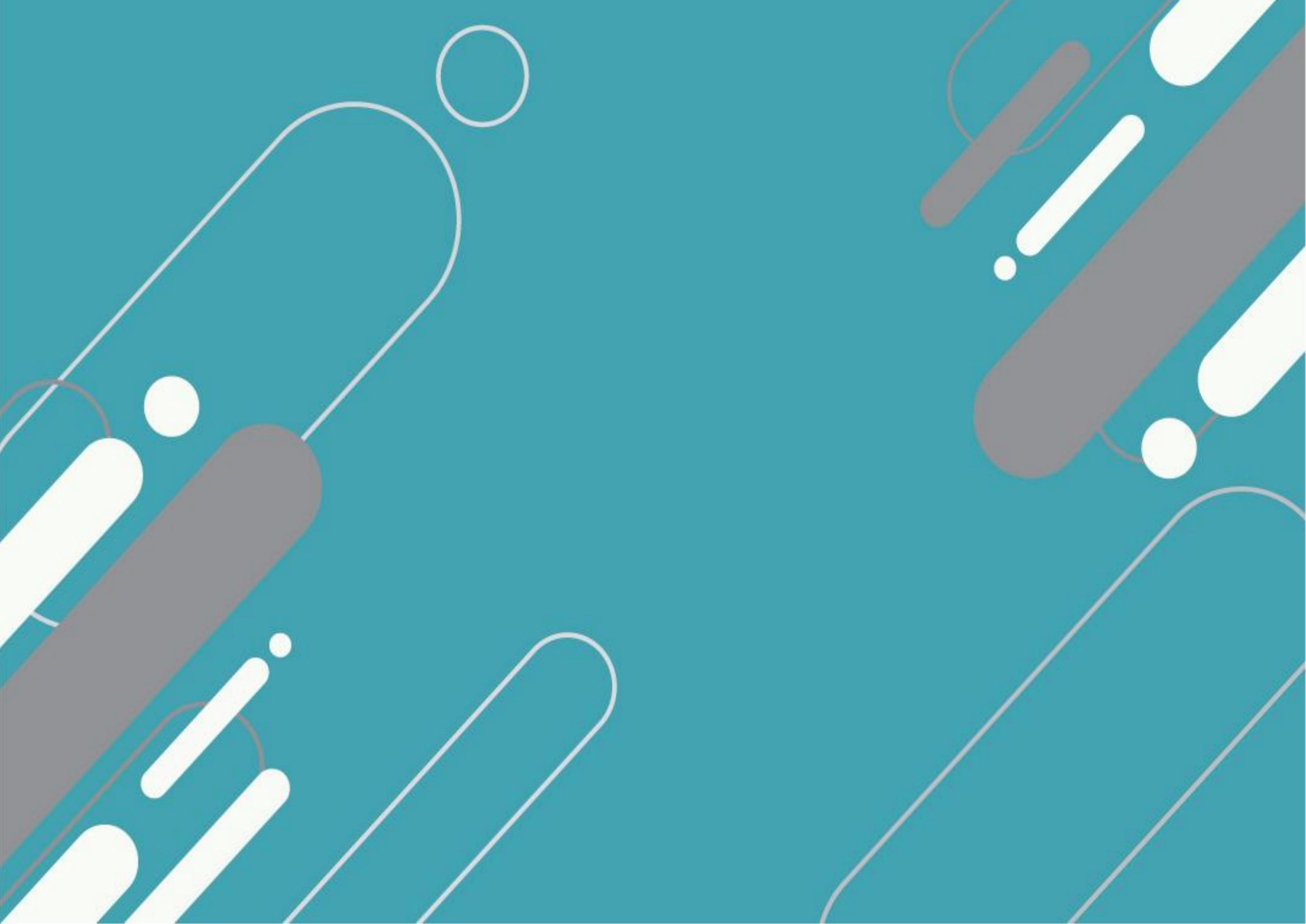
AUTOR:

BR. ELIZABETH DEL SOCORRO GUTIÉRREZ AYERDIS

TUTOR:

Dr. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS

MANAGUA, NICARAGUA, MAYO 2021



Viernes 07 de agosto de 2020  
Managua, Nicaragua

**SECRETARÍA DE FACULTAD**

**F-8: CARTA DE EGRESADO**

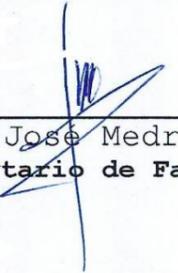
El Suscrito Secretario de la **FACULTAD DE ARQUITECTURA** hace constar que:

**GUTIÉRREZ AYERDIS ELIZABETH DEL SOCORRO**

Carne: **2015-0452I** Turno **Diurno** Plan de Estudios **2015** de conformidad con el Reglamento Académico vigente en la Universidad, es **EGRESADO** de la Carrera de **ARQUITECTURA**.

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADO**, a solicitud del interesado en la ciudad de Managua, a los trece días del mes de marzo del año dos mil veinte.

Atentamente,

  
Dr. Pablo José Medrano Aguirre  
Secretario de Facultad



Br. Elizabeth del Socorro Gutiérrez Ayerdis  
Sus manos. –

Estimada Bachillera:

Por los deberes y obligaciones que me confiere la Ley N° 89 de Autonomía Universitaria, le notifico que su tema monográfico titulado “**Transformaciones urbanísticas del centro histórico de Managua entre los años 2000-2020**”, ha sido aprobado, se le asigna en calidad de **TUTOR** al **MSc/MRes Arq. Néstor Saúl López Irías**, para dar seguimiento a la conformación del documento.

Conforme con lo establecido en el **Reglamento de régimen Académico** de la **Universidad Nacional de Ingeniería, UNI**, el estudiante que opte por el inciso a) del Arto. 52 dispondrá para hacer la defensa para optar al título de **ARQUITECTO**, de un tiempo máximo de un año, a partir de la fecha de aprobación del Decano. Siendo el periodo establecido del 07 de agosto del año 2020 al 07 de agosto del año 2021.

Deseándoles éxitos en esta tarea, me despido de ustedes.

Atentamente,

  
Arq. Luis Alberto Chávez Quintero  
Decano  
Facultad de Arquitectura  
FARQ-UNI



Cc  
MSc/MRes Arq. Néstor Saúl López Irías. - Tutor FARQ  
Arq. Francis Alejandra Cruz Pérez. – Responsable Oficina FCF  
Archivo. –



Managua, 30 de abril de 2021

**Arq. Luis Chávez Quintero**  
Decano Facultad de Arquitectura  
Universidad Nacional de Ingeniería  
Su despacho

Estimado Arquitecto Chávez

Por medio de la presente le saludo cordialmente, y a continuación le expreso lo siguiente;

Tengo el gusto de informar que ha concluido de forma satisfactoria el Trabajo Monográfico de la **Br. Elizabeth del Socorro Gutiérrez Ayerdis**, con número de **carne 2015-04521**, realizado exitosamente entre agosto 2020 a abril 2021.

El trabajo monográfico se enmarca en la línea de investigación en urbanismo bajo el título de **TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA, NICARAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020**. Dicha investigación ha sido desarrollada y concluida según los requisitos establecidos en las Formas de Culminación de Estudios del Reglamento de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería.

El trabajo presentado por Gutiérrez cuenta con todos los parámetros del estudio urbanístico de los centros históricos, con un claro aporte en el proceso teórico, metodológico e investigativo, además de su contribución a los estudios urbanos de nuestras ciudades, importante aportación para futuras intervenciones y estudios en la temática abordada.

Es importante destacar que en este Trabajo Monográfico se puede comprobar que la estudiante enfrento y desarrollo una investigación sobre una realidad concreta y compleja, apegada a las discusiones actuales sobre las transformaciones urbanísticas en los centros históricos. Demostrando la aplicación y manejo consistente de las teorías, métodos y conocimiento adquiridos durante su formación académica en la carrera de arquitectura, razón por la cual me permito destacar este trabajo como excelente.

Me despido de usted, quedando a la disposición para cualquier consulta.

Atentamente,

**Dr. Néstor Saúl López Irías**

Arquitecto/Sociólogo/MRes/MSc  
Profesor Titular  
nestor.lopez@farq.uni.edu.ni  
+505 8832 8656

Cc:  
Br. Elizabeth del Socorro Gutiérrez Ayerdis  
Archivo

## DEDICATORIA

### A Dios

Por ser guía y luz de mi camino, quién me fortaleció en tiempos difíciles de mi vida, siendo el alentador en cada momento que permitieron que no desfalleciera ante las circunstancias agobiadoras, quien me enseñó a reconocer cada uno de mis errores, virtudes, victorias y fracasos en búsqueda de mi crecimiento personal y espiritual. Por ser el pilar primordial de mi vida y el acompañante perfecto de mi formación profesional, por ser el único que nunca me abandonará y permanecerá a mi lado orgulloso de cada uno de mis éxitos.

**“Mira que te mando que te esfuerces y seas valiente; no temas ni desmayes, porque Jehová tu Dios estará contigo en dondequiera que vayas.” Josué 1:9**

### A mis Padres

Josefa Ayerdis y Leonel Gutiérrez por confiar incondicionalmente en mí, a lo largo de mi carrera, por su apoyo económico en el cumplimiento de cada uno de mis objetivos y metas, a pesar de las limitantes que pudieran surgir.

### A mi tío

Ernesto Gutiérrez Corea (Q. D. E. P) quien siempre me animó a que cumpliera mis sueños y que no está aquí para festejar mi logro académico, pero al que estaré eternamente agradecida por su cariño sincero, respeto, apoyo y lealtad, siendo unas de las personas más importante de mi vida y quien desde el reino celestial estará orgulloso de que llegara a esta etapa.

## AGRADECIMIENTOS

### Agradezco a Dios

Por ser mi inspiración durante la finalización de este ciclo académico, por ser el motor de mi felicidad y mi fortaleza en mi momento de debilidad, quien siempre confiará en mi a pesar de mis malas decisiones, gracias por estar conmigo en cada momento de mi vida.

### A mis padres

Quienes me han llevado por el camino correcto con buenos valores morales, agradezco especialmente a mi madre por su abnegación por estar siempre a mi lado durante largas horas de estudio a pesar de lo exhausta que se sintiera, por anhelar y orar a Dios para que concediera cada uno de mis sueños.

### A la Universidad Nacional de Ingeniería

Por permitirme formarme durante estos 5 años por brindarme herramientas que desarrollaron cada una de mis habilidades y que me adaptará a las nuevas demandas laborales. Por contener grandes maestros que aportaron a mi enriquecimiento profesional que me permitirán obtener una mejor calidad de vida.

### A mi tutor Dr. Néstor Saúl López Irías

Por su paciencia, dedicación y disposición, por haberme brindado la oportunidad de aprender de su amplia experiencia académica y compartir sus conocimientos durante este proceso valiosos para mi crecimiento profesional.

### Finalmente agradezco

A cada una de las personas que han deseado un mejor futuro para mi persona, que en algún momento de mi vida me han ayudado para que yo pudiera seguir mi trayecto. Pido a Dios que pueda triunfar para recompensar cada una de sus atenciones.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

Resumen .....	14
Abstract.....	14
Introducción.....	15

## PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Antecedentes .....	16
Antecedentes Históricos: .....	17
Antecedentes Institucionales .....	17
Antecedentes Académicos .....	18
Planteamiento del problema.....	18
Objetivos .....	19
Objetivo General .....	19
Objetivos Específicos .....	19
Justificación .....	19
Aproximación Teórica.....	20
El fenómeno de la evolución urbana.....	20
La ciudad.....	20
Los centros históricos como componente de estudio .....	21
La dimensión de los centros históricos en América Latina .....	21
Modalidades: Gestión y principios de centros históricos .....	22
Características y categorías de centros históricos.....	23
La arquitectura residencial en centros históricos .....	24
Los centros históricos como espacios comerciales y turísticos .....	25
Nuevos patrones de urbanización en centros históricos: Características .....	26
Los centros históricos en la fase de globalización .....	27
Estrategias para la recuperación de centros históricos.....	28
El escenario de las transformaciones urbanas.....	28
Tipos de transformaciones urbanas .....	29
Herramientas esenciales para gestión urbana.....	29

Los centros históricos en la consolidación de la estructura urbana .....	30
La renovación urbana como estrategia en la activación de los centros históricos .....	31
Patrones de renovación urbana en los centros históricos .....	31
Casos de estudio: Intervenciones en centros históricos .....	32
Centro Histórico de Barcelona.....	32
Centro Histórico de Santa Fé- Antioquía.....	32
Centro Histórico de Quito- Ecuador.....	33
Metodología .....	34
Enfoque metodológico.....	34
Método.....	34
Unidad de análisis .....	34
Generalidades.....	35
Aspectos demográficos.....	35
Vivienda .....	35
Drenaje Pluvial .....	36
Vialidad.....	36
Infraestructura .....	36
La imagen urbana del centro histórico de Managua .....	36
Instrumentos/ Técnicas: .....	37
Fases/ Etapas:.....	38
Gráfico metodológico:.....	38
Cuadro de certitud metódica .....	39
Aspectos normativos relacionados a la investigación .....	43
Normativa Internacional .....	43
Normativa Nacional.....	43

## CAPÍTULO I: CONTEXTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO CENTRO DE MANAGUA

1.1 Fundación de la ciudad de Managua y la consolidación del centro urbano.....	46
1.2 Período 1900-1930 .....	46
1.3 Período 1931-1953 .....	46
1.4 Período 1954-1972 .....	47

1.5 Período 1973-1979 .....	47
1.6 Período 1980-1990.....	48
1.7 Período 1991-2007 .....	48
1.8 Período 2008-2012 .....	49
1.9 Período 2013-2017 .....	49
1.10 Período 2018-2020.....	51
1.11 Edificios representativos del centro histórico de Managua- Catedral Metropolitana de Santiago Apóstol de Managua .....	51
1.12 Evolución histórica del centro histórico de Managua en el período 2000-2020.....	53

## CAPÍTULO II: PLANIFICACIÓN URBANA 2000-2020 Y SU PROYECCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA

2.1 Plan Parcial de Ordenamiento Urbano del Sector Norcentral de Managua 2004.....	56
2.2 Plan de Acción Managua Sostenible (2013).....	57
2.3 Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017).....	58
2.4 Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Managua (2017) .....	60
2.5 Etapa de recolección y procesamiento de datos: .....	61
2.6 Uso de suelo en el centro histórico de Managua .....	63
2.6.1 Uso del suelo Plan maestro del Área Central de Managua 1994 .....	63
2.6.2 Uso de suelo del Área Central de Managua 2000 .....	64
2.7 Frecuencias de cambios de usos de suelo en el centro histórico de Managua.....	66
2.8 Relación entre el cambio de uso de suelo du (c) y cambio de forma df (D) en los inmuebles en el centro histórico de Managua .....	68
2.9 Relación entre el tipo de cambio de uso (e) y cambio de forma (f) en la arquitectura residencial del centro histórico de Managua.....	69
2.10 Relación entre el tipo de cambio de uso (e) y cambio de forma (d) en la arquitectura residencial del centro histórico de Managua influenciado por las actividades comerciales y recreacionales.....	70
2.11 Actividades comerciales y su influencia en el casco histórico de Managua.....	71
2.12 Relación entre las actividades económicas (g) y el cambio de la forma (d) en la arquitectura habitacional .....	72
2.13 Relación entre el cambio de uso du (c) y el tipo de cambio de forma (F) en los inmuebles del casco urbano de Managua .....	73
2.14 Principales cambios identificados en el centro histórico .....	88
2.14.1 Construcción de la Plaza de la fe- Juan Pablo II.....	89

2.14.2 Demolición de la Plaza de la revolución (1999-2000) .....	90
2.14.3 Loma de Tiscapa y la Rotonda Plaza Inter (2003-2005) .....	90
2.14.4 Concha acústica- Puerto Salvador Allende (2005-2007) .....	91
2.14.5 Avenida Augusto C. Sandino y Edificio Benjamín Zeledón (2008-2009) .....	91
2.14.6 Rotonda Hugo Chávez y Parque Luis Alfonso Velásquez (2012-2013) .....	92
2.14.7 Faro de laPaz- Fuente Luminosa (2014).....	93
2.14.8 Plaza 22 de agosto y Paseo de los estudiantes (2014-2016).....	94
2.14.9 Alexis Arguello .....	95
2.14.11 Monumentos (2008-2009).....	96
2.14.10 Complejo de Paz y Vida (2019) .....	96
2.14.12 Parque Candelaria y Complejo Michelle Richardson (2013-2019).....	97
2.15 Cambios más relevantes sobre el centro histórico de Managua .....	98

## CAPITULO III: IMPACTO DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA

3.1 Segregación Residencial.....	100
3.2 Segregación residencial en los barrios (marginados) al centro histórico de Managua .....	101
3.2.1 Barrio Santo Domingo .....	101
3.2.2 Barrio San José El Bóer .....	102
3.2.3 Barrio Manchester y Reparto San Antonio .....	102
3.3 Déficit Habitacional .....	104
3.4 Pobreza urbana .....	105
3.5 Demolición de monumentos y sitios históricos.....	106
3.6 Desigualdad espacial .....	107
3.7 Incompatibilidad de uso de suelo urbano.....	108
3.8 Degradación ambiental .....	109
3.9 Pérdida del carácter urbano y cultural.....	110
3.10 Difusión del trazado urbano en el centro histórico de Managua .....	111

## CONCLUSIONES

Conclusiones generales .....	113
Referencias .....	117

Reflexiones..... 114

**ANEXOS**

Entrevistas..... 120  
 Fichas de levantamiento ..... 121  
 Fichas de levantamiento/ Estado de los inmuebles ..... 122  
 Encuestas ..... 123

**ÍNDICE DE ILUSTRACIONES**

Ilustración 1 Dinamismo social como elemento clave en las conurbaciones de las ciudades. Fuente: Adaptado de Souza (2010) ..... 20  
 Ilustración 2. Parámetros de organización de la metrópolis. Adaptado de “El estudio de la Geografía Urbana, Carter (1974) ..... 20  
 Ilustración 3. Centro histórico de Managua. Fuente: Sánchez (2014) ..... 21  
 Ilustración 4. Porcentaje población urbana (2000). Fuente: Hábitat (1999)..... 22  
 Ilustración 5. Esquema modalidades de gestión. Adaptado del artículo “Los centros históricos urbanos” por Carrión (2000) ..... 22  
 Ilustración 6. Principios ordenadores de análisis. Basado en el informe “La dimensión temática de los centros históricos en América Latina”. Fuente: Carrión (2012)..... 23  
 Ilustración 7. Centros históricos latinoamericanos. RegiónCaribe.org..... 23  
 Ilustración 8. Centro histórico de Barranquilla. Fuente: Regioncaribe.org ..... 24  
 Ilustración 9. Forma de expansión habitacional en centros históricos. Fuente: Gutiérrez (2020) ..... 24  
 Ilustración 10. Tipologías de viviendas. Fuente: Proyectos Nicaragua (2018) ..... 24  
 Ilustración 11. Centro histórico de México. Fuente: Turismo.org..... 25  
 Ilustración 12. Estadísticas del turismo mundial. Fuente: Organización Mundial del Turismo (2018)..... 25  
 Ilustración 13. Configuración de la ciudad histórica turística. Basado en ASHWORTH (2003) ..... 26  
 Ilustración 14. Efectos del turismo en los centros históricos, por Carrión (2012) ..... 26  
 Ilustración 15. Efectos de la urbanización en centros históricos, Carrión (2000) ..... 26  
 Ilustración 16. Impacto de la globalización en centros históricos. Fuente: Carrión (2000) .... 27

Ilustración 17. Evolución urbana Fuente: Deutshe (2015) ..... 28  
 Ilustración 18. Ciclo de gestión urbana de centros históricos. Adaptado de Meza & Medina (2012) ..... 31  
 Ilustración 19. Modelo de conformación de centros históricos. Adaptado de García (2008). 29  
 Ilustración 20. Proceso de renovación urbana en centros históricos. Adaptado de Pauta (2016) ..... 31  
 Ilustración 21. Patrones de renovación urbana en zonas habitacionales de centros históricos. Gutiérrez (2020)..... 31  
 Ilustración 22. Centro histórico de Barcelona. Fuente: Mivlaje (2010) ..... 32  
 Ilustración 23. Centro histórico de Santa Fé. Fuente: Mi viaje (2010) ..... 32  
 Ilustración 24. Mapa del centro histórico de Santa Fé. Fuente: Mivlaje (2020)..... 33  
 Ilustración 25. Centro histórico de Quito. Fuente: Mivlaje (2010) ..... 33  
 Ilustración 26. Macro y micro localización del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) ..... 34  
 Ilustración 27. Porcentaje del PIB en sectores económicos (2014). Fuente: Banco Central de Nicaragua ..... 35  
 Ilustración 28. Porcentaje de población del Distrito I de Managua. Elaboración Propia. Fuente: INIDE (2005)..... 35  
 Ilustración 29. Déficit habitacional del Distrito I de Managua. Elaboración Propia. Fuente: INIDE (2005)..... 35  
 Ilustración 30. Centro histórico de Managua. Fuente: La Prensa (2017) ..... 36  
 Ilustración 31. Área del centro histórico de Managua. Fuente: Niú (2017) ..... 37  
 Ilustración 32. Instrumentos y técnicas incorporadas en el desarrollo de la investigación. Fuente: Gutiérrez (2020)..... 38  
 Ilustración 33. Gráfico metodológico de la investigación. Elaborado por Gutiérrez (2020) .. 38  
 Ilustración 34. Instrumentos de planificación Adaptado de Monterrey & Solvalbarro (2012). 43  
 Ilustración 35. Instrumentos de planificación especiales. Fuente: Gutiérrez (2020)..... 44  
 Ilustración 36. Edificios en el área central 18464-1899. Fuente: FB. Managua a través de la historia..... 46  
 Ilustración 37. Edificios en el área central 1864-1899. Fuente: FB. Managua a través de la historia..... 46

Ilustración 38. Teatro Salazar. Fuente: FB. Managua a través de la historia.....	46	Ilustración 57. Evolución histórica de la Plaza 22 de agosto. Fuente: La voz del sandinismo (2016).....	54
Ilustración 39. Terremoto en Managua (1972). Fuente: FB. Managua a través de la historia	47	Ilustración 58. Evolución histórica de los semáforos del Cine González. Fuente: La Prensa (2003/2020).....	54
Ilustración 40. Objetivos del Plan Mexicano (1973) y Plan de Reconstrucción (1975-1979). Gutiérrez (2020).....	47	Ilustración 59. Evolución histórica del antiguo Gran hotel de Managua. Fuente: La Prensa (2012).....	54
Ilustración 41. Factores que dieron paso a la migración interna del país. Gutiérrez (2020). Adaptado de segregación socio-residencial de Managua (2015). Pp 40- 41.....	48	Ilustración 60. Objetivos generales. Adaptado del plan de acción Managua Sostenible BID (2013).....	57
Ilustración 42. Estrategias para el desarrollo urbano sostenible. Fuente: Managua Sostenible (2013).....	49	Ilustración 61. Propuestas de intervención. Adaptado del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017) .....	58
Ilustración 43. Estrategias de desarrollo urbano. Adaptado de "Plan de desarrollo humano 2018- 2020". Alcaldía de Managua (2019) .....	51	Ilustración 62. Estrategias a ejecutar en el sector. Adaptado del Plan de revitalización del centro tradicional e histórico de Managua (2017) .....	58
Ilustración 44. Catedral Metropolitana de Santiago Apóstol de Managua. Fuente: BBC (2017), Vianica (2012), El Nuevo Diario (2014). .....	51	Ilustración 63. Estrategias a ejecutar en el sector. Adaptado del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017).....	59
Ilustración 45. Edificios representativos del centro histórico de Managua. Fuente: El 19 digital. ....	52	Ilustración 64. Propuestas de centros en la ciudad de Managua. Adaptado del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017).....	60
Ilustración 46. Colonia Dambach, Telcor, Casa mantica. Fuente: El 19 digital, La voz del sandinismo (2017).....	52	Ilustración 65. Parámetros de análisis de la problemática planteada. Fuente: Gutiérrez (2020). ....	61
Ilustración 47. Edificios representativos del centro histórico. Fuente: INC, La Prensa (2019). 52		Ilustración 66. Pautas para el desarrollo de las actividades en las visitas de campo. Fuente: Gutiérrez (2020).....	61
Ilustración 48. Edificios representativos del centro histórico de Managua. La Prensa 2012, 2014.....	52	Ilustración 67. Instrumentos utilizados en el proceso de recopilación de datos para el procesamiento de resultados de las transformaciones urbanas de centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020).....	61
Ilustración 49. Evolución histórica del parque Luis Alfonso Velásquez. Fuente: La Prensa (2014) .....	53	Ilustración 68. Construcción de la Plaza La Fé Juan Pablo II /2000). Fuente: El Nuevo Diario (2014).....	88
Ilustración 50. Evolución histórica de la Avenida Bolívar. Fuente: El Nuevo Diario (2011) ....	53	Ilustración 69. Proceso de demolición de la Plaza La Revolución (1999-2000). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada del Diario La Prensa y El Nuevo Diario (2000) .....	89
Ilustración 51. Evolución del Parque Central de Managua. Fan Page Managua a través la historia.....	53	Ilustración 70. Restauración Parque histórico Loma de Tiscapa (2003). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada del Nuevo Diario (2003).....	90
Ilustración 52. Evolución histórica de la Rotonda de Plaza Inter. Fuente: El 19 digital (2017) 53		Ilustración 71. Remodelación Asamblea Nacional y construcción Fuente Colón (2003). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de La Prensa (2002) y Manfurt (2004) .....	90
Ilustración 53. Evolución histórica del Malecón de Managua/ Puerto Salvador Allende. Fuente: El Nuevo Diario (2008/ 2016).....	53	Ilustración 72. Construcción de concha acústica (2003) y restauración del Gran Hotel (2004). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Murillo (2019) y El Nuevo Diario (2014).....	91
Ilustración 54. Evolución histórica del edificio ubicado frente al antiguo Gran Hotel de Managua. Fuente: El 19 digital (2019). ....	53	Ilustración 73. Primera etapa Salvador Allende (2007) y demolición fuente luminosa (2007). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Montoya (2009) y La Prensa (2007) .....	91
Ilustración 55. Evolución histórica de la Plaza Juan Pablo II. Fuente: El Nuevo Diario (2015) .....	54		
Ilustración 56. Evolución histórica del antiguo Cine González. Fuente: Fan Page Managua a través de la historia.....	54		

Ilustración 74. Remodelación del Edificio Benjamín Zeledón (2008) y Proyecto habitacional “El pueblo presidente” (2008). Fuente: Gutiérrez (2020). ..... 92

Ilustración 75. Rehabilitación de la avenida Augusto Cesar Sandino (2009) y nueva distribución distrital (2009). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Monterrey & Sobalvarro (2012) y El Nuevo Diario (2012) ..... 92

Ilustración 76. Segunda etapa Salvador Allende (2012) y rehabilitación Parque Luis Alfonso Velásquez (2012). Fuente: Gutiérrez. E (2020). Adaptada de Molina (2015) y Rizo (2012) .. 93

Ilustración 77. Construcción Rotonda Hugo Chávez (2013) y tercera etapa Salvador Allende (2013). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de la voz del sandinismo (2019) y El Nuevo Diario (2014)..... 93

Ilustración 78. Cuarta etapa Luis Alfonso Velásquez (2015) y Paseo de los estudiantes (2015). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de La Prensa (2014) y Reyes (2015) ..... 94

Ilustración 79. Construcción de la Plaza 22 de agosto (2016) y sexta etapa Luis Alfonso Velásquez. Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Flores (2016) y La Prensa (2016)..... 94

Ilustración 80. Construcción del complejo deportivo Alexis Arguello (2017) y Anfiteatro Tomás Borge (2017). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de La Prensa (2017) ..... 95

Ilustración 81. IV etapa Puerto Salvador Allende (2018) y construcción del Lago artificial (2018). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Flores (2016) y Altamirano (2018)..... 95

Ilustración 82. Construcción de Monumento de Paz y Vida (2019) y Campana de la Paz (2020). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de La Prensa (2019) y El 19 digital (2020) ..... 96

Ilustración 83. Construcción de monumentos (2008-2015). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptado de La Prensa (2008), El 19 digital (2013) y La voz del sandinismo (2015)..... 96

Ilustración 84. Mejoramientos viales de los Barrios Rubén Darío y 19 de Julio. Fuente: El Nuevo Diario (2014) ..... 97

Ilustración 85. Mejoramiento vial en el barrio Bóer y construcción del complejo Michelle Richardson. Fuente: Mendoza (2017), LVS (2017) ..... 97

Ilustración 86. Proyectos que aportaron al desarrollo económico del Centro Histórico de Managua. Fuente: Ilustraciones adaptadas de La voz del sandinismo (2017) ..... 98

Ilustración 87. Dimensiones de la segregación. Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptado de Sabatini (2003). “La Segregación social del espacio en las ciudades de América Latina” ..... 100

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 01. Tipos de red vial en el distrito I. Fuente: Manfurt (2012). ..... 36

Tabla 02. Cuadro de certitud metódica de la investigación. Elaborado por Gutiérrez (2020) ..... 39

Tabla 03. Proyectos ejecutados en la zona central de Managua. Gutiérrez (2020)..... 50

Tabla 04. Comparativa de uso de suelo del sector Norcentral de Managua 2000-2004. Adaptado del levantamiento del Plan Parcial Norcentral de Managua ALMA 1989 y 2016. .56

Tabla 05. Metodología de análisis de variables. Fuente: Basado en González & Guardado (2019), Gutiérrez (2020) ..... 62

Tabla 06. Propuestas de uso de suelo del centro histórico de Managua. Adaptado del Plan Maestro del Área Central (1994)..... 63

Tabla 07. Uso de suelo del área central de Managua 2000. Adaptado del diagnóstico propositivo del Plan del Área Central de Managua (2016). ..... 64

Tabla 08. Uso de suelo del área central de Managua 2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 64

Tabla 09. Comparativa de usos de suelos en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 65

Tabla 10. Usos de suelo predominante en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 65

Tabla 11. Uso de suelo del centro histórico de Managua 2000. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 66

Tabla 12. Uso de suelo del centro histórico de Managua 2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 66

Tabla 13. Registro de frecuencias de los usos de suelos del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 67

Tabla 14. Tipologías con mayores alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. .... 67

Tabla 15. Registros de tipologías de cambios formales influenciados por el cambio de uso del centro histórico..... 67

Tabla 16. Registros de cambios de uso en el centro histórico de Managua. .... 68

Tabla 17. Registro de cambios formales influenciados por los cambios de uso..... 68

Tabla 18. Relación entre el cambio de uso y cambio de forma en el centro..... 68

Tabla 19. Resultados de la relación entre el cambio de uso y de forma en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 68

Tabla 20. Relación entre los tipos de cambios de uso de suelo con cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).....	69
Tabla 21. Resultado de la prueba del ji cuadrado de pearson en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas en la arquitectura habitacional del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020).....	69
Tabla 22. Relación entre los tipos de cambios de uso de suelo y cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).....	70
Tabla 23. Resultado de la ji cuadrado en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas en la arquitectura habitacional del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) ..	70
Tabla 24. Cambios de uso de suelo en la arquitectura del centro histórico de Managua influenciados por las actividades económicas. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).....	71
Tabla 25. Frecuencia de cambios de uso de suelo comercial, servicio e industrial en la arquitectura habitacional. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	71
Tabla 26. Tabla de contingencia de relación la clasificación de las actividades comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020). .....	72
Tabla 27. Resultado de la prueba del ji cuadrado de pearson en la relación la clasificación de las comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua. Fuente: actividades Gutiérrez (2020) .....	71
Tabla 28. Tabla de contingencia de la relación entre los cambios de forma y tipologías de cambio de forma de los inmuebles en el centro histórico. Levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	73
Tabla 29. Resultado de la prueba del ji cuadrado de pearson en la relación entre los cambios de forma y las tipologías de cambio de formas de los inmuebles en el centro histórico de Managua. Levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	73
Tabla 30. Unidades residenciales desarrollada en el centro histórico de Managua entre los años 2000--2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020).....	101
Tabla 31. Resultados. Efectos de la segregación residencial en el Barrio Santo Domingo. Gutiérrez (2020).....	101
Tabla 32. Resultados. Principales causas de la segregación del barrio Santo Domingo .....	101
Tabla 33. Efectos de relevancia de las transformaciones del centro histórico.....	102
Tabla 34. Resultados. Principales causas de la segregación del barrio San José.....	102

Tabla 35. Efectos de relevancia de las transformaciones en el barrio Manchester y reparto S. Antonio. ....	102
Tabla 36. No de viviendas en los barrios del centro histórico de Managua. Fuente: Ezquiaga Arquitectos (2017). ....	104
Tabla 37. No de habitantes y viviendas en el centro histórico de Managua. Fuente: Ezquiaga Arquitectos (2017) .....	104

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 01. Porcentaje de cambio de uso de suelo del sector Norcentral de Managua 2000-2004. Adaptado del levantamiento del Plan parcial Norcentral de Managua ALMA 2000 y 1989-2016.....	56
Gráfico 02. Propuestas de uso de suelo del centro histórico de Managua. Adaptado del Plan Maestro del Área Central (1994).....	63
Gráfico 03. Uso de suelo en el centro histórico de Managua 2000. Adaptado del diagnóstico propositivo del Plan del Área Central de Managua (2016). ....	64
Gráfico 04. Uso de suelo del centro histórico de Managua 2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	65
Gráfico 05. Alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	65
Gráfico 06. Comparativa de alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	65
Gráfico 07. Uso de suelo en el centro histórico de Managua en el período 2000. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	66
Gráfico 08. Uso de suelo en el centro histórico de Managua en el período 2020. Adaptado de SIG, levantamiento por ALMA (2016) .....	66
Gráfico 09. Alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	67
Gráfico 10. Registro de cambios formales en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020).....	67
Gráfico 11. Registro de cambios de uso de suelo en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020. ....	68
Gráfico 12. Registro de cambios formales influenciados por los cambios de uso. Gutiérrez (2020).....	68

Gráfico 13. Relación entre el cambio de uso y cambio de forma en el centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) .....	68
Gráfico 14. Relación entre el cambio de uso y de forma en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	68
Gráfico 15: Datos tipos de cambios de uso de suelo con cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).....	69
Gráfico 16. Resultado de la prueba del ji cuadrado de pearson en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas.....	69
Gráfico 17. Tipos de cambios de uso de suelo y cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).....	70
Gráfico 18. Resultado de la prueba del ji cuadrado de pearson en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas en la arquitectura habitacional del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) .....	70
Gráfico 19. Tipologías de cambios en el centro histórico .....	71
Gráfico 20. Clasificación de las actividades comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, por Gutiérrez (2020).....	72
Gráfico 21. Resultado de la prueba del ji cuadrado de pearson en la relación la clasificación de las actividades comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020) .....	72
Gráfico 22. Alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	73
Gráfico 23. Resultado de la prueba del ji cuadrado de pearson en la relación entre los cambios de forma y las tipologías de cambio de formas de los inmuebles en el centro histórico de Managua. Levantamiento por Gutiérrez (2020) .....	73
Gráfico 24. Resultados. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones del centro histórico.....	101
Gráfico 25. Índice de las principales causas de la segregación del barrio Santo Domingo	101
Gráfico 26. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones.....	102
Gráfico 27. Índice de las principales causas de la segregación del barrio. ....	102
Gráfico 28. Índice de impacto de las transformaciones en el barrio Manchester y reparto San Antonio. ....	103

Gráfico 29. Índice de las principales causas de la segregación en el barrio Manchester y reparto San Antonio. ....	103
Gráfico 30. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones del centro en el barrio Manchester y reparto San Antonio.....	103
Gráfico 31. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones del centro en el barrio Manchester y reparto San Antonio.....	103
Gráfico 32. Índice de las principales causas de la segregación en el barrio Manchester y reparto San Antonio. ....	106
Gráfico 33. Porcentaje de cambios generados sobre los usos de suelo en el centro histórico de Managua.....	108
Gráfico 34. Principales causas de la degradación ambiental en el centro histórico de Managua. ....	109
Gráfico 35. Índice de impacto en el barrio Santo Domingo. Fuente: Gutiérrez (2020).....	112
Gráfico 36. Índice de impacto en el barrio San José El Bóer. Fuente: Gutiérrez (2020).....	112
Gráfico 37. Índice de impacto en el barrio Manchester. Fuente: Gutiérrez (2020) .....	112
Gráfico 38. Índice de impacto en el Rpto. San Antonio. Fuente: Gutiérrez (2020) .....	112
Gráfico 39. Causas de las afectaciones en el barrio Santo Domingo. Fuente: Gutiérrez. (2020). ....	112
Gráfico 40. Causas de las afectaciones en el barrio San José El Bóer. Fuente: Gutiérrez (2020). ....	112
Gráfico 41. Causas de las afectaciones en el barrio Manchester. Fuente: Gutiérrez (2020). ....	112
Gráfico 42. Causas de las afectaciones en el reparto San Antonio. Fuente: Gutiérrez (2020). ....	112

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 01. Localización de Nicaragua. Gutiérrez (2020).....	108
Mapa 02. Localización del departamento de Managua. Gutiérrez (2020) .....	109
Mapa 03. Localización del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)).....	112
Mapa 04. Unidades de desarrollo del centro histórico de Managua propuesto por el Plan Maestro del Área Central de Managua 1994. Gutiérrez (2020).....	74

Mapa 05. Ambientes urbanos del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) ..... 112

Mapa 06. Calles y avenidas históricas del centro urbano de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020) ..... 112

Mapa 07. Número de viviendas en el centro histórico de Managua en el año 2020. Gutiérrez (2020) ..... 112

Mapa 08. Densidad residencial en el centro histórico de Managua en el año 2020. Gutiérrez (2020)..... 112

Mapa 09. Patrimonio cultural del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 112

Mapa 10 . Densidad poblacional del centro histórico de Managua en el año 2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 112

Mapa 11. Conjuntos residenciales en el centro histórico de Managua en el año 2020. Gutiérrez (2020) ..... 112

Mapa 12. Factor de ocupación total del centro histórico de Managua. Gutierrez (2020) ... 112

Mapa 13. Uso del suelo del centro histórico de Managua en el año 2000. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 112

Mapa 14. Uso del suelo del centro histórico de Managua en el año 1989. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 112

Mapa 15. Uso del suelo del centro histórico de Managua propuesto por el PMAC 1994. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 112

Mapa 16. Uso del suelo del centro histórico de Managua en el año 2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 86

Mapa 17. Sistemas de espacios públicos del centro histórico de Managua en el año 2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 112

## ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1. Avenida Roosevelt en el centro histórico de Managua en el período 1930-1980. Managua a través de la historia ..... 124

Foto 2. Avenida Roosevelt centro histórico de Managua en el período 1930-1980. Managua a través de la historia..... 124

Foto 3. Barrios en el centro histórico de Managua en el período 1930-1980. Managua a través de la historia..... 124

Foto 4. Avenidas en el centro histórico de Managua en el período 1930-1980. Managua a través de la historia..... 124

Foto 5. Barrio La candelaria en el centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) ..... 124

Foto 6. Avenidas del barrio La Candelaria en el centro histórico de Managua 2020. Gutiérrez (2020)..... 125

Foto 7. Estado de las viviendas en el barrio La Candelaria del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 125

Foto 8. Avenidas del barrio El Bóer en el centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) .. 125

Foto 9. Estado de las viviendas en el barrio El Bóer en el centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 125

Foto 10. Imagen urbana del barrio El Bóer en el centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020) ..... 125

Foto 12. Cementerio San Pedro en el barrio El Bóer del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 125

Foto 13. Imagen urbana en el barrio Santo Domingo del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 125

Foto 14. Avenidas del barrio San Sebastián/Mercado oriental del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 125

Foto 15. Estado de las viviendas en el barrio Santo Domingo del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 126

Foto 16. Imagen urbana del reparto San Antonio del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)..... 126

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Tabla de comprensión de nomenclaturas para el calculos del ji cuadrado de pearson aplicados en el centro histórico de Managua ..... 112

Anexo 2. Entrevistas aplicadas en los barrios del centro histórico de Managua. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 112

Anexo 3. Fichas de levantamiento de campo aplicadas en los barrios del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020)..... 112

Anexo 4. Ficha de levantamiento/ estado de los inmuebles aplicados en los barrios del centro histórico de Managua. Levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 112

Anexo 5. Encuestas aplicadas en los barrios del centro histórico de Managua. Levantamiento por Gutiérrez (2020) ..... 112

## RESUMEN

Ante la problemática de articulación urbana que presenta el área central de Managua, el deterioro y demolición de monumentos históricos a raíz de la ejecución de planes y proyectos que han incidido directamente en la pérdida de delimitación original del sector, suscitando a conflictos espaciales y sociales, por lo que es evidente que los mecanismos implementados no son adaptables a la nueva realidad urbana. Este estudio surge de la necesidad de conocer el proceso de planificación urbana que rigen a las instituciones ante la notoria escasez de especialistas en urbanismo técnico que se involucren en la elaboración de esquemas que definan el carácter urbano de la ciudad, pautas para regularizar la expansión y que a su vez amplíen la perspectiva de un ordenamiento sistémico.

Este estudio investigativo coadyuva a la ejecución de instrumentos de planificación eficaces al entorno, con la integración de datos precisos que sustenten las modificaciones urbanas identificadas en el área fragmentada. De tal manera que los planes y programas que se elaboren sean modelos integrales de un centro histórico que se apropie a los criterios de sustentabilidad, funcionalidad y resiliencia que propicie el desarrollo de todos los sectores económicos de la comunidad. Los documentos que sirvieron de apoyo a este estudio fueron las legislaciones desarrolladas entre los años 2000-2020.

Los resultados que se abordaron en este estudio fueron obtenidos mediante una metodología mixta que permitió conocer los datos estadísticos de sus vicisitudes e impactos, a su vez detectar el punto de vista de especialistas y pobladores acerca de los inminentes efectos, a través de aplicación de herramientas (encuestas, entrevistas y fichas de campo) que hicieron posible una lectura efectiva de la problemática planteada.

**Palabras Claves:** Centro histórico, desarrollo urbanístico, intervenciones, planificación urbana, transformaciones.

## ABSTRACT

Given the problem of urban articulation that the central area of Managua presents, the deterioration and demolition of historical monuments as a result of the execution of plans and projects that have directly affected the loss of the original delimitation of the sector, giving rise to spatial and social conflicts, so it is evident that the implemented mechanisms are not adaptable to the new urban reality. This study arises from the need to know the urban planning process that governs the institutions in the face of the notorious shortage of specialists in technical urbanism who are involved in the elaboration of schemes that define the urban character of the city, guidelines to regularize the expansion and that in turn broaden the perspective of a systemic order.

This research study contributes to the implementation of effective planning instruments for the environment, with the integration of precise data that support the urban modifications identified in the fragmented area. In such a way that the plans and programs that are prepared are integral models of a historic center that appropriates the criteria of sustainability, functionality and resilience that promotes the development of all economic sectors of the community. The documents that supported this study were the laws developed between the years 2000-2020.

The results that were approached in this study were obtained through a mixed methodology that will get to know the statistical data of its vicissitudes and impacts, in turn detect the point of view of specialists and residents about the imminent effects, through the application of tools (surveys, interviews and field sheets) that made possible an effective reading of the problem raised.

**Keywords:** Historic center, urban development, interventions, urban planning, transformations.

## INTRODUCCIÓN

La existencia de bases teóricas especializadas en urbanismo facilita el estudio de las ciudades, permite identificar las formas y dinámicas de crecimiento, las acciones y actuaciones de la población que han sido significativas en el tiempo (García, 2017, p.2). Las transformaciones urbanas, así como la dinamización del espacio tienden a modificar el territorio, por lo cual su análisis adquiere importancia como apoyo en la elaboración de instrumentos en todos los niveles de planificación urbana.

El objetivo principal es determinar procesos y herramientas organizadas en donde las soluciones sean integrales, donde los patrones de uso en función del territorio sean componentes esenciales de análisis, generando acciones urbanas que sean adaptables al centro de la ciudad. García (2017), expresa en su tesis "Transformaciones urbanas y dinámicas espaciales, significativas en el tiempo"

"Estudiar la ciudad para planificar su desarrollo territorial requiere repaso por la historia, del análisis del pasado y del presente, la relación del hombre con el territorio en el tiempo y la apropiación de los espacios frente al desarrollo económico y social" (p.15).

Los centros urbanos e históricos son esencialmente el soporte de las ciudades donde se desarrollan múltiples actividades. No existen áreas iguales, ni por su forma o localización, contenido y contextualización, lo cual conllevan a establecerse como un eje integrador y articulador de la ciudad.

Las primeras ciudades de Nicaragua fueron forjadas acorde a las Leyes de Indias, las cuales establecían patrones de conformación espacial según el grado de relevancia, lo que conllevó que en el antiguo centro urbano de Managua se concentraran las edificaciones de mayor jerarquía y poder, fortaleciendo su enfoque cultural, comercial e histórico (Suárez & López. 2016, p.16). Debido a los fenómenos registrados entre los años 1930-1990 el centro histórico experimentó una decadencia en gran parte de su infraestructura, teniendo efecto en el posicionamiento como eje centralizador de la capital.

Actualmente con la implementación de planes e instrumentos de planificación que tienen como objetivo revitalizar y potencializar económicamente el centro histórico de Managua, no existe un documento que brinde el proceso de evolución histórica, los principales cambios que ha experimentado en los últimos años, lo que implica numerosos enigmas del funcionamiento y dinamización del espacio como tal, así mismo el impacto de estas transformaciones sobre la población y zonas afectadas. Si se contara con estudios previos de la problemática planteada, los mecanismos que se planifiquen en el futuro estarían mejor orientado a un diseño integral, donde las acciones sean sostenibles, innovadoras y eficaces.

Ante la problemática mencionada, se plantea el desarrollo de la presente investigación denominada: *"Transformaciones urbanísticas del centro histórico de Managua, Nicaragua, entre los años 2000-2020"*, cuyos objetivos están dirigidos a un análisis completo del proceso de intervención urbana a la cual está sujeto el área físico-espacial estudiada.

El documento se estructura mediante los siguientes capítulos:

La presentación de la investigación como primer lineamiento de trabajo puntualiza los aspectos generales y didácticos, contiene la definición de la problemática, los conflictos derivados, alcance de los objetivos, justificación, enfoque legal, metodológico y teórico que se estableció como guía de apoyo al estudio, se analizaron conceptos esenciales de la disciplina urbana (ciudad, evolución, transformaciones urbanas, dinámicas espaciales y su influencia en América Latina), estos componentes acoplan de manera eficiente la perspectiva teórica en cumplimiento de los resultados proyectados.

El primer capítulo comprende el eje histórico de la investigación, conformación y estructuración del antiguo centro urbano de Managua, el proceso de evolución que ha caracterizado al área (cronología), las principales características de los elementos influyentes y los sucesos que se instauraron como hitos específicos en las transformaciones identificadas.

El segundo capítulo detalla el proceso de levantamiento de la investigación cuyo enfoque principal se basa en identificar los cambios que han propiciado la acelerada ocupación de proyectos comerciales/turísticos en la zona y que han instaurado un nuevo carácter territorial potencializando económicamente el sector, la recopilación de datos obtenidos de planes, normas, decretos y reglamentos del sector norcentral de Managua, son elementos claves en la determinación de estos parámetros, de igual manera este capítulo comprende las modalidades de gestión y el análisis de desarrollo de políticas públicas y urbanas para centros patrimoniales.

El tercer capítulo aborda el nivel de impacto que han generado los proyectos y planes perpetrados en los últimos años en la zona afectada, población y sobre el mismo territorio, esta se lleva a cabo mediante el procesamiento de datos de encuestas, entrevistas, fichas de campo y levantamiento fotográfico.

Por último, la sección final engloba las conclusiones generales de la investigación las recomendaciones técnicas (formales, funcionales y legislativas) hacia los efectos negativos identificados, así mismo consta de fuentes consultadas y anexos (fichas de levantamiento, fotografías, encuestas, entrevistas u otros datos que sirvieron de soporte en la investigación).



**PRESENTACIÓN  
DE LA  
INVESTIGACIÓN**

## PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

En este acápite se aborda los aspectos generales de la investigación, cuyo enfoque principal es la comprensión y análisis de los resultados finales, es decir dichos elementos conforman una estructura sistematizada directamente relacionada con el fenómeno de la conformación urbanística.

### ANTECEDENTES

El análisis de las principales transformaciones urbanas del centro histórico de Managua y su impacto sobre barrios inmersos al centro urbano, cuyo fenómeno carece de estudios investigativos precisos, donde los informes y planes que se han generado contienen una temática general y un enfoque cualitativo, siendo más descriptivos en áreas que no corresponden al conflicto planteado. Los principales estudios encontrados contienen aspectos de referencia por lo tanto se encuentran divididos en históricos, institucionales y académicos:

#### Antecedentes Históricos:

Managua cuyo nombre en Náhuatl es *"Managuac"* en sus orígenes se estableció como un pueblo pesquero indígena que se consolidó el año 1819 como Leal Villa de Santiago de Managua. En 1821 Centroamérica declaró su independencia de la corona española, finalizando así un largo período de opresión hacia el pueblo nicaragüense, posterior a la separación se produjo la anexión de Nicaragua al primer imperio mexicano gobernado por Agustín de Iturbide decretada el 06 de enero de 1822. Iturbide fue obligado a renunciar en México, lo cual aprovechó el Congreso de las Provincias para reunirse en Guatemala 1823 y declarar la separación de México (Monterrey & Sobalvarro, 2013, p.11).

En 1846, Managua fue elevada a ciudad. En 1856 los liberales Castellón y Jerez contrataron al norteamericano William Walker en una lucha sobre el control del territorio. Debido a este conflicto las acciones posteriores emergieron en un ciclo bélico.

En cambio, este se fortaleció declarándose presidente de Nicaragua, proclamando la anexión de este país a Estados Unidos, lo que conllevó una inminente guerra civil en busca de la soberanía nacional, destacándose la escena de la "Batalla de San Jacinto", al igual que el héroe nacional "Andrés Castro" siendo el filibustero William Walker expulsado en 1857. En 1892 Managua fue constituida como la capital de la República de Nicaragua. Así lo expresa (Molina, 2016, p.9).

El terremoto de 1931, el incendio en 1939 y las constantes intervenciones armadas de Estados Unidos destruyeron gran parte de la ciudad, aumentando la inestabilidad económica. La ciudad de Managua, sin embargo, empezó a crecer nuevamente a través de los años, bajo la dictadura de la familia Somoza. Managua empezaba a experimentar un avance progresivo cuando otro terremoto en el año 1972 golpeó la ciudad ocasionando miles de muertos, la

desarticulación de actividades económicas, así como la destrucción del centro urbano existente en lo que varios edificios quedaron parcial o totalmente destruidos por lo que la zona fue utilizada como refugio para los ciudadanos, lo que trajo a efecto la pérdida de la función original de este mismo (Nar, 2015, p. 21).

Otro suceso trajo consigo daños parciales a la ciudad, la guerra civil del año 1979 donde se logró derrocar al dictador Somoza tras décadas de opresión, corrupción y control sobre el país, lo que ocasionó bombardeos y ataques militares continuos. De las eventualidades naturales y políticas mencionadas anteriormente, la ciudad de Managua ha experimentado un lento progreso integral en comparación de su organización inicial, desarrollándose hasta el momento en infraestructura, ampliación y el crecimiento en la estructura urbanística.

#### Antecedentes Institucionales

Dentro de las principales herramientas de planificación que se desarrollaron para el centro histórico de Managua por las organizaciones e instituciones son las siguientes:

Plan Desarrollo Urbano de Managua JICA (2017), desarrollado por la Agencia de Cooperación Internacional de Japón (JICA) en conjunto con la Alcaldía de Managua, establece una propuesta de organización y modernización del sistema metropolitano de la capital, mediante propuestas de centros urbanos, mejoramiento vial, uso de suelo urbano que conlleva a la unificación del área y su potencial crecimiento económico.

Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017), hace referencia a las principales acciones desarrolladas desde la Alcaldía de Managua asociados con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para la rehabilitación, regeneración y revitalización del centro de la ciudad, brindando una solución de habitabilidad, calidad urbana y reconquista del espacio público.

Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para el Sector Norcentral del Municipio de Managua (2000- 2004). Este plan parcial está compuesto del proyecto original elaborado en 2000 y sus modificaciones en el año 2004 tiene como objetivo controlar, regular el crecimiento físico el desordenado del sector norcentral y la estructuración de la trama urbana.

Plan Maestro del Área Central de Managua (1994), formulado por la Dirección General de urbanismo de la ciudad de Managua, con la presencia de expertos de la Alcaldía de Ámsterdam, Holanda. Este plan establece un modelo base para el desarrollo urbano del área central de Managua, así mismo contempla estrategias para la revitalización y/o reconstrucción del centro, lineamientos para la ejecución de proyectos.

Reglamento del Área Central de Managua, el cual es un instrumento complementario al Plan Maestro del Área Central de Managua, el objetivo fundamental es establecer estrategias para el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas inherentes al PMAC (1994).

Plan Regulador de Managua (1982), tiene por objeto establecer normas y procedimientos para el diseño y realización de desarrollos urbanos acordes a las necesidades de la población y dirigidas a planificar. Es aplicable a todo desarrollo urbano que se lleve a cabo en el área del municipio.

### Antecedentes Académicos

Los trabajos académicos que se han desarrollado poseen un enfoque general de la problemática planteada detallando aspectos imprecisos acerca de la transformación urbana que ha experimentado la ciudad de Managua. Sin embargo, en el proceso de revisión documental se han identificado algunos aspectos que pueden servir de referencia, como los mencionados:

Mayorga & Rocha (2019), detalla en sus tesis "Caracterización del proceso de expansión urbana de la ciudad de Managua en el período de 2005- 2016", los patrones de crecimiento urbano de la ciudad, enmarcado en un sistema conformado por modelos urbanos no adaptables y una ocupación intensiva- dispersa en el área. De igual manera, se enfoca en la solución del ordenamiento del territorio mediante el análisis de procesos de configuración y reconfiguración de la ciudad.

Landero (2018), detalla en su informe de práctica profesional el trabajo realizado en el "Proyecto de Rehabilitación de la Antigua Catedral de Managua" (PRACM), donde se implementaron metodologías urbanas basadas en la percepción del espacio y de tecnologías con aplicaciones urbanísticas y otros instrumentos que permitieron el diagnóstico del entorno urbano y recomendaciones para la puesta en valor del conjunto urbano y sostenibilidad de su entorno.

López (2016), analiza en su artículo "Urbanización desigual de la ciudad de Managua, de 1995 a 2015" el problema de los asentamientos informales, partiendo del proceso de urbanización que experimentó Managua a partir de los años 90, así mismo aborda los efectos de estos asentamientos en el desarrollo urbano de la ciudad.

Suárez & López (2016), establecen en su artículo "Formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad de Managua" la caracterización de los sectores de la ciudad de Managua, basado en modelos teóricos, metodológicos y referenciales establecidos por los principales investigadores sociológicos, generando las metodologías de segregación utilizadas en la ciudad de Managua.

En el cuaderno de investigación UCA Suárez & López (2016), realizan un estudio que tiene como enfoque principal caracterizar los distintos sectores de la ciudad, basado en modelos teóricos establecidos por los principales investigadores de la segregación en las ciudades. De igual manera, evalúan los efectos sociales del fenómeno, trasladando la dimensión espacial al ámbito de las relaciones sociales.

Guerrero (2016), establece en su artículo "Pautas para ordenar, planificar y gestionar el desarrollo del territorio-ciudad en el área metropolitana de Managua" los criterios para el

desarrollo de un modelo de gestión y planificación urbana aplicado a la ciudad de Managua, considerando el acelerado crecimiento urbano, los potenciales paisajes y espacios que esta ofrece.

Inzulza & López (2014), determinan en su artículo "Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica: El caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014", los cinco hitos historiográficos de políticas específicas de reconstrucción, que estarían facilitando el estudio del suelo urbano de la ciudad, al igual que abordan la metodología de gentrificación generadas por los proyectos ejecutados entre los años 1972-2014.

La tesis presentada por Monterrey & Sobalvarro (2013), "Evolución urbana del área central de Managua entre el año 2000 y 2012". Esta investigación permite comprender las variaciones urbano- arquitectónicas que ha experimentado el subcentro de Managua en el periodo de tiempo determinado, así como el impacto espacial en barrios cercanos al área de estudio.

Bazant (1984), desarrolla en el Manual de Diseño Urbano normas para el mejoramiento integral del desarrollo urbano de un determinado país. Así mismo, trata de orientar a través de criterios a los profesionales especializados en urbanismo en la ejecución de proyectos.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Los centros históricos en el contexto mundial se han convertido en refugios permanentes para migrantes rurales y acogidos de conflictos armados, estos acontecimientos se enmarcan dentro de un patrón de aislamiento de grupos sociales marginados hacia zonas con condiciones precarias, lo cual propicia una imagen urbana deteriorada, el enigma se amplía dentro de una perspectiva de inminentes cambios y por ende la erradicación de componentes arquitectónicos propios de la historia del país, estas tendencias de desarrollo influye en la escasez de espacios de naturaleza residencial, en contraposición masiva de lugares de "desarrollo" comercial y recreacional, aumentando el índice de déficit de desempleo, vivienda, el incremento de degradación ambiental, asentamientos humanos espontáneos e informales, sitios marginales carentes de servicios e infraestructura básica para suplir sus necesidades (barrios precarios), hacinamiento, insalubridad e inseguridad.

El acelerado proceso de urbanización experimentado por los países de la región latinoamericana ha originado que los centros históricos experimenten un proceso de declive social y económico. Ante una nueva era con grandes corrientes modernas, la población opta por reubicarse en las periferias aislándose de las actividades convulsionadas del centro, es por ello que muchos distritos históricos fueron demolidos y sus construcciones tradicionales reemplazadas por edificaciones modernas para satisfacer la creciente demanda de inversiones privadas.

Los centros históricos nicaragüenses se caracterizan por un ineficaz manejo de sus funciones vitales, debido a una escasa normativa que regule la ocupación y centralización del suelo sobre

la zona, conllevando a la centralización de efectos negativos sobre el espacio donde predomina la dispersión y desfragmentación del territorio, incremento de sectores marginados catalizadores de pobreza y delincuencia, así mismo, erradicación de sitios y conjuntos históricos.

El centro histórico de Managua ha sido el escenario de grandes sucesos que han dejado vestigios en el paso del tiempo, se ha considerado el cúmulo de la riqueza cultural, arquitectónica y urbanística del país. Debido a esta referencia, la base de esta investigación tiene como propósito principal realizar un análisis del proceso de cambio (gradual) del centro histórico de Managua, de tal manera que permita identificar las principales transformaciones que ha experimentado el espacio estudiado y como estas han definido nuevos parámetros u patrones de crecimiento.

La baja capacidad de reflexión de urbanistas y planificadores para abordar los procesos de intervención urbana, requieren de la introspección sobre las tendencias de uso, dinamización y función del espacio que el hombre le ha dado en el tiempo.

“La falta de conocimiento de los sucesos y comportamientos en donde se pierde el valor de los patrones y expresiones sociales frente al urbanismo técnico y se generan actuaciones urbanas con estereotipos importados de otras ciudades, no genera la apropiación por parte de los colectivos sociales en la construcción de una ciudad para todos (García, 2017, p.7).

El centro histórico de Managua se ha destacado en los últimos años por ser un lugar predilecto de actividades comerciales y culturales que no conectan al resto de la ciudad, por lo cual los proyectos que se han ejecutado han afectado directamente la compatibilidad de uso de suelo urbano, la calidad de vida de los habitantes, el deterioro de bienes inmuebles y el desequilibrio entre la zona residencial, recreacional y comercial. De igual manera, el inexistente diagnóstico del estado actual del centro histórico de Managua al igual que la incapacidad de los urbanistas y planificadores para recopilar el proceso evolutivo del área.

Los diversos proyectos, leyes y normativas que se han aplicado han aumentado en los últimos años, identificándose aspectos urbanos que no son adaptables al espacio, estos factores han ocasionado la pérdida de la delimitación original, segregación socio-residencial, demolición de monumentos históricos y edificios representativos de la ciudad, desigualdad espacial, inseguridad, un limitado alcance de las políticas de reconstrucción, alteraciones de los sustratos sociales, degradación ambiental, infiltración de aguas pluviales sobre las unidades barriales, hacinamiento, crecimiento disperso, aislamiento social, desequilibrio de infraestructura y equipamiento, ejecución de herramientas y planes inadecuados, al igual que el conocimiento nulo sobre el proceso histórico que ha experimentado el antiguo centro, así como un número alto de elementos negativos que inciden directamente sobre aspectos formales, ambientales y funcionales de la zona estudiada. Los parámetros mencionados anteriormente establecen las directrices de la investigación:

*¿Cuáles han sido las principales transformaciones urbanas que ha experimentado el centro histórico de Managua entre los años 2000-2020?*

## OBJETIVOS

### Objetivo General

- ✓ Comprender las transformaciones urbanísticas que ha experimentado el centro histórico de la ciudad de Managua Nicaragua, entre los años 2000-2020.

### Objetivos Específicos

- ✓ Describir el contexto histórico de la evolución urbana del antiguo centro de la ciudad de Managua.
- ✓ Identificar los cambios que incidieron en la transformación urbanística del centro histórico de la ciudad de Managua, a través del análisis de instrumentos de planificación utilizados entre 2000-2020.
- ✓ Determinar el impacto que han generado los proyectos urbanos en la transformación del centro histórico de Managua entre los años 2000-2020.

## JUSTIFICACIÓN

Esta propuesta fortalece los aspectos metódicos en la elaboración de instrumentos de planificación ya que al desarrollar análisis u estudios exhaustivos que integre la evolución de los aspectos urbanos del territorio estudiado, así como el origen de dichas transformaciones, las acciones y propuestas que las instituciones planifiquen alcanzarían el éxito al conformarse un sistema urbano organizado, sustentable, eficaz y adaptable a la población, que no tienda a deteriorar la imagen urbana establecida.

En este mismo sentido, este documento se considera un aporte a la Alcaldía de Managua (ALMA) u otras instituciones encargadas de gestionar planes y estudios investigativos, ya que puede ser utilizado como referencia para planificar inversiones y/o proyectos, sistematización y consolidación de procesos urbanos esenciales para el desarrollo de la imagen urbana del área y catalogación de bienes patrimoniales, de tal manera que permita la reducción del tiempo que tomará realizar los estudios previos. Por otra parte, esta investigación podría emplearse como apoyo investigativo a la comunidad universitaria, brindando una respuesta ante el surgimiento de este fenómeno en otras ciudades del país, así mismo esta propuesta beneficia a la población que se encuentra inmersa en el área ya que brinda recomendaciones a los conflictos sociales, espaciales, ambientales y económicos que se generaron a través de la ejecución de proyectos sobre la zona.

## Aproximación Teórica

En este acápite se presenta la compilación de los principales lineamientos teóricos que se desarrollaron en esta investigación que está plenamente vinculado con el análisis urbano y que corresponde al fundamento cognitivo para el estudio de la evolución y transformación urbana que puede experimentar una ciudad. Dichos conceptos, amplían la perspectiva del problema planteado, a su vez son esenciales para la interpretación del resultado final.

### El fenómeno de la evolución urbana

Esta temática es poco explorada por los especialistas, sin embargo, se considera un elemento clave para el desarrollo de herramientas de planificación. Acuña, (2005), plantea que “el crecimiento que la ciudad experimenta está ligado al territorio, al grupo de ciudades con las que el centro urbano comercia”, para que el crecimiento de un centro sea potencialmente económico es necesario que las innovaciones produzcan una vigorosa adición de nuevos empleos sobre la base de un creciente número de organizaciones económicas.

La evolución del pensamiento científico, los cambios sociales y culturales, influyen en el movimiento de las ideas de valoración histórica de la ciudad como formas de intervención. Este proceso se ha producido paralelamente a los acontecimientos históricos. Cada sector se encuentra asociado a una época, la cual posee particularidades que la identifican. En las ciudades europeas se encuentran, de manera generalizada, estas características, puesto que las grandes etapas de la evolución urbanística han sido similares en todos los países del viejo continente” (Salomao, 2002, p.8).

Este fenómeno urbano se ha caracterizado por el crecimiento acelerado e innovador en todos los continentes del mundo, sin embargo, ha adquirido complejidad en la estructura, sistemas y formas urbanas. Las transformaciones que surgen dentro de este proceso ponen a la ciudad bajo la amenaza de sufrir anegamientos periódicos, a su vez “la situación se agrava por la falta de regulaciones urbanísticas que orienten el crecimiento del área metropolitana” (Pertile, 2012, p.3). El estudio de la evolución histórica de las ciudades dentro de un período establecido permite obtener datos sobre cuáles son los patrones y tendencias dominantes sobre las ciudades en crecimiento con respecto a los principales elementos urbanos que incide en un ordenamiento sustentable con tendencias adecuadas hacia corrientes contemporáneas.



Ilustración 1 Dinamismo social como elemento clave en las conurbaciones de las ciudades. Fuente: Adaptado de Souza (2010).

## La ciudad

Los estudios sobre el desarrollo de ciudades han aumentado en los últimos años, su análisis abarca el funcionamiento y dinamización del espacio ante cambios urbanos. Castell (1968), afirma que “La ciudad es el lugar geográfico donde se instala la superestructura político-administrativa de una sociedad que ha alcanzado un punto de desarrollo tecnológico y social (natural y cultural)”, donde se evidencia una diferencia del producto en reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo.

En este mismo sentido Lynch (1960), describe la ciudad como un espacio establecido, simbólico y épico que cumple la función de brindar refugio al habitante y expandir enlaces con su entorno inmediato. “Los vínculos mencionados van más allá de la necesidad, descripción o utilización de la estructura física de la misma, ya que, por el contrario, se apela a los lazos, significado y valor que los habitantes manifiestan en relación con su entorno inmediato” (Ayala, 2017, p.6).

Las ciudades y los sistemas urbanos son elementos claves y estratégicos para el equilibrio espacial que potencia el desarrollo económico. La estructuración de las ciudades se vincula con la integración, fortalecimiento y dinamización de unidades espaciales (barrio, espacio público y vías de comunicación), lo cual permite la orientación y unificación conformando entramados y conjuntos geográficos. Carter (1974), aporta modelos que permiten el análisis de las ciudades bajo parámetros económicos, sociales y políticos. Así mismo, brinda aportes para el estudio enfocado al emplazamiento de la ciudad, la forma y estructura interna. En la siguiente figura se muestra los parámetros de organización de la metrópolis basado en planteamientos de Carter (1974), el estudio de la geografía urbana (Ver ilustración 2).

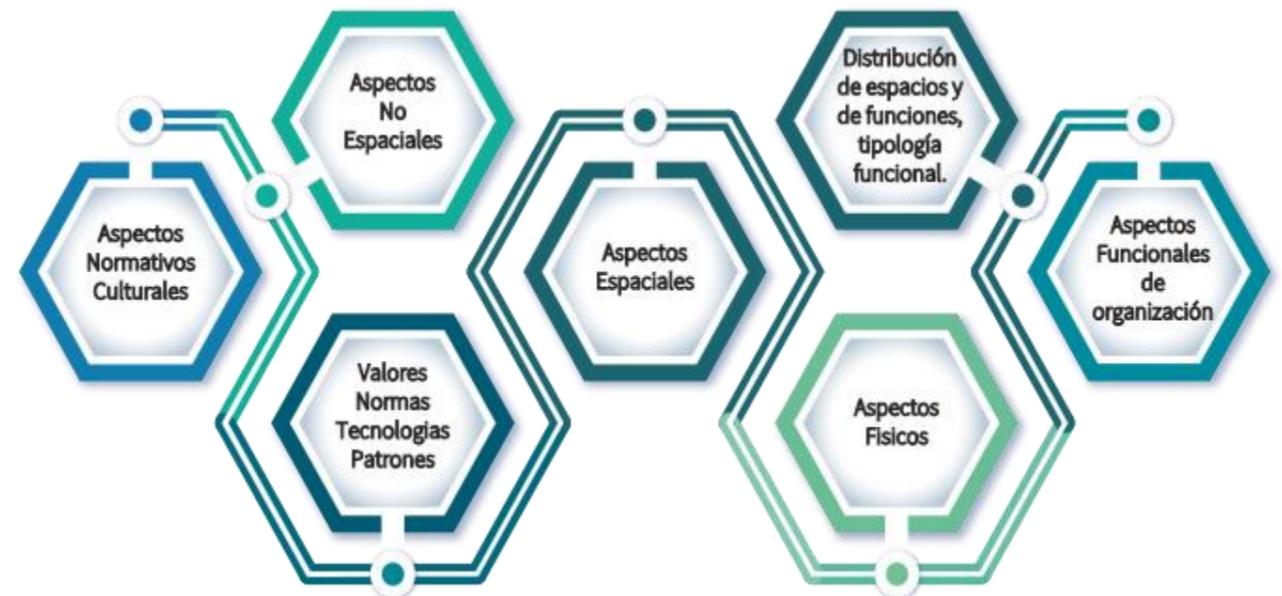


Ilustración 2. Parámetros de organización de la metrópolis Adaptado de “El estudio de la Geografía Urbana, Carter (1974) Pág. 20.

## Los centros históricos como componente de estudio

Los estudios sobre intervención en centros históricos urbanos de América Latina se remontan desde el siglo XIX, donde se ubican como eje esencial de los urbanistas. Según González (2015), las principales razones se deben a “las transformaciones sociales y territoriales, junto a las nuevas demandas funcionales y físicas generadas por el crecimiento de la población urbana a nivel mundial” (p.13). De tal manera, se han desarrollado proyectos de rehabilitación en áreas céntricas degradadas con el objetivo de innovar en aspectos físicos-económicos y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.



Ilustración 3. C. Histórico de Managua. Fuente: Sánchez (2014).

Los centros históricos de las ciudades se han convertido en unidades de análisis relevantes para el urbanismo técnico, “las intervenciones ejecutadas sobre estas áreas han pasado a tener un patrón perceptible ya que su reivindicación plantea nuevos argumentos, perspectivas y mecanismos de intervención” (González, 2015, p.2). La conceptualización de los centros históricos tiende a presentar complejidad al relacionarse con centros urbanos.

Según la definición oficial dictaminada en 1978 en Quito, Ecuador, por la UNESCO se denomina **centro histórico**, al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, “generalmente el de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad, a partir de la cultura que le dio origen, y de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley”, por lo cual señalar parámetros de condensación histórica representan elementos fundamentales del paisaje urbano de una ciudad. Chateloin (2008), expresa en su informe *“Arquitectura y urbanismo”* que los centros históricos deben considerarse áreas patrimoniales propios de la ciudad que los contiene, por lo cual su preservación debe ser primordial en las diversas modalidades de gestión:

Es el área de valor cultural y arquitectónico que forman parte del área metropolitana, ciudad de considerable población, que posee complejas, diversificadas funciones y una densidad demográfica importante, constituye el área central de aglomeraciones urbanas de antigua formación y estructuración (Chateloin, 2008, p.8).

Por otra parte, la definición de centros urbanos se adapta al número de funciones que suele desarrollarse en estos espacios, especialmente las actividades terciarias. La centralidad suele atribuirse a las ocupaciones y no específicamente de su localización, ya que tiene una estrecha relación con el sistema de transporte y la accesibilidad.

Galván (2010), enfatiza que los centros urbanos frecuentemente se establecen en áreas centrales, que conlleva a una integrar los demás conjuntos de la ciudad, de igual manera en estos espacios se desarrollan actividades comerciales y residenciales, convirtiéndose en una zona de intercambio propia de la metrópolis. El centro urbano suele ser definido como una reunión de funciones y actividades que desempeñan un papel de intercomunicación entre los diversos elementos de la estructura urbana (Borja & Castell, 1997, p.532).

Por lo tanto, al establecer las diferencias de estos espacios, se puede mencionar que el centro urbano remite específicamente a la funcionalidad económica (espacios comerciales y de recreación), mientras que los centros históricos reenvían fundamentalmente a categorías históricas. “El entendimiento del centro histórico, tanto a nivel de análisis como de ordenación, ha ido evolucionando desde visiones restrictivas, de corte monumentalista, que lo limitaban a la ciudad medieval, a considerar como tal los desarrollos urbanos del ciclo preindustrial” (Troitino, 1992, p.8).

## La dimensión de los centros históricos en América Latina

El concepto de centro histórico surge oficialmente en la década de 1960, sin embargo, existía referencias de conservación de monumentos distintivos que fueron aislados como se menciona en la Carta de Atenas de 1931, la cual argumenta la falta de conservación e ineficiencia en la gestión de estos vestigios, a su vez menciona que las nuevas construcciones deben adaptarse y acoplarse a los rasgos representativos de la ciudad conservada. De igual manera, en la Carta de Venecia (1964), se hace evidente el interés por resguardar los conjuntos urbanos donde amplía la perspectiva del patrimonio histórico, comprendiendo no sólo la obra, sino también el contexto urbano o rural en el que se inserta.

Las ciudades europeas realizaron los primeros trabajos de intervención, mediante acciones de renovación y rehabilitación “Los centros eran generalmente definidos como las áreas históricas consolidadas durante la edad media, que se diferencian en el siglo XIX y XX de la extensión de la ciudad” (González, 2015, p.3). El tema de intervención urbana comienza a debatirse en América Latina mediante la aprobación de las normas de Quito (1967), donde se establece la necesidad de conservar conjuntos y obras en ciudades con características patrimoniales originales.

En la convención de la UNESCO (1972), “Protección del patrimonio mundial, cultural y natural”, los centros históricos se incluyen dentro de la categoría “Grupos o conjuntos de edificios”, siendo declarados en el año de 1980 los centros históricos latinoamericanos (Quito, Olinda, Lima, La Habana, Salvador, Zacatecas, Cartagena) como *Patrimonio de la Humanidad*, evaluando características arquitectónicas, culturales, físicas y económicas. De esta manera, la definición de centros históricos comienza a evolucionar paulatinamente englobando factores económicos y espaciales de la población. “La Carta de Quito de 1977, plantea que los protagonistas de los centros son sus habitantes y que uno de los elementos esenciales de su rehabilitación debe ser el uso residencial” (Carrión, 2009, p.4).

En este mismo sentido, el memorando de Viena (2005) plantea que los “Paisajes urbanos tradicionales” son zonas céntricas que contienen sucesos relevantes de la historia de la sociedad, que a su vez se complementa con el desarrollo integral de estas, en referencia a aspectos de la arquitectura contemporánea y sostenible. En décadas anteriores, los centros históricos estructuraban la ciudad, con el paso del tiempo, las ciudades empezaron a expandirse y se hizo notorio las diferencias con los centros urbanos, por lo cual comenzaron a aparecer nuevas centralidades – pluricentralidad (Carrión, 2009, p.5). La administración gubernamental y los inversionistas se enfocaron en los perímetros de las ciudades por lo cual los centros históricos experimentaron la decadencia y deterioro, debido a la escasez de transacciones económicas y mantenimiento público. Los habitantes de clase alta y media abandonaron el área central para reasentarse en las periferias que poseían una visión de vida contemporánea. “Los procesos de abandono en los que se ven sumidos muchos centros históricos latinoamericanos y europeos luego de las guerras mundiales, comienzan a revertirse a finales de la década de 1970 y principios de 1980, cuando surge un auge de intervenciones que dan origen a procesos de renovación” (González, 2015, p.7). En el contexto latinoamericano este proceso de intervención tiene un enfoque de preservación del patrimonio arquitectónico, promoción del turismo metropolitano en conjunto con planes y programas de revitalización económica, dichas acciones desafían las nuevas metodologías, técnicas y teorías que sustentan esquemas de interpretación sobre el espacio. “Las perspectivas y mecanismos analíticos propenden a la superación de paradigmas que parten de lo monumental como suceso inicial y definitivo que abstraen los contextos sociales e históricos” (Carrión, 2000, p.10).

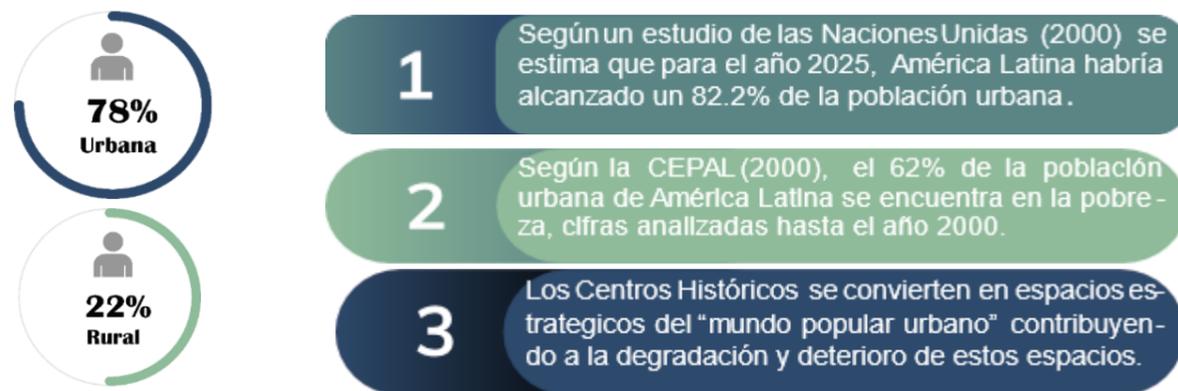


Ilustración 4. Porcentaje Población Urbana (2000). Fuente: Hábitat (1999).

La mayor concentración de población urbana mundial se encuentra en América Latina con 78% hacia el año 2000 Hábitat, (1999), esto conllevó al fin del modelo de periferización, por lo que aspectos de centralidad urbana, centros históricos y la ciudad existente toman un sentido diferente. La globalización modifica gran parte de la ciudad, provocando la pérdida de espacios públicos en los centros históricos, permitiendo identificar los aspectos más relevantes de la población como lo son: movilidad (población transitoria) y recursos (adquisición de productos esenciales). Los procesos de renovación implican la fundación de ordenanzas originales, a partir de necesidad de construir una voluntad colectiva. Es por ello que Carrión (2000), establece que “las políticas de renovación de centros históricos provienen de acciones particulares de sujetos patrimoniales y de la correlación de fuerzas que estas ostentan” (p.12).

### Modalidades: Gestión y principios de centros históricos

Según Carrión (2000), el deterioro de los centros históricos se conecta con la gestión pública, mediante modelos de decisiones estratégicas y políticas urbanas que no estaban adaptadas a la centralidad. El primer modelo establece que la sociedad civil (élites) se reivindican ante el estado acciones mediante la preservación que contiene valores históricos y culturales de las ciudades.

La segunda modalidad donde el Estado Nacional construye un marco en conjunto con instituciones públicas, con el objetivo de fortalecimiento en acciones de preservación de bienes tangibles e intangibles. La última modalidad se evidencia en la actualidad donde los marcos institucionales de gestión de centros históricos se encuentran en un proceso de transición continua (Ver ilustración 5).

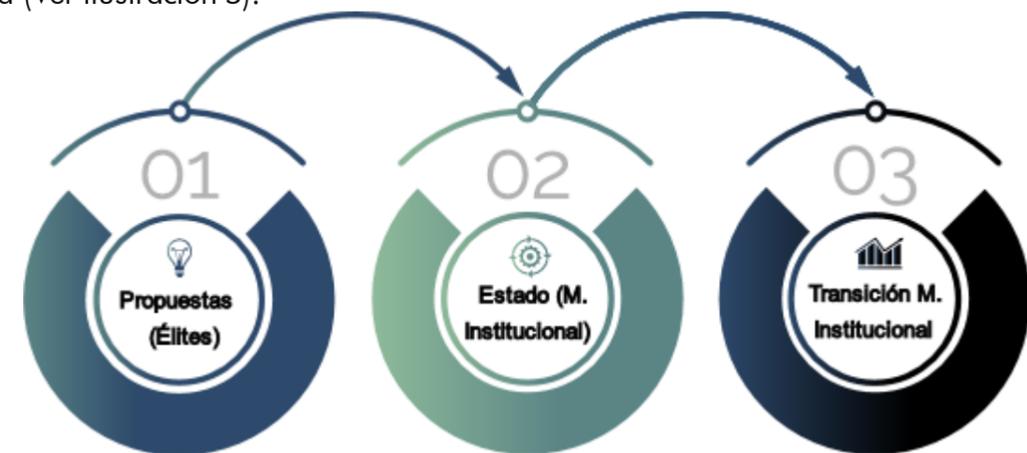


Ilustración 5. Esquema modalidades de gestión. Adaptado del artículo “Los centros históricos urbanos” por Carrión (2000).

En lo que respecta a los principios fundamentales de análisis, Carrión (2012), menciona en su artículo “La dimensión temática de los centros históricos en América Latina” algunos aspectos relevantes para la redefinición y cambio de perspectivas de estos espacios, que conlleva a una nueva sistematización y políticas de intervención. Los principios ordenadores son los siguientes:

- > **El centro histórico no es un ideal (entelequia):** El estudio de estos espacios suele ser particular, variante e histórico en un “proceso complejo de relaciones más amplio ciudad” (p.9), por lo cual la ciudad es un elemento clave en el desarrollo de los centros en un nivel integral.
- > **Asimetría relación centro histórico-ciudad:** Los centros históricos tienden a modificar sus funciones debido al “desarrollo de las ciudades, mediante condiciones de aceptación de centralidad urbana o cuando estos se amplían a toda una región” (p.10).
- > **Delimitación original:** La definición de los límites es un factor elemental para el desarrollo de los centros históricos, las cuales pueden relacionarse con políticas urbanas y sujetos patrimoniales, mediante ejes u atributos arquitectónicos y urbanos.

- > **Pluralidad:** La ciudad tiene una existencia pluricentral, por ser portadora de múltiples tiempos e historias, por lo cual no suele determinarse un solo "centro histórico debido a la expansión de los sucesos históricos por toda la ciudad" (p.11).
- > **Integración:** Es necesario una correlación entre los diversos centros históricos de la ciudad, aunque estos actúen en múltiples velocidades debido a sus funcionalidades establecidas.
- > **La dinámica de los centros históricos:** La centralidad histórica o urbana y las periferias, tienden a variar permanentemente en la historia o experimentar "constantes desplazamientos u movimientos en la ciudad" (p.13).
- > **La comprensión es temporal:** Al relacionar los centros históricos con un proceso social de fases históricas que percibe la ciudad, es decir les da "valor a los ciclos definidos, suelen considerarse pluritemporales" (p.14).
- > **Conceptos ordenadores:** Estos elementos permitirán organizar la temática de análisis mediante el tiempo (historia), espacio (ámbito- patrimonio) y forma (rehabilitación del proceso).



Ilustración 6. Principios ordenadores de análisis. Basado en el informe "La dimensión temática de los centros históricos en América Latina" por Carrión (2012).

### Características y categorías de centros históricos

Para establecer características formales de los centros históricos Camallonga (2013), hace referencia a los centros históricos como lugares de la ciudad que presentan unas particularidades propias, concretas y singulares, tales como:

**Monumentalidad:** Frecuentemente los cascos históricos presentan edificios de valor monumental, que realzan su entorno inmediato.

**Historicidad:** En efecto, todo centro histórico posee un valor testimonial del pasado. Por lo tanto, el respeto a la historicidad exige intervenciones de conservación, con el fin de preservar el valor medioambiental del conjunto.

**Habitabilidad:** Estos espacios puede retomarse como un lugar habitable, con entorno de calidad, sin tener que padecer una situación injusta de sus posibles habitantes.

**Centralidad:** El centro histórico se convierte en el centro de la ciudad parcial o permanentemente, por lo tanto, se propone factores (accesibilidad, funcionalidad, seguridad, calidad ambiental, etc.) que ayuden al confort del usuario y lograr que estos lugares sean más atractivos.

**Vitalidad:** Toma como referencia a la dinamización del centro histórico y a su realidad de espacio vivo dentro de la ciudad. "Su tratamiento exige la revitalización, la recuperación de la vida que en otro tiempo pudo tener o que en algunas ocasiones mantiene en parte" (p.123).

Los centros históricos presentan variaciones según las ciudades, pero la gran mayoría de éstos suelen presentar características comunes y definidas, donde se puede "obtener una clasificación atendiendo a su funcionalidad y tipología" (p.124). A grandes rasgos, los centros históricos se dividen en tres grandes grupos:

#### Según su funcionalidad:

- > Centros históricos que han dejado de ser el centro urbano a nivel económico o funcional, pero que conservan la centralidad histórica y cultural.
- > Centros históricos que continúan siendo el centro funcional de la ciudad en la actualidad.
- > Centros históricos donde lo histórico y lo funcional se complementan con múltiples actividades, conservando su centralidad.

#### Según contexto urbano:

- > Centros históricos que atendiendo su morfología, funciones urbanas y perfiles sociales de la población suelen diferenciarse del resto de la ciudad. Sin embargo, estas diferencias son el resultado de unas transformaciones que se han experimentado en el conjunto de la ciudad en las últimas décadas.

#### Según el grado de deterioro:

- > Centros históricos donde el espacio no es homogéneo, ya que dentro de él se puede encontrar diferencias divididas por sectores.



Ilustración 7. Centros históricos latinoamericanos. RegiónCaribe.org.

## La arquitectura residencial en centros históricos

La función residencial es relevante en la integración, dinamización y heterogeneidad de los centros históricos, a su vez esta confiere vitalidad y cohesión al entorno. Sin embargo, esta ocupación puede afectar negativamente la trama urbana original “la expansión sin control y planificación de las ciudades, enfatizada por un modelo de producción masiva de vivienda en las periferias lejanas, así como la demanda no resuelta de servicios básicos y transporte para los nuevos conjuntos habitacionales” (Ziccardi & Gonzalez, 2015, p.17). Según Soto & López (2015), las altas rentas de viviendas, el bajo costo de los terrenos en las periferias y la implementación de normativas que establecen expandir los conjuntos habitacionales lejanos al centro de las ciudades, produce la baja densidad de población y el incremento de asentamientos espontáneos en el entorno.



Ilustración 8. Centro histórico de Barranquilla. Fuente: Regioncaribe.org.

Las nuevas modalidades y políticas de rehabilitación de centros históricos gestionadas frecuentemente por el estado y entidades han contribuido al proceso de expulsión de la población y gentrificación en zonas adyacentes. Carrión (2017), argumenta que este proceso es causado por la concepción monumentalista que posee estos centros, a su vez la evolución de la definición “pequeños monumentos, ejecución de proyectos comerciales y de servicios en estas áreas” (p.22). Carrión & Coulomb y Delgadillo (2017), expresan que la concepción original de los centros históricos se ha ampliado desde el principio de siglo XXI, mediante políticas de integración de viviendas. Los habitantes de cada una de las zonas residenciales constituyen los sujetos patrimoniales y son parte de los conjuntos históricos. La expansión en las lejanías de los centros de las ciudades fomenta la desarticulación con las funciones centrales, “sin funciones centrales no hay centralidad urbana y por lo tanto la erradicación de centros históricos” (Carrión, 2017, p.23).

Las viviendas adyacentes en los centros históricos representan proximidad y conexión de las zonas residenciales con los servicios y equipamientos reduciendo la movilidad de los habitantes hacia la ciudad. Existen cuatro lapsos de tiempo en donde se reestableció la centralidad en las ciudades, generando la dispersión de la población (segregación residencial). En la primera fase el centro histórico se conformó como un todo, pero existía trama urbana organizada construyéndose jerárquicamente las ciudades. En segundo momento se inicia a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, la expansión hacia las periferias se convierte en un fenómeno trascendental definiéndose los límites propios de la ciudad moderna y antigua, así mismo se

fortalece el proceso de renovación urbana (especialización de múltiples ocupaciones), instaurándose la centralidad basada en las funciones. La tercera fase está demarcada por un proceso de “transformación de uso de suelo (residencial-comercial), informalidad y legalidad urbana en periferias, produjo la serie de problemas edificatorios, espacios públicos y el entorno monumental” (Carrión, 2017, p.23).



Ilustración 9. Forma de expansión habitacional en centros históricos. Fuente: Gutiérrez (2020).

Por último, en el cuarto periodo sobresale el suceso de “despoblación, además de la marcada expansión periférica hacia la ciudad construida, los nuevos desafíos referentes a la accesibilidad, simbología y articulación social en los centros históricos”. Según Carrión (2017), unos de los principales conflictos en la permanencia de zonas residenciales de centros históricos son los bajos resultados económicos que estos generan en comparación con las áreas comerciales y recreativas. Es por ello, que en las políticas de viviendas es necesario que se implementen tasas que contribuyan a que los habitantes logren residir en estas áreas. Las tipologías arquitectónicas del centro histórico son básicamente habitacionales o mixtas y la progresiva eliminación de esa función significa no solamente su “des caracterización funcional, sino también arquitectónico-patrimonial. Según el Plan Maestro del Área Central de Managua en la estructura principal habitacional se distinguen dos tipos de vivienda: Vac1 (unidades residenciales con densidad poblacional relativamente alta) y Vac2-1, 2 (tipología habitacional tradicional existente, densidad poblacional media).



Ilustración 10. Tipologías de viviendas. Fuente: Proyectos Nicaragua (2018).

## Los centros históricos como espacios comerciales y turísticos

El centro histórico se ha convertido en el “lugar predilecto de los ciudadanos para el aislamiento de la tensión que se experimenta en la ciudad respecto a las relaciones entre el estado y sociedad, y entre lo público y lo privado” (Carrión, 2008, p.12). Normalmente son reconocidos como espacios integrales de múltiples actividades y no necesariamente como lugares monumentales e históricos. Poseen un contenido funcional y conveniente para la sociedad, representan un lugar especial propio y auténtico de la ciudad, ostenta de un orden público definido y desarrollado. Sin embargo, este espacio es amenazado por la difusión de encuentros de las identidades (simbólicas) y las relaciones (simbiosis).



Ilustración 11. Centro histórico de México. Fuente: Turismo.org.

El centro histórico como espacio comercial abierto se define “...agrupación de establecimientos que ofrece una imagen unitaria de oferta global y realidad urbana de la zona... donde se desarrollan múltiples actividades con un horario establecido”. Estos centros se convierten en zonas de alto crecimiento económico, a su vez son generadores de expansión y conexión en las ciudades. “Las concentraciones masivas de funciones económicas generan núcleos propios del mercado, atendiendo las demandas local-regional” (Castillo, 2009, p.109).

Las políticas urbanas están articuladas con la dirección del mercado y el equilibrio espacial de las actividades comerciales y recreativas, así lo enfatiza Castillo (2009). La disposición y orientación de las empresas tienen lapsos de tiempo determinados y potencialidades inversas en el área céntrica, de manera frecuente el declive de la economía en estos centros se debe al consumo de los mercados extra urbanos, de tal manera que en el fenómeno de la descentralización habitacional no influyen factores económicos y los ejes establecidos no se instauran en el tejido urbano y espacial. Así mismo Carrión (2004), detalla que normalmente se tiene una percepción equivocada que los temas culturales y sociales no son 'rentables' económicamente a corto plazo, por lo cual se han desplazado o han cambiado los equilibrios de los sujetos patrimoniales.

El patrimonio contenido en el centro históricos se considera como un activo de capital cultural, por lo cual se deben implementar acciones para su mantenimiento continuo para evitar el deterioro por la exposición a condicionantes físicos-ambientales. En términos económicos, los aspectos culturales del patrimonio se limitan a términos del mercado. En la actualidad, los centros históricos se encuentran en una fase de difusión de su contenido y concepción por lo cual se expone a la pérdida de identidad, características de paisaje urbano y patrimonio cultural por medio de la modernidad de los sectores “intervenciones radicales de usos,

movilidad y expulsión residencial debido a las estrategias comerciales, políticas y turísticas demarcadas” (Carrión, 2017, p.28).

El comercio informal, se ha convertido en un conflicto de organización de las ciudades, específicamente de los habitantes del entorno, frecuentemente se sitúan en espacios públicos del centro histórico, donde existe una alta competencia con el sector formal, estas acciones contribuyen a generar dificultades de movilidad y realización de las actividades cotidianas de los habitantes, por el contrario la internacionalización del comercio, fomentando las limitaciones de dispersión de sector, catalizando el desarrollo económico de estos espacios.

Desde el siglo XXI la gentrificación de los comercios locales por modelos regionales u internacionales ha aumentado de manera considerada, siendo los establecimientos tradicionales más resistentes ante las condiciones de propiedad local y nuevos mecanismos de mercado. Este tipo de intercambio comercial se considera patrimonio ya que posee un contenido de demandas sociales de los habitantes del entorno: necesidades específicas, productos locales y socialización, a su vez engloban el mobiliario y la imagen exterior tradicional.

Desde la perspectiva turística, los centros históricos son captadores de recursos en el exterior, sin embargo, esto se logra mediante la sistematización de planes de conservación. El turismo no deja de crecer a nivel mundial en 2016 esta actividad representó el 10% del PIB mundial, a su vez esta actividad generó aproximadamente 1,260 mil millones de dólares y se prevé que para el año 2030 la tasa anual de crecimiento sea un 3.3% con 1.8 billones de turistas a nivel mundial (Mackinlay, 2017, p.102).

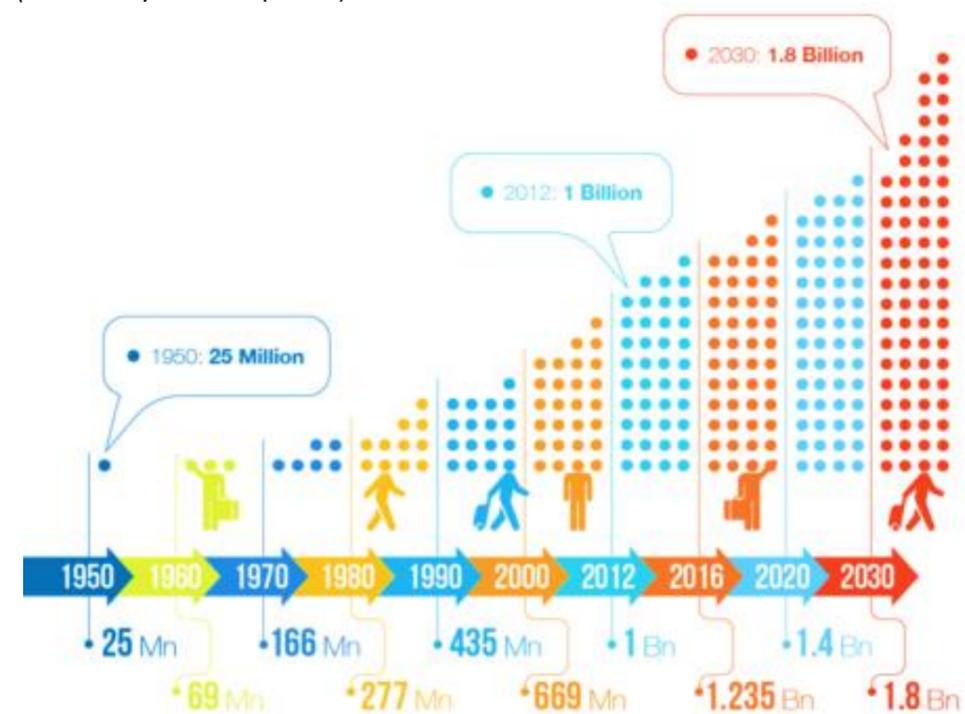


Ilustración 12. Estadísticas del turismo mundial. Fuente: Organización Mundial del Turismo (2018).

Desde el punto de vista financiero el turista promedio no aporta económicamente al espacio patrimonial. Sin embargo, para establecer flujos económicos permanentes se deben de implementar “políticas locales y tácticas de integración de mercados globales, instaurando servicios que mejoran la competitividad y la cooperación internacional” (Carrión, 2017, p.44).

La conservación del patrimonio urbano e histórico es un motor económico sólido. En los últimos 20 años, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) proporcionó US \$ 670 millones en préstamos para la conservación y desarrollo del patrimonio cultural en América Latina. La renovación del patrimonio construido y mantenimiento representa un 27,5% del valor de la industria de la construcción europea (Hábitat III, 2016). La conclusión N° 12 de la Declaración de La Haya sobre turismo, de 1989, sostiene que los monumentos bien conservados, las formas de vida tradicionales y el medio natural intacto son mecanismos concretos que atraen a los turistas y los incitan a volver.

Brito (2008), señala que el desarrollo y gestión del turismo en centros históricos está conformada en 3 dimensiones de estudio:

- > Naturaleza espacial: Comprende el contexto físico, económico, ambiental e histórico en el que se inserta la ciudad.
- > Naturaleza cultural: Está relacionada con los “patrones y características culturales definidas en el entorno a los bienes patrimoniales” (p.17).
- > Naturaleza comportamental: Se incluyen aspectos de atracción del turismo (expectativas, comportamientos e influencias de los viajeros).

Ashworth (2003), describe el proceso turístico por medio de un modelo de intersección de tres parámetros de caracterización (ciudad-patrimonio cultural y turismo), el cual permite “comprender la transición de la actividad turística, que puede ser utilizado en la gestión eficaz de estos espacios” (p.14).



Ilustración 13. Configuración de la ciudad histórica turística. Basado en ASHWORTH (2003).

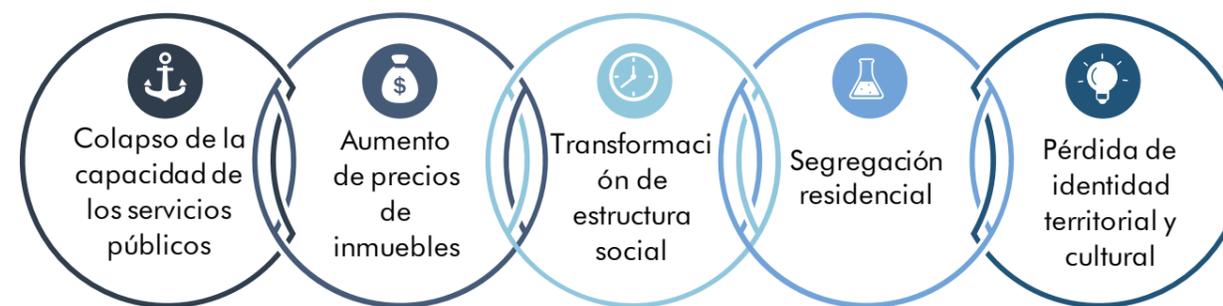


Ilustración 14. Efectos del turismo en los centros históricos, por Carrión (2012).

De igual manera Brito (2008, p.14), destaca que la actividad turística engloba dos grupos principales de aplicación que sirven de apoyo para la comprensión integral:

- > De acuerdo a su origen: Estas están vinculadas al nivel de demanda del sitio, catalogación de los bienes patrimoniales existentes, al igual que los perfiles de las personas visitantes (cualidades, expectativas y comportamiento).
- > De acuerdo a su destino: Está plenamente relacionada con las ofertas y atracciones (lugares propuestos), de igual manera vinculada con su naturaleza material e inmaterial, composición, acceso y valor simbólico del lugar.

Las estructuras urbanas, los parámetros físicos, ambientales y arquitectónicos representan elementos claves para el desarrollo de las actividades turísticas en sitios con presencia de bienes históricos, estos centros históricos potencializados pueden producir situaciones de ennoblamiento en espacios adyacentes, por la capacidad de captar múltiples funciones, incrementando los procesos de segregación socioespacial. La actividad turística pautada en el patrimonio cultural suele focalizarse en un número reducido de elementos, de configuración monumental, en lo que respecta a su naturaleza material o de expresión exótica (inmaterial), en los cuales su consumo corresponde a territorios exclusivos que se perfilan en la ciudad (Brito, 2008, p.16).

El incremento de los corredores turísticos es un desafío firme y constante, que exige una planificación más precisa y una gestión eficaz del entorno urbano, en el cual se instauran nuevos patrones, comportamientos agresivos y nueva identidad territorial. La constitución de redes de museos, artesanos y la privatización de centros históricos son mecanismos esenciales para ofrecer alternativas de interés al turista individual. Por otra parte, el turismo puede representar una amenaza hacia el deterioro de espacios históricos, si no se establecen medidas de desarrollo económico, urbano y social puede generar conflictos internos, los efectos negativos se evidencia en la cobertura limitada de los servicios públicos, al posicionarse como un centro catalizador de dinero las rentas de inmuebles se incrementan en cifras costosas ocasionando la expulsión de los habitantes, pobreza urbana, centralización de zonas inseguras y aislando las zonas habitacionales, así mismo al implantarse el comercio internacional aumentando la difusión de las características propias del centro histórico, la pérdida de identidad cultural y territorial representa un conflicto urbano sectorial.

## Nuevos patrones de urbanización en centros históricos: características y consecuencias



Ilustración 15. Impacto de la globalización en centros históricos. Fuente: Carrión (2000).

Carrión (2004), enfatiza en su artículo “Los centros históricos en la era digital” sobre la implementación de un nuevo patrón de urbanización que se dirige hacia la ciudad existente (sistema de redes), en el cual se plantean nuevos desafíos en relación a la accesibilidad, centralidad interurbana y desarrollo de nuevas metodologías los mecanismos de intervención.

Entre los principales efectos negativos de este nuevo patrón de urbanización se encuentran:

- > Aumento de la pobreza urbana: Arraigada citado por (Carrión, 2004, p.2), revela a través de un estudio que el 62% de los habitantes con los ingresos más bajos residen en las ciudades, por lo cual se considera que la población urbana es relativamente pobre. Este factor contribuye al deterioro físico, económico y ambiental, que imposibilita el desarrollo integral de la urbe. Otra causa probable es la implementación de estrategias de rehabilitación e inversión en los centros históricos que origina el incremento de las rentas del suelo conllevando a la expulsión de la población que se concentra masivamente en asentamientos ilegales induciendo a la desfragmentación del territorio.
- > Transición demográfica: Al establecerse la mayor concentración de población y el crecimiento vertiginoso de las ciudades, se inició un nuevo proceso de migración hacia el exterior de los países que conlleva al proceso de internacionalización y dispersión-
- > El fenómeno de la globalización y revolución tecnológica: Robertson citado por Carrión (2004), asegura que este fenómeno produce tres efectos, el primero es la reducción de las distancias de territorios, segundo la multiplicación y dispersión. En el caso de los centros históricos queda evidenciado en tres aspectos, en términos económicos (centralidad como unidad económica urbana), culturales (el centro como espacio de integración social) y políticos (desnacionalización por localización y privatización).

Debido a los efectos mencionados (pobreza, demografía y globalización) que impacta directamente a las ciudades se definen tres tensiones que estructuran los centros históricos en América Latina. La primera tensión según Carrión (2004), identifica en la riqueza histórica-cultural y pobreza económica social en la contraposición de los valores culturales frente a habitantes que se encuentran en situaciones económicas fatídicas. La segunda es la lucha por “centralidad urbana entre el centro histórico y el centro urbano” (p.14). Por último, la tensión por entre aspectos globales (internacionalización) y locales (sistemas de redes internos).

## Los centros históricos en la fase de globalización

La globalización tiende a modificar ciertos aspectos urbanos de la ciudad. Esta etapa pone fin al modelo de la periferización, instaurándose un paradigma “regreso a la ciudad construida”, por lo cual aspectos de centralidades urbanas e históricas se convierten en ejes relevantes de gestión pública. Carrión (2000), menciona el proceso de reforma que experimentó el estado se evidencia en dos aspectos: el primero el incremento de jurisdicción hacia los “gobiernos municipales y segundo el papel de sector privado en el manejo urbano del patrimonio “(p.2).



Ilustración 16. Impacto de la globalización en centros históricos. Fuente: Carrión (2000).

De igual manera, Barbero & Silva (1998), indican que la revolución industrial definió el redireccionamiento de los principales espacios que estaban destinados a la cultura y socialización a nuevos lugares de comunicación tecnológica, conllevando a los centros históricos a establecerse como espacios de tránsito y flujo. Estos factores originaron un proceso de olvido, deterioro e inhabilitación. En América Latina la globalización se materializa a través de procesos irracionales y especulativos de urbanización sin ciudad, donde se “entremezclan modelos insostenibles de planificación urbana institucionalizada” (González, 2012, p.2).

Por otra parte, el sector empresarial inició una serie de propuestas y acciones en las políticas públicas que se desarrollaron en esa época, logrando implantar mecanismos de privatización de gestión de los centros históricos. Estos enlaces permitieron que la ciudadanía diera relevancia al cliente como uno de los participantes de la economía municipal. Los nuevos cánones de la ciudad hacían referencia a la “recuperación de las inversiones” y “creación de un mercado estratégico para potencializar los centros históricos”.

La movilidad urbana se instauró como el anhelo colectivo influyendo en la pérdida de valores cívicos y las condicionantes de espacio público que poseían los centros urbanos, en la actualidad los centros históricos latinoamericanos se encuentran en una etapa de crisis ante su inevitable deterioro y el ambiente deplorables en los que se encuentran, por lo cual es necesario que se implementen estrategias para equilibrar las actividades que se desarrollan tanto en centros urbanos como históricos, a su vez las políticas urbanas que se realizan deben de estar adaptadas a fortalecer la centralidad histórica, facilitando la ampliación de nuevos mercados u oportunidades de inversiones.

### Estrategias para la recuperación de centros históricos

Carrión (2004), enfatiza que “las estrategias para el fortalecimiento de estos centros poseen una doble dimensión de carácter público que deberían ser regidos por instituciones públicas-privadas” (p.8). Las siguientes acciones son propuesta bajo un riguroso análisis de las características y tendencia de los centros históricos en América Latina:

- > El centro histórico puede estructurarse como espacio público: Al considerarse espacios de encuentros (sociales), elementos simbólicos e históricos (identidad colectiva), orden definido (particularidades legales e histórica).
- > Las élites pueden presentar acciones para la preservación de los bienes y valores históricos- culturales de la ciudad.
- > El Estado debe estructurar un marco institucional de gestión pública en conjunto con organismos nacionales.
- > Implementación de mecanismos que equilibren la centralidad urbana e histórica.
- > Implementación de estrategias de articulación de los centros históricos con el resto de la ciudad, de igual manera el fortalecimiento de la cultura local.

### El escenario de las transformaciones urbanas

El proceso de análisis de las transformaciones urbanas en la actualidad, están representadas en un contexto complejo ante la carencia de variables y elementos que permitan comprender ampliamente el fenómeno de la evolución, estas transformaciones tienden a modificar la ciudad ante la presencia de numerosos espacios urbanos que han experimentado procesos de desarrollo. Ante el



Ilustración 17. Evolución urbana Fuente: Deutshe (2015).

progresivo avance de las ciudades, la gestión gubernamental debe enfocarse en el desarrollo de planes adaptables a los elementos urbanos existentes, de igual manera implantar nuevas metodologías que garanticen que el nivel de impacto sobre las zonas afectadas sea mínimas, así mismo reducir las probabilidades de segregación social y residencial.

Meza & Medina (2012), plantean que las “transformaciones urbanas están inmersas en un conjunto de cambios territoriales y paisajísticos sujetas a las intervenciones del ser humano” (p.12). Su objetivo es potencializar un espacio basados en parámetros económicos y sociales.

Por otra parte, Catalunya (2010), enfatiza que las transformaciones urbanas están definidas por aspectos variables (sociales y demográficos) que tienden a proyectar nuevas necesidades de adaptabilidad del espacio urbano ante las demandas establecidas. Los cambios que tienen una mayor proyección y alcance en la ciudad presentan dificultad de renovar la estructura general, tejidos urbanos y tipologías arquitectónicas. La desigualdad urbana y económica que presentan las ciudades latinoamericanas son factores determinantes en la complejidad de realización de análisis exhaustivos de las transformaciones experimentadas por el espacio, a su vez el carácter de internacionalización económica y cultural es preponderante a la difusión y pérdida de identidad territorial.

“La ciudad surge como el producto del hacer cotidiano de múltiples actores sociales que intervienen en la dinámica urbana, portando cada uno de ellos diversos intereses y expectativas que son materializados en el territorio y dejan como resultado profundas mutaciones urbanas” (Roitman, 2011, p. 23).

Las transformaciones cambian de digresión según la época, las nuevas demandas y pensamientos de la sociedad, la influencia de tendencias de desarrollo son factores elementales de estos cambios, de igual manera los lineamientos, formas y distribución de actividades interiores establecidos en los tiempos de ejecución de intervenciones son claves para que el proceso (arquitectónico-urbano) se integre con principios históricos propios de la ciudad.

## Tipos de transformaciones urbanas

Las transformaciones urbanas implican un replanteo de la estructura, trazado, usos del suelo y el paisaje de la ciudad que a su vez se complementan con los efectos en las condiciones de vida de los pobladores, por lo cual los mecanismos deben adaptarse a las categorías establecida en los sistemas regulatorios.

- > **Transformaciones planificadas:** (Briano & Fritzsches, 2007, p.10), plantean que el fenómeno de cambio urbano se ejecuta de manera planificada al complementar las acciones urbanísticas con las herramientas de planificación, logrando definir planes que sean adaptables al entorno. A su vez este proceso cuenta con el compromiso de especialistas en el tema, la escala que se proyecta en esta fase es regional- nacional, con proyección a largo plazo. Baily (1978), argumenta sobre el enfoque de este proceso el cual es la articulación y continuidad con los elementos urbanos existentes, se definen estratégicamente los edificios y espacios a rehabilitar. Estos cambios proyectan su meta en satisfacer a la sociedad por medio de enlaces de dinámicas naturales.
- > **Transformaciones espontáneas:** (Meza & Medina, 2012, p.11), la definen como un proceso complejo que se ejecuta sin un previo análisis de organización territorial. Las modificaciones que resultan de esta etapa inciden directamente sobre el funcionamiento, morfología y gestión urbana, donde se desarrolla el cambio urbano.
- > **Transformaciones del paisaje:** Ante la demanda de soluciones que sean adaptables en el proceso de transformación, es necesario la articulación y dinamización de aspectos ambientales, culturales, regionales y nacionales. Entonces los aspectos paisajísticos, se consideran relevantes en la implementación de políticas urbanas, para la protección de áreas verdes, espacios públicos consolidados en búsqueda de la preservación del paisaje urbano. Sargatal (2001), destaca el ciclo que se genera al mejorar la calidad de vida de los habitantes, las acciones resultantes están en pro del medio ambiente.
- > **Transformaciones sostenibles:** En este proceso los mecanismos que se generan son variables y presentan cambios de manera constante cuyo objetivo es revitalizar los espacios inhabilitados de las ciudades mediante condiciones de habitabilidad, mejorando la calidad de vida de los habitantes. En la actualidad, las ciudades se proyectan hacia nuevas estrategias de planificación que están complementados con estudios de diseño. Para llevar a cabo esta fase es meramente necesario elaborar evaluaciones de intervenciones sobre el paisaje, en zonas donde exista bajo nivel de densidad edificatoria, de tal manera que los efectos medioambientales sean beneficiosos para el entorno. Las unidades barriales que se encuentran en las periferias son fragmentos de territorios de alta calidad por poseer características físicas sustentables y propicias a definirse como centros de reciclaje, el crecimiento económico y perfecciona las metodologías empleadas por organismos estatales desde su reconsideración de los espacios públicos como sectores funcionales y articulador.

## Herramientas esenciales para gestión urbana

La gestión gubernamental representa un factor clave en el desarrollo de planes y mecanismos eficaces que se adapten a las necesidades de los habitantes de la zona, las políticas que se implementen deben ser articuladas y sostenibles mediante estudios previos que analicen el crecimiento de las ciudades o procesos de intervención.

Según Meza & Medina (2012), los estudios de estructuras, métodos y técnicas de planificación deben estar realizadas sobre experiencias reales de intervenciones internacionales. Los proyectos a gran escala que se ejecuten deben tener una visión y proyección integral sobre las dificultades urbanas que se identifiquen en la zona a tratar. En lo que respecta a la infraestructura urbana el gobierno debe crear estrategias para integración de parámetros espaciales, paisajísticos y estructurales de la ciudad.

Por otra parte, la gestión de suelo se considera instrumento esencial de gestión gubernamental, por lo cual en el proceso de creación de las políticas urbanas los elementos que inciden directamente sobre estas legislaciones de uso de suelo son: "forma de tenencia, dominio de la propiedad, procesos de urbanización, gestión de costos y repercusión, formación de rentas, plusvalías urbanas y patrimonio del uso de suelo público" (Meza & Medina, 2012, p.11). Los nuevos actores urbanos que participen en equipos de trabajo para el ordenamiento territorial tienen la obligación de atender las nuevas necesidades de los habitantes de zonas aledañas, es decir que debe existir un canal de comunicación permanente ante el impacto ocasionado. En lo que respecta a la implementación de agendas locales representa una realidad latente que debe integrar los subsistemas ambientales y económicos aplicadas a la institución mediante acciones para afrontar procesos de análisis de sostenibilidad local (Meza & Medina, 2012, p.12).



Ilustración 18. Ciclo de gestión urbana de los centros históricos. Adaptado de Meza & Medina (2012)

## Los centros históricos en la consolidación de la estructura urbana

Los centros históricos son elementos catalizadores en la composición de la estructura urbana, su relevancia se manifiesta en la esquematización de modelos policéntricos de manera que en las nuevas intervenciones se integre un patrón que potencie económicamente toda la zona. Sin embargo, este esquema no complementa aspectos de reintegración, en cambio propicia al reasentamiento de unidades residenciales, equipamiento e infraestructura, con la concentración masiva de las áreas turísticas, conllevando al despoblamiento e intensidad de uso de la zona centrales.

El fenómeno de descentralización de funciones evidencia la instauración de un modelo cuyo enfoque tangible se consolida mediante la expansión, crecimiento de las actividades especializadas del centro suburbano que modifica los "aspectos de movilidad y concentración de comercios como solución ante las demandas actuales de la población aledaña" (García, 2008, p.16).

El acelerado crecimiento de la población en las zonas contiguas al centro urbano puede generar el crecimiento físico de los espacios donde no se adapta condiciones de hábitat promoviendo la concentración de pobreza deteriorando imagen urbana del área. El mejoramiento de las estructuras internas se vincula con la identificación de series concéntricas, la extensión de las comunidades, de igual manera el análisis de los elementos de forma urbana (patrón espacial de las edificaciones), interacción urbana (relaciones y flujos de actividades) y estructura espacial (principios organizadores de la ciudad), de tal manera que permita la comprensión de del funcionamiento de la zona (Ver ilustración 19).

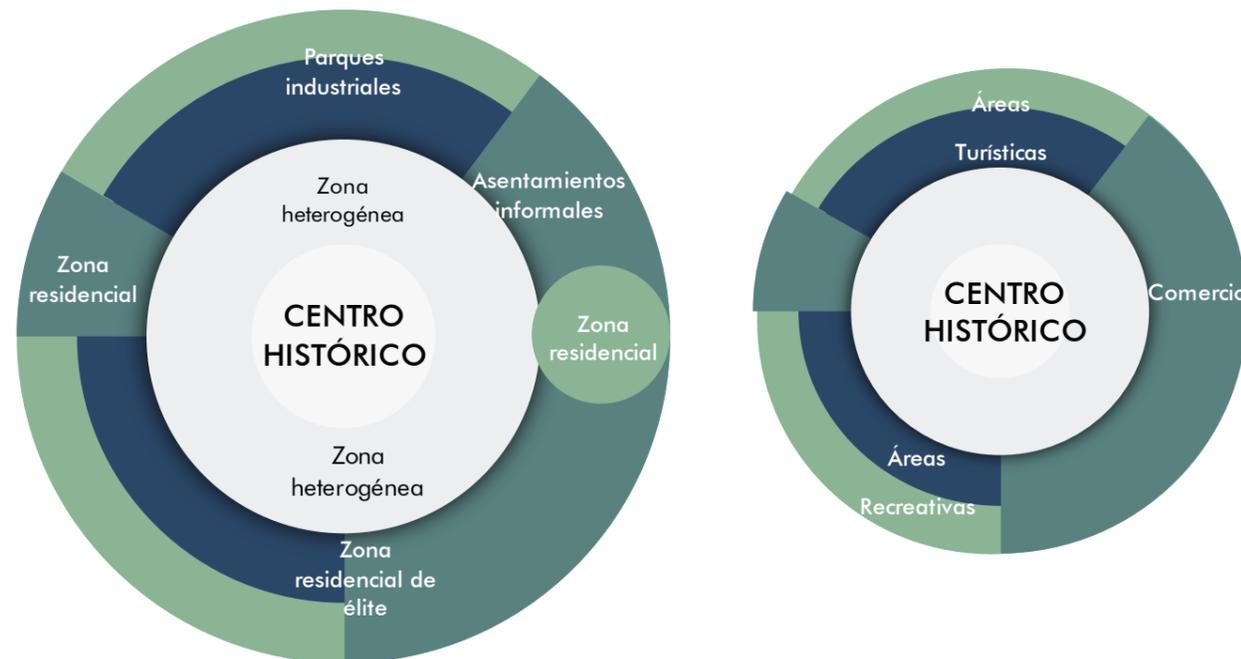


Ilustración 19. Modelo de conformación de centros históricos. Adaptado de García (2008).

El modelo de conformación de la estructura urbana del centro histórico de la ciudad, manifiesta la relevancia de una planificación equilibrada que integre las zonas residenciales sin exclusión por nivel económico. Dentro del entorno de las edificaciones u sitios históricos se impone circuitos de comercio formal e informal, recreativos y turísticos. Los parámetros superficiales, formales y funcionales que caracterizan al centro, direccionan sus ejes de ocupación, trama urbana y su dirección de especialización, ante la actualización inminente de estos espacios las contradicciones han incrementado en especial por la ocupación de uso de suelo, la diversidad de las funciones y la instauración de modelos especulativos desarrollistas que sustituyen el valor cultural- históricos por la potenciación económica frente a altos niveles de deterioro, conflictos urbanos y sociales (Fernández, 2008, p.29).

Fernández (2008), detalla que las nuevas propuestas de esquematización del centro urbano histórico revalorizan el precio del uso de suelo sobre este espacio, donde la apropiación de las rentas diferenciales de localización para la instauración de actividades terciarias que conlleva a la saturación del tejido urbano y la conformación de una estructura urbana dispersa. En grandes núcleos urbano, el centro urbano no pertenece a los residentes locales si no la población flotante cuyo diseño no fue destinado especialmente para ellos, su ocupación emite una masiva concentración de espacios no compatible con la reglamentación impuesta. La producción académica del Instituto de la Vivienda INVI de la Universidad de Chile define el grado de relevancia de una estructura urbana consolidada que integren todos los aspectos urbanos que suplen las demandas actuales de la población.

"[...] la organización de elementos espaciales y nodales que se entrelazan entre sí y que, en su conjunto con el espacio intersticial, vacío o construido, conforman la estructura de la ciudad [...]". Es el entramado de calles y edificios resultante del crecimiento integral de una ciudad (INVI, 2005, p.36).

Los centros históricos resisten ante una transformación de su estructura urbana que conlleva a la formación de un nuevo modelo, mediante la transición de un esquema mono céntrico a uno policéntrico; dentro del cual los centros urbanos bajo su carácter histórico adquieren un papel protagónico en la ciudad.

En los últimos años el término de patrimonio cultural como factor de integración y de sostenibilidad se impone como la solución eficaz de los conflictos internos ante los nuevos dilemas de progreso, de manera que potencia el desarrollo global y facilita la cohesión social, mediante el fortalecimiento de comunidades e identidades con ambientes históricos. Asumiendo la inminente transformación donde se priorizan los mecanismos de conservación del patrimonio urbano- arquitectónico constituye una estrategia para la recuperación y preponderancia de la estructura urbana actual, pero no en términos comerciales o administrativos, sino turísticos y culturales que permiten afirmar que privilegiar el carácter histórico de los centros urbanos no influye en el proceso de centralidades (García, 2008, p.38).

### La renovación urbana como estrategia en la activación de los centros históricos

La renovación urbana como estrategia de consolidación de los centros históricos denota un punto clave de la potenciación económica y de una nueva estructuración en el tejido urbano en el espacio definido. Este escenario de transformaciones se complementa con las políticas urbanas que vinculan directamente la actividad económica, mediante la centralización del uso de suelo en la zona, calidad de infraestructura y densificación. Las acciones se enfocan en tratamientos urbanos que no proyectan una realidad no complementada con datos de las condiciones de infraestructura y normas vigentes. Borja (2003), menciona en su libro "La ciudad conquistada" que se debe buscar un equilibrio entre la memoria y el futuro, dignificando la ciudad presente, pues toda ciudad es histórica pero también es dinámica y sus elementos son susceptibles de conservarse, renovarse, reconvertirse o derribarse. En esta obra el autor expone "la ciudad pasada como presente y la ciudad futura como la que se está haciendo hoy" (p.46). Los espacios residenciales en el proceso de renovación urbana adaptan cinco modalidades definidas en un desarrollo sustancial (Ver Ilustración 20).



Ilustración 20. Proceso de renovación urbana en centros históricos. Adaptado de Pauta (2016).

### Patrones de renovación urbana en los centros históricos

La renovación urbana se caracteriza principalmente por manifestarse en las ciudades contemporáneas con gran presencia de actividades económicas, sociales y políticas pertenecientes a las franjas urbanas centrales e históricas propias del proceso posfordista que marcaron un hito de degradación urbana en lo que fue en algún momento la ciudad centralizada. Los elementos claves para la comprensión de la estrategia (Ver ilustración 21).



Ilustración 21. Patrones de renovación urbana en zonas habitacionales de centros históricos. Gutiérrez (2020).

Se puede definir la renovación urbana como uno de los principales mecanismos clave para solucionar los conflictos generados de la desfragmentación y difusión del territorio planteado que establece un sistema base para el ordenamiento y la ejecución de nuevos procesos que busquen la centralización de todas las zonas del centro urbano. A la misma vez ofrece un tratamiento eficaz al fenómeno de concentración de inversiones en el centro urbano, que agudiza la crisis de habitabilidad presentes en estas áreas. Los objetivos definidos se dirigen a adaptar los espacios urbanos aledaños al centro histórico a potenciarlos en un cúmulo económico. La centralidad histórica y cultural puede ser transformada por el efecto de la valorización de la propiedad privada del suelo (renta del suelo), la descentralización masiva, la expansión del capitalismo comercial (Pauta, 2016, p.13).

Las nuevas estrategias de renovación urbana trabajan en la construcción de un lugar que cumpla con un modelo transformado paisajísticamente y urbano, es decir la mejora integral del espacio urbano, de manera que permita la articulación del área renovada con el resto de la ciudad. Los nuevos diseños implementados en el proceso de renovación urbana y que se adaptan a las tendencias contemporáneas convergen en una relación permanente entre el estilo moderno e histórico. Es decir, que los patrones influenciados en la ejecución de proyectos enlazados con el análisis de componentes históricos y culturales imbricados en los sucesos ambiguos del municipio (Escobar, 2018, p.14).

## Casos de estudio: Intervenciones en centros históricos

El análisis de centros históricos internacionales establece un punto referencial para la caracterización de los sistemas implementados en intervenciones con elementos históricos y su integración en un espacio modernizado, los casos de estudios abordados se ubican dentro de un conflicto de actividades turísticas que potencializaron su entorno.

### Centro Histórico de Barcelona

El centro histórico de Barcelona comprende el área de la Ciutat Vella con una extensión de 4.3 km<sup>2</sup>, contiene 46,632 viviendas y 4, 903 edificios y 85,000 habitantes. Caracterizada por ser una zona comercial e institucional, es la sede de las grandes instituciones de Catalunya. Esta conserva importantes monumentos patrimoniales, alcanza elementos emblemáticos ambiguos.



Ilustración 22. Centro Histórico de Barcelona. Fuente: Mivaje (2010).

El proceso de intervención se constituyó de 3 modelos: El primero se enfoca en el carácter haussmaniano y surge durante el período de la república y la guerra civil (1859-1931) e introduce matices historicistas. El modelo regeneracionista surge a partir de la crítica por parte de los arquitectos que conformaba la corriente modernista, su trabajo se centraba en el desarrollo de las ciudades y muestran una notoria insensibilidad hacia el déficit habitacional y salubridad en el tejido histórico. Por último, en el período de postguerra se restableció el modelo hussmaniano- historicista (DURA), en el cual se ejecutaron remodelaciones de antiguos museos y edificios que fueron bombardeados durante la primera guerra civil.

Durante el año 1975- 1985 se crearon acciones conjuntas cuyos objetivos se focalizaban en una respuesta eficaz a la modernización del centro, mediante el reequipamiento de carácter local, potenciar espacios públicos de uso vecinal, estas propuestas se ejecutaron hasta el año 1988, debido a una aguda crisis socioeconómica con la dirección total de PROCIVESA los cuales se encargaron de liberar 70,000 m<sup>2</sup> de suelo de un espacio de 262,000 m<sup>2</sup> correspondiente a 3,600 unidades residenciales, rehabilitación de viviendas, remodelación de grandes vías, renovación de redes de suministros e instaurar una campaña en contra de los comentarios negativos de la Ciutat Vella. En este punto se destacó la concentración de operaciones en dos espacios centrales a la vez en lo que respecta a la Ciutat, lo que generó una concentración de recursos económicos en un espacio de menor distancia. Hasta en la actualidad PROCIVESA ha ejecutado 30 operaciones urbanísticas en la zona requerida con la destrucción de unos 70,000 m<sup>2</sup> de suelo edificado, en el área remodelada se ha instalado nuevos equipamientos de barrios como residencias de estudiantes y sedes de instituciones. La intervención en la Ciutat Vella supone un proceso destacado de una ardua gestión con una

línea de trabajo con connotación urbanística donde se han realizado las acciones al margen de los objetivos planteados y con un enfoque conservacionista de los inmuebles patrimoniales, la inclusión de las zonas habitacionales sin importar la jerarquía económica, donde los aspectos de trazado de manzanas, la adecuación a nuevas funciones de edificios históricos y su posición contraria ante vías de circulación rápida que desfavorece la ocupación de espacios públicos.

### Centro Histórico de Santa Fé- Antioquía

En Colombia los centros históricos tienen un período de tratamiento establecido mediante un sistema dispuesto a su reestructuración y revitalización que está plenamente vinculado con los conflictos sociales y espaciales que pueden generarse a partir de una transformación. En el caso del casco histórico de Antioquía se ha identificado un proceso equilibrado que se desarrolló a partir del concepto que refleja (Borja, 2003, P.22) en "La ciudad conquistada", la armonía entre los componentes esenciales: patrimonio y las tendencias actuales, sin embargo este proceso tuvo un período complejo conocido como "La crisis de los centros históricos colombianos" formado de la Ley 05 (1940) como resultado aceleró la vicisitud completa en la imagen de los elementos que componen el conjunto patrimonial, adicionando, dividiendo y demoliendo el entorno (Montoya & Patino, 2018, p.25).



Ilustración 23. Centro Histórico de Santa Fé. Fuente: Mivaje (2010).

La mala adecuación de los espacios públicos en los cascos históricos con las nuevas tendencias y que inciden primordialmente en la movilidad y componentes, representa un factor clave para el desarrollo integral de la zona, las políticas económicas y públicas ejercen un papel fundamental para lograr a cabo una solución eficaz. Estos hacen referencia únicamente a sectores urbanos de la ciudad. Las ciudades que poseen un centro histórico se caracterizan por poseer un entorno encarecido con un deterioro paulatino atribuidos a crisis económica, mala gestión gubernamental y la ausencia de herramientas de planificación. La estrategia que sobresale en Colombia es la exención parcial o total de todos los impuestos, en todas las zonas de la ciudad, que se dirigen a "la conservación patrimonial de todos los inmuebles, mediante la figura de herramientas de compensación por tratamiento de conservación (es decir, dinero o transferencia) de desarrollo y construcción".

La aplicación de este proceso en el centro histórico de Antioquía se incorporó el programa que trata de focalizar su línea de trabajo en la rehabilitación de cada inmueble, restableciendo su valor funcional y económico sin tener que recurrir a la demolición o construcción de nuevas edificaciones, promoviendo un corredor comercial y de servicio que facilitó las gestiones de los pobladores aledaños. La forma urbana actual que caracteriza a la zona es la nueva mezcla

de morfologías de espacios que contienen una memoria histórica y décadas variadas, áreas consolidadas en distintos aspectos arquitectónicos y urbanísticos, así como de expansión urbana. Esta constitución de tipologías constructivas, tramas originales y reconvertidas, heredadas convierten al centro en un espacio funcional y representativo de la ciudad demarcando cada etapa histórica.

El fenómeno de la gentrificación que se presenta en la zona Santa Fe de Antioquia, estuvo ligado a las características patrimoniales e históricas, debido a la función política administrativa donde se refleja conflictos en términos urbanísticos y culturales cuya identidad de sociedades definidas que han habitado en el lugar, en especial las costumbres y técnicas conservadas a través de los años. La intervención sucumbió ante zonas del entorno desde los Llanos de Bolívar hasta las áreas rurales de la ciudad, los cuales se habilitaron para supermercados, centros vacacionales, comerciales y unidades cerradas residenciales. Esta ciudad posee un desarrollo inmobiliario, con un indicador alto de espacios recreacionales, con una muestra de transformación del tejido residencial. El cambio de uso no se limitó a los inventarios de la declaratoria, si no que representa prácticas culturales físicas y arquitectónicas como respuesta a un incremento de inmobiliarias que fomentan el desarrollo de la economía local.

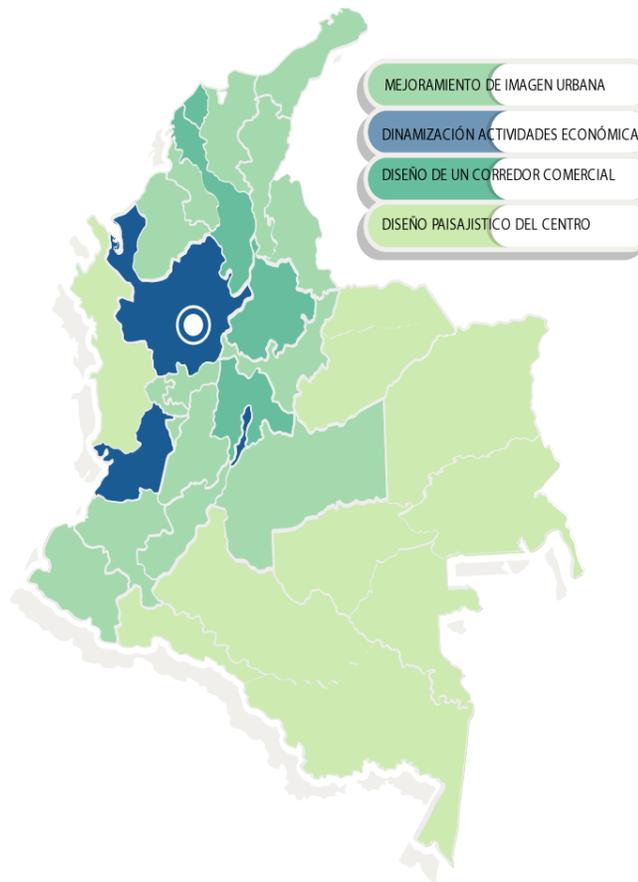


Ilustración 24. Mapa del centro Histórico de Santa Fé. Fuente: Miviaje (2020).

Las acciones de esta propuesta de intervención requieren un eje de trabajo enfocado en el espacio físico, el funcionamiento de la arquitectura residencial, el entorno exterior, el desarrollo de las actividades internas que van ligados ampliamente con el turismo. Este proceso se condicionó mediante tres objetivos específicos de uso y edificabilidad, el primero se enfoca en la gestión de los suelos, permanentes y en donde sus características de densidad se encuentran restringidas; como segundo, "Las dinámicas económicas de la ciudad evaluadas desde el cambio de uso de residencial por comercial; y tercero, la identificación de terrenos con una ocupación indefinida que indican un lugar factible de actividad turística y del ocio". La dinámica de poblamiento y la consolidación del centro de Antioquía están plenamente definidas por influencias de contigüidad. Las transformaciones espaciales se identificaron en tres grandes núcleos la primera se centra en las zonas residenciales cuyos acelerados procesos

de urbanización generó una alta renta a los bienes inmobiliario, la segunda el aspecto de hábitat destinada a cada actividad, descanso, ocio, los cuales se desplazan a las necesidades sociales y económicas propias del país y de la zona local. Este nuevo modelo facilitó la expansión de todas las áreas, aprovechando cada espacio que tenían como base la declaratoria del patrimonio, el circuito turístico y la presión inmobiliaria. El nuevo paisaje urbano favoreció a las características de cada uno de los componentes urbanos.

### Centro Histórico de Quito- Ecuador

Este espacio compone de bienes patrimoniales con carácter español-aborigen, el cual se caracteriza por la complejidad de su trazado y ocupación de suelo, esta se desarrolla de manera lineal sobre su eje de ordenamiento con configuración vial en forma de damero. En el año 1978 se declaró como "Patrimonio de la humanidad en UNESCO". Los objetivos del proceso de intervención se dirigen en primer lugar en la noción de la conservación del patrimonio y en el tratamiento del elemento ensimismado, seguido de la



Ilustración 25. Centro Histórico de Quito. Fuente: Miviaje (2010).

conceptualización de las políticas y mecanismos de trabajo. El tercer aspecto se refiere al desarrollo del modelo de gestión de la centralidad del centro histórico que se vincula con los recursos nacionales económicos e impuestos nacionales, que atribuye una categorización más alta que la planificación urbana y de las unidades administrativas.

La transformación social que ha experimentado el centro histórico a la concentración de mezcla de clases que evidencian la existencia y memoria en el casco. Quito ha evolucionado cada componente plazas, calles, estructurando la ubicación de la población y de las actividades urbanas que favorecen el desarrollo económico, es un espacio público porque hay una confluencia de lo simbiótico (encuentro), lo simbólico (identidad) y la poli (cívico), como exteriorización de uno mismo en un momento «agónico». Las transformaciones surgieron en ciclo sistematizado. El primero varió en aspecto de centralidad urbana mediante la concentración de las funciones esenciales de la ciudad, es decir gran parte de la morfología y del trazado urbano se gestionaron en un proceso equilibrado, el segundo en articular cada uno de los componentes urbanos referentes al tiempo. La renovación urbana que precedió a esta área potenció la exclusión residencial, priorizando todos los proyectos de vivienda, la restauración de espacios que se adapta con la conceptualización del centro (carácter cultural de mestizaje e histórico), la reconquista de los inmuebles de gran valor patrimonial y el ordenamiento del comercio informal.

## Metodología

La metodología empleada permitió conocer las actividades y las estrategias en el proceso de investigación, definiendo los mecanismos y paradigmas en los cuales se apoya cada fase de estudio.

### Enfoque metodológico

Esta investigación se centra en explicar cuáles han sido las principales transformaciones urbanas del centro histórico de Managua generadas a partir de la ejecución de proyectos entre los años 2000-2020, de igual manera se analizó el nivel de impacto de estos cambios sobre las zonas adyacentes y población del área estudiada. Por su enfoque metodológico la investigación es mixta ya que se utiliza el método cualitativo (descripción del proceso evolutivo, parámetros de incidencia en las transformaciones), el procedimiento cuantitativo sirvió de apoyo mediante datos estadístico para determinar el nivel de impacto sobre zonas inmersas al área y las condiciones actuales del sitio.

El alcance temporal de la investigación tiene énfasis longitudinal mediante el análisis del proceso secuencial y contexto histórico de los cambios que ha presentado el sector estudiado en el lapso de tiempo determinado (2000-2020), es decir que se establecieron datos concretos de la evolución como causas y efectos, tomando como base la periodización de los gobiernos y su influencia en la transformación generada, en lo que respecta al corte transversal (recopilación de cambios identificados en el último año para su posterior comparación).

La investigación se orienta a la perspectiva descriptiva, de tal manera que permitió detallar específicamente los cambios experimentado en el área tratada, así mismo las características de la separación del proceso evolutivo de los espacios sociales comerciales y recreativos. Este estudio también posee un carácter correlacional ya que trata de analizar las realidades reconocidas ante los esquemas de organización de ciudades y lineamientos de definición de centros históricos.

### Método

**Objetivo 1:** Describir el contexto histórico de la evolución urbana del antiguo centro de la ciudad de Managua. En este objetivo planteado se efectuó una cronología del proceso de conformación del centro histórico, así mismo comprende la descripción de las principales características del estado actual y la evolución experimentada entre los años 2000-2020. En este ciclo se tiene como elementos de referencia los principales sucesos históricos que dieron paso a las transformaciones del espacio.

**Objetivo 2:** Identificar los cambios que incidieron en la transformación urbanística del centro histórico de la ciudad de Managua, a través del análisis de instrumentos de planificación utilizados entre 2000-2020. En esta fase se desarrolló una síntesis de los planes y proyectos

que se ejecutaron en el espacio, de igual manera se realizó una catalogación de los principales elementos urbanos que experimentaron variaciones en sus componentes originales. En el primer paso de este objetivo se analizarán los planes de desarrollo urbano para el municipio de Managua, seguidamente se examinaron las normativas del sector norcentral y proyectos (viales, infraestructura, equipamiento, urbanos, entre otros).

**Objetivo 3:** Determinar el impacto que han generado los proyectos urbanos en la transformación del centro histórico de Managua entre los años 2000-2020. Por último, en esta etapa se realiza una descripción del nivel de impacto que ha generado los cambios ejecutados en las zonas inmersas al área. La recopilación de documentos que brinden datos específicos de la afectación de sus componentes, tramas y bienes inmuebles originales, son esenciales en esta etapa, al igual que la comparativa del estado actual y el de años precedentes.

### Unidad de análisis

La unidad de análisis está conformada por la macro y micro localización del área estudiada, así como el estudio de los componentes físicos- naturales y socioeconómicos.



Ilustración 26. Macro y micro localización del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020).

## Generalidades

La Región del Pacífico se posiciona en la parte occidental de Nicaragua; tiene una extensión de 18 555 Km<sup>2</sup> (excluidos los Lagos Xolotlán y Cocibolca), y ocupa el 15.4% del territorio nacional. Desde el punto de vista administrativo, la Región del Pacífico está dividida en siete departamentos, sesenta y un municipios; estos están agrupados en tres regiones. Los límites que presenta la región: Al oeste y sudoeste, el Océano Pacífico, al este los departamentos de Nueva Segovia, Madriz, Jinotega, Matagalpa, Boaco y Chontales al norte, el Golfo de Fonseca y las Repúblicas de El Salvador y Honduras. En lo que respecta al desarrollo económico de la región centra su actividad económica principal en la capital Managua por el potencial industrial y comercial que ostenta.

El centro histórico de Managua, se localiza en la parte norte de la ciudad de Managua, comprendiendo desde la Laguna de Tiscapa hasta el límite natural del Lago Xolotlán. Según la ordenanza municipal no. 03-2009 publicada en la gaceta, diario oficial, año oficial CXIII 28 de octubre de 2009 se estableció una nueva distribución de distrito, administrativamente el área central de Managua queda ubicada en el distrito I, el cual posee una extensión de 46 Km<sup>2</sup>. Los límites representativos del área de estudio son al norte con el Lago de Managua, al sur comprende la Laguna de Tiscapa hacia el norte de la calle 27 de mayo, al este desde la costa del Lago de Managua hasta la diagonal de Santo Domingo, al oeste con la escuela de artes hasta el Lago de Managua (Monterrey & Sobalvarro, 2013, p.42).

Managua posee un clima tropical, conformada por zonas montañosas, la precipitación anual es de 1358 mm anuales, Con temperaturas constantes promedio de entre 28 y 32 °C (82 y 90 °F). Las temperaturas son más altas en marzo y abril. En el límite municipal se contabiliza 15 fallas sísmicas activas predominantes en la dirección sureste de la ciudad, Los centros volcánicos que posee este departamento son ampliamente activos como las lagunas cratéricas, esto se evidencia en los terremotos experimentados en 1931 y 1972. El departamento de Managua presenta una altura aproximadamente de 100 a 150 msnm, en el norte predomina entre 150 a 500 msnm. En lo que respecta a la orografía presentada las principales formaciones se observan en el Lago Xolotlán.



Ilustración 27. Porcentaje del PIB en sectores económicos (2014). Fuente: Banco Central de Nicaragua.

La población total del distrito I hasta el año 2016 según un censo realizado por ALMA es de 218,252 con un 14.60% de población. Este departamento contiene el 29.5% de los establecimientos empresariales y un 39.8% de trabajadores convirtiéndose en el centro de la economía nacional. Según un estudio económico realizado en el 2014 el PIB per cápita del país fue de 1.963,10 dólares. Los sectores predominantes son construcción, transporte, educación, bienes raíces, servicios, comercio y salud.

## Aspectos demográficos

El Distrito I cuenta con el 15% de la población del municipio de Managua, se estima 182, 446 habitantes en el año 2011, de los cuales 47% son hombres y 53% restante son mujeres. La edad promedio de la población que domina el distrito es de 20 años, el 63.6% es de 15 a 64 años, con el aumento de demanda de equipamiento y servicios para este sector de la población. El 32.1% corresponde a las edades de 0 a 14 años de edad y el 4.3% son personas mayores de 65 años. Según el Censo (2005) del Instituto Nacional de Información de Desarrollo, el 51.9% de la población del distrito se encuentra en condiciones estables, el 28.6% en situación de pobreza y el 19.5% vive en contexto precario.



Ilustración 28. Porcentaje de población del distrito I de Managua. Elaboración Propia. Fuente: INIDE 2005.

## Vivienda

Se estima 30,901 de viviendas particulares al año 2005, de acuerdo al INIDE, de las cuales 9.4% se consideró inadecuada por los materiales de construcción de las edificaciones.



Ilustración 2. Déficit habitacional del distrito I de Managua. Elaboración Propia. Fuente: INIDE 2005.

Un 28.9% se considera inadecuada por hacinamiento y el 3.5% porque los servicios básicos son insuficientes.

En cuanto a los niveles de hacinamiento en el municipio se determinó la cantidad de familias ocupando un espacio, donde 221, 088 viviendas se encuentran conformados con 1 hogar, 16,212 corresponde a familias que tienen en sus terrenos entre 2-4 unidades habitacionales y 5, 747 pertenecen a más de 4 viviendas lo que conduce a un proceso de apilamiento que afecta negativamente a la imagen urbana del área.

### Drenaje Pluvial



Ilustración 30. Centro Histórico de Managua. Fuente: La Prensa (2017).

Los cauces que constituyen el distrito son de sur a norte y la mayoría desembocan en la Laguna de Tiscapa, entre ellos tenemos el cauce Jocote Dulce y Santo Domingo. En este distrito existen 10 micro presas; Los Gauchos que protege la Laguna de Tiscapa, Micro presa Los Duarte Oriental, Los Duarte Occidental, Cementerio, Pedagógico, Experimental, INAA, Villa Fontana, Barricada y Santo Domingo. En cuanto al

drenaje menor, en el distrito existen 892 pozos de visita.

### Vialidad

La red vial del Distrito I es del 15.8% del total municipal. Su longitud es de 245.01 kilómetros, de los cuales el 2% es de tierra, que equivalen 5 kilómetros y el resto que es el 98% esta revestida en los últimos 10 años se han desarrollados proyectos específicos para el mejoramiento vial en los barrios tradicionales y la pista de la Avenida Bolívar.

TABLA 9. VIALIDAD		
RED VIAL	KILÓMETROS	%
Asfaltado	190.77	77.90%
Adoquinado	48.24	19.70%
Concreto Hidráulico	1	0.40%
Tierra	5	2.00%
Total	245.1	100%

Tabla 01. Tipos de red vial en el distrito I. Fuente: Manfurt (2012).

### Infraestructura

En este distrito se encuentra ubicado el mercado más grande del Centroamérica con una superficie de 88 manzanas, se encuentra ubicado entre el distrito I y el IV, donde se comercializa al por mayor y menor, desde productos perecederos hasta electrodomésticos y dentro del mismo existen fábricas manufactureras de ropa y productos de madera. Dentro de los aspectos educativos este distrito cuenta con 5 centros de enseñanza técnica y 121 centros de educación en las distintas modalidades, que son preescolar, primaria y secundaria. El 70% de la población, se encuentra abastecido del servicio de agua potable, siendo ésta de carácter domiciliar en su mayoría, seguido por conexiones comerciales (Gutiérrez, 2018).

Dentro del Distrito I se encuentra gran parte del antiguo centro histórico de Managua, que contiene a la antigua Catedral de Managua, El Palacio de la Cultura y el Teatro Nacional Rubén Darío. La relevancia de este distrito se debe que cuenta con gran cantidad de edificios comerciales y de servicios, ya que en él se encuentra la mayor parte de las instituciones ministeriales y autónomas del gobierno central. Así mismo, se encuentran las principales sedes religiosas y turísticas de la capital (Monterrey & Sobalvarro, 2013).

### La imagen urbana del centro histórico de Managua

En la actualidad el centro histórico de Managua se ha instaurado como el núcleo fundamental de la cultura y de servicios institucionales del país, esta imagen estructurada de su funcionalidad ha trazado nuevas metas de desarrollo integral siendo favorable para la las inversiones con fines comerciales por su concepto mercantil que posee, las nuevas herramientas de planificación de proyectos se ha orientado hacia un espacio vacío y deteriorado donde los procesos de ejecución de proyectos no representan conflictos internos. Sin embargo, esta imagen no es fundamentada en datos reales de ocupación siendo un factor restrictivo de zonas de desarrollos habitacionales, a raíz de estos factores negativos, se desarrolló un documento "Carta de Managua 2014", donde se establecen aspectos de regulaciones ante los inevitables cambios:

El centro histórico de Managua, funge como centro municipal y es un foco de aglomeración de toda la dinámica y equipamiento urbano de la ciudad, el tejido urbano actual está caracterizado por su estructura ortogonal que a pesar del terremoto en 1972 y del anterior en el año 1931, fue preservado y respetado por las administraciones de la ciudad. La estructura urbana actual está definida por un sistema de espacios públicos principales como la Plaza de la Revolución y los ejes históricos importantes. No obstante, el centro histórico quedó prácticamente vacío hasta la mitad de los años 1990, que luego se transformó en una cantidad alta de asentamientos humanos espontáneos, principalmente en los barrios tradicionales: en el de Santo Domingo, La Candelaria, San Sebastián y San Antonio (Carta de Managua, 2014).

La restauración de grandes complejos que se encontraban en deterioro, ha potencializado el antiguo casco de Managua, conformado un conjunto meramente recreacional, los vínculos que se enlazan en estos nuevos proyectos conservaron una alianza estratégica para la restauración de espacios que quedaron vulnerables como consecuencia del terremoto de 1972 que destruyó parcialmente el área.



Ilustración 31. Área del centro Histórico de Managua. Fuente: Niú (2017).

La posición geográfica que destaca el centro de histórico de Managua lo posiciona como una zona próspera, resiliente ante las transformaciones que se generaron, su estructura urbana se impone ante un trazado sólido conformado por plazas, paseos, senderos, áreas deportivas y recreativas. Ante la escasez de estudios técnicos que prioricen la catalogación e inventario

del centro histórico ante los nuevos proyectos y su adaptación hacia las nuevas tendencias.

Ante la centralizada zona de desarrollo que han originado una inevitable segregación de barrios completamente marginados, donde su estado se encuentra vulnerable por la falta de recursos y una ineficiente gestión de proyectos, la imagen de un lugar ocupado por masivas viviendas con baja calidad produce un efecto sobre el nuevo desarrollo de la zona, es decir existe un conflicto entre cambios de paisajes o escena. La accesibilidad a barrios suscita a emociones negativas como la inseguridad, ante la presencia de grafitis en la mayoría de las viviendas, calles dañadas, la reinserción de los barrios aislados conllevaría a reducir los puntos ciegos que ocasionan la delincuencia.

La rehabilitación de los edificios patrimoniales es otro elemento que afecta la imagen urbana y concepto de la zona, al no establecerse mecanismos que permitan la reactivación de edificios que contienen la historia de Managua, se impone ante una imagen ambigua que no aporta ninguna función, tales son los casos de la Tribuna presidencial, Casa/museo Julio Cortázar y el Estadio Nacional, todos estos lugares tienen una característica en común su funcionalidad es inexistente en el centro urbano, además que no existe una sistematización ante procesos de restauración que conserve sus centro y no son elegibles para su demolición, se han convertido en lugares de poca afluencia, de acumulación de desechos sólidos, así como lugares de ocio, recuperar los ejes de Norte-sur y Este- oeste donde se les devuelva su clasificación de espacios

reivindicando la calidad de vida de todos los habitantes, el corredor principal de la Avenida Bolívar maximiza el desarrollo de la ciudad, aporta un notable progreso económico con la adaptación de tecnologías constructivas, nuevas técnicas de diseño y un ordenamiento sistémico, pero a su vez este se pierde ante lo ineludible ámbitos de grados.

### Instrumentos/ Técnicas:

Los instrumentos de recolección de información que fueron de apoyo en el desarrollo de la investigación proporcionando objetividad de los datos obtenidos, mediante criterios y lineamientos establecidos son los siguientes: fichas de revisión documental, fichas de levantamiento de campo, entrevistas dirigidas a especialistas en el tema, así como encuestas diseñadas a pobladores.

**Fichas de revisión documental:** Estas se aplicaron para conocer el proceso histórico del antiguo centro urbano de Managua, mediante documentos que describieran la dinamización y características del centro histórico.

**Entrevistas estructuradas:** Las entrevistas fueron aplicadas 10 especialistas en el tema (urbanistas, arquitectos y académicos) que tienen un amplio conocimiento acerca de la problemática abordada, tendiendo como objetivo principal indagar y establecer una línea de tiempo de los proyectos que han llegado a instaurar una nueva delimitación y caracterización el espacio urbano estudiado, de igual manera obtener una solución viable ante los evidentes conflictos internos que se han producido en esta área (residencial, vial social, etc.).

**Fichas de levantamiento de campo:** Consistieron en levantamientos de información por medio de planos, mapas y cuadros de planificación, son componentes esenciales para la identificación de las principales alteraciones y características de la unidad urbana, este instrumento permite obtener un análisis más amplio, ya que plantea las cualidades específicas de cada uno de los componentes de análisis.

**Fichas de observación:** Se llevó a cabo mediante un recorrido al área estudiada en horas de confluencia de habitantes, comerciantes y turistas, la cual permitió un amplio reconocimiento amplio del lugar en diferentes días y horas de la semana, con el fin de clasificar los cambios identificados y dinámica de ocupación del espacio urbano todo esto acompañado de un levantamiento fotográfico, el cual permitirá evidenciar de manera precisa lo estudiado.

**Levantamiento fotográfico:** Comprende las fotografías tomadas en el área de estudio y su entorno inmediato, esto se complementó con una ficha de observación, en la cual se recopilaron una serie de datos, se llevó a cabo una identificación de nuevos inmuebles, conjuntos arquitectónicos, los cuales son parte esencial de la transformación urbana del centro histórico de Managua.

**Encuestas:** Este instrumento se aplicó a 20 pobladores aledaños al área de estudio para obtener sus puntos de vistas relacionados con los cambios progresivos del centro histórico y el impacto de los proyectos ejecutados en los últimos años en su vida cotidiana. En esta encuesta

se tomó como elementos de referencia la articulación de las viviendas o establecimientos de comercio con el área estudiada, género y edad de las personas, distancia de recorrido, grupo social a cuál pertenece, cobertura de equipamientos e infraestructura y radio de influencia de los nuevos proyectos ejecutados.



Ilustración 32. Instrumentos y técnicas incorporadas en el desarrollo de la investigación. Fuente: Gutiérrez (2020).

### Fases:

El desarrollo de esta investigación sería realizado dentro de un proceso conformado por cuatro etapas, cada una de ellas caracterizada por un enfoque determinado a través de distintos métodos y técnicas de análisis, estudio y planeamiento. Por naturaleza interdisciplinaria de la investigación se plantea que a lo largo del mismo se realizaran en forma paralela consultas a pobladores afectados, así como profesionales para conocer sus puntos de vistas.

Las fases para el desarrollo de la investigación son las siguientes:

#### 1. Fase exploratoria de la investigación

Identificación y definición del problema principal y sub problemas derivados del mismo. Corresponde a la idea general del estudio, los conflictos generados a raíz de las transformaciones urbanas del centro histórico y como estas han incidido espacialmente en el área de influencia, surge a partir de la necesidad de estudiar el impacto que ha generado los proyectos ejecutados en la zona.

#### 2. Levantamiento de campo

Para la formulación de una base teórica consistente, se planteó el análisis, sistematización y clasificación de los recursos literarios referentes a la problemática, realizando un estudio del mismo a través de una serie de documentos que estén plenamente relacionados con el caso. De igual manera, las visitas in situ son fundamentales para el estudio y discusión de los resultados finales a través de fichas, planos, encuestas y entrevistas.

#### 3. Procesamiento de la información

Los datos recolectados corresponden a la imagen urbana actual del centro histórico y el grado de deterioro que poseen los bienes y zonas inmersas en estas áreas, la evaluación de los conflictos y parámetros urbanos identificados son analizados en grupos de clasificación según el nivel de incidencia sobre la zona.

#### 4. Presentación de resultados

En esta fase se presenta los resultados finales de un amplio proceso de selección y análisis de los conflictos identificados en el centro histórico de Managua que se abordaron en la investigación.

#### Gráfico metodológico:

A continuación se presenta el gráfico de las diversas metodologías empleadas en la presente investigación, se detalla las fases generales exploratoria (identificación, reconocimiento de la problemática, perspectiva teóricas y metodológicas), levantamiento de campo, procesamiento de la información (cálculo de las variables para su posterior análisis) y la presentación de los resultados (conclusiones finales, hallazgos y efectos encontrados, recomendaciones), estas secciones de trabajo conlleva a la elaboración del informe final (Ver ilustración 33).



Ilustración 33. Gráfico metodológico de la investigación. Elaborado por Gutiérrez (2020).

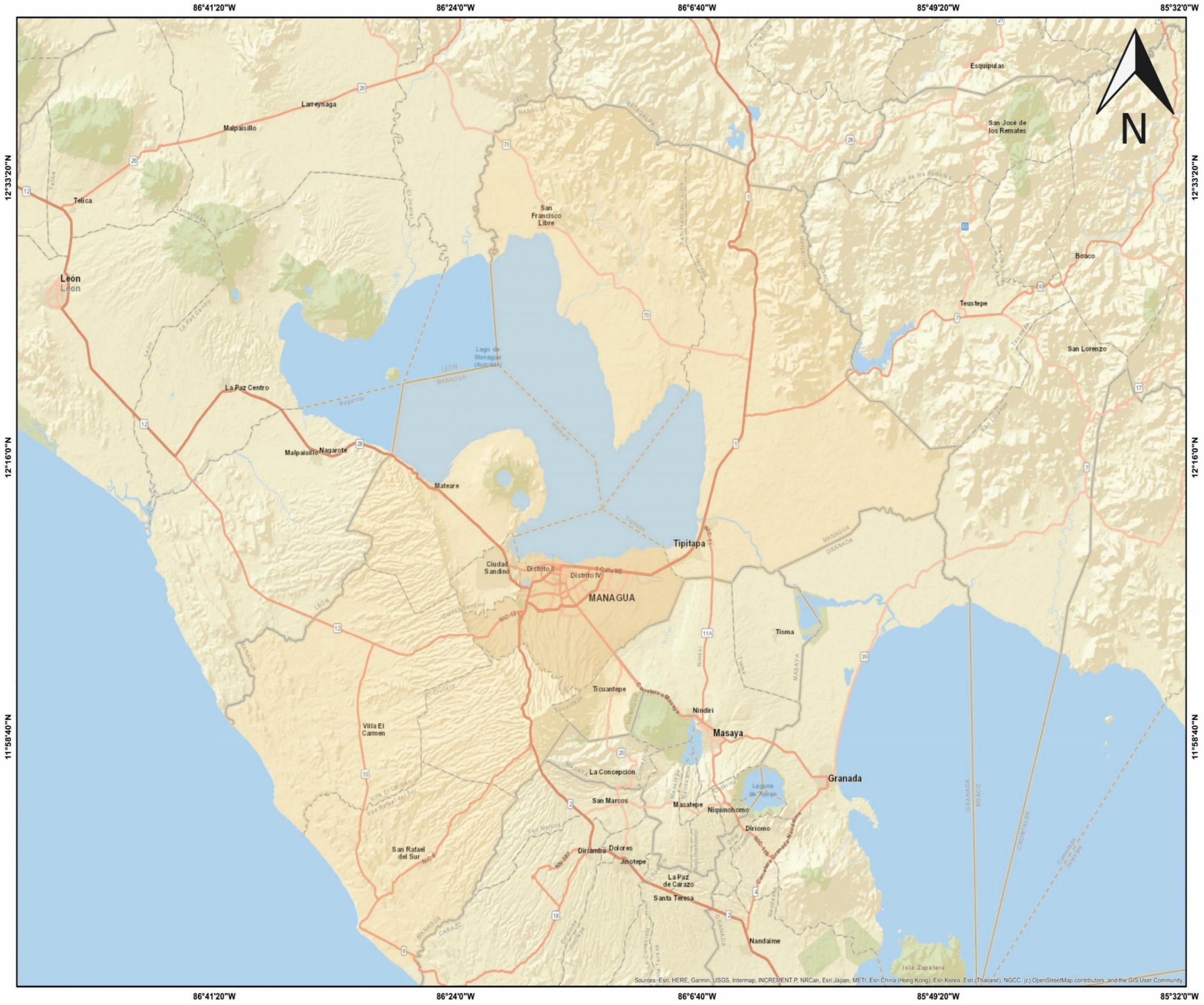
Este proceso metodológico sustenta los datos recopilados a lo largo de la investigación, especialmente en el levantamiento de campo, la organización de variables, secuencias de actividades y la selección de herramientas indicada para cada etapa. La jerarquización y el establecimiento de una estructura sencilla efectuada en el desarrollo de trabajo monográfico, es decir los mecanismos implementados redujeron las complejidades en la obtención de datos relevantes para los cálculos de resultados, por lo cual se instaura como un procedimiento eficaz y oportuna sobre la problemática planteada.

Cuadro de certitud metódica

A continuación, se presenta el cuadro de certitud metódica que se desarrolló de manera paralela en la investigación (Ver Tabla 02).

TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020							
Objetivo General	Objetivos Específicos	Información		Herramientas/Métodos	Interpretación	Resultados	
		Unidad de análisis	Variables			Parciales	Final
Comprender las transformaciones urbanísticas que ha experimentado el centro histórico de la ciudad de Managua Nicaragua, entre los años 2000-2020.	Describir el contexto histórico de la evolución urbana del antiguo centro de la ciudad de Managua.	Estudio del contexto histórico del conjunto urbano	Valoración de aspectos históricos	Entrevistas (pobladores y especialistas) Encuestas Fichas de observación Fichas bibliográficas	Valoración de los principales hitos históricos de la conformación del centro histórico	Descripción explicativa y/o gráfica acerca del proceso evolutivo y estado actual del centro histórico de Managua	Análisis de la ocupación y expansión de las transformaciones del centro histórico y el nivel de impacto generado a raíz de la ejecución de planes y proyectos desarrollados entre los años 2000-2020.
		Contexto actual y características predominantes del área	Valoración del medio construido				
	Identificar los cambios que incidieron en la transformación urbanística del centro histórico de la ciudad de Managua, a través del análisis de instrumentos de planificación utilizados entre 2000-2020.	Principales herramientas de planificación desarrolladas para el sitio de estudio y que incidió sobre la transformación del centro histórico	Factores legislativos. Herramientas de gestión urbana desarrolladas entre los años 2000-2020	Entrevistas (pobladores y especialistas) Fichas de observación Fichas de levantamiento de campo	Incidencia de los principales proyectos u herramientas de planificación sobre el centro histórico de Managua	Establecer una lista de los principales cambios que ha presentado el sector de estudio. Descripción de los proyectos que incidieron en la transformación del sitio	
		Proyectos urbanos y arquitectónicos que incidieron en el desarrollo del área	Revisión de proyectos ejecutados sobre el área				
Determinar el impacto que han generado los proyectos urbanos en la transformación del centro histórico de Managua entre los años 2000-2020.	Efectos sociales	Aislamiento social Carácter urbano Segregación residencial Limite urbano Bienes patrimoniales	Entrevistas (pobladores y especialistas) Encuestas Fichas de observación Fichas de evaluación de riesgos	Identificación de los principales efectos de los proyectos desarrollados en los últimos años sobre el centro histórico de Managua	Descripción explicativa del nivel de impacto que ha generado la transformación del centro, la población y las zonas inmersas al área		
Nivel de impacto sobre zonas adyacentes							

Tabla 02. Cuadro de Certitud metódica de la investigación. Elaborado por: Gutiérrez (2020)

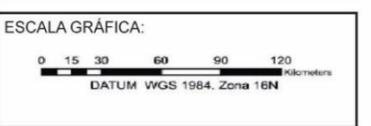


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE  
LOS AÑOS 2000-2020.

CONTENIDO:  
MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL DEPARTA-  
MENTO DE MANAGUA.



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

<b>Tipo</b>	

LEYENDA:

	Limite del Centro Histórico
	Limite Municipal
	Limite Departamental
	World Street Map

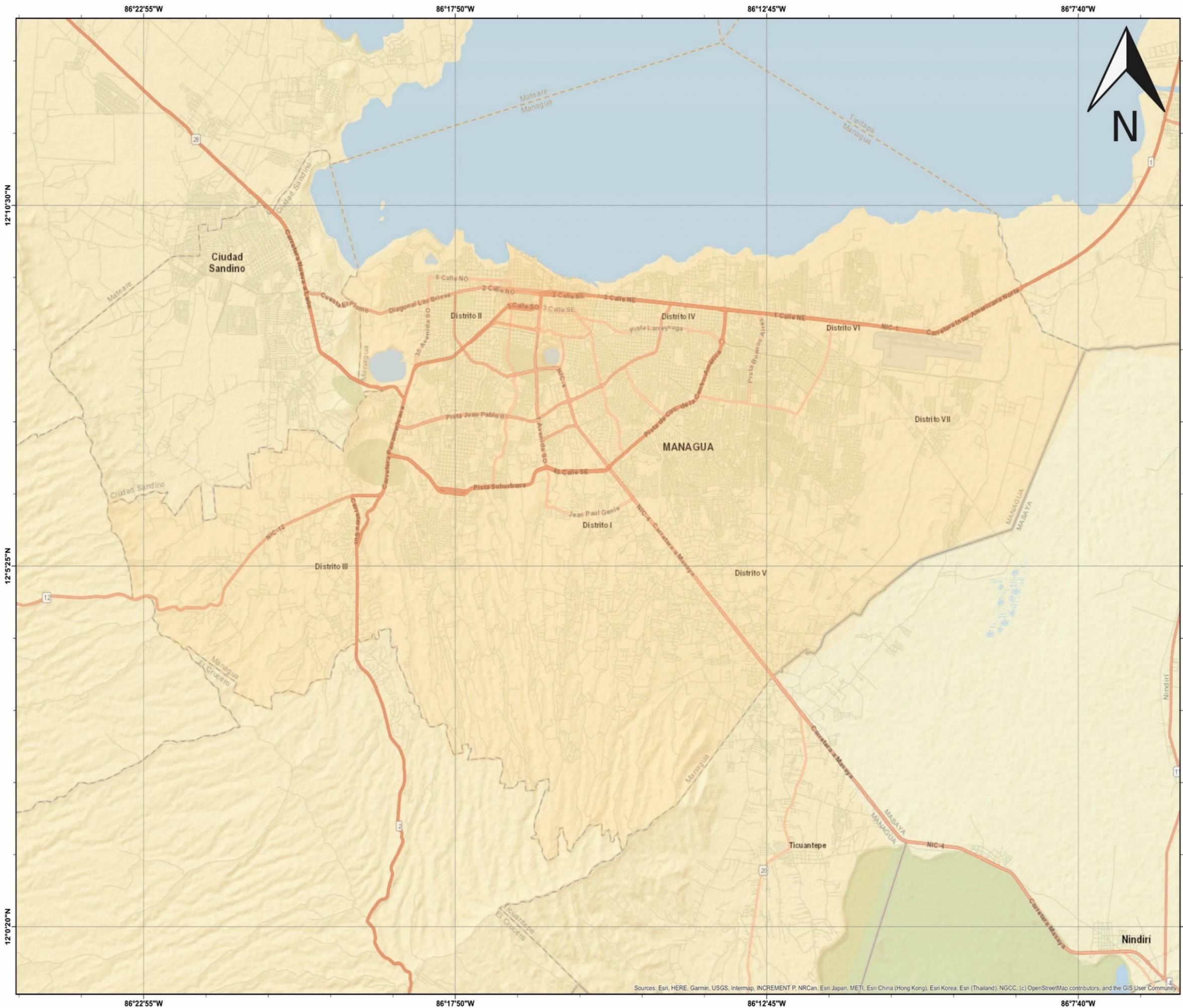
ELABORA:  
ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.

TUTOR  
DR. NÉSTOR SAULLÓPEZ IRÍAS

LEYENDA:  
001

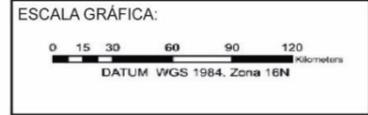
LEYENDA:  
ABRIL 2021

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MANAGUA.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Tipo		Permanente ancho
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		

LEYENDA:

	Limite del Centro Histórico
	Limite_Municipal
	Limite Departamental
	World Street Map

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**002**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

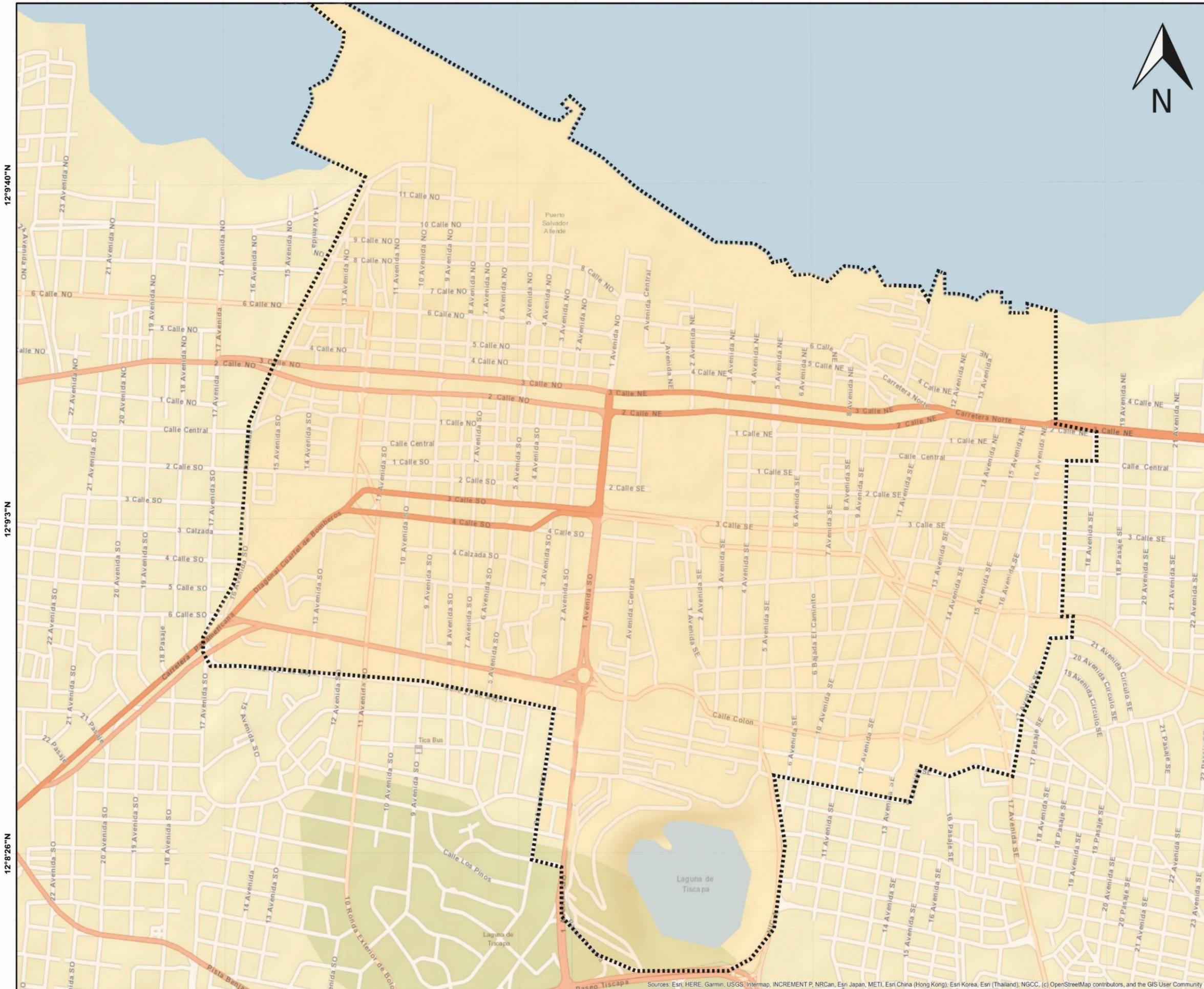
Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W



86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

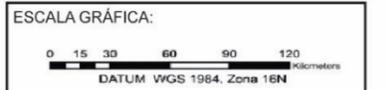


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA 2020.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

Límites Internacionales	LagunasCD
Límites Departamentales	Ríos-CD
Límites Municipales	Inconstante ancho
Red Vial Nicaragua	Inconstante sencillo
Camino Adoquinado	Permanente ancho
Camino Revestido	
Camino de Todo Tiempo	
Carretera Pavimentada	

LEYENDA:

Limite del Centro Histórico
Limite Municipal
Limite Departamental
World Street Map

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**003**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

## Aspectos normativos relacionados a la investigación

Los aspectos normativos se encuentran constituido por leyes, reglamentos, agendas e instrumentos de planificación relevantes nacionales e internacionales que inciden sobre la temática urbana y brindan aportes para la creación de sistemas urbanos sostenibles y eficaces.

### Normativa Internacional

Dentro las normativas internacionales que se recopilaron en esta investigación se encuentran la agenda urbana aprobada por las Naciones Unidas y el documento sobre los 17 principios de desarrollo sostenible desarrollados por la ONU en conjunto con la CEPAL.

#### 1. Hábitat III: Nueva agenda Urbana

Aprobada en la conferencia sobre las naciones unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. Esta agenda hace énfasis en la creación de un modelo ideal sostenible mediante sistemas urbanos organizados que puedan ser accesible y de beneficio a las ciudades. Así mismo presenta un cambio de paradigma basado en la ciencia pura de las ciudades, estableciendo normas y principios para la debida planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en los pilares de aplicación (políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas e implementación local).

“La nueva agenda urbana incorpora un nuevo reconocimiento de la correlación entre la buena urbanización y el desarrollo. Subraya los vínculos entre la buena urbanización y la creación de empleo y la mejora de la calidad de vida, que deberían incluirse en todas las políticas y estrategias de renovación urbana” (Hábitat III, 2016).

#### 2. ODS-1 (Objetivos del desarrollo sostenible)

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en septiembre de 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental de las ciudades. Los 17 ODS son una herramienta de planificación y seguimiento para los países, tanto a nivel nacional como local, constituyen un grupo de apoyo para cada país en su senda hacia un desarrollo sostenible, inclusivo con el medio ambiente, a través de políticas públicas e instrumentos de presupuesto, monitoreo y evaluación.

La arquitectura regional marca la pauta del seguimiento de la agenda 2030 a nivel regional y promueve una relación transparente, coordinada e integrada, con mecanismos de presentación de informes, jerarquía, mandatos y decretos claros y eficientes entre los niveles global, regional y nacional. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles ante las nuevas realidades urbanas que se evidencia en múltiples ciudades, aprovechando los “beneficios de aglomeración de la urbanización para generar prosperidad, y promover la sostenibilidad ambiental en términos tangibles y prácticos” (Eugenie, 2020).

### Normativa Nacional

Dentro de la normativa nacional, se retomará las principales legislaciones, reglamentos, leyes, decretos, ordenanzas municipales e instrumentos de planificación que se aplican en el territorio, tomando como referencia la clasificación de la pirámide de Kelsen (Ver Ilustración 34).



Ilustración 34. Instrumentos de planificación Adaptado de Monterrey & Solvalbarro (2012).

#### 1. Constitución política de Nicaragua

La constitución política de Nicaragua hace referencia en sus artículos 58 al 65 el derecho que tiene el ciudadano nicaragüense a contar con la cobertura de equipamientos e infraestructura pública, sin importar la localización, así mismo en el arto.105 destaca del deber del estado proporcionar financiamiento, para la implementación de proyectos que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

#### 2. Ley de Municipios (Ley N° 40)

Esta ley establece las disposiciones generales de los municipios y éstos, como expresión del estado en el territorio, ejercen por medio de la gestión y prestación de los correspondientes servicios, competencias sobre materias que afectan su desarrollo, preservación del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades de los habitantes. Entre las principales obligaciones que se mencionan en esta ley son las siguientes:

- > Recolección, tratamiento y disposición de desechos sólidos.
- > Tratamiento de drenaje pluvial.
- > Regulación y control del uso de suelo urbano.
- > Desarrollo de programas y herramientas de planificación.

### 3. Ley N° 217 Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.

El Arto 12, hace referencia a la metodología de planificación existente en el país y quienes deben regular el proceso:

“La planificación del desarrollo nacional, regional y municipal del país deberá integrar elementos ambientales en sus planes, programas, proyectos económicos y sociales, respetando los principios de publicidad y participación ciudadana. Dentro del ámbito de su competencia, todos los organismos de la administración pública, entes descentralizados y autoridades municipales deben prever y planificar la no afectación irreversible y la protección y recuperación del ambiente y los recursos naturales para evitar su deterioro y extinción”.

### 4. Plan Maestro del Área Central de Managua PMAC (1994)

El presente reglamento es aplicado por la Alcaldía de Managua en el casco urbano del área central de Managua, cuyos lineamientos se basan en estructurar las funciones del centro metropolitano en armonía con la estructura de la ciudad, aprovechando los núcleos urbanos, la vialidad y la infraestructura técnica existentes, así como las cualidades paisajísticas y considerando el riesgo sísmico del área central.

PMAC fue motivado por las políticas urbanas y lineamientos generales del PRM82 y del EDUM los cuales establecieron la necesidad de un centro de ciudad de carácter metropolitano en el área central. Para organizar la circulación en el área, define un sistema vial jerarquizado, que adapte el principio de súper-manzana a la trama vial preexistente en el área, lo mismo que al sistema vial general en términos de complementación y continuidad. También caracteriza las fallas geológicas, costa del Lago de Managua, Loma y Laguna de Tiscapa como elementos paisajísticos de mayor magnitud, carácter predominantemente verde y peatonal a partir de los cuales se conforma todo un sistema de espacios públicos abiertos.

#### 4.1 Reglamento del Área Central de Managua

Es un instrumento que complementa la información del PMAC, tiene por finalidad establecer el instrumento legal para hacer efectivas las disposiciones urbanísticas, normas técnicas y procedimientos administrativos inherentes a la implementación del Plan Maestro del Área Central. Es un suministro de información básica para los técnicos y profesionales de la construcción y urbanismo, al igual que para la ciudadanía en general.

### 4.2 Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial

En el primer artículo expresa “El presente decreto tiene por objeto establecer las normas, pautas y criterios para el ordenamiento territorial, en el marco del uso sostenible de la tierra, preservación, defensa y recuperación del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres naturales y la distribución espacial de los asentamientos humanos”.

De esta manera formula estrategias y funciones para el desarrollo de proyectos urbanos adecuados, mediante mecanismos que permitan:

- > Elaborar una propuesta concertada para orientar los usos de la tierra y la localización funcional de las actividades infraestructuras, de forma que se fomente el aprovechamiento adecuado de las potencialidades, la recuperación de los espacios degradados y la mitigación de los impactos ambientales.
- > Establecer un marco normativo para orientar e implementar las acciones y usos previstos en el plan, así como la determinación de mecanismos de seguimiento y gestión, que le permitan a la administración ajustar periódicamente las metas y actuaciones.

### 5. Documento Síntesis de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano

Plan Parcial de Ordenamiento para el Sector Nor-Central del Municipio de Managua: Compuesto por parte de las delegaciones distritales 1, 2 y 4, que se caracterizan por altas restricciones físico-naturales: fallas geológicas activas, la costa del Lago de Managua, parques naturales de la loma y Laguna de Tiscapa, Asososca y la zona especial de atención del Plan Maestro y Reglamento del Área Central de Managua, retomados para la propuesta de este sector (ver ilustración 35).

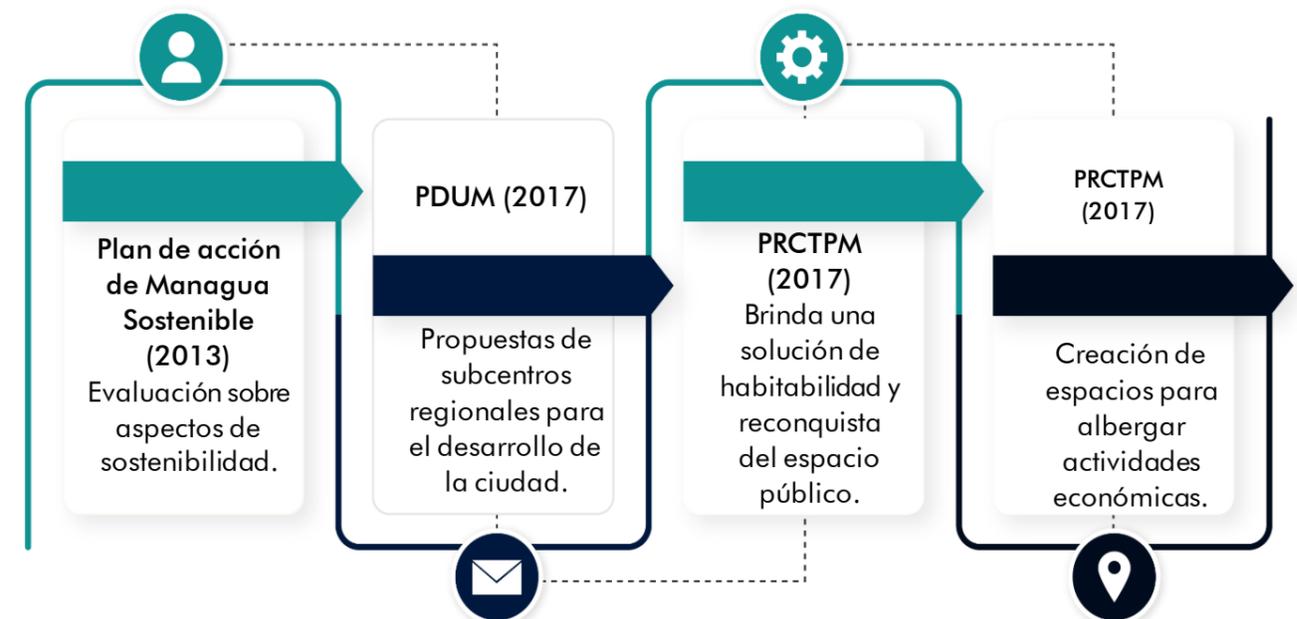


Ilustración 35. Instrumentos de planificación especiales. Fuente: Gutiérrez (2020).



**CAPÍTULO I**  
**CONTEXTO HISTÓRICO**  
**DEL**  
**ANTIGUO CENTRO DE**  
**LA CIUDAD DE**  
**MANAGUA**

## CAPÍTULO I: CONTEXTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO CENTRO DE MANAGUA

Este acápite aborda el contexto histórico del antiguo centro urbano de Managua, cuyo enfoque busca una explicación racional de las relaciones sociales, culturales e institucionales que caracterizan al área, donde se establece un patrón de análisis para la periodización de los sucesos históricos que convergen la zona, la cual permite una mejor comprensión de las desigualdades sociales, intereses que conforman las fronteras geográficas, la aparición, extinción de instituciones, la conformación del poder y de pautas culturales.

### 1.1 Fundación de la ciudad de Managua y la consolidación del centro urbano (De sus inicios a 1900)

Los antecedentes de la conformación de la ciudad de Managua se remontan a las aldeas indígenas que tenían orígenes chorotegas, cuya población contaba de 40, 000 habitantes asentándose en la intersección del Lago Cocibolca y Xolotlán. Posterior a la llegada de los españoles se instauran nuevos patrones de organización urbana y arquitectónica, denominadas "ciudad colonial", las influencias españolas se evidenciaban sobre las estructuras urbanas de León y Granada. Con una población consolidada y en expansión de 11,000 habitantes, el Rey Fernando VII proclamó la ciudad el 24 de marzo de 1819 como Leal Villa Santiago de Managua (Suárez & López, 2016).

La declaración de Managua como capital de la república de Nicaragua se dió el 5 de febrero de 1852, con una población aproximada de 8,000 habitantes, lo que representó un descenso en comparación con el año 1819, debido al brote de la colera morbus, que se entendió hasta el año 1880, provocando miles de muertos en la capital. Ante el auge de las construcciones en el centro de la capital se empiezan a estructurar y establecer el diseño de unidades residenciales y de servicios (Majewsky, Altamirano, Ruíz, García, & Delgadillo, 2011, p.22).

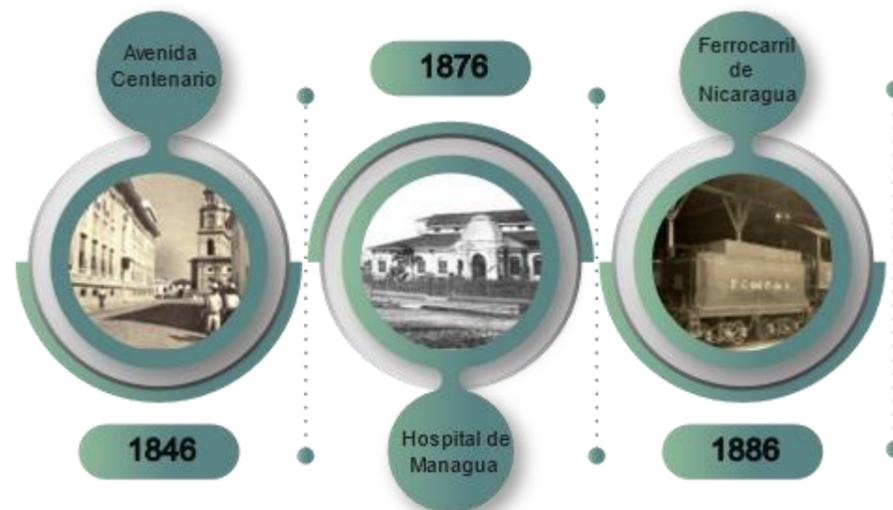


Ilustración 36. Edificios en el área central 1846-1899. Fuente: FB. Managua a través de la historia.

### 1.2 Período 1900-1930

En este lapso de tiempo la ciudad experimenta un mejoramiento urbano integral, entre los principales cambios que se evidenciaron es la pavimentación de la calle de la avenida central (Avenida Roosevelt), Avenida Bolívar, Avenida Centenario, la construcción del Parque Darío (1911), la casa de gobierno, Penitenciaría Nacional, Palacio de Ayuntamiento (1927) y la Catedral Metropolitana de Santiago Apóstol de Managua (1928). A raíz de estas modificaciones en la zona central de la capital, este adquiere una mayor jerarquía y concentración de poder mediante edificios emblemáticos y viviendas de clase alta. Otro aspecto relevante en este período es la migración interna que se originó en el país a causa de la intervención americana en 1912.



Ilustración 37. Edificios en el área central 1864-1899. Fuente: FB. Managua a través de la historia.

### 1.3 Período 1931-1953

Managua experimento un desastre natural el 31 de marzo de 1931, el movimiento telúrico de 6.0 grados de magnitud en la escala de richter, destruyó gran parte del centro de la ciudad, sin embargo, en años posteriores se elaboraron planes para la rehabilitación de la ciudad y las actividades económicas y políticas se desarrollaron normalmente incrementando la migración interna del país. Entre las principales construcciones que tuvieron relevancia en este período es el Palacio Nacional (1935), El Templo de la Música (22 de octubre de 1939), Gran Hotel (1938), Casa del Obrero (1 de enero 1940), Tribuna Monumental (01 de febrero de 1943), reconstrucción de la Avenida Roosevelt (30 de enero de 1942), Plaza de armas (1946), el almacén Carlos cardenal (1947), Guardia Nacional (1950) y el Teatro Salazar (21 de junio de 1951) (Majewsky & Altamirano & Ruíz & García & Delgadillo, 2011, p.24).



Ilustración 38. Teatro Salazar. Fuente: FB. Managua a través de la historia.

### 1.4 Período 1954-1972

Con la creación de la oficina nacional de urbanismo en 1954, estos se encargan de establecer las normas regulatorias y el Plan de Desarrollo Urbano en Managua, tratando de equilibrar el crecimiento de la ciudad, a su vez identifican las tres grandes zonas de la urbe: industrial (industrias livianas en el centro de la ciudad), comercial- institucional (zonas comerciales y edificios de administración pública) y la habitacional (se conformaron grandes anillos de viviendas de densidad alta). Este plan establece un modelo urbano radio céntrico, entre la pista solidaridad como el anillo externo, el sistema de reordenamiento vehicular estaba vinculado con el centro de la ciudad. En el año 1968, este plan tuvo reformas en busca de nuevas zonas de expansión con función residencial, este periodo representó la consolidación del área central como centro económico principal debido a la ocupación de edificaciones de servicios, institucionales y de infraestructura.

El incremento de las construcciones residenciales toma su restricción en las lejanías del centro histórico, ya que infiere en el paisaje natural de área, expandiéndose la periferia hacia el sur de la ciudad. El crecimiento urbano hasta el periodo de 1966-1972 es de un 28.9%.

El movimiento telúrico del 23 de diciembre de 1972 de 6.2 grados de magnitud, destruyó la estructura urbana de la ciudad de Managua, ocasionando el desplome de los edificios representativos y viviendas residenciales. La estructura urbana de la ciudad la cual se mantenía desde su fundación se encontraba en condiciones irre recuperables, por lo cual las nuevas construcciones se establecían fuera del centro urbano por la vulnerabilidad que esta área presentaba, las políticas urbanas que se implementaron estaban ligadas a las periferias de la ciudad donde la familia Somoza adquirieron gran parte de los terrenos, dominando el entorno del centro histórico, originando el auge de los asentamientos, puntos ciegos, inseguridad y la pérdida del control sobre el uso de suelo urbano. Los asentamientos mencionados se ubicaron en las zonas costeras del Lago de Managua imposibilitando a la población a acceder a la cobertura de servicios básicos e infraestructura.

Entre las construcciones relevantes surgidas en este periodo son los siguientes: Edificio la inmobiliaria (3 de febrero de 1956) y el Teatro Nacional (1969), siendo este último el inmueble representativo de la cultura nicaragüense a través de las décadas.



Ilustración 39. Terremoto en Managua (1972). Fuente: FB. Managua a través de la historia.

### 1.5 Período 1973-1979

Como consecuencia del terremoto de 1972 de magnitud 6.2, el proceso de demolición de los edificios afectados fue gestionado por el ministerio de obras públicas quienes evaluaron las condiciones y el nivel de trabajo que implicaría reparar las afectaciones de los locales.

La expansión de la ciudad estuvo ligado al proceso de reconstrucción que experimentó esta área por lo cual la tendencia de crecimiento se evidenció en el este y sur de la capital, convirtiéndolo en un territorio fragmentado y con evidentes rupturas de las unidades urbanas, eliminación del uso de suelo mixto de vivienda y comercio, dispersión del comercio, abandono y deterioro del centro histórico. Suárez & López (2016), expresan que este proceso de relocalización de la actividad residencial y comercial debido a las condiciones que presentaba el área influyó directamente en la modificación del esquema de organización de la ciudad. Este fenómeno natural es el determinante de las nuevas transformaciones y carácter urbano que se le dio a la ciudad. En este mismo lapso de tiempo se desarrollaron propuestas de rehabilitación del antiguo centro en los que sobresale el Plan Mexicano (1973) y el Plan General de Desarrollo Urbano (PGDU). Entre las construcciones de gran relevancia ejecutadas en este período sobresalen los centros de comercio en el sector norcentral.



Ilustración 40. Objetivos del Plan Mexicano (1973) y Plan de reconstrucción (1975-1979). Gutiérrez (2020).

### 1.6 Período 1980-1990

Al finalizar la guerra que se vivía en el país (1979) y el triunfo de la revolución popular sandinista (1980), el país no se encontraba en condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades económicas, la formación de la junta de gobierno “reconstrucción nacional” (1979), dió un paso esencial hacia la restauración de las principales unidades espaciales entre la que se destaca la ciudad de Managua, reactivándose las actividades monetarias en toda el área. La migración interna produjo un proceso de expansión en la capital notoriamente en el año 1980, el cual estuvo sujeto a las condiciones económicas que se experimentaba en ese año.



Ilustración 41. Factores que dieron paso a la migración interna del país. Gutiérrez (2020). Adaptado de Segregación Socio-residencial de Managua (2015). Pp 40- 41.

En el año de 1983, se ejecutó el plan regulador de Managua cuya elaboración se dió en el año de 1982, la cual tenía como enfoque principal la reorganización de las áreas urbanas que se encontraban saturadas, para potencializar económicamente el uso de suelo urbano, la jerarquización de las redes viales y el reordenamiento de las zonas residenciales, servicios, institucional y de reservas, mediante planes y programas de “urbanizaciones progresivas”, “instauración de oficinas municipales” y la “jerarquización de las principales zonas del sector”.

Las acciones implementadas por el gobierno sandinista transformaron gran parte de la ciudad, sin embargo, los efectos sobre las zonas residenciales fueron elevados ocasionando la dispersión de los habitantes de las zonas residenciales, la integración de las periferias a la zona central, y el deterioro de las infraestructuras.

En el año de 1990 con la victoria del gobierno liberal su papel en el desarrollo urbano de la ciudad se centró en las zonas periféricas, originando el deterioro del centro urbano ante la carencia de ejecución de mecanismos de revitalización. De igual manera se instituyeron grandes bandas que rodeaban la red de los barrios populares de la capital.

### 1.7 Período 1991-2007

En este periodo los proyectos y programas habitacionales tuvieron un gran auge de la capital, el banco de la vivienda de Nicaragua (BAVINIC), designó la aprobación de créditos financieros para la construcción de viviendas, por lo cual los núcleos habitacionales tuvieron patrones de clasificación sujeto a las condiciones económicas de cada habitante, las primeras se situaban en las cercanías del centro y el valor adquisitivo era muy alto, las segundas se desarrollaron en la lejanías de la cobertura principal de la infraestructura básica, estas no fueron construido bajo regularización, si no que fue de manera espontánea ante la necesidad de acceder a una vivienda digna (Suárez & López, 2016).

En el año de 1994 fue publicado el Plan Maestro del Área Central de Managua (PMAC) con la cooperación de la Dirección General de urbanismo de la Alcaldía de Managua y las oficinas municipales de Ámsterdam, los lineamientos de este plan estaban dirigidos a estructurar las funciones del centro metropolitano en conformidad con la estructura central de la ciudad, integrando la infraestructura vial y técnica existente. De igual manera, en este plan se establecen propuestas de jerarquización vial, la densificación de viviendas como elementos integradores de la zona. Este plan se consolidó por el apoyo de los inversionistas de las empresas privadas quienes ejecutaron grandes proyectos habitacionales. La reconstrucción de edificios también forma parte de la ejecución de este plan (Gran Hotel y el Palacio Nacional).

En el año 2000 se desarrollaron los planes parciales de ordenamiento urbano en los sectores norcentral (Distrito 2 y 4), sur occidental (Distrito 3 y comarca Jocote Dulce) y el oriental (Distrito 5 y 6), estos hacían énfasis en acciones de mejoras en componentes urbanos esenciales, así como estructuras viales, esto conllevó a la fragmentación del resto del territorio, de igual manera instituía la preservación de las zonas de reservas naturales. En este mismo año se construye la Plaza La Fé en el mes de julio (Inzulza & López, 2014, p.7).

La legislación aprobada posterior al fenómeno natural del Huracán Mitch Ley 329 “Ley creadora de los municipios de Ciudad Sandino y El Crucero”, tuvo gran relevancia en el proceso de división de la ciudad en sectores y distritos. Por otra parte, en el año 2002 se ejecuta el Plan General de Desarrollo Municipal (PGDM) cuyos objetivos se focalizaban en el desarrollo integral de la ciudad y la normalización urbana sobre los principales centros poblacionales de la capital (Monterrey & Sobalvarro, 2013, p.33). En el año 2003 como parte de la construcción de edificios emblemáticos se erige la concha acústica y en el 2004 la Fuente Colón. Por otra parte, en el año 2007 se elabora el Plan Municipal de Ordenamiento y el Plan de Desarrollo Territorial (PMODT), el cual trata de controlar la expansión de asentamientos humanos sobre zonas con potencial productivo, ya que para este año la ciudad contaba con más de 300 asentamientos espontáneos en el área. La construcción del Puerto Salvador Allende a finales del 2007 representa el inicio de la nueva etapa de ejecución de proyectos que dieron paso a la transformación del área central, siendo categorizada el área como catalizadora económica del país, estructurando un sistema de inversiones en dirección a un solo eje mercantil.

## 1.8 Período 2008-2012

Según Suárez & López (2016), en el año 2008, el gobierno central en busca de la recuperación del centro histórico dispone de un proyecto habitacional "Casas para el pueblo", en este año el sector inmobiliario mundial sufre un descenso y que afectó el primer semestre al país, sin embargo, a finales del 2008 el auge de las inversiones en las construcciones residenciales se expande en todo el territorio nicaragüense.

Managua se fortalece como un centro institucional y de servicios por la localización privilegiada que posee y que brinda la oportunidad de establecer numerosos mecanismos y estrategias comerciales, por lo cual ha conllevado a la segregación de unidades barriales. Durante este período de tiempo se destaca un ciclo del crecimiento de actividades sobre las principales avenidas, concentrando una zona económica basada en actividades privadas, obligando a un crecimiento disperso donde habitan frecuentemente grupos sociales de rentas bajas, con un evidente desequilibrio de ocupación y construcciones de baja calidad. El centro se caracteriza por sus atributos culturales y administrativos, lo que estableció un sistema de protección del patrimonio histórico susceptible de futuras ampliaciones locales según la Ley de Patrimonio Cultural de la Nación y el Plan Maestro del Área Central de Managua de 1994, con detalles que sobresalen con aspectos estilísticos, urbanísticos, funcionales y arquitectónicos, siendo los elementos más notables según el diagnóstico propositivo ejecutado por el Estudio Ezquiaga, México:

- > Estación del ferrocarril de Managua, declaratoria de la DCP del 20 de enero de 1994.
- > Teatro Nacional Rubén Darío, resolución de la DCP no. 04-99, gaceta no.166 del 31 de agosto de 1999.
- > Palacio Nacional de la cultura. Decreto 112-99, gaceta no.47 del 09 de marzo de 1984.
- > Antigua catedral de Managua. Decreto no.147-2000, gaceta no.236 del 13 de diciembre del 2000.
- > Cementerio de San Pedro "declarando Pantaleón nacional de Nicaragua". Decreto no.36-2003, gaceta no.74 del 22 de abril de 2003, ley 229, gaceta no.13 del 21 de enero del 2003.
- > Conjunto urbano de la avenida peatonal Augusto César Sandino y la asignación de bienes a la Asamblea Nacional, Managua ley no.711, gaceta no. 14 del 21 de enero del 2010.
- > Monumento a Rubén Darío, acuerdo administrativo no.03-2010, aprobada el 19 de enero de 2010.
- > Conjunto de edificios de la Colonia Dambach, resolución no. 13- 2010, DPC INC,22 de junio del 2010.
- > Archivo fílmico de la Cinemateca nacional de Managua. Decreto no.2099, gaceta no. 47 del 09 de marzo de 1999.

- > Parque Histórico Nacional Loma Tiscapa. Decreto no.6-96, gaceta no.88 del 14 de mayo de 1996, administrado por MARENA, MINGO, INC, Y el Ejército Nacional de Nicaragua, por decreto no.35 -2003 publicada gaceta no.74 del 22 de abril del 2003.
- > Las huellas de Acahualinca, patrimonio a nivel nacional como sitio arqueológico y paleontológico por decreto no.1142, gaceta no.282 del 02 de diciembre de 1982 artículo 1 y 2.

El centro tradicional y patrimonial de Managua se impone con una densidad edificatoria reducida en comparación con los m<sup>2</sup> edificados, uno de los factores claves que inciden en los conflictos urbanos como es la informalidad territorial, hacinamiento y aislamiento de las tipologías de ocupación. Los espacios baldíos de han reducido en gran porcentaje durante los años 2014-2016 a un 2%, siendo el comercio, los espacios recreativos y culturales los de mayor demanda en las parcelas, paralelo a los inmuebles de funciones mixtas, lo que posibilita el conflicto de dispersión en el centro urbano.

## 1.9 Período 2013-2017

Los planes urbanos que se desarrollaron en este período tienden a resultados parciales por sectores de Managua, los cuales tienen como objetivos ejecución de propuestas de equilibrio urbano y arquitectónico, a su vez la separación de la ciudad ante los evidentes problemas urbanos que presenta el sector.

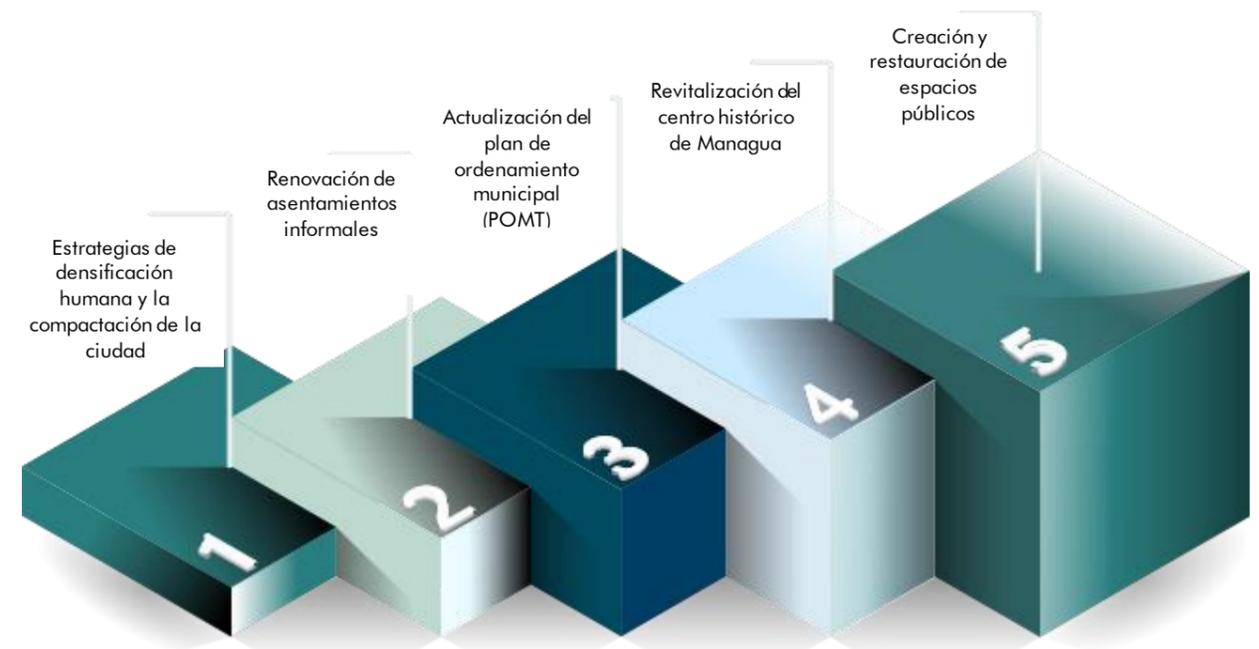


Ilustración 42. Estrategias para el desarrollo urbano sostenible. Fuente: Managua Sostenible (2013).

En el año 2013 como parte de la elaboración de planes de reordenamiento espacial de la ciudad, la Alcaldía de Managua en conjunto con el BID presentan el plan de acción "Managua sostenible como parte del programa "Ciudades emergentes y sostenibles". Las 5 principales

propuestas de este plan se enfocan en las redes potables, reordenamientos de áreas saturadas que pueden facilitar la modificación de la estructura urbana de la ciudad:

- > Revisar y adecuar los principales instrumentos de planificación principalmente el POTM.
- > Realizar el plan de movilidad y transporte.
- > Efectuar el plan de escorrentías.
- > Reajustar el Plan Maestro del Área Central (PMAC).
- > Realizar un plan de manejo del agua potable y saneamiento del área de la ciudad.

En lo que respecta a la sostenibilidad urbana de la ciudad el plan hace énfasis que la planificación urbana debe estar vinculado con el crecimiento y expansión regulado por las instituciones, de tal manera que la cobertura de infraestructura y equipamiento sea accesible, la metodología aplicada se da en tres fases:

- > Sostenibilidad ambiental.
- > Desarrollo urbano sostenible.
- > Capacidad de respuesta ante el cambio climático.

En el año 2015 representantes de BID (Banco Interamericano de Desarrollo) definieron el inicio de la ejecución del plan maestro de drenaje y el plan de revitalización del casco histórico de la capital, enmarcado en un programa de ciudades sostenibles. En una entrevista realizada por el periódico El Nuevo Diario "Revitalización del centro histórico en Managua" un delegado de esta institución expresa:

*"Es una iniciativa que reactivará la cultura del centro histórico y que se evidencia en el malecón, este tiene varias direcciones que se han venido realizando. Es una propuesta de revitalización integral y es importante poder participar en este proceso". Comentó (Melo)*

En el año 2016, el gobierno central declaró "Políticas de proyectos para el desarrollo y la inversión potencial 2017-2021" constando de 5 proyectos vinculados con la infraestructura jerarquización y pavimentación de vías, proyectos en el Lago Xolotlán, ampliación del aeropuerto internacional Augusto César Sandino, terminales de buses Inter locales y la construcción de un tren ligero.

El Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua, fue elaborado en el año 2017 para dar una solución habitabilidad, calidad urbana y articulación de los espacios públicos. En agosto de este mismo año la Agencia de cooperación internacional de Japón (JICA) presentó el informe final del plan maestro de desarrollo urbano para el municipio de Managua de la república de Nicaragua, en el cual se detallan propuestas de ordenamiento

territorial a través de acciones de jerarquización de sistemas viales, creación de centros económicos y regularización del uso de suelo urbano.

Los recursos propios se imponen con un 87% en paralelo a un incremento global del 590% a proyectos de infraestructuras, siendo los mayores beneficiados el Distrito I (70 millones de córdobas), Distrito II (465%). Los proyectos por parte de los inversionistas que tuvieron un auge de desarrollo económico en el país es la construcción del Estadio Nacional de Baseball Denis Martínez (C\$ 287,256,675), Paseo Xolotlán, etapa III y IV (C\$ 187,349,887), lo que representa un 40% de las gestiones de recursos que se ve beneficiada en un 10% de incremento dentro del período 2010- 2015 Ver lista de proyectos en la tabla 03.

DISTRITO	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO
Distrito I	Construcción del Estadio Denis Martínez	C\$ 287,256,675
	III y IV etapa del Paseo Xolotlán	C\$ 53, 597,000
	Construcción de la Plaza 22 de agosto	C\$ 25,500,000
	Construcción del Paseo de los estudiantes	C\$ 17,000,000
	Construcción de los tiangues Hugo Chávez	C\$ 8,000,000
	Construcción de viviendas solidarias	C\$ 13,600,000
	Construcción de la pista principal del paseo Xolotlán	C\$ 7,000,000
	Construcción de la pista de patinaje	C\$ 6,000,000
	Rehabilitación del parque Luis Alfonso Velásquez	C\$ 16,000,000
	Construcción complejo Alexis Arguello	C\$ 135,600,000
Distrito III	Construcción Piscinas Michelle Richardson	C\$ 110,000,000
	Mejoramiento vial de la avenida Bolívar	C\$17,000,000
Distrito IV	Bacheos de calles alternas	C\$ 8,000,000
	Modernización de redes semafóricas	C\$ 6,200,000
	Mejoramiento de vías	C\$ 8,700,000
	Viviendas solidarias IX etapas	C\$ 22,400,00

Tabla 03. Proyectos ejecutados en la zona central de Managua en el período de 2010-2017.

### 1.10 Período 2018-2020

En enero de 2018, el gobierno central presenta el Plan Nacional de Desarrollo Humano 2018-2021, donde los principales lineamientos se enfocaban en el mejoramiento de la infraestructura: carreteras, puertos, pasos fronterizos, ferroviarias, servicios de salud, educación y servicios municipales (Expediente Público, 2020).

En el año 2019 se construyó la obra urbana “Monumento de paz y vida” con un total de 20.6 millones de córdobas, este proyecto incluye una fuente, colocación de bancas, mejoras en la ornamentación e iluminación. Según los planes que contemplan el desarrollo del área central de Managua para el año 2020, se destaca las etapas de construcción del Puerto Salvador Allende que incluye restaurantes internacionales, hotel de 5 estrellas, centro comercial y piscinas. Estos se proyectan a ejecutarse a finales del año, sin embargo, las obras más relevantes que se identifican en el sector son los pasos peatonales, parque acuático y un área de museos. Los lineamientos de la fase “Desarrollo Urbano” del Plan de Desarrollo Humano 2018-2022 están delimitadas en las siguientes estrategias:



Ilustración 43. Estrategias de “Desarrollo urbano. Adaptado de “Plan de desarrollo humano 2018-2020. Alcaldía de Managua (2019).

Durante este período de tiempo se tenía previsto que la capital comenzará a instaurarse como una ciudad del futuro que se adecua a las nuevas tendencias modernistas, donde uno de los principales flujos de riqueza se centraría en las nuevas atracciones turísticas del área histórica de la capital teniendo como referente el Plan de Revitalización del Centro Histórico de Managua y el Plan de Desarrollo Urbano elaborado por la Agencia de Cooperación Internacional de Japón, a partir del año 2018 se marcó un hito referencial para el cambio e innovación en la capital. Los proyectos que han empezado trabajos para su ejecución es la construcción de terminales de buses que poseen un carácter tradicional, se prevé que las terminales departamentales constarán con un diseño moderno que catalice cada componente urbano, la ampliación de las vías principalmente la Pista Juan Pablo II, la construcción del paso desnivel de las Piedrecitas, mejoramiento de vías y andenes de los barrios más degradado del entorno. Los proyectos de saneamiento se destacaron durante estos años, la sustitución de redes de tuberías ubicados desde la calle de 7 sur y la róbela, esto incluye obras de alcantarillados y drenaje público, la perforación de pozos en el distrito II y IV de Managua se gestionaron con el objetivo de abastecer de agua a familias de este sector. Los esquemas y diseños para la rehabilitación del Parque Augusto César Sandino se han posicionado como uno de los proyectos con un alto potencial urbano con la inclusión de senderos, jardines, la construcción de un museo en forma de pirámide cristal y hierro y la adición de una fuente luminosa (La Prensa, 2014).

### 1.11 Edificios representativos del centro histórico de Managua- Catedral Metropolitana de Santiago Apóstol de Managua

Los edificios patrimoniales que conforman el centro urbano de Managua que ha canalizado los aspectos culturales, históricos y sociales entre lo que se destacan:



Ilustración 44. Catedral Metropolitana de Santiago Apóstol de Managua. Fuente: BBC (2017), Vianica (2012), El Nuevo Diario (2014).

La Catedral Metropolitana de Santiago de Managua (1927-1940), inaugurada en 1938 y diseñada por el ingeniero Pablo Dambach resalta por su estilo neoclásico, ubicada en la ciudad de Managua, debido al terremoto del 23 de diciembre de 1972, este edificio quedó con graves daños estructurales siendo notables en la fachada norte y en los últimos tramos de las torres. En el año 2019 se gestionó un plan de rehabilitación para el restablecimiento de las funciones religiosas.

Templo de la música, Palacio Nacional y Tribuna presidencial



Ilustración 45. Edificios representativos del centro histórico de Managua. Fuente: El 19 digital.

El templo de la música conocido como “La Glorieta”, fue inaugurado en el año 1939 bajo la gestión de Hernán Robleto, sus paletas de colores y la presencia de fuentes fue una de las características principales para su reconocimiento. El Palacio Nacional posee un estilo neoclásico, inaugurado en el año 2005 es un inmueble con alto valor histórico y cultural fue diseñado por el ingeniero Pablo Dambach, está conformado por sótanos, jardines internas y dos niveles de construcción. El 22 de agosto fue sede del suceso histórico de la toma del Palacio. La antigua tribuna presidencial fue construida a finales de los años 30, diseñada por el arquitecto Víctor Sabater bajo la administración de la empresa Cardenal Lacayos Fiallos. Era considerada la sede de los desfiles escolares en los años del mandato de Anastasio Somoza.

Museo Julio Cortázar, Colonia Dambach y Telcor



Ilustración 46. Colonia Dambach, Telcor, Casa mantica. Fuente: El 19 digital, La voz del sandinismo (2017).

La colonia Dambach fue construida por el ing. Pablo Dambach este conjunto residencial se construyó con fines de hábitat para familiares de diplomáticos que se encontraban en el país y que resalta por su estilo europeo. El edificio que alberga Telcor y el palacio de telecomunicaciones el diseño estuvo a cargo de Julio Cardenal y el ing. Pablo Dambach ubicado en las cercanías del parque central. La Casa Mantica fue el diseñado por el Arq. Julio Cardenal en 1939, consta de 3 niveles de uso domiciliar, salones, habitaciones, unidades de servicio, terraza, balcón, garaje y jardín frontal.

Cine Blanco, Teatro Nacional Rubén Darío



Ilustración 47. Edificios representativos del centro histórico. Fuente: INC, La Prensa (2019).

El antiguo cine blanco se convirtió en unos de los edificios más emblemáticos de la vieja Managua por su carácter funcional y diversidad de las actividades que se generaban especialmente en los turnos nocturnos, se exaltó como unos de los lugares que potenciaba la cultura nicaragüense a través de películas y obras de teatro, el Teatro Nacional Rubén Darío diseñado por el Arq. José Terán e inaugurado el 6 de diciembre de 1969, es un patrimonio emblemático de la vieja Managua que sobrevivió al terremoto del 23 de diciembre de 1972, por su sistema antisísmico japonés de rodos, gatos hidráulicos y amortiguadores de plástico en forma de acordeón. La sede del ministerio de hacienda y crédito público se localiza en las cercanías del Parque Luis Alfonso Velásquez siendo notable en los años 80 por su arquitectura moderna inmersa en el casco antiguo de Managua.

Centro de convenciones Olof Palme, Cancillería de la República y Casa de los pueblos



Ilustración 48. Edificios representativos del centro histórico de Managua. La Prensa 2012, 2014.

El centro de convenciones Olof Palme se impone como una nueva atracción en el centro histórico de Managua destinado a la realización de eventos y se instaura como un edificio representativo de la modernidad de la ciudad, la Cancillería de la República cuenta con la integración de un diseño con elementos coloniales de la nación mediante la imposición de un concepto postmodernista con un concepto tradicional de la población, se observa claramente en la disposición de las columnas internas. La casa de los pueblos conocida como la casa presidencial (1999-2007), ubicada en el costado norte del Palacio Nacional y su construcción tuvo como objetivo ser la sede oficial del gobierno nicaragüense.

### 1.12 Evolución histórica del centro histórico de Managua en el período 2000-2020



Ilustración 49. Evolución histórica del parque Luis Alfonso Velásquez. Fuente: La Prensa (2014).



Ilustración 50. Evolución histórica de la Avenida Bolívar. Fuente: El Nuevo Diario (2011).



Ilustración 51. Evolución del Parque Central de Managua. Fan Page Managua a través la historia.



Ilustración 52. Evolución histórica de la Rotonda de Plaza Inter. Fuente: El 19 digital (2017).



Ilustración 53. Evolución histórica del Malecón de Managua/ Puerto Salvador Allende. Fuente: El Nuevo Diario (2008/2016).



Ilustración 54. Evolución histórica del edificio ubicado frente al antiguo Gran Hotel de Managua. Fuente: El 19 digital (2019).



Ilustración 55. Evolución histórica de la Plaza Juan Pablo II. Fuente: El Nuevo Diario (2015).

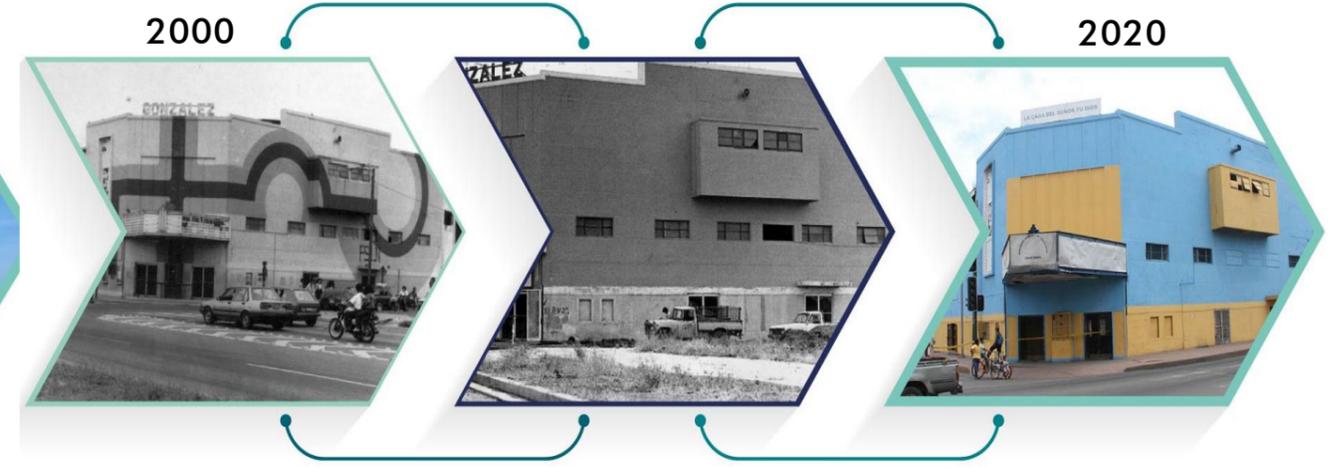


Ilustración 56. Evolución histórica del antiguo Cine González. Fuente: Fan Page Managua a través de la historia.



Ilustración 57. Evolución histórica de la Plaza 22 de agosto. Fuente: La voz del sandinismo (2016).



Ilustración 58. Evolución histórica de los semáforos del Cine González. Fuente: La Prensa (2003/2020).



Ilustración 59. Evolución histórica del antiguo Gran hotel de Managua. Fuente: La Prensa (2012).

A modo de cierre en este capítulo se destaca la síntesis del contexto histórico de la conformación del centro histórico de Managua información base para el desarrollo de la investigación donde dichos elementos claves interviene en el proceso comparativo de las principales transformaciones identificadas, en este mismo sentido, se detalla las características que predominaron cada período de la historia de Nicaragua desde su fundación hasta la actualidad (2020). La periodización flexibiliza el análisis de los patrones, los sitios y conjuntos arquitectónicos que se encuentran inmersos en la zona, este capítulo adquiere relevancia por los factores históricos que pueden determinar los principales conflictos que afectan a la zona desde el punto de vista urbano y los componentes urbanos que incidieron en las modificaciones de suelo, forma o funciones, de las cuales se puede calcular las frecuencias de cambios en cada tipología presente, si se establecieran ciclos de análisis históricos como lo presentados en la elaboración de instrumentos de planificación en especial los esquemas de desarrollo urbano como tratamiento a la dispersión que experimenta la zona, al igual que la aplicación de mecanismos que permitan procesos de intervenciones modernos que representen complejos para la cambios adaptación del área.



**CAPÍTULO II**  
**PLANIFICACIÓN**  
**URBANA 2000-2020 Y**  
**SU PROYECCIÓN EN EL**  
**CENTRO HISTÓRICO DE**  
**LA CIUDAD DE**  
**MANAGUA**

## CAPÍTULO II: PLANIFICACIÓN URBANA 2000-2020 Y SU PROYECCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA

El estudio y revisión de las principales herramientas de planificación es el factor fundamental para la verificación de resultados que oriente la tendencia de cambios y el impacto sobre la zona, es decir en esta sección se abordará los principales patrones emergentes y el índice de ocupación dentro de la sistematización de la zona.

### 2.1 Plan parcial de ordenamiento urbano del Sector Norcentral del municipio de Managua 2004

Este documento se complementa con las reformas del primer plan de ordenamiento urbano aprobado en el año 2000. Las directrices principales se enfocan en fortalecer el tejido urbano de la zona norcentral de la ciudad mediante estrategias especializadas en aspectos de zonificación, sistema vial, imagen urbana, asentamientos espontáneos y ordenamiento habitacional. Las pautas para la consolidación del uso de suelo, se vincularon con los lineamientos establecidos en el Plan Maestro del Área Central y el Plan Regulador de Managua, por lo cual en el sector se han detallado las siguientes zonas:

- > Eje de desarrollo del centro histórico, constituida por 4 áreas de suelo.
  - Zona de comercio y servicio (ZC-S)
  - Zona de inversiones públicas y privadas (Z-IPP)
  - Zona de equipamiento institucional especializado (EI-E)
  - Zona de reservas naturales de parques urbanos (RN-4)
- > Corredor o eje de comercio- servicios (CC-S)
- > Corredor o eje mixto de viviendas- servicios (CV-S)
- > Zona de viviendas de densidad alta (V1)
- > Zona de viviendas de densidad media (V2)
- > Zona de subcentros distritales (C3)
- > Zona de reserva natural de parques naturales (RN-1)
- > Zona de reserva natural de parques urbanos (RN-4 y RN-2)

Los objetivos se desarrollan a partir de la necesidad de regular la expansión urbana en los principales sectores de la capital (Distrito II y IV), así mismo controlar cada una de las normas urbanísticas que incidían directamente sobre la ciudad, de tal forma que sea un instrumento de planificación adaptado a cada una de las restricciones y potencialidades del espacio tratado. Las estrategias complementarias están orientadas a un proceso de regularización de la ocupación de uso de suelo como eje esencial de trabajo sobre toda la zona norcentral, debido al alto predominio de áreas urbanas consolidadas sobre áreas rurales. En lo que respecta al área central de Managua se planteaba cumplir con las normativas y ajustarse al plan maestro destinado a este sector, sin embargo toma una dirección adversa con una alternativa de incorporación de uso Mixto de viviendas y servicios ( Mvs) que se localizó en la parte sur de la Dupla Norte, Avenida Bolívar, Dupla Sur y 5ta avenida norte, donde se

Sector Norcentral de Managua				
Categorías usos de suelos	1989		2016	
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje
Zona habitacional	108.00 ha	17.83%	115.28 ha	17.95%
Zona servicios	23.00 ha	3.79%	58.99 ha	9.18%
Zona institucional	60.00 ha	9.90%	47.80 ha	7.44%
Zona industrial	7.00 ha	1.15%	3.25 ha	0.50%
Zona comercial	64.00 ha	10.57%	62.58 ha	9.75%
Zona de áreas verdes	2.00 ha	0.33%	6.35 ha	0.98%
Vialidad	110.00 ha	18.15%	167.37 ha	26.06%
Zona de reserva (Laguna de Tiscapa)	16.00 ha	2.64%	28.55 ha	4.45%
Baldíos	108.00 ha	17.82%	11.24 ha	1.75%
Zona de recreación	53.00 ha	8.74%	99.05 ha	15.42%
Sin información	16.00 ha	2.64%	2.54 ha	0.39%
Zona costera	39.00 ha	6.43%	39.00 ha	6.43%

Tabla 04. Comparativa de uso de suelo del sector Norcentral de Managua 2000-2004. Adaptado del levantamiento del Plan parcial Norcentral de Managua ALMA 1989 y 2016.

desarrollaron los proyectos habitacionales “BAVINIC”, “Casa el Pueblo Presidente” y “PROVIVIENDA”.

De acuerdo a los resultados de Plan de Ordenamiento del Sector Norcentral en el año 2000, su actualización y reforma en el año 2004 se puede constatar el predominio del uso habitacional, sin embargo, es notorio la reducción de las zonas habitacionales (0.92%) en un período de 4 años y un leve aumento de los establecimientos comerciales y recreativos, lo que evidencia una nueva caracterización de ocupación de suelo en el sector. El porcentaje de frecuencia de cambios representa un 6.21% de toda la zona.

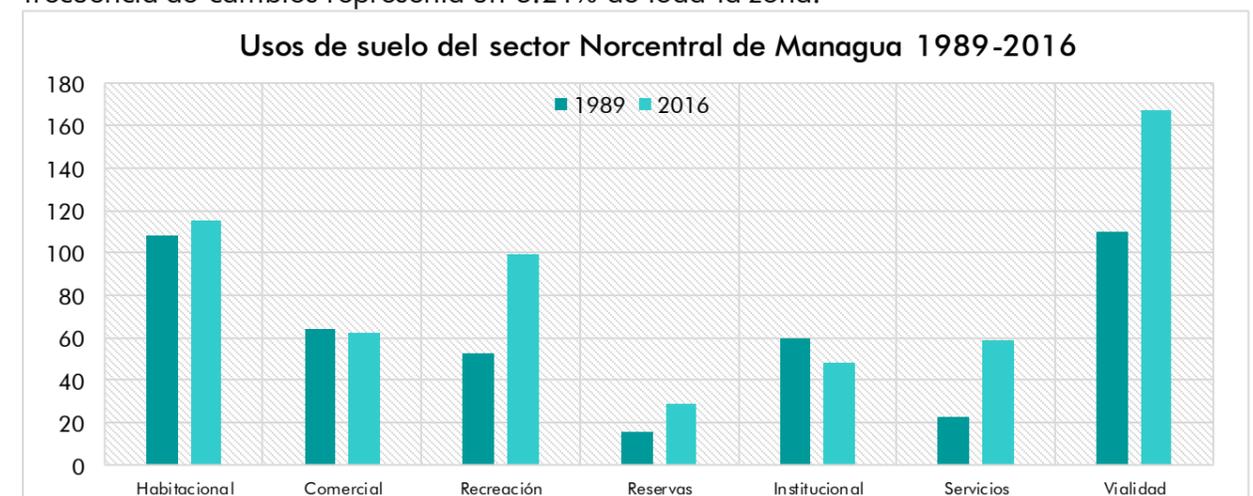


Gráfico 01. Porcentaje de cambio de uso de suelo del sector Norcentral de Managua 2000-2004. Adaptado del levantamiento del Plan parcial Norcentral de Managua ALMA 2000 y 1989-2016.

## 2.2 Plan de acción Managua Sostenible (2013)

Este plan tiene como enfoque principal la implementación de mecanismos que conlleven a formar una ciudad sostenible que se adapte a los nuevos estándares de innovación global, teniendo como referencia principal las problemáticas identificadas y el análisis de los instrumentos de planificación municipales. Los principales objetivos se encuentran ligados a un proceso gradual de revisión y actualización legislativa (Ver Ilustración 60).



Ilustración 60. Objetivos generales. Adaptado del plan de acción Managua Sostenible BID (2013).

La etapa de diagnóstico del sector fue elemental para la consolidación de acciones que permitan brindar una solución eficaz de los conflictos urbanos, mejorar la imagen urbana y fortalecer los aspectos sustentables y formales del sector. Entre las principales estrategias se encuentran:

- > En los componentes legislativos de las problemáticas urbanas que presenta el área de Managua se propone complementar y ajustar el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal (POTM), Plan Maestro del Área Central (1994) y el Plan Regulador de Managua (1982).
- > La densificación se formula mediante la mixtura del uso de suelo en áreas con tendencia a urbanizar, por lo que enfatiza en el desarrollo habitacional en alturas, conformando un circuito desde la carretera a Masaya hasta el antiguo centro urbano de Managua, de igual manera se detalla la localización de las zonas comerciales y de servicios en las primeras plantas de edificios de múltiples niveles especialmente construido con un sistema antisísmico, trasladando las zonas habitacionales en las plantas altas.
- > El mecanismo aplicado en este instrumento de planificación para la erradicación de asentamientos ilegales que inciden negativamente en la imagen urbana del municipio de Managua se enfocan en el desarrollo de proyectos habitacionales de tal manera

que permitan a la población afectada acceder a una vivienda sin tener que optar por estrategias de reubicación, la ejecución de estas zonas residenciales permitirán crear un sistema de innovación mediante la densificación en altura como eje esencial de trabajo.

- > La propuesta de una zona de amortiguamiento como eje esencial de expansión urbana controlarían el crecimiento de la ciudad, formándose un esquema de ordenamiento adaptable al sector, dicho esquema estará compuesto de áreas protegidas que facilitan la sostenibilidad urbana, el propósito principal es la preservación del patrimonio natural y cultural.
- > El tratamiento y mantenimiento de los espacios públicos representan elementos claves del desarrollo de este plan, trata de articular cada uno de los elementos urbanos a través de la construcción de un corredor verde, estableciéndose como un lugar accesible y seguro del resto de la ciudad.
- > El proceso de compactación de la ciudad se vincula con el tratamiento y construcción de nuevas infraestructuras viales que sirvan como un circuito estable y accesible en la ciudad, se considera el eje de trabajo más relevante de este plan.
- > La revitalización del antiguo centro histórico está conformada por unidades de trabajo que prioriza la recuperación de espacios públicos que están inmersos en esta área, de igual manera la instauración de nuevos esquemas de organización por medio de supermanzanas, estas estrategias pretenden que este centro sea adaptable a las necesidades humanas y las nuevas tendencias de desarrollo urbano. Las estrategias complementarias a esta propuesta es el mejoramiento de las unidades barriales.

Las estrategias proyectadas en este plan no han tenido gran incidencia sobre la ciudad, los escasos avances se reflejan en el proceso de instauración y mejoramiento de la infraestructura vial en las principales unidades barriales y avenidas aledañas al antiguo centro urbano, ante la escasez de políticas urbanas que se encuentren debidamente adaptables al entorno el rápido crecimiento de zonas comerciales y habitacionales han ocasionado una trama fragmentada y desordenada favoreciendo la segregación social, inseguridad, imagen urbana deteriorada.

El alcance de este plan contiene tanto los problemas ambientales, económicos y físicos que pueden incidir negativamente sobre el municipio, las propuestas planteadas contribuyen a un proceso de creación de un modelo integral de revitalización de espacios, mejoramiento de infraestructura, consolidación de legislaciones de apoyo para futuros instrumentos que se desarrollen a largo plazo. La ejecución de este plan requiere de la capacitación de especialistas que indiquen el grado de complejidad del sistema urbano actual y los métodos de trabajo a aplicar en cada componente urbano, este plan se estructura de mejor manera al trabajar sobre los lineamientos del Plan de Desarrollo Municipal (2017), cuyos aspectos metódicos son esenciales en una integración sostenible.

## 2.3 Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017)

Esta propuesta sobre la delimitación y transformación original del centro histórico la cual se estableció inicialmente en el Plan Maestro del Área Central de Managua (1994), dentro de las cuales se enmarcan un conjunto de acciones que tienen como objetivo revitalizar el área en aspectos económicos, espaciales y sociales, los proyectos ejecutados y que han tenido un grado de relevancia muy alto se encuentran (Ver ilustración 61).



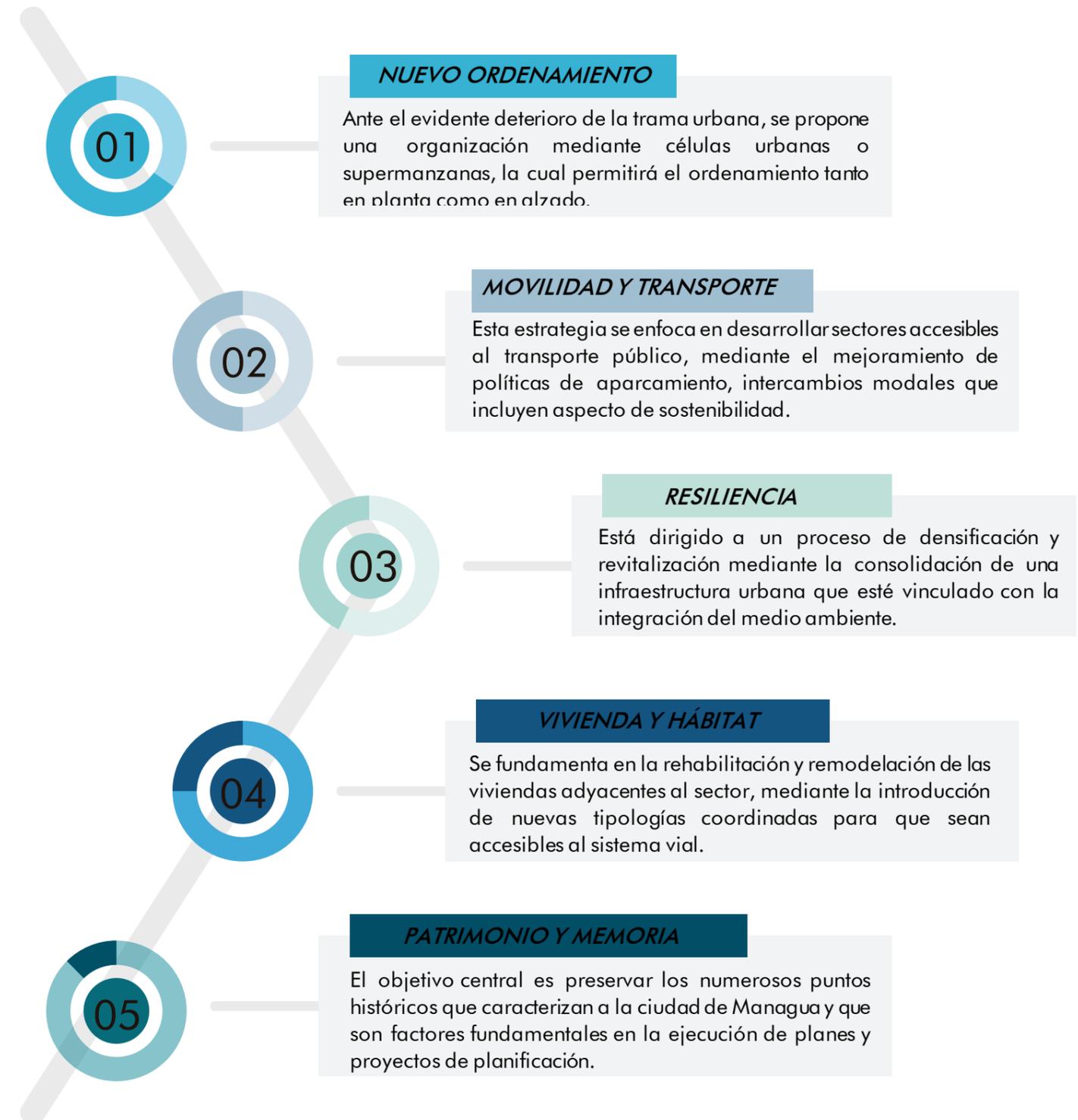
Ilustración 61. Propuestas de intervención. Adaptado del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017).

Dentro de los principales objetivos y acciones que retoma este plan están vinculados a un proceso de análisis de las variables y efectos sobre zonas adyacentes:

- > Espacio público como un sistema ordenado y articulador de la ciudad y los habitantes.
- > Creación de un nuevo paisaje urbano.
- > Consolidación de la ciudad.
- > Combinación de las actividades económicas en el espacio urbano.
- > Establecimiento de una identidad urbana local.
- > Movilidad urbana sostenible.
- > Jeraquización de las zonas centrales.
- > Densificación de población, actividades económicas y recreativas.
- > Seguridad en el área.
- > Condiciones de habitabilidad.

Los lineamientos que rigen este plan se enfocan en priorizar los factores de Innovación, resiliencia y seguridad para establecer un sistema habitable y comercial en búsqueda de la potencialización turística y económica del sector, conservando la memoria histórica del espacio determinándose una identidad urbana, un centro espacial adaptado a las nuevas complejidades urbanas.

En las siguientes ilustraciones se muestra las principales estrategias que se detallan en el plan, las cuales de manera conjunta se convierten en ejes primordiales de trabajo que contribuye a un ciclo de mejoramiento integral del sector (Ver Ilustración 62 y 63).



### NUEVO ORDENAMIENTO

Ante el evidente deterioro de la trama urbana, se propone una organización mediante células urbanas o supermanzanas, la cual permitirá el ordenamiento tanto en planta como en alzado.

### MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Esta estrategia se enfoca en desarrollar sectores accesibles al transporte público, mediante el mejoramiento de políticas de aparcamiento, intercambios modales que incluyen aspecto de sostenibilidad.

### RESILIENCIA

Está dirigido a un proceso de densificación y revitalización mediante la consolidación de una infraestructura urbana que esté vinculada con la integración del medio ambiente.

### VIVIENDA Y HÁBITAT

Se fundamenta en la rehabilitación y remodelación de las viviendas adyacentes al sector, mediante la introducción de nuevas tipologías coordinadas para que sean accesibles al sistema vial.

### PATRIMONIO Y MEMORIA

El objetivo central es preservar los numerosos puntos históricos que caracterizan a la ciudad de Managua y que son factores fundamentales en la ejecución de planes y proyectos de planificación.

Ilustración 62. Estrategias a ejecutar en el sector. Adaptado del Plan de Revitalización del Centro Tradicional e Histórico de Managua (2017).

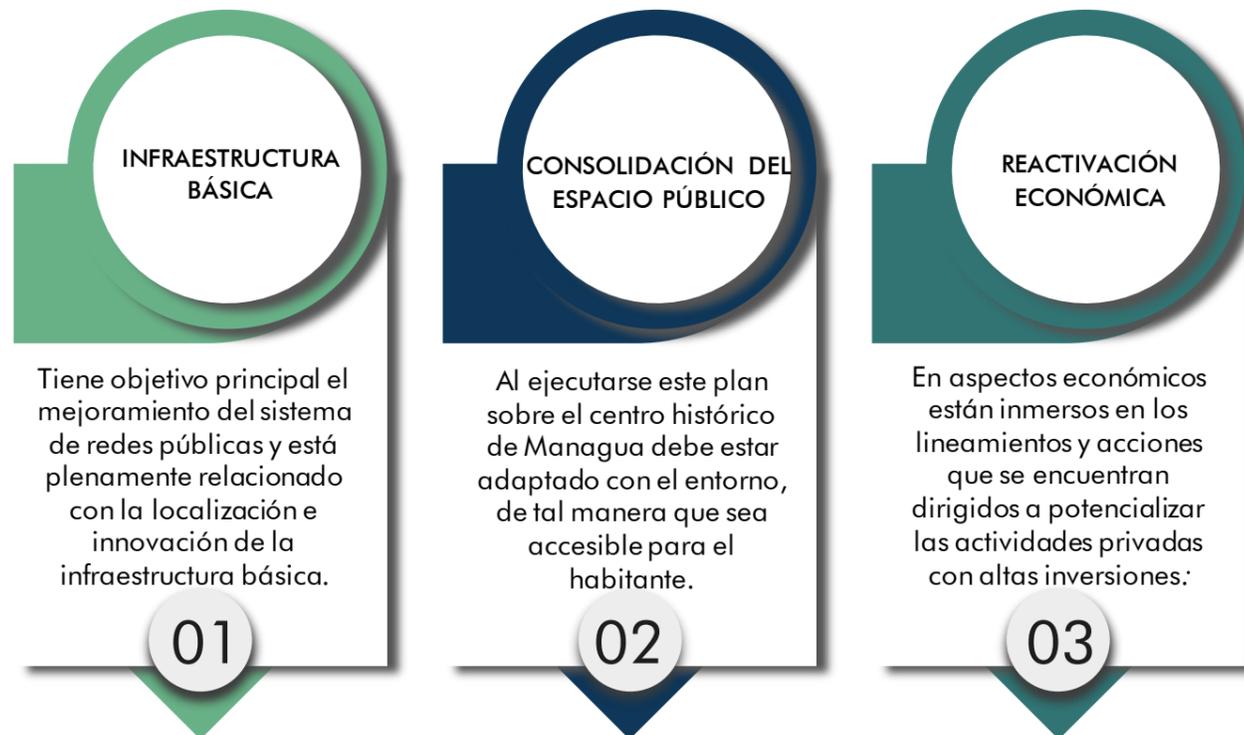


Ilustración 63. Estrategias a ejecutar en el sector. Adaptado del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017).

Entre los proyectos y propuestas del plan que tienen un grado de relevancia alto en la transformación y mejoramiento integral del centro histórico se encuentran:

- > Dotación de infraestructura básica.
- > Ejecución de proyectos habitacionales (356 viviendas).
- > Rehabilitación de la Catedral de Santiago de Managua.
- > Creación de un centro de negocios.
- > Densificación de actividades comerciales y recreativas de la zona costera de Managua.
- > Mejoramiento de equipamientos existentes.
- > Potencialización de plazas y creación de espacios.
- > Restauración de edificios patrimoniales.
- > Implementación de puntos intermodales de transporte público.
- > Potencialización de los ejes comerciales de las avenidas aledañas.
- > Ordenamiento mediante las células urbanas.
- > Implementación de corredores verdes.
- > Proyectos de grandes plataformas de transporte público exclusivo.
- > Revitalización de monumentos históricos.

En complementación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano las propuestas de estrategias para transformar el entorno del centro histórico conformando un sistema integral que brinde soluciones de habitabilidad, calidad de vida e integración de espacios públicos.

Las acciones implementadas se concentran en la conformación de un sector que sea adaptable a las necesidades emergentes de sus pobladores, brindando la oportunidad de acceder a infraestructura básica, medios de transporte, centros económicos y recreativos. Los últimos proyectos ejecutados en el área central de Managua, fueron esenciales en la ejecución de este plan, sin embargo los cambios no han sido relevantes a pesar de los trabajos previos, la falta de organización de etapas de labores, pautas legislativas y económicas forman parte de la carencia de recursos físicos y profesionales para el progreso de estas propuestas.

Los mecanismos de densificación habitacional se vinculan con un sistema de células urbanas donde los lineamientos de ocupación se acopla a las nuevas tendencias de desarrollo y se clasifican en 3 grandes escenarios donde el primero corresponde a edificaciones donde se respetan los retiros obligatorios que se referencian en NTON 12-0012, seguido por un entorno correspondiente al perímetro edificado por manzanas donde se suprime los retiros frontales, contrarrestando el encuentro de los bloques habitacionales, el último contexto se conforma de conjuntos residenciales formados por patios donde las manzanas se cierran y continúan en las esquinas como se establece en la NTON 12-010-13 Parte 3 arto 6.1.2 (Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L, 2017).

Por otra parte, en el proceso de revitalización del centro histórico de Managua es primordial la preservación de los edificios y monumentos que forman parte de la línea histórica del área, las propuestas deben estar plenamente vinculadas con normas y pautas que regularicen cada fase, cada uno de los elementos garantizan la integración y fortalecimiento conllevando a la potenciación económica y cultural de este centro.

Ante los riesgos físicos y naturales que pueden afectar el centro histórico de Managua debido al emplazamiento en la zona, que influye directamente en el proceso de renovación urbana, es por ello que los proyectos que se ejecuten deben integrarse con la creación de corredores verdes con la finalidad de establecer una conexión ecológica reduciendo los efectos climáticos sobre la zona. En lo que respecta a la conformación del territorio en este plan se detalla un nuevo patrón de distribución de terrenos, de tal manera que el esquema de ordenamiento propuesto se consolide y adapte a las nuevas tipologías constructivas, intensidad edificatoria definiendo un modelo que potencie la actividad económica de la zona.

Las metodologías proyectadas en este plan se complementa con parámetros esenciales de expansión urbana sobre el centro, es decir que las nuevas acciones se plantean sobre la base de la trama existente, de tal manera que la transformación se adapta a las condiciones urbanas reales. El modelo planteado responde a las nuevas demandas sociales y tecnológicas creando un espacio integrado a un sistema sostenible, estructurado y planificado que garantice un proceso de revitalización eficaz que conlleva al funcionamiento integral de sus servicios.

## 2.4 Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Managua (2017)

Este plan comprende una serie de lineamientos que buscan restablecer la densificación y modernización de la ciudad de Managua, mediante la creación de sub centros estratégicos que fortalezcan los tejidos urbanos. Estos sub centros se enfatizan en conflictos esenciales de la metrópolis, la revitalización del centro histórico patrimonial actual, catalizador de la economía de la ciudad. Dos centros se ubicarían en la zona oriental y occidental que funcionarían para la prestación de servicios administrativos regionales. El cuarto centro se ubica en el entorno inmediato de la carretera a Masaya y se instauraría como un foco de negocios y económico, el quinto centro se localizaría en la pista sur urbana que funcionaría como un espacio tecnológico avanzado.

Estas estrategias se complementan con datos especializados formando objetivos técnicos de desarrollo urbano sostenible, modernización del transporte, sistematización de la infraestructura vial y la resiliencia de la ciudad (Ver Ilustración 64).

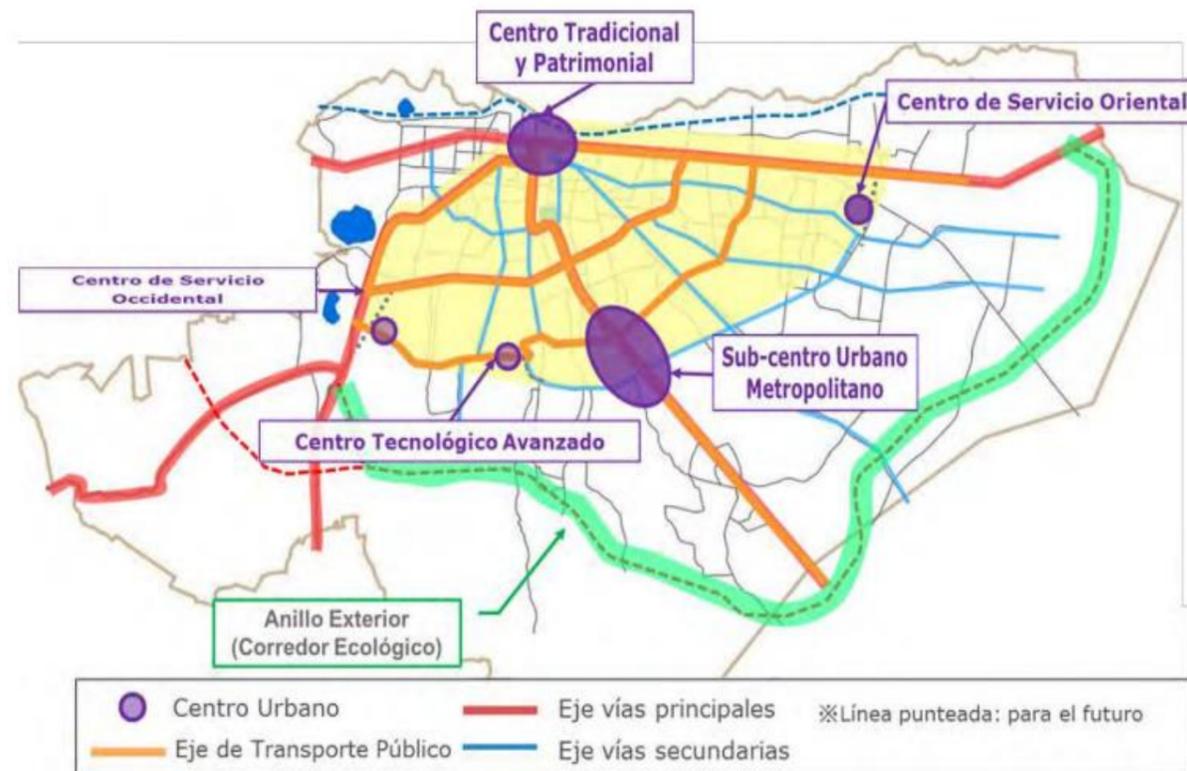


Ilustración 64. Propuestas de centros en la ciudad de Managua. Adaptado del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (2017).

Por otra parte, en lo que respecta a la ocupación de suelo la categorización se generaliza en 6 tipologías: uso mixto, comercial, habitacional, industrial, equipamiento público y conservación que conforman un sistema de 52 clasificaciones de uso de suelo. Estos usos de suelo se puntualizan en cada zona siendo la categoría mixta quien dominaría la zona del casco histórico de Managua.

Las estrategias para revitalizar la zona histórica de Managua se integra con el mejoramiento del trayecto de la Avenida Bolívar hacia el este de la zona, ordenamiento de mercado oriental y densificar en alturas el sector occidental:

- > Mejoramiento del entorno de las costas del Lago de Managua.
- > Potencializar las actividades industriales en el sector occidental y oriental del lago.
- > Creación de un corredor verde en el trayecto de la Laguna de Tiscapa hacia el lago Xolotlán.
- > Densificación habitacional mediante edificios de 3 a 4 niveles.
- > Sistematización de áreas verdes en las fallas sísmicas para minimizar el impacto de movimiento sísmicos.
- > La circulación de vehículos pesados queda excluida de movimiento por la zona.
- > Instauración de supermanzanas en zonas con edificaciones comerciales.
- > Centralización de las áreas turísticas.
- > Instauración de centros regionales de negocios.

El equipo Ezquiaga Arquitectura Sociedad y Territorio S.L. detalla en el segundo informe "Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua" del año 2016 acciones adicionales que permitirían el fortalecimiento de la zona mediante:

- > Mejorar la imagen urbana de los barrios tradiciones inmersos en el casco histórico.
- > Creación de 3 anillos concéntricos con una densidad escalonada. El primero con edificaciones mixtas en alturas, seguido de un anillo con funciones habitacionales y comerciales combinadas, por último, un anillo on dominio comercial (mercado).
- > Consolidar los ejes residenciales.
- > Jerarquización de áreas recreativas y de movilidad de acuerdo a las supermanzanas.
- > Establecimiento de red de ciclovías en toda el área central.
- > Mejorar la infraestructura sanitaria de la zona costera.
- > Mejoramiento de la infraestructura de drenaje vial del casco histórico.

La incidencia de este plan es de baja relevancia sobre la zona de estudio, sin embargo al complementarse con el Plan de Revitalización del Centro Patrimonial de Managua las estrategias se consolidan en un solo sistema, lo que conlleva a acelerar el proceso de intervención, los mecanismos implementados en el ordenamiento de esquematización urbana deben ser tomados como punto de referencia para los instrumentos que se desarrollen a largo plazo, la imagen objetivo proyectada para el año 2040 se adapta con las complejidades y conflictos espaciales que surjan en años posteriores ya que aborda las soluciones por medio de un análisis que compara como fue abordada en planes anteriores y el nivel de respuesta, el objetivo general es la instauración de un modelo de un casco histórico que potencialice la economía nacional por medio de la cultura y el turismo.

## 2.5 Etapa de recolección y procesamiento de datos:

Esta investigación centra los aspectos de análisis y cálculos en la problemática fundamental en la que se encuentra inmersa el centro histórico de Managua, donde el objetivo principal es estructural cada una de las temáticas planteadas, de tal manera que permita concretar los resultados finales. Los parámetros abordados incluyen la relación de cambios del uso de suelo urbano efectos de la ocupación comercial y recreativa, las principales modificaciones formales sobre las unidades residencial, así como el cambio y restricciones de ocupación sobre espacios residenciales.

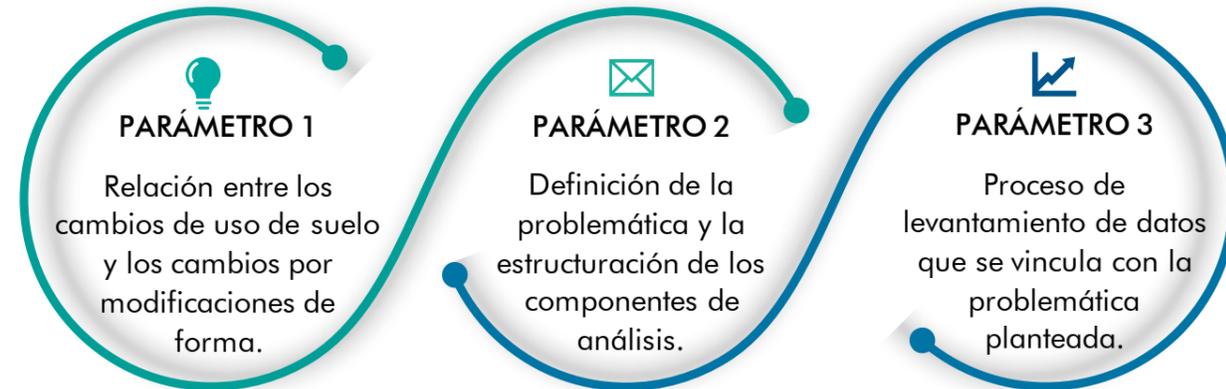


Ilustración 65. Parámetros de análisis de la problemática planteada. Fuente: Gutiérrez (2020).

En referencia a la fase de procesamiento de resultados se han definido las modificaciones formales que se vinculan con las actividades comerciales y recreaciones que han incidido sobre las zonas habitacionales, se adoptó un método no experimental de tal manera que evite la intervención en el análisis de las variables (identificación, recopilación, clasificación y cálculo). Por ende, el ciclo de recopilación se encuentra estructurada en fases de entrevistas, levantamiento, encuestas (los instrumentos planteados fueron aplicados en una pequeña muestra debido al problema de salud pública que afecta mundialmente a la población).

La herramienta que se aplicó para el procesamiento de recolección de datos fue el Sistema de Información Geográfica (SIG), mediante el cual se constituyeron fases de trabajo para cada levantamiento de campo y de información del centro urbano, mediante la instauración de cartografía actualizada de las edificaciones, uso de suelo y modificaciones de uso y forma, gestionando un proceso flexible en comparación con el levantamiento de los inmuebles dentro de esta misma etapa se enmarca la imposición de instrumentos que facilitaron la perspectiva de los pobladores referentes a la problemática abordada, mediante encuestas y entrevistas dirigidas también a especialistas en el tema presentado. Las visitas de campo fueron base de la cartografía, donde se generó un proceso de comparación con censos y levantamientos anteriores al estudio final, censos registrados en el 2004, demostrando las modificaciones de uso y sus tipologías. Durante la selección de los inmuebles y elementos arquitectónicos del área se determinaron factores que sirvieran de apoyo en los cálculos de resultados finales. El proceso de vistas para el levantamiento de ambos se dividió en 3 de las cuales se puede

mencionar que la primera visita se destaca la identificación de la zona para establecer una comparativa de uso de suelo mediante los levantamientos ejecutados en años anteriores. La segunda visita se acopla en procedimiento de la caracterización de los inmuebles seleccionados (15) de funciones mixta con el objetivo de establecer una caracterización de los cambios ejecutados, la tercera visita implicó el re levantamiento de datos y categorizando cada tipología de inmueble, de igual manera sirvió de base para el análisis del impacto sobre las zonas proyectadas y de la población. Este ciclo de levantamiento sobre inmuebles y sitios se realizó bajo un compromiso del propietario de la vivienda y el equipo académico, la cual se llevó a cabo mediante un permiso del propietario, sin recurrir a una carta extendida por las autoridades académicas UNI- FARQ, debido a las condiciones sanitarias que se vive en el país, lo que aceleró el proceso de registro de los inmuebles. El desarrollo de este proceso de levantamiento se vinculó con mecanismos que permitieran un estudio exhaustivo, dentro de los cuales se destaca las fichas de levantamiento estructurada por medio de gráficos, mapas, planos esquemáticos y caracterización e identificación de los elementos de los inmuebles.

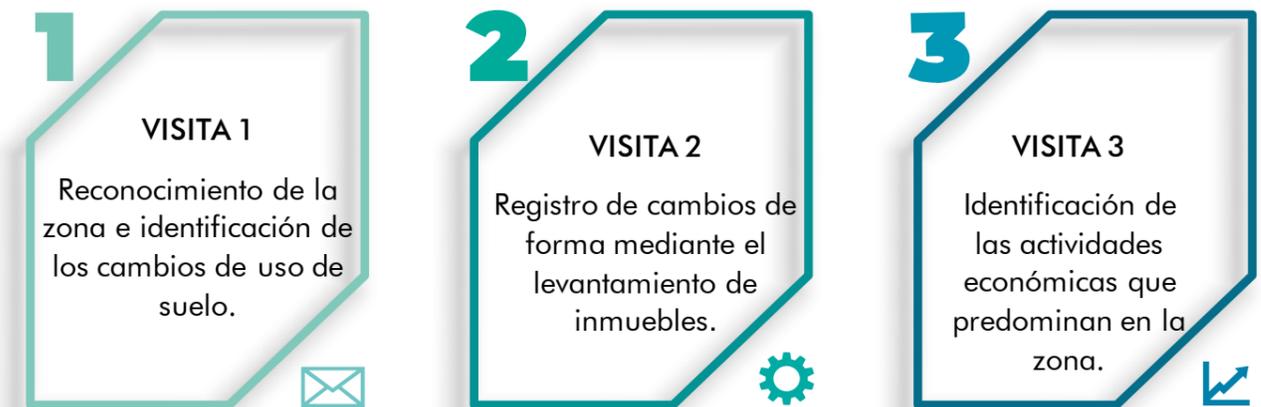


Ilustración 66. Pautas para el desarrollo de las actividades en las visitas de campo. Fuente: Gutiérrez (2020).

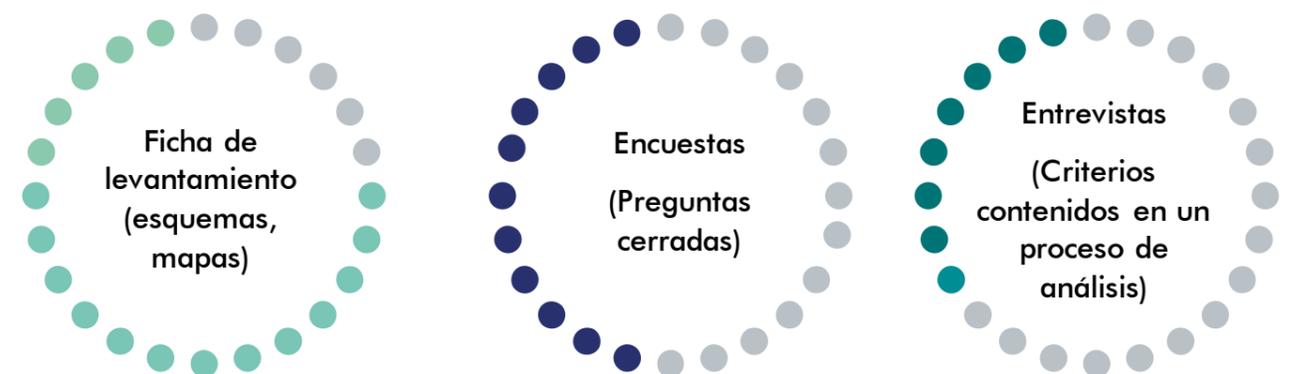


Ilustración 67. Instrumentos utilizados en el proceso de recopilación de datos. Fuente: Gutiérrez (2020).

El análisis estadístico se enfoca en metodologías descriptiva siendo los índices de probabilidades los parámetros de estudio y análisis entre las variables, siendo los seleccionados los datos de carácter cualitativo nominal, con la aplicación de probabilidades mediante la prueba de ji cuadrado de Pearson, las variables que determinan las fórmulas para

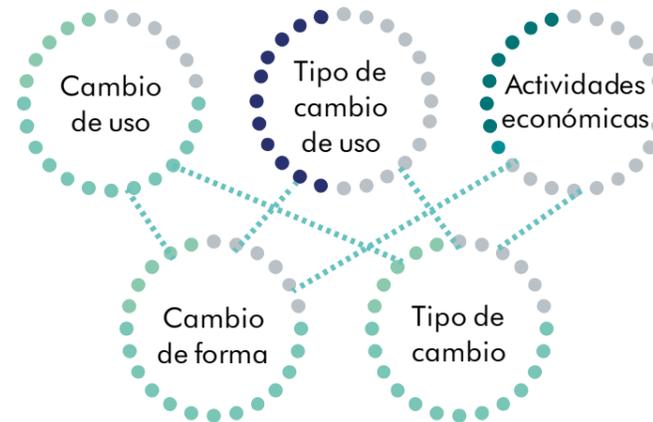
el cálculo de resultados son las siguientes: cambio de uso (du), cambio de forma (df), tipo de cambio de uso (du), tipo de cambio de forma (df) y categorización de las actividades económicas. Los datos que son base para el estudio de medidas son frecuentemente nominales:

Variables de análisis	Tipos de datos	Nomenclatura
Cambio de uso (du)	Nominal	C
Cambio de forma (df)	Nominal	D
Tipo de cambio de uso	Nominal	E
Tipo de cambio de forma	Nominal	F
Categorización de actividades económicas	Nominal	G

Tabla 05. Metodología de análisis de variables. Fuente: Basado en González & Guardado (2019), Gutiérrez (2020).

El mecanismo de definición de relación entre variables mediante intersección de todas las variables retomado de la metodología de trabajo de González & Guardado (2019):

- > Relación entre el cambio de uso (c) y el cambio de forma df (d).
- > Relación entre el cambio de uso (c) y el tipo de cambio de forma (f).
- > Relación entre el tipo de cambio de uso (e) y el cambio de forma (d).
- > Relación entre el tipo de cambio de uso (e) y el cambio de forma (f).
- > Relación entre las actividades económicas (g) y el cambio de forma (d).



Esta investigación tiene como metodología principal el cálculo de los cambios de forma y su incidencia en el área, es por ello que se retoma el ciclo de trabajo de los arquitectos Vanessa González y Jorge Guardado en su tesis "Los cambios de uso de suelo en el casco urbano central de la ciudad de Jinotepe y su influencia en la arquitectura habitacional: período (2004-2018)" tomando como referencia principal el desarrollo de las variables por medio de la aplicación de Pruebas del Ji Cuadrado de Pearson.

Se considera una Prueba de Ji Cuadrado es aquella no paramétrica que mide la discrepancia entre una distribución observada y otra teórica, indicando en qué medida las diferencias

existentes entre ambas, de haberlas, se deben al azar en el contraste de hipótesis, en este tipo de medición los datos se clasifican en categorías donde no hay orden natural. La independencia en el análisis de dos variables y la diferencia entre K proporciones de la muestra. Los datos recolectados en el levantamiento, la identificación de las variables y las relaciones a realizar entre ellas se define el modelo a seguir para la aplicación de esta prueba: La definición de hipótesis en el proceso de Jinotepe investigación, por lo cual se establecen dos hipótesis de análisis: la hipótesis nula (H0) y la hipótesis alternativa (Hi).

- > La hipótesis alternativa es la solución que se busca encontrar en la investigación, la hipótesis nula es la negación a la afirmación planteada donde se obtiene una probabilidad de ocurrencia del Ho inferior al 5% ( $\alpha < 0.05$ ). Sólo si se rechaza la hipótesis nula se confirma la hipótesis alternativa.

Se calculará la diferencia entre la frecuencia observada y la frecuencia esperada (fo-fe). Cuanto mayor sea este resultado mayor diferencia significativa existirá. Debido a que la sumatoria de esta diferencia es cero, se calcula los cuadrados de cada diferencia (fo-fe)2 para obtener un número positivo:

$$C = \sqrt{\frac{\chi^2}{\chi^2 + N}} \quad C_{\max} = \sqrt{\frac{k-1}{k}} \quad fe = \frac{\Sigma \text{ de total de datos de columna}}{n} \quad (3)$$

$$fe = \frac{(\Sigma \text{ total de datos de columnas})(\Sigma \text{ total de datos de filas})}{\text{Total de datos en la tabla}}$$

Los grados de libertad se calculan según el tipo de prueba que se realiza: si es "prueba de bondad" es un cálculo lineal donde  $df = n - 1$ , donde n es el número de filas; pero si se trata de una prueba de contingencia es una tabla matricial donde,  $df = [(n-1) * (k-1)]$ , donde k es el número de columnas. En todas las pruebas de Ji-cuadrada, se consideró el control de valores de frecuencias esperadas (fe) inferiores a 5 unidades ( $fe < 5$ ). El máximo aceptable equivalente es de 20% de las celdas, debido a que es un criterio de cálculo de Ji-cuadrada (Kasmier, 1978/1985). Para cumplir con este parámetro, algunas pruebas se realizarán con datos agrupados. Para pruebas dicotómicas, tipo 2 x 2, donde se obtuvo una celda con frecuencia esperada inferior a 5, se utilizó como alternativa para conocer la relación entre dos variables, la prueba Exacta de Fisher. La hipótesis alternativa se comprueba si el valor de Ji-Cuadrado calculado es mayor al Ji-cuadrado  $\alpha < 0.05$ , esto se expresa con la siguiente notación matemática:  $\chi\alpha = 0.052 < \chi^2$ .

$$Cc = \frac{C}{C_{\max}}$$

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{N * (k - 1)}}$$

A las pruebas de relación de dos variables nominales se procedió a calcular el coeficiente de continencia C de Pearson para conocer el grado de determinación (Grande y Abascal, 2005, p.132). Posteriormente se calculó el coeficiente C corregido de Pawlik CC. Como alternativa al coeficiente CC., está el valor V de Crammer también utilizado para conocer el índice de correlación (García, 1985/1989).

## 2.6 Uso de suelo en el centro histórico de Managua

Los centros históricos por su naturaleza contiene gran parte de la memoria histórica de la ciudad en todos sus ámbitos (económico, cultural, social y/o político), en el antiguo centro urbano de Managua se ha identificado un patrón característico que lo establece como un espacio representativo de la metrópolis, sin embargo ha perdido gran parte de su componente histórico y estructural debido al desequilibrio organizacional entre las nuevas construcciones y la ocupación del suelo existente.

Posterior a los fenómenos naturales (movimiento sísmico de 1931 y 1972) que afectaron a la ciudad de Managua el esquema de organización se dispersó a muchas zonas en especial en las periferias de la capital las áreas habitacionales experimentaron un proceso de segregación debido a las inversiones en proyectos culturales y turísticos en esta zona. Los sitios comerciales e institucionales se establecieron en las principales vías de este conjunto enmarcando un nuevo patrón de conformación del centro.

El informe presentado por el estudio Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio de Madrid en el año 2017 detalla que el centro histórico de Managua puede dividirse en zonas homogéneas de tal manera que permita enfocarse en acciones específicas:

- > **Eje rector de Norte a Sur:** Enlaza el núcleo histórico cultural entorno a la Catedral Santiago de Managua con la Laguna de Tiscapa.
- > **Zonas costeras del Lago Xolotlán como espacio de evolución:** Las estrategias de revitalización de las costas del lago mediante propuestas que tienen como objetivo la conexión entre el tejido urbana y la ribera. El proyecto que se destaca en esta etapa es el Paseo Xolotlán.
- > **Barrios tradicionales marcados por asentamientos espontáneos:** Se enfocan en las edificaciones que aún se mantiene pese al terremoto de 1972 y que se enmarcan en un mecanismo de preservación cultural e histórica.
- > **Estadio Denis Martínez demarcador del paisaje urbano:** Este edificio se posiciona como un hito histórico de la zona central de Managua, así mismo como un referente del desastre natural que enfrentó la ciudad en 1972.

La estructura urbana del centro histórico de Managua es la base principal de la ocupación de usos que influye en el funcionamiento integral (actividades sociales, institucionales y económicas) de la zona. Los cambios en la trama urbana tradicional del centro, conllevó a la formación de un nuevo conjunto homogéneo del tejido urbano, coadyuvando a nuevos procesos de intervenciones que pueden ser ejecutado a largo plazo. Las acciones proyectadas no responden a inversiones directas, sin embargo al ser un ciclo regulado es necesario la verificación de sus condiciones.

### 2.6.1 Uso del suelo Plan Maestro del Área Central de Managua 1994

La consolidación del uso de suelo urbano se estructura de la conformación de la ciudad, siendo evidente un proceso continuo de interacción entre las diversas funciones territoriales, determinándose una categorización municipal. El Plan Maestro del Área Central de Managua desarrollado en el año 1994 enfatiza la clasificación de 13 tipologías de proyección sobre la ocupación de suelo, siendo la zonas recreativas que convergen en el espacio las más dominantes con un 2.16% (Ver tabla 06 y Gráfico 02).

Área Central de Managua		
Categorías usos de suelo	Cantidad	Porcentaje
Zona de servicio mixto (SM)	68.8 ha	1.86%
Zona de recreación (Rac 1/2)	109.7 ha	2.96%
Zona mixta de vivienda y comercio (Msv 1/2)	103.2 ha	2.79%
Zona de vivienda (Vac 1/2)	62.8 ha	1.70%
Zona de comercio especializado (Ce)	51.5 ha	1.39%
Zona de comercio (Co 1/2)	35.2 ha	0.95%
Zona de cultura (Cu 1/3)	36.8 ha	0.99%
Zona institucional de gobierno (Ig)	31.6 ha	0.85%
Zona institucional (It)	29.7 ha	0.80%
Zona de deporte (D)	21.6 ha	0.58%
Zona de turismo (T)	19.0 ha	0.51%
Zona de industrias (I)	9.8 ha	0.26%

Tabla 06. Propuestas de uso de suelo del centro histórico de Managua. Adaptado del plan maestro del área central 1994.

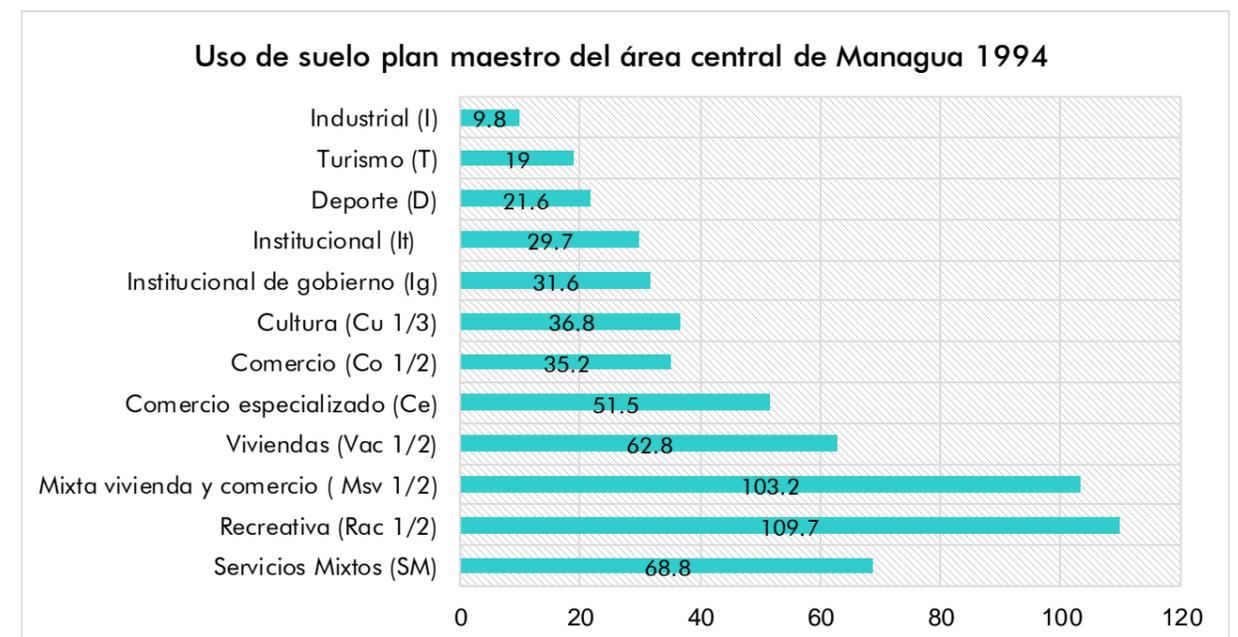


Gráfico 02. Propuestas de uso de suelo del centro histórico de Managua. Adaptado del Plan maestro del área central 1994.

Dentro de todas estas categorizaciones se pueden extraer los aspectos generales de la temática de uso de suelo urbano:

- > **Habitacional:** Zonas enfocadas en el uso residencial.
- > **Mixto habitacional- servicio:** Combinación de zonas residenciales con la ocupación de áreas de servicios.
- > **Institucional:** Edificaciones que cumplen con funciones gubernamentales.
- > **Recreación:** Enfocadas en zonas de esparcimientos donde se incluyen actividades deportivas.
- > **Servicios:** Dedicadas a funciones de movilidad económica (Bancos y agencias).
- > **Servicios de transporte:** Se puntualizan en terminales de buses.
- > **Comercio:** Zonas donde se localizan establecimientos comerciales consolidados (restaurantes, cafetines y mercados).
- > **Cultural:** Edificaciones que promueven las actividades culturales.
- > **Baldíos:** Áreas sin urbanizar.

### 2.6.2 Uso de suelo del Área Central de Managua 2000

El uso de uso de suelo proyectado en el Plan Parcial de Ordenamiento del Sector Norcentral de Managua, específicamente sobre el casco histórico brinda una pauta para establecer una comparativa de las tipologías identificadas con las propuestas abordadas en el PMAC 1994, así mismo establece una nueva caracterización del territorio estudiado. Los resultados de este levantamiento se enmarcan dentro de factores de dominio de las funciones recreativas y comerciales sobre el espacio con fines de potencializar la economía. Las zonas residenciales se han vinculado a un proceso de aislamiento del centro el descenso debido a la reubicación de los principales asentamientos ilegales ubicados en las zonas costeras del lago.

Área Central de Managua 2000		
Categorías de usos de suelo	Cantidad	Porcentaje
Zona habitacional	166.10 ha	28.15%
Zona servicios	15.30 ha	2.59%
Zona comercial	58.16 ha	9.85%
Zona institucional	63.40 ha	10.74%
Zona industrial	1.99 ha	0.33%
Vialidad	138.89 ha	23.54%
Zona recreativa	41.39 ha	7.01%
Zona costera	39.00 ha	6.61%
Zona de reserva (Laguna de Tiscapa)	28.55 ha	4.83%
Baldíos	22.30 ha	3.78%
Sin información	14.92 ha	2.52%

Tabla 07. Uso de suelo del área central de Managua 2000. Adaptado del diagnóstico propositivo del plan del área central de Managua, 2016.

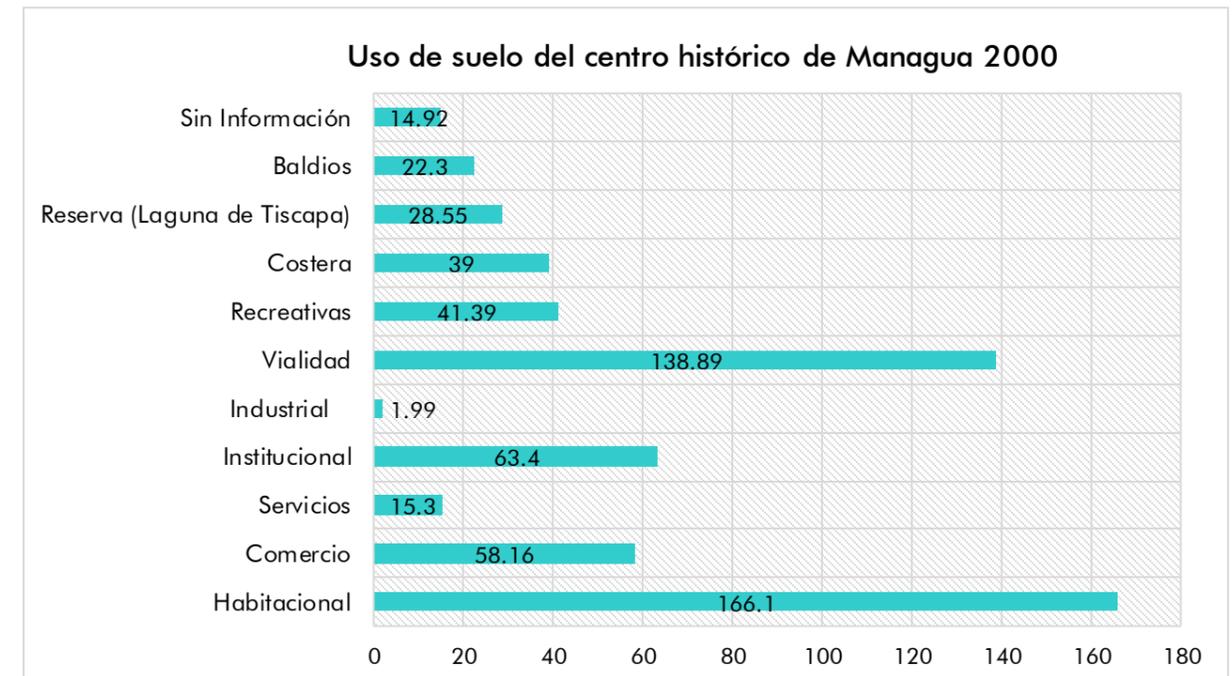


Gráfico 03. Uso de suelo en el centro histórico de Managua 2000. Adaptado del diagnóstico propositivo del plan del área central de Managua, 2016.

Al desarrollar la actualización para el año 2020 en el centro histórico de Managua realizada por medio del levantamiento de campo donde se identificaron las 10 tipologías establecidas en el Plan Parcial de Ordenamiento del Sector Norcentral de Managua 2000, la cual indica un ciclo continuo de predominio de los proyectos culturales y comerciales en las principales vías del sector, conllevando a un sistémico aislamiento de las zonas residenciales e industriales. El índice de las zonas verdes no ha presentado un aumento pese a las grandes construcciones ejecutadas tratando de contrarrestar los problemas ambientales que se pudieran generar en el proceso de intervención (Ver tabla 08 y gráfico 04).

Área Central de Managua 2020		
Categorías de usos	Cantidad	Porcentaje
Zona habitacional	112.78 ha	17.48%
Zona servicios	56.02 ha	8.68%
Zona comercial	71.04 ha	11.01%
Zona institucional	49.84 ha	7.72%
Zona industrial	4.22 ha	0.654%
Vialidad	168.34 ha	26.09%
Zona de recreativa	109.05 ha	16.90%
Zona costera	39.00 ha	6.04%
Zona de reserva (Laguna de Tiscapa)	28.55 ha	4.42%
Baldíos	5.24 ha	0.81%
Sin información	1.22 ha	0.19%

Tabla 08. Uso de suelo del área central de Managua 2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

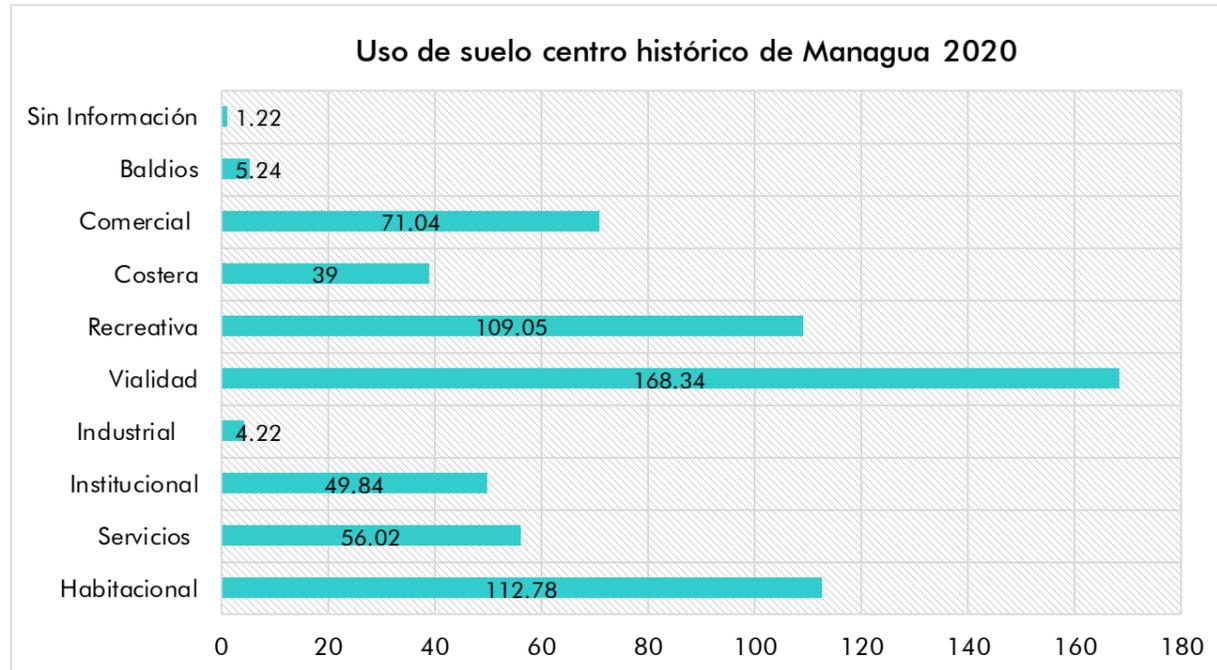


Gráfico 04. Uso de suelo del centro histórico de Managua 2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

El análisis de la ocupación de suelo sobre el área, se establece dentro del período 2000-2020 que corresponde a un plazo de 20 años donde se identificó una notoria disminución de la zona habitacional y el aumento de la frecuencia del suelo comercial y recreativo. Los resultados se indican en la tabla comparativa 09:

Área Central de Managua		
Usos de suelos 2000-2020	2000	2020
Zona habitacional	28.15%	17.48%
Zona servicios	2.59%	8.68%
Zona Comercial	9.85%	11.01%
Zona institucional	10.74%	7.72%
Zona industrial	0.33%	0.654%
Vialidad	23.54%	26.09%
Zona recreativa	7.01 %	16.90%
Zona costera	6.61 %	6.04%
Zona de reserva (Laguna de Tiscapa)	4.83 %	4.42%
Baldíos	3.78 %	0.81%
Sin información	2.52 %	0.19%

Tabla 09. Comparativa de usos de suelos en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

El resultado del estudio del centro histórico de Managua definió un paradigma complejo de un nivel alto de alteración sobre el espacio urbano con 855 transformaciones representa un 25.24% del área de las parcelas.

Usos de suelos	%
Zona habitacional	17.48%
Zona servicios	8.68%
Zona institucional	7.72%
Zona comercial	11.01%
Zona recreativa	16.90%
Zona industrial	0.654%

Tabla 10. Usos de suelo predominante en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Levantamiento por Gutiérrez.



Gráfico 05. Alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

De los planteamientos mencionados, se puede comprobar un alto índice de transformaciones sobre las zonas habitacionales con un 17.48% y zonas de servicio con 8.68%, las causas a estas variaciones se sujetan a un conjunto de estrategias que se implementaron en los últimos 10 años sobre el espacio estudiado, reenmarcando un dominio de las inversiones económicas que conlleva a un proceso de aislamiento de las zonas habitacionales e industriales. Por otra parte, la variación de ocupación de suelo u morfología incide directamente sobre aspectos formales (arquitectónicos) del área ya que está ampliamente vinculado con las dinámicas del espacio en general (Ver gráfico 06).

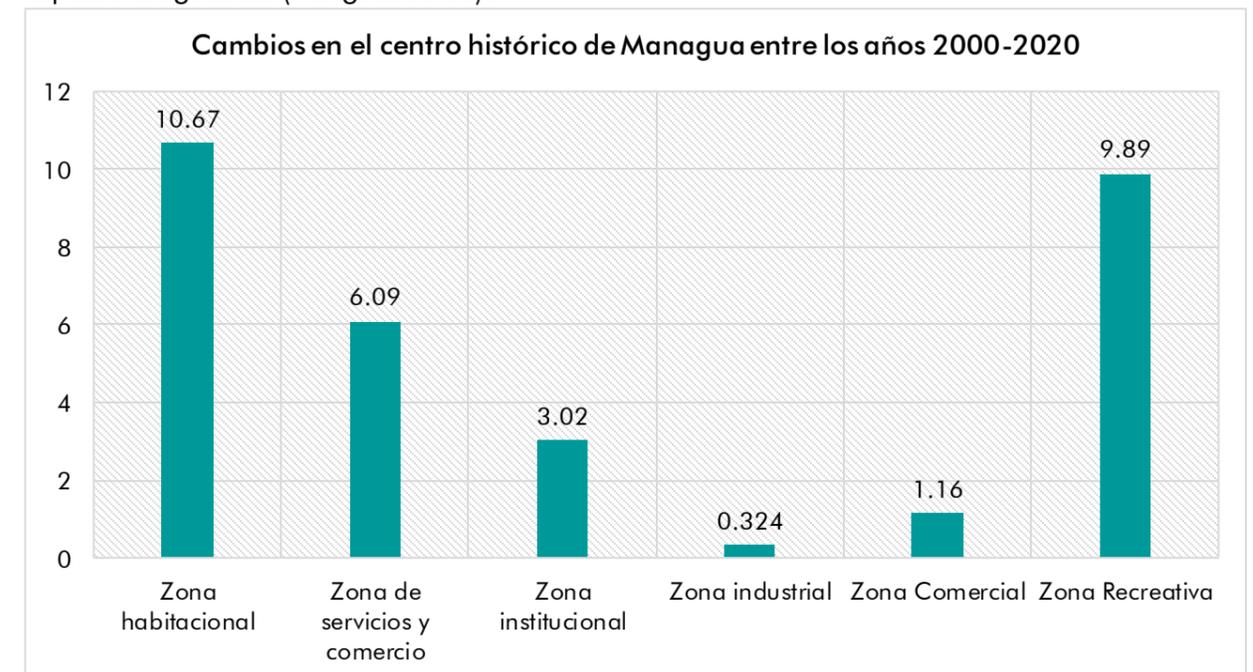


Gráfico 06. Comparativa de alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

## 2.7 Frecuencias de cambios de usos de suelo en el centro histórico de Managua 2000-2020

Los cambios de uso de suelo identificados en el período de tiempo establecido (2000-2020), reflejan un predominio de cambios orientados hacia la sustitución de unidades habitacionales/residenciales lo que ha conllevado a una concentración masiva de módulos comerciales por el carácter mercantil que se ha adoptado, proveniente de las nuevas tendencias turísticas que ha caracterizado al centro. Dentro de este contexto, se puede afirmar la imposición de un patrón definido que se centralizan e inciden sobre cambios formales de los inmuebles a raíz de las nuevas necesidades de prestación de servicios en la zona (Ver tabla 11 y 12).

Area Central de Managua 2000		
Categorías de usos de suelo	Cantidad	Porcentaje
Zona Habitacional	14,173	88.38%
Zona servicios	276	1.72%
Zona de comercio	680	4.24%
Zona institucional	38	0.23%
Zona industrial	17	0.10%
Zona mixta	622	3.87%
Zona recreativa	21	0.13%
Zona costera	16	0.09%
Zona de reserva (Laguna de Tiscapa)	10	0.06%
Baldíos	98	0.61%
Sin información	85	0.53%

Tabla 11. Uso de suelo del centro histórico de Managua 2000. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

Area Central de Managua 2020		
Categorías de usos de suelo	Cantidad	Porcentaje
Zona Habitacional	11,875	84.98%
Zona servicios	321	1.96%
Zona de comercio	1025	6.27%
Zona institucional	47	0.28%
Zona industrial	12	0.07%
Zona mixta	905	5.54%
Zona recreativa	98	0.60%
Zona costera	16	0.09%
Zona de reserva (Laguna de Tiscapa)	10	0.06%
Baldíos	12	0.07%
Sin información	5	%

Tabla 12. Uso de suelo del centro histórico de Managua 2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

Las categorías de uso de suelo que influyen en el centro histórico de Managua son 10 de las cuales se puede definir un patrón de ocupación de suelo constante y permisivo que ha dominado los últimos 20 años donde se identifica una conjetura que se inclina hacia un espacio económico y cultural por naturaleza, siendo restrictivo de las áreas habitacionales que ha limitado su posición con un de reducción en el entorno.

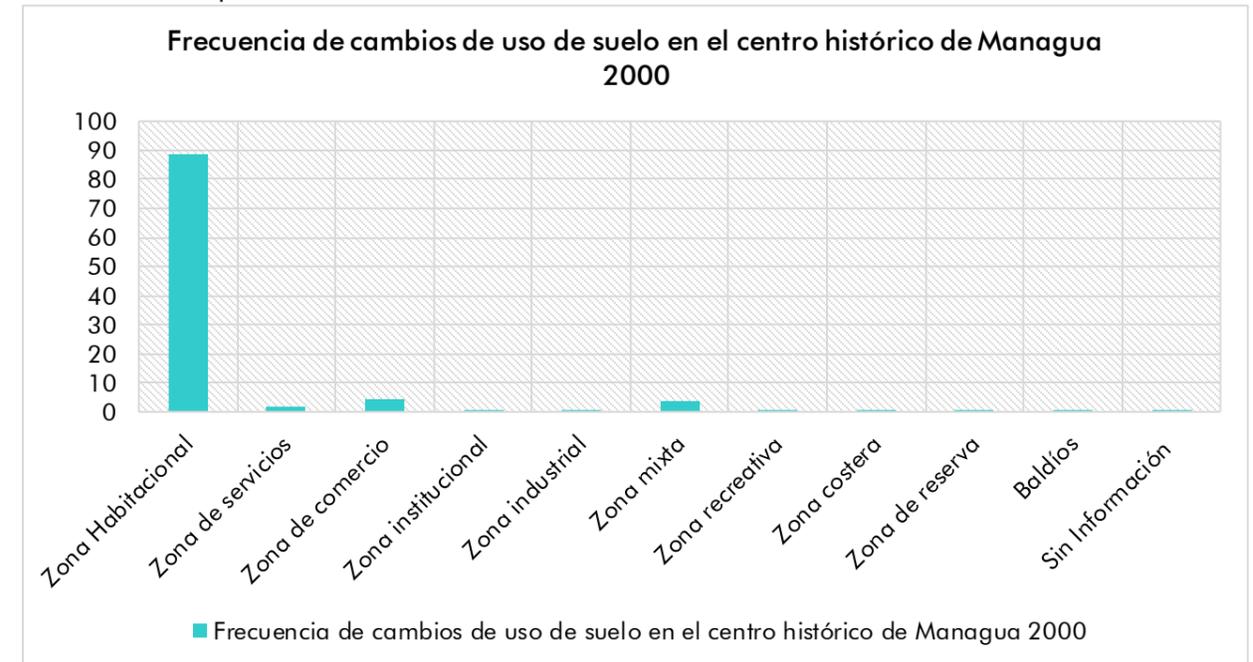


Gráfico 07. Uso de suelo en el centro histórico de Managua en el período 2000. Adaptado de SIG, levantamiento por ALMA (2016).

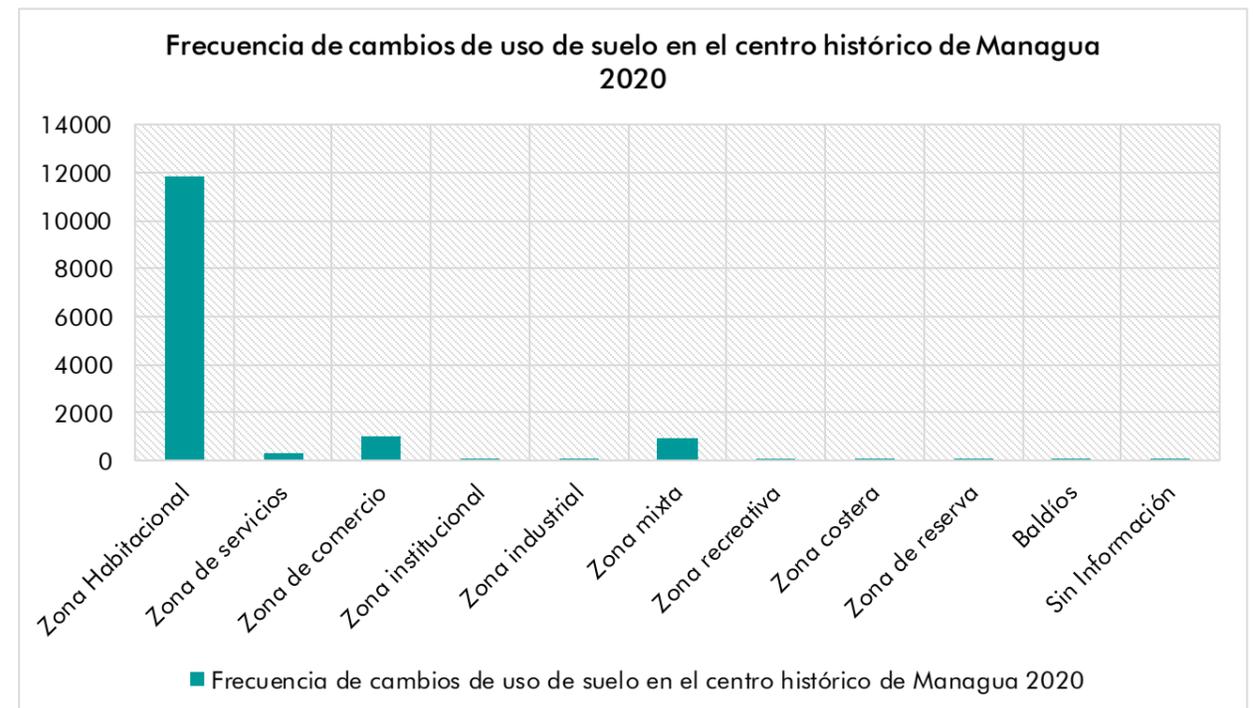


Gráfico 08. Uso de suelo en el centro histórico de Managua en el período 2000. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

La dinamización de las formas arquitectónicas sujetas al espacio urbano, se contrae con un sistema de adaptación al entorno, de manera que las influencias del contexto urbano sobre los aspectos arquitectónicos se acoplan mutuamente, el sistema ejecutado en este análisis, se categorizó en las principales tipologías de cambios de usos, resumidas según el grado de relevancia en el lapso de tiempo establecido.

Tipologías de cambios de uso de suelo	Frecuencia	Porcentaje
Habitacional- mixto	115	12.31 %
Habitacional- servicio	52	5.57 %
Habitacional- comercio	69	7.39 %
Habitacional-recreacional	112	12 %
Servicio- habitacional	19	2.03 %
Comercio-recreacional	22	2.35 %
Comercio- habitacional	13	1.39 %
Comercio-mixto	73	7,81 %
Equipamiento- habitacional	13	1.39 %
Habitacional-equipamiento	9	0.96 %
Equipamiento-recreacional	23	2.46 %
Habitacional-recreacional	3	0.32 %
Mixto- habitacional	44	4.72 %
Mixto-comercio	17	1.83 %
Baldío-comercio	212	12 %
Servicio-mixto	55	5.89 %
Baldío-recreacional	30	3.22 %
15 tipologías adicionales	153	16.38%
Total	1034	100 %

Tabla 13. Registro de frecuencias de los usos de suelos del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

Los datos mencionados, atribuyen a un fenómeno excluyente de edificaciones habitacionales, debido a la alta capacidad de transformación expulsando las demandas esenciales de hábitat de los individuos, los registros constatan que el 12.31% de los cambios pertenecen a la categorización habitacional-mixto el 5.57% habitacional- servicio, por último 7.39% habitacional-comercio, centralizando las funciones comerciales dentro del área.

Usos de suelos	%
Habitacional- mixto	12.31 %
Baldío- comercio	12.00 %
Habitacional- servicio	5.57 %
Habitacional- comercio	7.39 %
Comercio- mixto	7.81 %
Otras tipologías	16.38%

Tabla 14. Tipologías con mayores alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

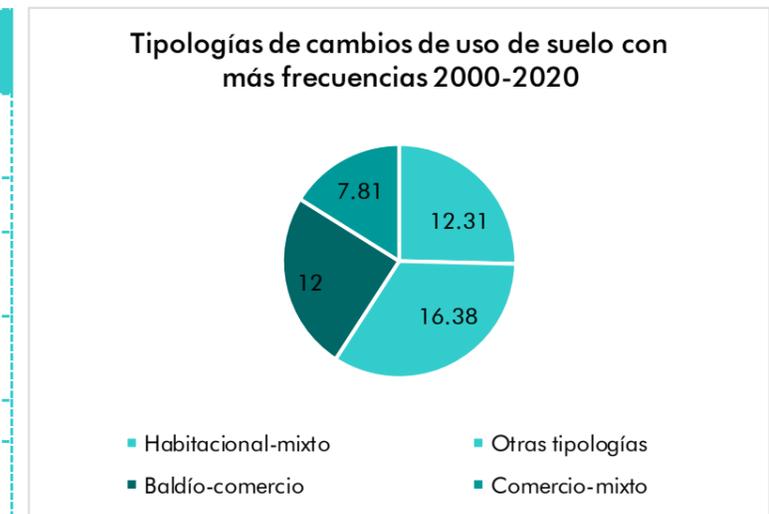


Gráfico 09. Alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

Los cambios formales en el contexto urbano, se examinó desde una amplia perspectiva que detalla sucesos históricos dependientes de las transformaciones en los inmuebles, su adaptación a las circunstancias que definieron la consolidación de sus funciones. En el centro histórico de Managua se reconocieron índices relativamente altos de cambios de suelo, en contraste con los cambios arquitectónicos (exteriores, interiores y mixtos) de las edificaciones. En este mismo sentido, se detalla el porcentaje de cambios de formas que ha incidido en el área central como efectos de los inevitables proyectos para el desarrollo de los espacios.

Usos de suelos	%
Mixto	232
Interior	103
Exterior	62
Total	397

Tabla 15. Registros de tipologías de cambios formales influenciados por el cambio de uso del centro histórico.

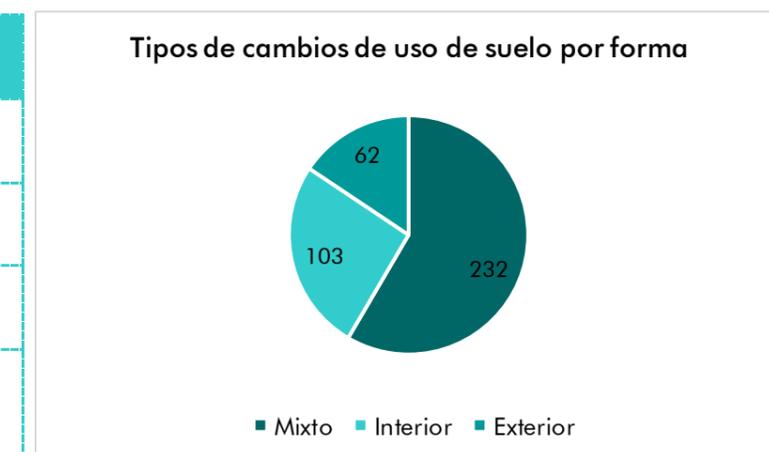


Gráfico 10. Registro de cambios formales en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020).

Cambio de uso entre cambio de forma

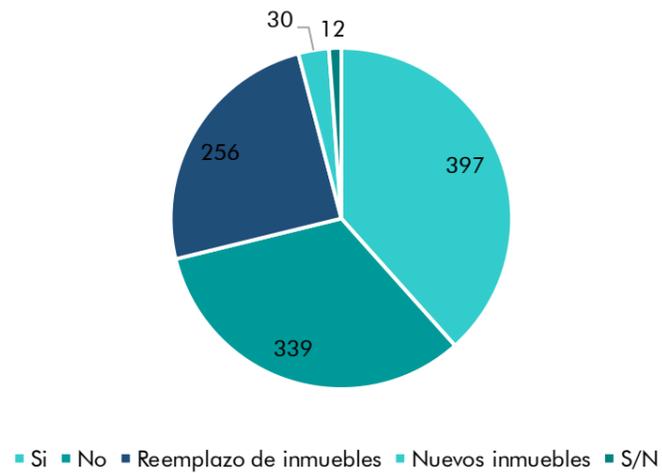


Gráfico 11. Registro de cambios de uso de suelo en el centro histórico de Managua en el período 2000-2020.

Cambio de uso entre cambio de forma

Cambio de forma	Frecuencia
Si	397
No	339
Reemplazo de inmuebles	256
Nuevos inmuebles	30
Sin información	12

Tabla 16. Registro de cambios formales influenciados por los cambios de uso.

Cambio de uso en el centro histórico

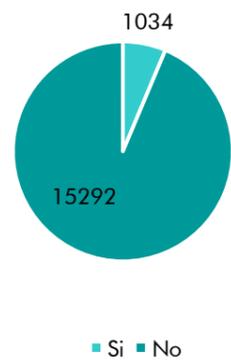


Gráfico 12. Registro de cambios formales influenciados por los cambios de uso. Gutiérrez (2020).

Cambio de uso entre cambio de forma

Cambio de uso	Fr	%
Si	1034	6.33%
No	15292	93.61%

Tabla 17. Registros de cambios de uso en el centro histórico de Managua.

Cambio de uso entre cambio de forma

Cambio de uso	Cambio de forma	
	Si	No
Si	397	339
Fr	38.30%	32.78%

Tabla 18. Relación entre el cambio de uso y cambio de forma en el centro.

Cambio de uso entre cambio de forma

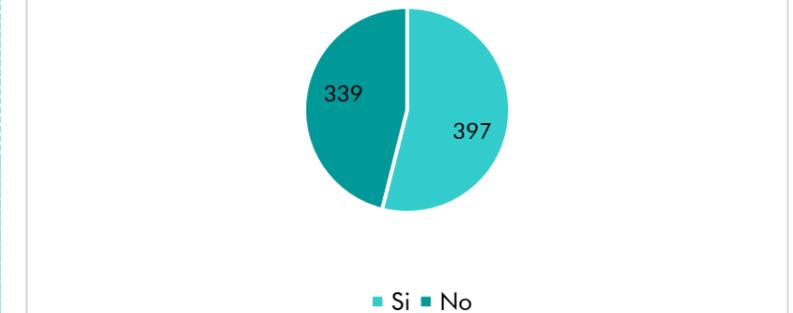


Gráfico 13. Relación entre el cambio de uso y cambio de forma en el centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020).

La hipótesis nula (Ho) se asocia con la negativa del cambio de forma este sujeta a las funciones originales y la hipótesis alternativa (He) se enlaza con la existencia de un cambio de uso experimentado con las transformaciones formales. Los resultados obtenidos se sujeta a los valores, que registran un centro urbano enfocado en una perspectiva de transformación con fines económicos, dentro de los cuales están ligados parámetros de dependencias de estas alteraciones sobre el espacio urbano y el inmueble.

$\chi^2$	$\chi^2_{\alpha=0.05}$	$\alpha$	N	gl
0.998465786	14.38152356	0.98145623	736	3

Tabla 19. Resultados de la relación entre el cambio de uso y de forma en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

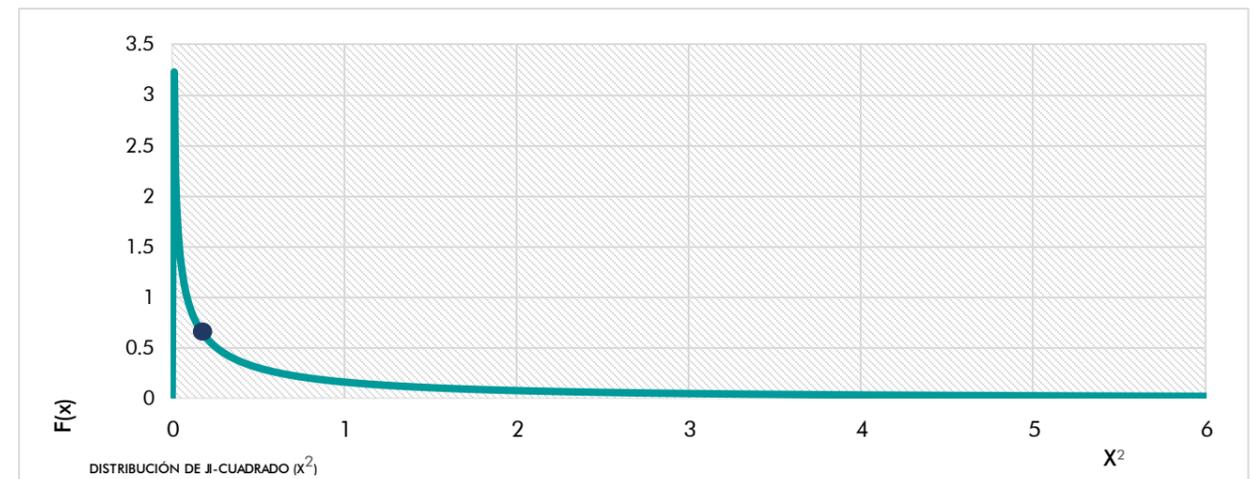


Gráfico 14. Resultados de la relación entre el cambio de uso y de forma en el centro histórico de Managua.

## 2.8 Relación entre el cambio de uso de suelo du (c) y cambio de forma df (D) en los inmuebles en el centro histórico de Managua

El vínculo existente en el cambio urbano y el cambio de forma, se adapta a la dinamización en el aprovechamiento de los espacios destinados a los diversos usos de suelo, donde se origina el cúmulo de variaciones formales que experimentan las edificaciones en búsqueda de acoplamiento positiva de funciones y en su entorno, su influencia se basa en un sistema estructurado en variables cualitativas y cuantitativas recopiladas del proceso de análisis del casco histórico de Managua. Tomando como muestra principal los habitantes del área y los espacios de vieja hasta que se transformaron dentro del período (2000-2020). La variable (x) se fundamenta en los cambios de uso de suelo y la variable (y) hace referencia a los cambios sobre la forma, dentro de los cuales se organizaron 2 categorías: La primera si existe presencia de cambio y la segunda la frecuencia estos sobre la zona.

El resultado de este análisis  $\chi^2 = 0.998465786$ ,  $\alpha = 0.98135623$  y  $gl = 3$ , expone que cuando se manifiesta cambios en las tipologías habitacionales es influenciada por un carácter económico con una tendencia a experimentar una transformación formal o completa por lo cual su cambio de forma es incierta por las funciones que se instauren en los inmuebles.

## 2.9 Relación entre el tipo de cambio de uso (e) y cambio de forma (f) en la arquitectura residencial del centro histórico de Managua

El casco histórico de Managua se ha acoplado a un conjunto de cambios notorios sobre el uso de suelo, generando cambios formales consolidados manifestado principalmente en los inmuebles, el resultado del registro efectuado sobre el área refleja que las actividades comerciales y recreativas son los elementos dominantes en las variaciones de estos espacios al establecerse un patrón que se coadyuva con las corrientes económicas, el análisis ejecutado para esta investigación evidencia que los inmuebles residenciales tiene mayor influencia en este fenómeno por las características propias originales, compatibilidad, funcionalidad y propuestas de mejoramiento a largo plazo, lo que propicia a múltiples transformaciones de ocupación.

Tomando como referencia las premisas establecidas, las tipologías recreacionales y comerciales las cuales son de mayor incidencia sobre la zona tienden a modificar los resultados finales por la extensión en la frecuencia de cambios, se identificaron 38 tipos de establecimientos que son base para conocer el nivel de cambios de uso. En este proceso no se reconocieron las funciones originales de ciertas edificaciones por lo cual sus soluciones son indistintas de su ocupación, el análisis del levantamiento ejecutado en el casco histórico de Managua presentan variabilidad en las cifras de las categorías analizadas. Las variables de cambios de uso y de forma que caracterizan al estudio son seleccionadas a partir del inmuebles habitacionales y que han presentado cambios de funciones a comercial en el periodo establecido con un total de 49 inmuebles en su componente exterior. La variable independiente (x) hace referencia al cambio formal y como variable (y) corresponde al cambio de uso comercial y recreacional representativo del fenómeno, los datos se asociaron clasificándolos en 2 grupos de análisis: las categorizaciones tipológicas e Inmuebles que experimentaron cambios formales (Ver tabla 20).

Los inmuebles de carácter habitacional varían a funciones mixtas, predominantes en los exteriores de las edificaciones. Las actividades económicas que por su naturaleza de ubicación

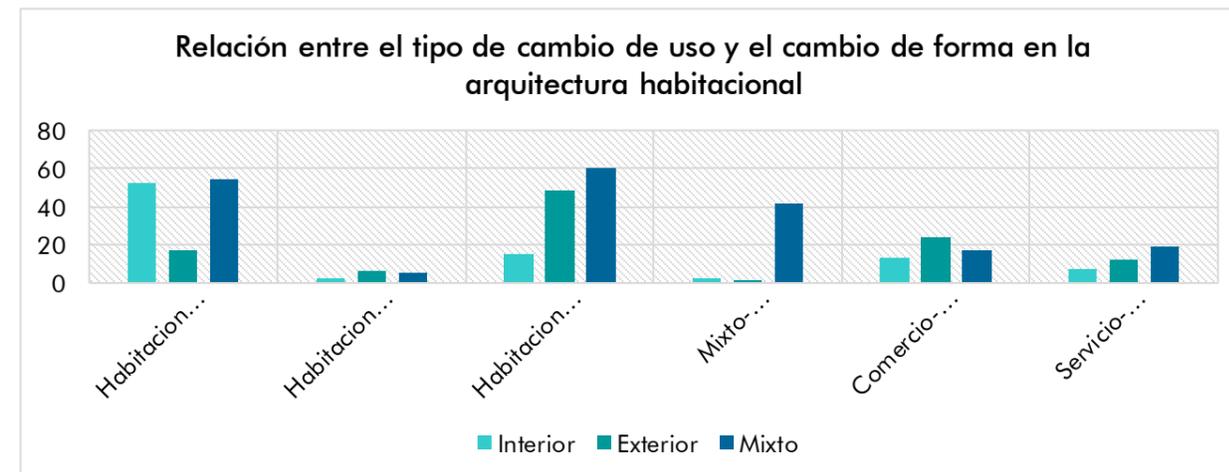


Gráfico 15: Datos tipos de cambios de uso de suelo con cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).

Cambio de forma	Tipo de cambio de uso						Total
	Habitacional mixto	Habitacional recreación	Habitacional comercio	Mixto comercio	Comercio Mixto	Servicio comercio	
Mixto	54	5	60	42	17	19	197
Interior	52	2	15	2	13	7	91
Exterior	17	6	49	1	24	12	109
Total	73	13	53	35	54	38	266

Tabla 21. Resultado de la ji cuadrada en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas en la arquitectura habitacional del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020).

promueve la instauración de patrones de uso de suelo, característico del espacio tratado, en este proceso de muestreo se utilizó el análisis de Ji- Cuadrado de contingencia para reducir la cantidad de errores durante las estadísticas. Retomando la metodología de trabajo de Guardado & Gonzalez.(2019), se proyectan las hipótesis para procesar los datos: una hipótesis nula que referencia a los cambios formales que no están vinculados a los cambios de uso (Ho) y la hipótesis alternativa que se asocia al cambio de uso comercial (He) (Ver tabla 21).

$x^2$	$x^2 \alpha = 0.0$	$\alpha$	N	g	C	Cmax	Cc	$\phi V$	n	m
76.80987	35.87603	0.986e	39	8	0.8856	0.928675	0.928834	0.982231	6	4
1	8	-06	7	7	5	5	7	6	4	

Tabla 20. Relación entre los tipos de cambios de uso de suelo con cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).

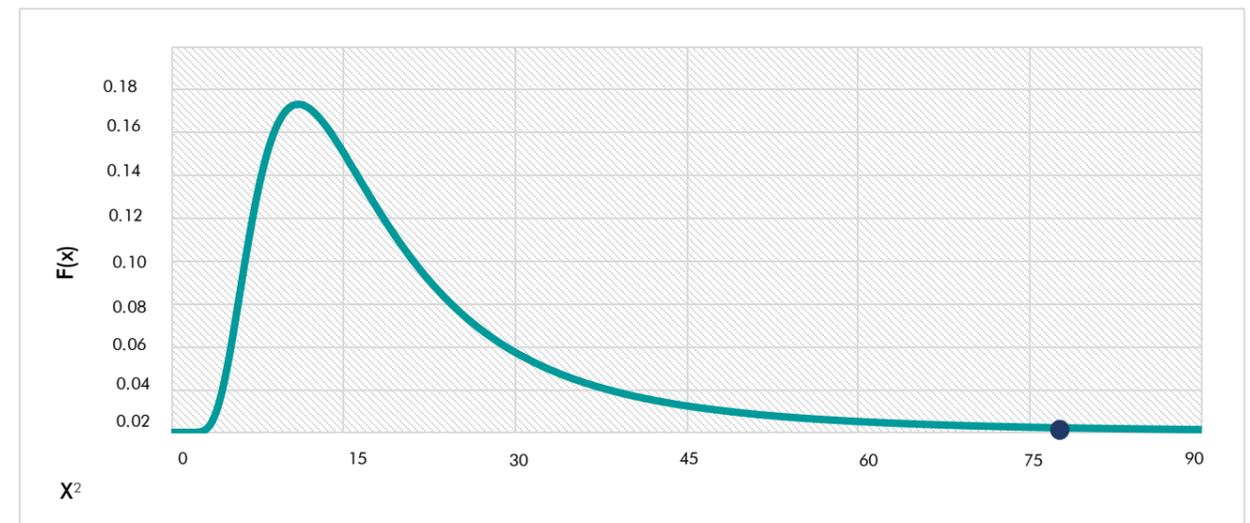


Gráfico 16. Resultado de la ji cuadrada en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas.

El resultado de este análisis  $x^2 = 76.809871$ ,  $\alpha = 0.986e-06$  para  $g=8$ , expone que cuando se manifiesta cambios en las tipologías habitacionales influenciada por un carácter económico posee una tendencia a experimentar un cambio de funciones siendo la más notable la mixta sobre la zona.

### 2.10 Relación entre el tipo de cambio de uso (e) y cambio de forma (d) en la arquitectura residencial del centro histórico de Managua influenciado por las actividades comerciales y recreacionales.

Las intervenciones realizadas en centros históricos que tienen como enfoque principal potenciar económicamente el área incide directamente sobre la arquitectura residencial debido al proceso de expansión de la zona lo que genera un irreversible cambio sobre aspectos formales en dichas tipologías, sin embargo, es necesario conocer el equilibrio entre el tipo de cambio de uso y el tipo de cambio de forma en los inmuebles afectados. Las zonas habitacionales seleccionadas se utilizaron para analizar los cambios que están vinculados con las transformaciones económicas de beneficios principal para los propietarios dentro de los cuales se registraron inmuebles.

La correspondencia entre las variables independientes (x) que hace referencia a la tipología de cambio de forma y la variable (y) corresponde a las tipologías de mayor incidencia en esta zona. Los datos obtenidos se resumieron conforme a las clasificaciones de mayor incidencia, siendo un total de 551 inmueble (Ver tabla 22 y gráfico 17).

Cambio de forma	Tipo de cambio de uso						Total
	Habitacional mixto	Habitacional recreación	Habitacional comercio	Mixto comercio	Comercio Mixto	Servicio comercio	
No	34	42	48	12	13	5	154
Sí	106	7	75	44	30	26	397
Total	140	49	123	56	43	31	551

Tabla 22. Relación entre los tipos de cambios de uso de suelo y cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).

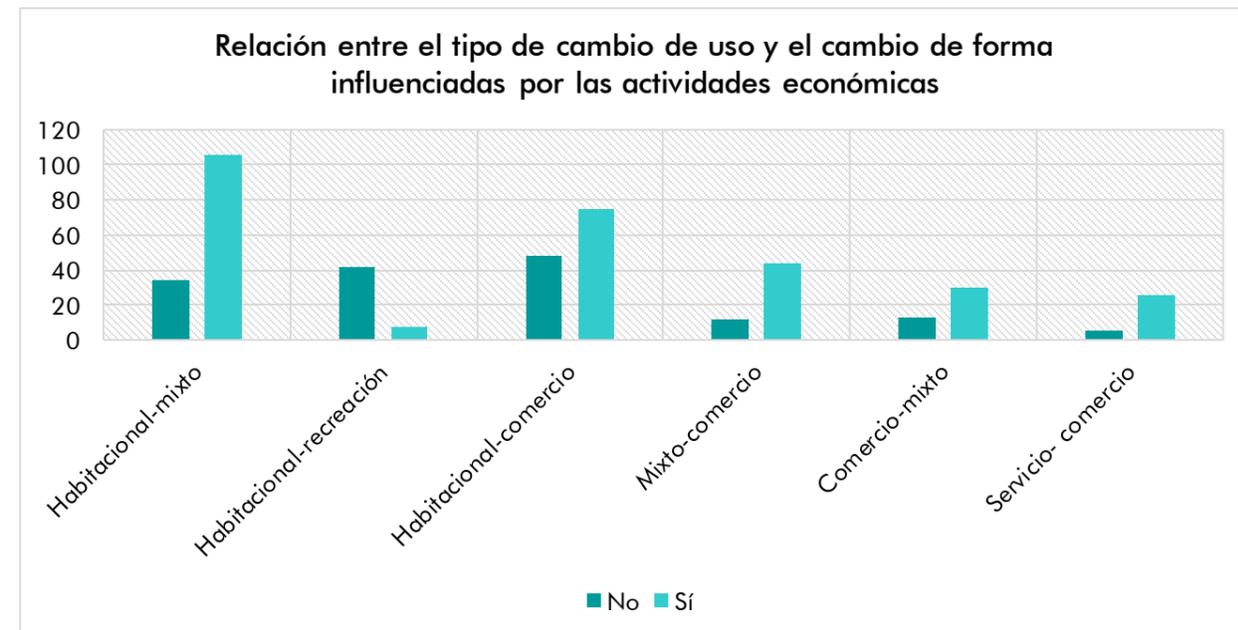


Gráfico 17. Tipos de cambios de uso de suelo y cambios de forma de la arquitectura habitacional en el centro histórico de Managua. Adaptado de SIG, levantamiento Gutiérrez (2020).

Los datos registrados evidencian que los inmuebles habitacionales son los unidades que están sujetos a presentar modificaciones de ocupación siendo las funciones mixtas con mayor índice por el aspecto comercial que domina el sector, por lo cual las transformaciones del exterior son los espacios tratados con mayor frecuencia.

Reanudando la metodología de trabajo de Guardado & Gonzalez (2019), se proyectan las hipótesis para procesar los datos: una hipótesis nula que referencia a los cambios formales que no están vinculados a los cambios de uso económico (Ho) y la hipótesis alternativa que se asocia al cambio de uso comercial o recreativo, siendo el patrón distintivo de funcionamiento mixto (He), donde influye el uso mixto (Ver tabla 23).

$\chi^2$	$\chi^2_{\alpha=0.05}$	$\alpha$	N	g	C	Cmax	Cc	$\Phi$	V	n	M
24.5434	27.7568	0.09897	55	8	0.4846	0.92345	0.30876	0.52345	3	5	5
76	77	34	1	1	65	67	56	65			

Tabla 23. Resultado de la ji cuadrada en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas en la arquitectura habitacional del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020).

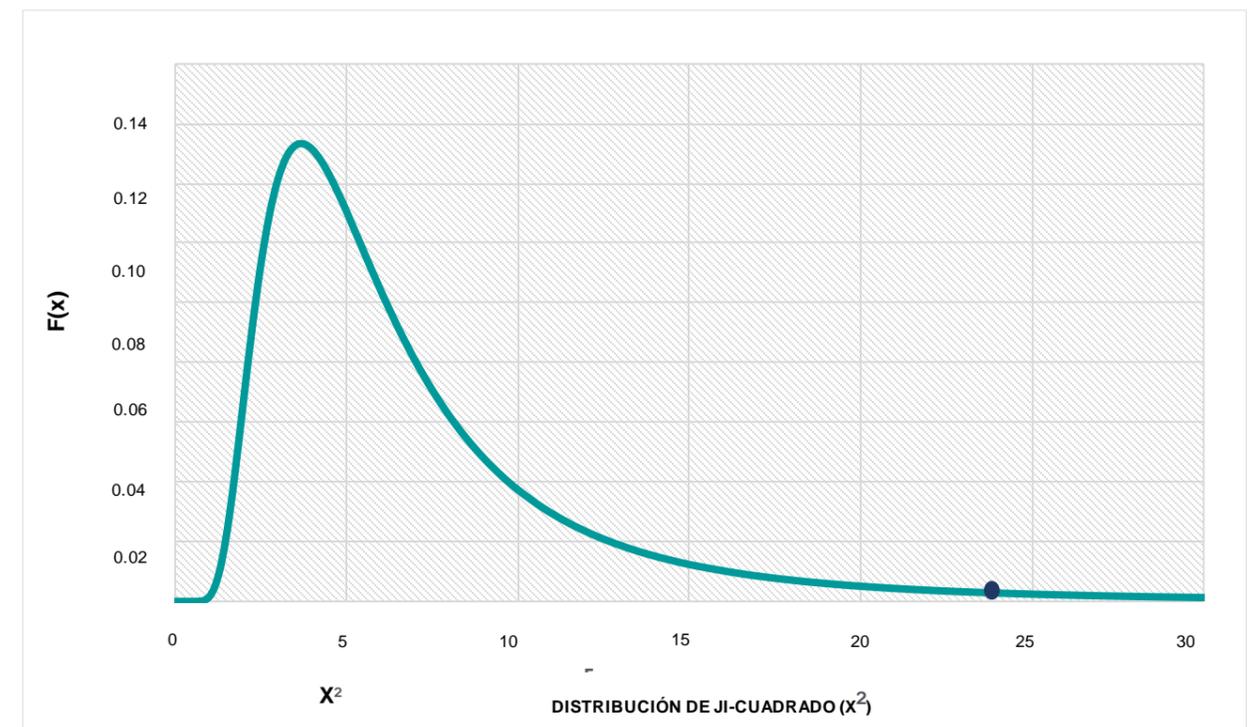


Gráfico 18. Resultado de la ji cuadrada en la relación del tipo de cambios de usos de suelo y formas en la arquitectura habitacional del centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020).

El resultado de este análisis  $\chi^2 = 24.543476$ ,  $\alpha = 0.0989734$  y  $gl = 8$ , expone que cuando se manifiesta cambios en las tipologías habitacionales cuya influencia de carácter económico posee una directriz hacia una transformación formal las cuales inciden con mayor frecuencia en la zona. Los resultados finales revela detalles específicos de la conexión de los proyectos comerciales y recreativos sobre el porcentaje estadístico-

### 2.11 Actividades comerciales-recreacionales y su influencia en el centro histórico de la ciudad de Managua

Las actividades económicas identificadas establecen un patrón característico en la zona, por lo cual en el proceso de análisis se evidencia que la expansión masiva de estas zonas sobre el casco histórico de Managua ha repercutido en la consolidación de áreas habitacionales modificando su estructura urbana.

El Plan Maestro del Área Central de Managua, el levantamiento ejecutado en el año 2016 y la propuesta de uso de suelo realizada para esta investigación, donde se manifiesta una clara concentración de zona mixta (comercio- recreativo- habitacional) que impulsan económicamente el casco histórico ofertando un espacio adaptable a las nuevas necesidades de esparcimiento de los habitantes que dan pauta a una transformación inevitable en gran parte sobre aspectos formales de edificaciones.

El cúmulo de transformaciones se localizan principalmente en las costas del Lago de Managua y avenidas, siendo los principales representantes de estos cambios la población local y turística, conformándose un fenómeno de adaptación de las antiguas y nuevas centralidades de la zona. Este fenómeno se atribuye hitos de relevancias que son reconocidos desde la fundación del casco histórico, considerándose un factor elemental para la localización de establecimientos con fines económicos por la capacidad de armonización del conjunto urbano.

Tipologías de cambios de uso de suelo relacionado a actividades comerciales	Frecuencia
Baldío- comercio	56
Baldío- mixto	45
Baldío- recreacional	13
Comercio- mixto	76
Comercio- servicio	12
Equipamiento- comercio	76
Habitacional- comercio	98
Habitacional- servicio	52
Habitacional- mixto	55
Mixto- comercio	13
Mixto- servicio	12
Mixto- recreacional	76
Mixto- habitacional	22
Industria- comercio	17
Industria- baldío	0
Industria- servicio	11
Total	634

Tabla 24. Cambios de uso de suelo en la arquitectura del centro histórico de Managua influenciados por las actividades económicas. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

En este análisis de esta investigación se clasificó los establecimientos comerciales y recreativos para establecer una confrontación del predominio de las actividades económicas sobre los espacios habitacionales, tomando como referencia el comercio especializado y las áreas de recreación.

La clasificación se estipula dentro de una categorización de establecimientos comerciales sólidos ubicados entre la avenida Bolívar y el Paseo Salvador Allende, así como pequeños locales como pulperías y el comercio informal localizadas en Plaza de la Fé- Juan Pablo II y el Paseo Xolotlán. Los datos registrados evidencian que los inmuebles habitacionales son los unidades que están sujetos a presentar modificaciones de ocupación siendo las funciones mixtas con mayor índice por el aspecto comercial que domina

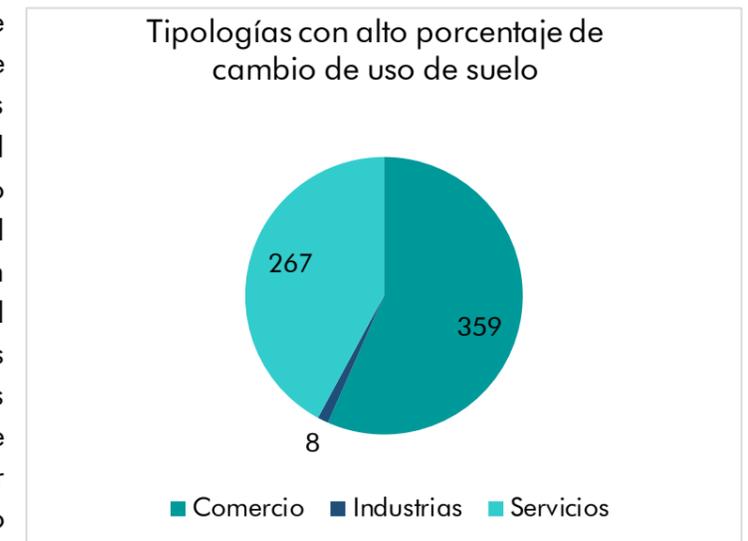


Gráfico 19. Tipologías de cambios en el centro histórico.

el sector, por lo cual las transformaciones del exterior son los espacios tratados con mayor frecuencia. El resultado de este análisis de expone que cuando se manifiesta cambios en las tipologías influenciadas por el factor económico y posee una directriz hacia funciones mixtas las cuales inciden con mayor frecuencia en la zona. Los resultados finales revela detalles específicos de la conexión de los proyectos comerciales y recreativos sobre la estadística.

Tipologías de cambios de uso de suelo relacionado a actividades comerciales	Frecuencia
Comercio público	82
Comercio mayorista	29
Comercio minorista	94
Comercio especializado	154
Industrias manufactureras	8
Servicios culturales	54
Servicios habitacionales	529
Servicios sanitarios	13
Servicios educativos	27
Servicios institucionales	57
Servicios recreativos	54
Servicios financieros	7
Servicios técnicos	16
Total	634

Tabla 25. Frecuencia de cambios de uso de suelo comercial, servicio e industrial en la arquitectura habitacional. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

### 2.12 Relación entre las actividades económicas (g) y el cambio de la forma (d) en la arquitectura habitacional del centro histórico de Managua

Las transformaciones que han fomentado la segregación residencial y los cambios inevitables sobre las viviendas se sujeta a las demandas y necesidades de los grupos sociales que habitan en el casco histórico de Managua. Los riesgos y la capacidad del conjunto es el motivo de las modificaciones y nuevos ordenamientos de las residencias con fines económicos. En el análisis se seleccionaron datos que sirven de correlación para conocer aspectos formales de los inmuebles en la zona tratada en el período establecido.

En el proceso de recolección de datos se ha gestionado una clasificación reducida, mediante la frecuencia de transformaciones, los datos recopilados establecen una estructura de comercio especializado agrupando categorizaciones generales (7) y 292 inmuebles. Los datos seleccionados tienen una conexión directa con los parámetros de relación del casco histórico de Managua, nombrado las variables (x) como cambios formales identificadas y la variable (y) las tipologías económicas (comercio y recreación) (Ver tabla 26).

Cambio de forma	Clasificación de las actividades comerciales							Total
	Módulos comerciales	Módulos deportivos	Módulo De juego	Bares	Pulperías	Farmacias	Taller	
No	12	17	6	15	26	6	4	86
Si	44	7	17	37	36	36	29	206
Total	56	24	23	52	62	42	33	292

Tabla 26. Tabla de contingencia de relación la clasificación de las actividades comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020).

Los resultados generales obtenidos se complementan con una configuración flexible con predominio de grandes establecimientos (restaurantes y bares) y localización de instalaciones

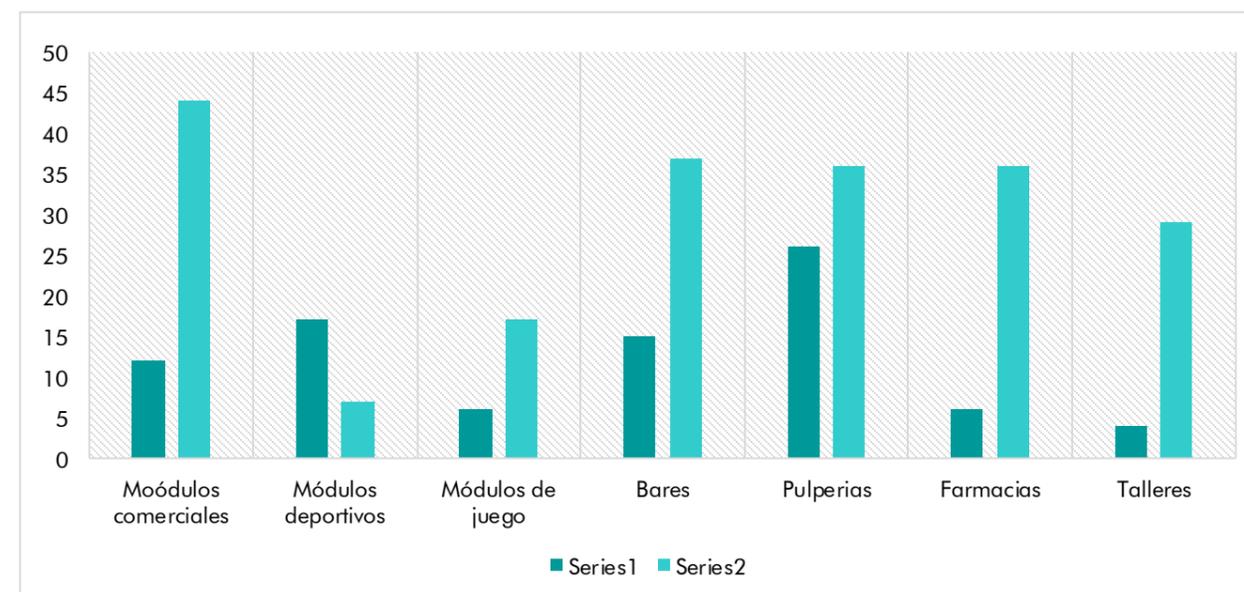


Gráfico 20. Clasificación de las actividades comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, por Gutiérrez (2020).

de menor jerarquía (pulperías, quiosko, etc). Afirmando que la (Ho) hipótesis nula hace referencia a los cambios formales con influencia económicas y la hipótesis (He) que está plenamente relacionado con la necesidad de un cambio residencial a comercial o recreativo (Ver tabla 27).

$\chi^2$	$\chi^2_{\alpha=0.05}$	$\alpha$	N	g	C	Cmax	Cc	$\Phi$	V	n	m
28.98056	12.78604	0.28643	29	6	0.5176	0.93863	0.68243	0.61973	3	4	
7	32	5	2	5	4	5	4				

Tabla 27. Resultado de la ji cuadrada en la relación la clasificación de las comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua. Fuente: actividades Gutiérrez (2020).

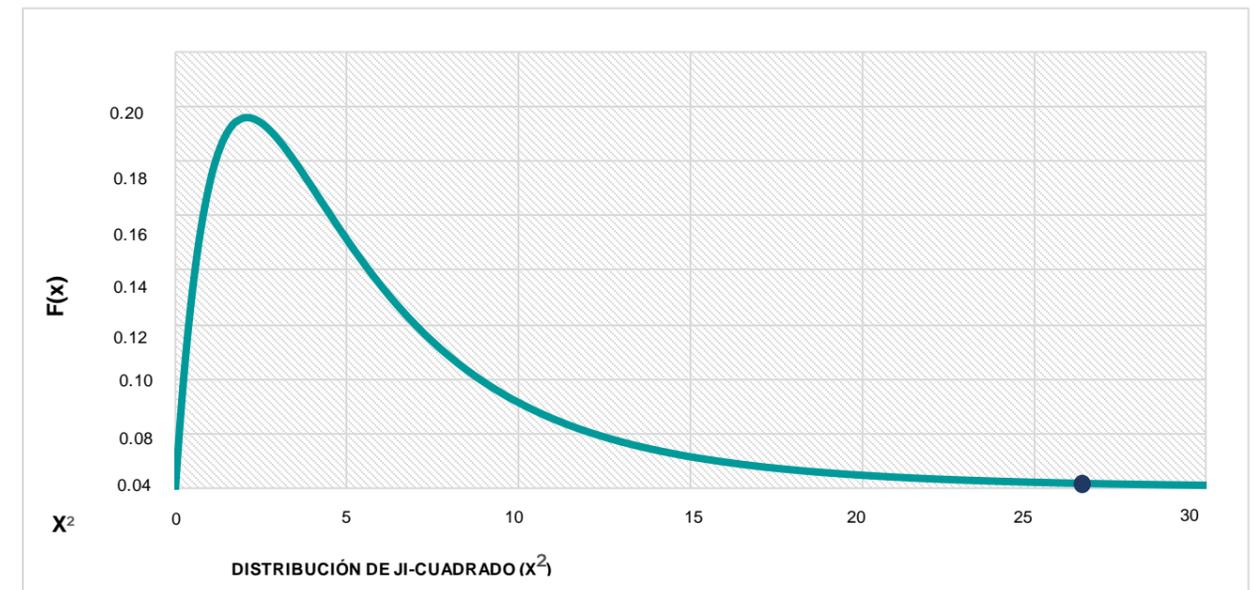


Gráfico 21. Resultado de la ji cuadrada en la relación la clasificación de las actividades comerciales y cambios de forma en el inmueble del centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020).

El resultado establece que la probabilidad de una transformación de ocupación impulsado por aspectos comerciales tiene una tendencia minorista (pulperías y pequeños locales). De los planteamientos mencionados anteriormente se dispone parámetros específicos de la influencia de cambios de ocupación, siendo las demandas sociales el factor clave (ofertar sus servicios en un espacio estable) para el incremento e ingresos modificando sus áreas de habitabilidad y movilización generando un nuevo lugar mercantil, sujeto a distorsión en el desarrollo de las funciones originales de la cual fue diseñado originalmente, siendo  $\chi^2=28.980567$ ,  $\alpha=0.286435$  y  $g=6$ . Los detalles identificados en base a una serie de inmuebles analizados fundamentaron un sistema donde las unidades habitacionales tradicionales ubicados en los antiguos barrios del centro, la cuales no se encuentran en condiciones óptimas de hábitat por las características constructivas, estructurales y formales deterioradas por el paso del tiempo, es por ello que en este análisis se esclarece el estado habitacional de los pobladores locales y del entorno. Por consiguiente, las transformaciones sobre las funciones del inmueble poseen una tendencia positiva para el crecimiento económico de los habitantes del sector, siendo la concentración de mixtura de ocupación una ventaja para la potencialización del centro.

### 2.13 Relación entre el cambio de uso du (c) y el tipo de cambio de forma (F) en los inmuebles del centro histórico de la ciudad de Managua

La conexión entre el cambio de uso urbano y el cambio de la forma en los inmuebles se sujeta a la dinamización de los espacios las cuales influyen en las transformaciones radicales de la forma, adaptándose a las nuevas funciones, para llevar a cabo este proceso se analizaron edificaciones que han experimentado un proceso de cambio entre los años 2000-2020 con un total de 15 inmuebles en diferentes barrios de la zona.

Las variables establecidas denotan que los cambios de uso de suelo (x), siguiendo los cambios formales (y) distribuyéndose en 2 categorías precisas de cambios ejecutada se inclinaron en la variación de forma cuyas transformaciones son de carácter positiva en las tipologías proyectadas (mixto, exterior e interior) (Ver tabla 28).

Los resultados evidenciaron que los valores establecen que en el centro histórico de Managua cuando se transforma un inmueble, los cambios de forma son indistintos de su función, por lo cual su relación puede variar en este fenómeno de estudio.

Cambio de uso entre cambio de forma			
Cambio de uso	Cambio de forma		
	Exterior	Interior	Mixto
Si	62	103	232
Fr	15.61%	25.94%	58.43%

Tabla 28. Tabla de contingencia de la relación entre los cambios de forma y tipologías de cambio de forma de los inmuebles en el centro histórico.

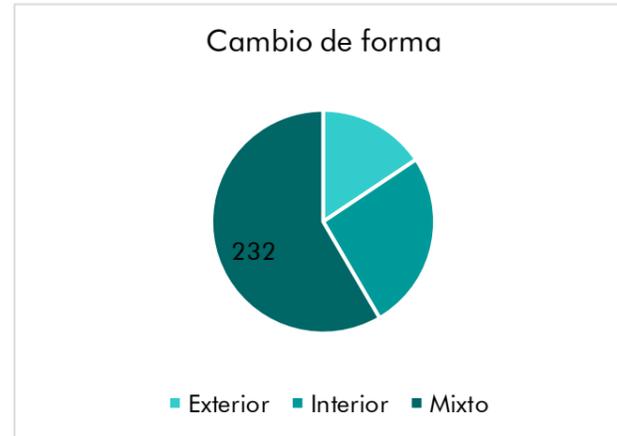


Gráfico 22. Alteraciones del centro histórico de Managua en el período 2000-2020. Adaptado de SIG, levantamiento por Gutiérrez (2020).

Las conclusiones se sometieron a un proceso de muestreo mediante el análisis Ji-cuadrado de contingencia, de manera que en la comparativa se pueda reflejar las diferencias de frecuencias, sin exclusión de posibles desviaciones estándar. Es por ello que se enfoca en una hipótesis nula (Ho) los cambios que no tuvieron relación con fines económicos y una hipótesis (He) que se vincula con los cambios de uso. Los datos demuestran que la incidencia en los cambios por naturaleza mixta se instaure con un 58.43%, siendo los principales factores la influencia de las actividades económicas generadas de la creciente necesidades de los pobladores y de las inversiones de carácter privado, de igual manera el porcentaje de cambios por características exteriores domina en un 15.61% por la complejidad de una nueva estructuración estética y formal sobre el inmueble, de igual manera se evidenció un 25.94% de variaciones en el interior de las edificaciones donde el patrón flexible se sujeta a las nuevas transformaciones de los inmuebles.

$\chi^2$	$\chi^2_{\alpha=0.05}$	$\alpha$	N	gl
30.98771	7.8765	9.23456	397	3

Tabla 29. Resultado de la ji cuadrada en la relación entre los cambios de forma y las tipologías de cambio de formas de los inmuebles en el centro histórico de Managua. Levantamiento por Gutiérrez (2020)

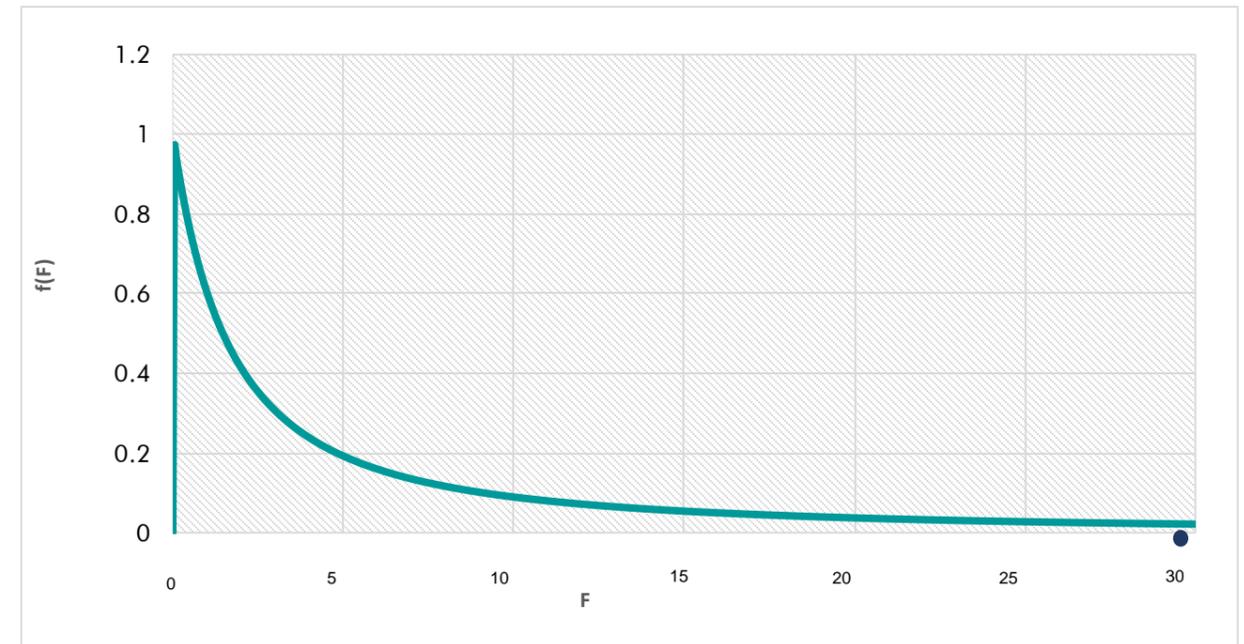
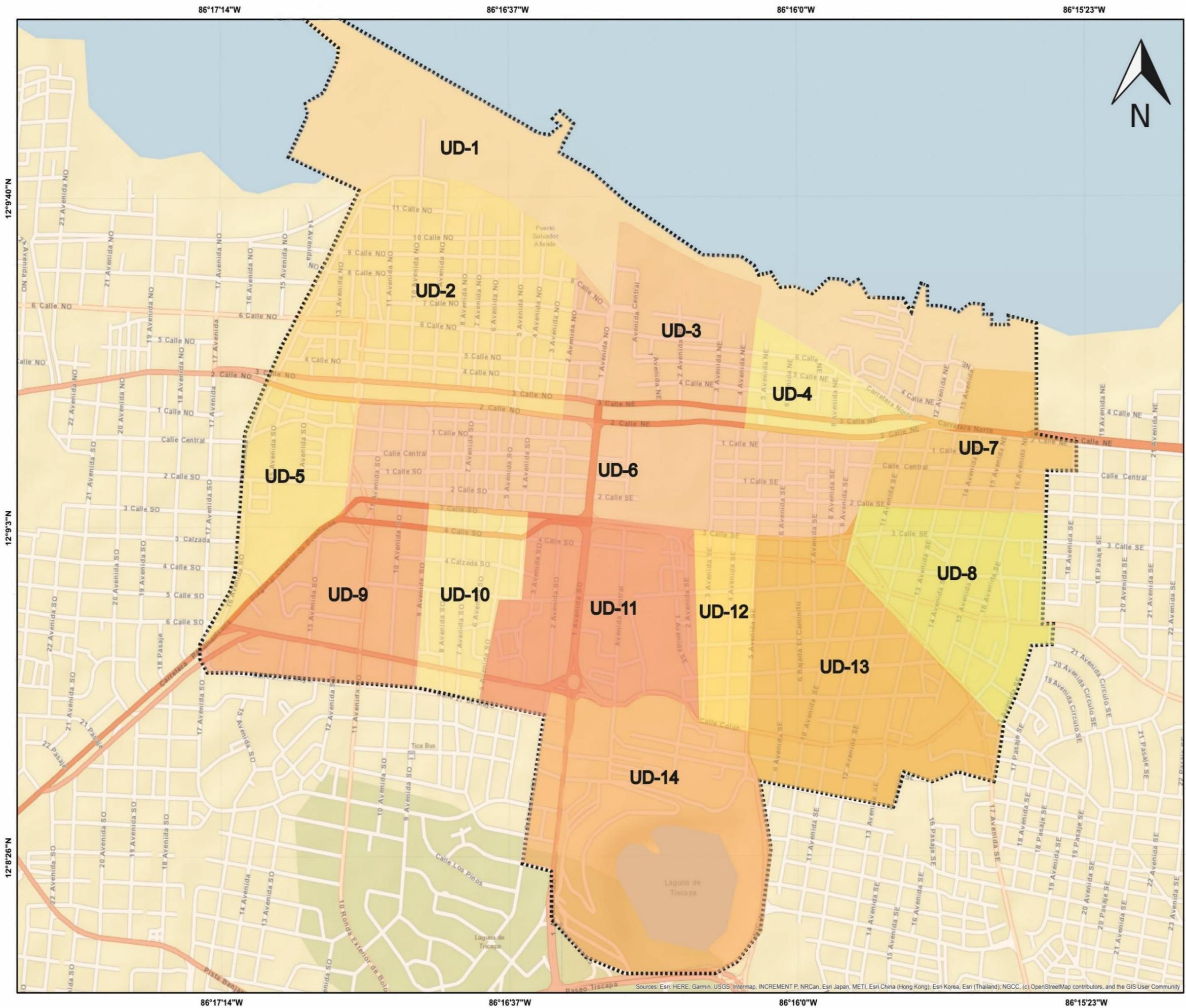


Gráfico 23. Resultado de la ji cuadrada en la relación entre los cambios de forma y las tipologías de cambio de formas de los inmuebles en el centro histórico de Managua. Levantamiento por Gutiérrez (2020).

El resultado del valor de  $\chi^2=30.98771$ ,  $\alpha=9.23456$  y  $gl=3$  que detalla un fenómeno complejo donde los cambios mixtos son los predominantes cuando se planifica un nuevo proyecto (cambio) sobre el área. Para el análisis exhausto del proceso de investigación se muestra una tabla anexo de la nomenclatura para la comprensión de las variables en el cálculo del Ji cuadrado de Pearson.

Nomenclatura	Definición
Hi	Hipótesis alternativa
Ho	Hipótesis nula
Gl	Grados de libertad
N	Población
n	Muestra
R2	Coefficiente de determinación
C	Coefficiente de contingencia de Pearson
CC	Coefficiente de contingencia corregido
F0	Frecuencia observada
Fe	Frecuencia esperada
V	Coefficiente de contingencia vners
Z	Distribución normal estándar

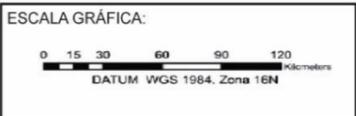


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**UNIDADES DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Tipo		Permanente ancho
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		

LEYENDA:

UD-1 Costa del lago	UD-8 Mercado oriental
UD-2 San Sebastián	UD-9 Estadio Nacional
UD-3 Histórico-cultural	UD-10 El Bóer
UD-4 Candelaria	UD-11 Centro de gobierno
UD-5 Polo occidental	UD-12 Sajonia
UD-6 Corredor comercial	UD-13 Buenos Aires
UD-7 La ceniccería	UD-14 Tiscapa

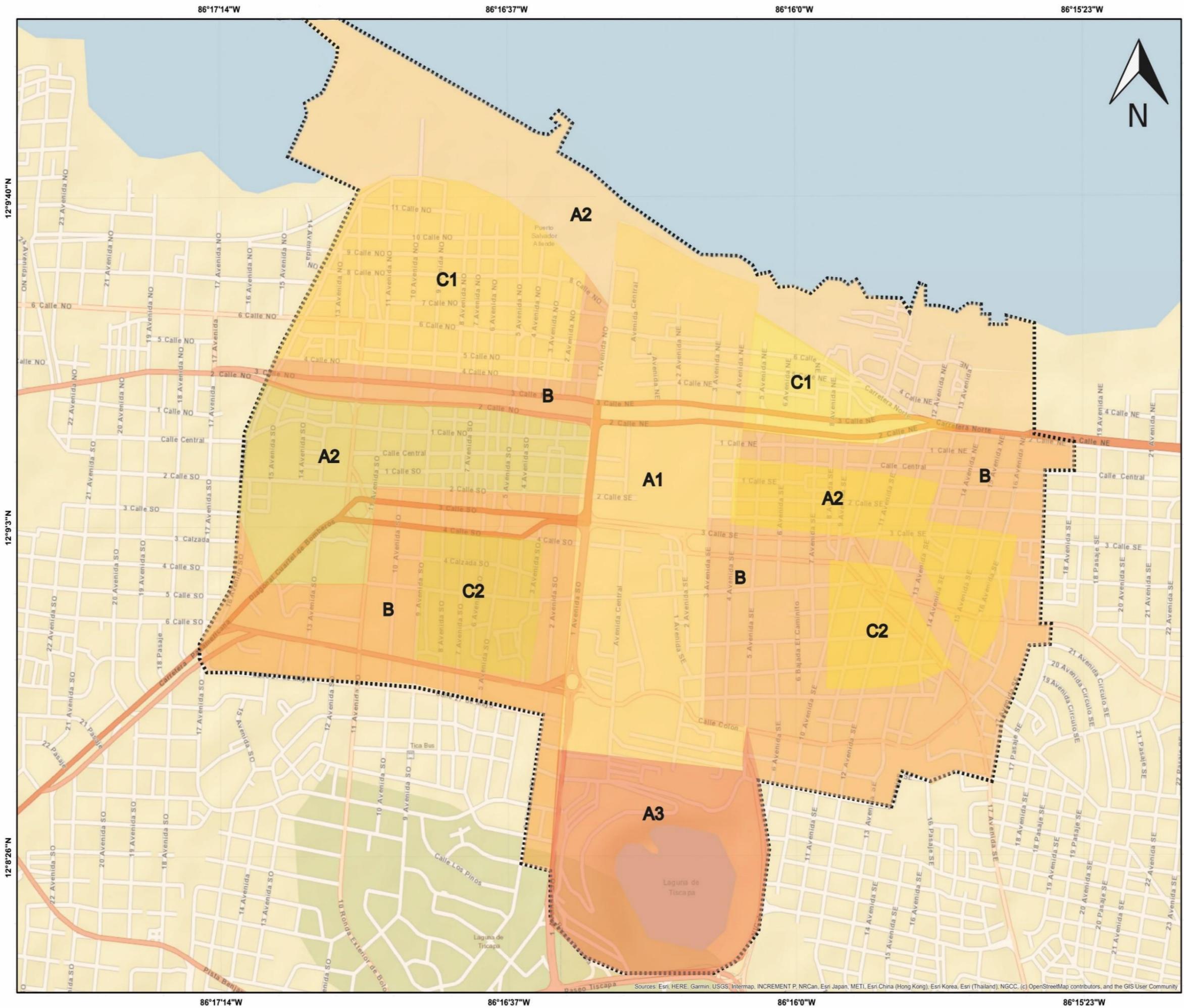
ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**004**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

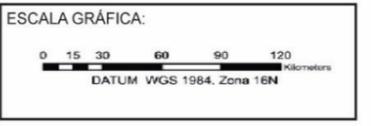


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE  
LOS AÑOS 2000-2020.

CONTENIDO:  
AMBIENTES URBANOS DEL CENTRO  
HISTÓRICO DE MANAGUA.



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:


LEYENDA:

A1	Metropolitano cívico
A2	Metropolitano comercial
A3	Metropolitano recreativo
B	Integración urbana
C1	Vecinal
C2	Residencial

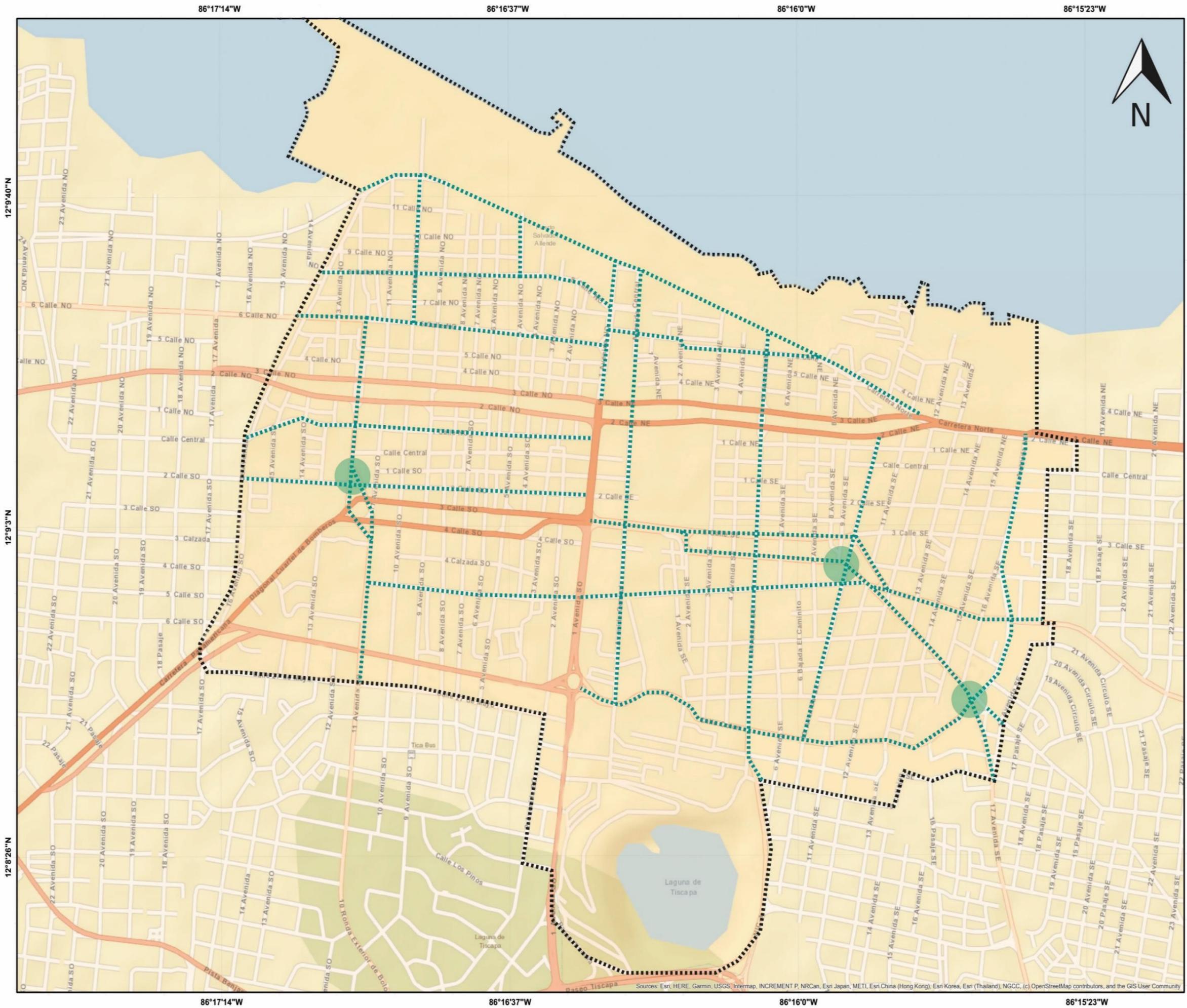
ELABORA:  
ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.

TUTOR  
DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.

LEYENDA:  
005

LEYENDA:  
ABRIL 2021

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

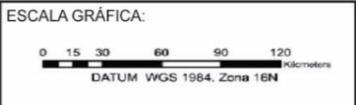


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**CALLES Y AVENIDAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA.**



**SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:**

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Tipo		Permanente ancho
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		

**LEYENDA:**

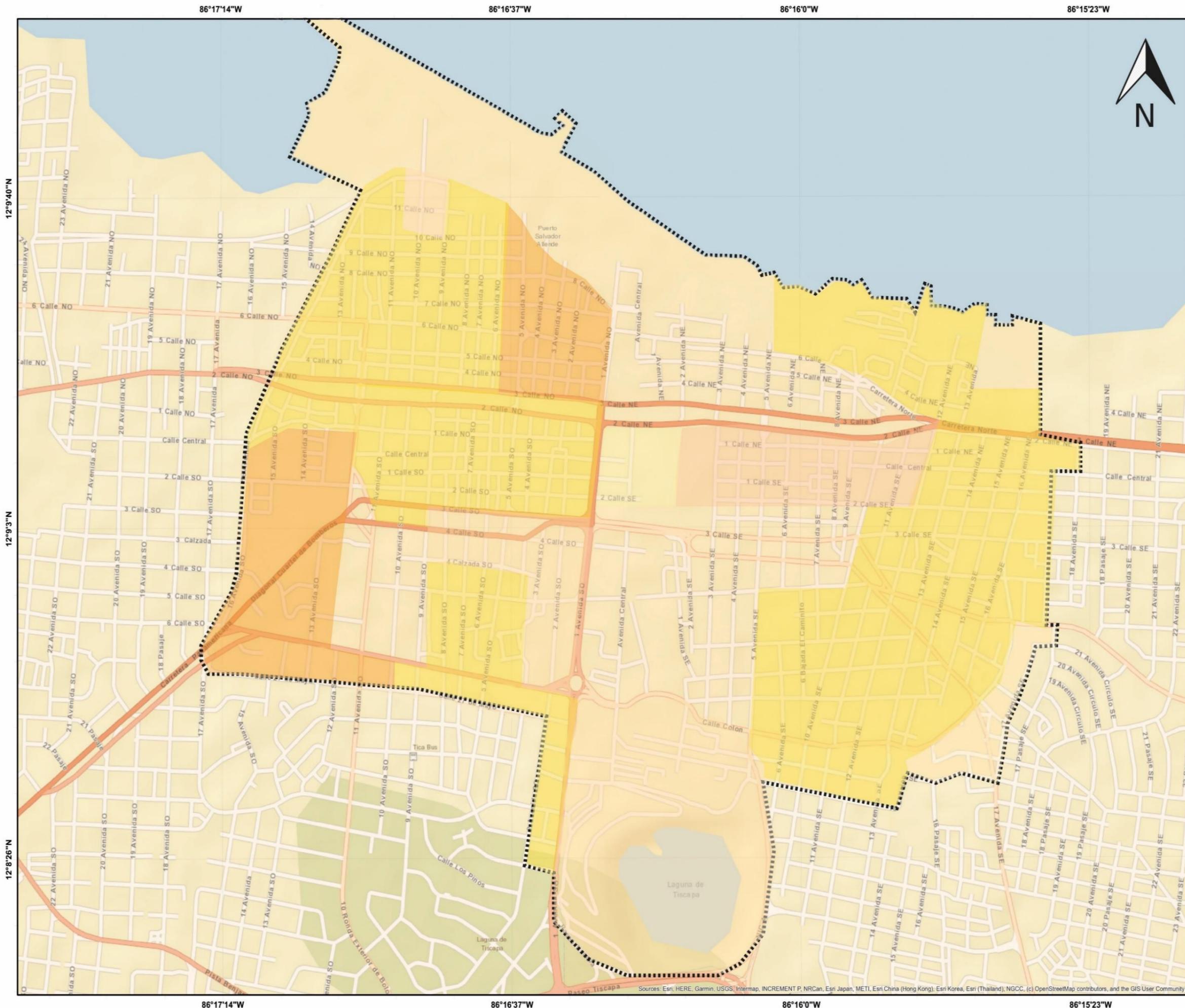
	Intersecciones históricas
	Avenidas históricas
	Avenidas principales

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**006**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**



86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

12°9'40"N

12°9'3"N

12°8'26"N

12°9'40"N

12°9'3"N

12°8'26"N

86°17'14"W

86°16'37"W

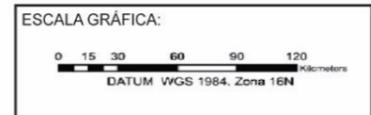
86°16'0"W

86°15'23"W



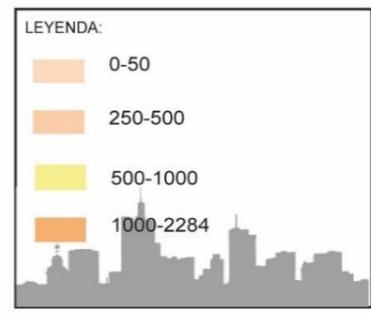
TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**NÚMEROS DE VIVIENDAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA 2020.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Permanente ancho
	Tipo		
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		



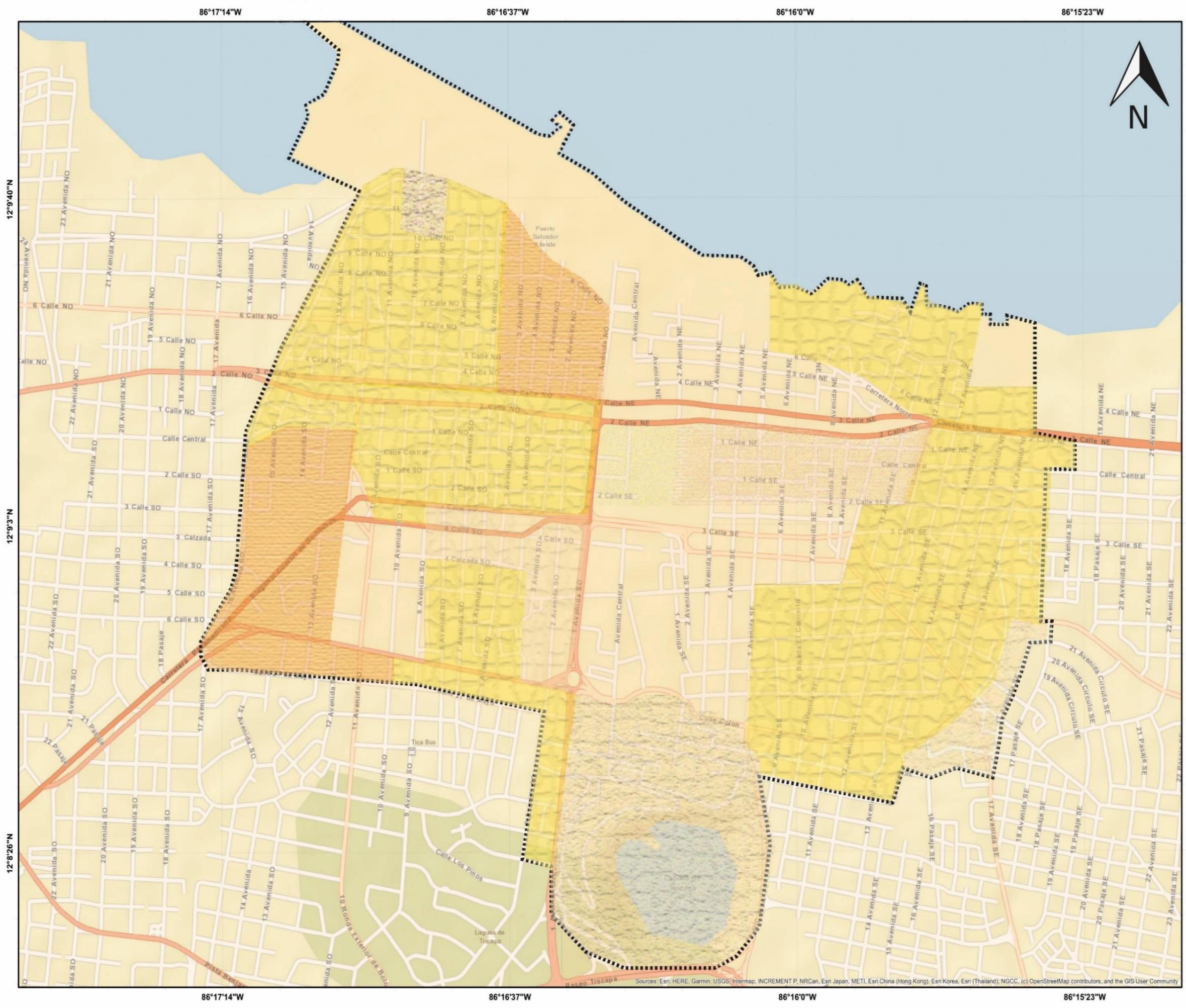
ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**007**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

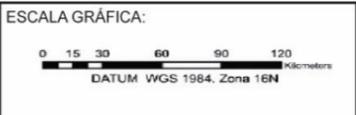


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



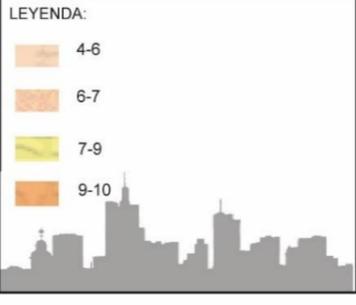
TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**DENSIDAD RESIDENCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA 2020.**



**SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:**

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Camino Adoquinado		Permanente ancho
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		



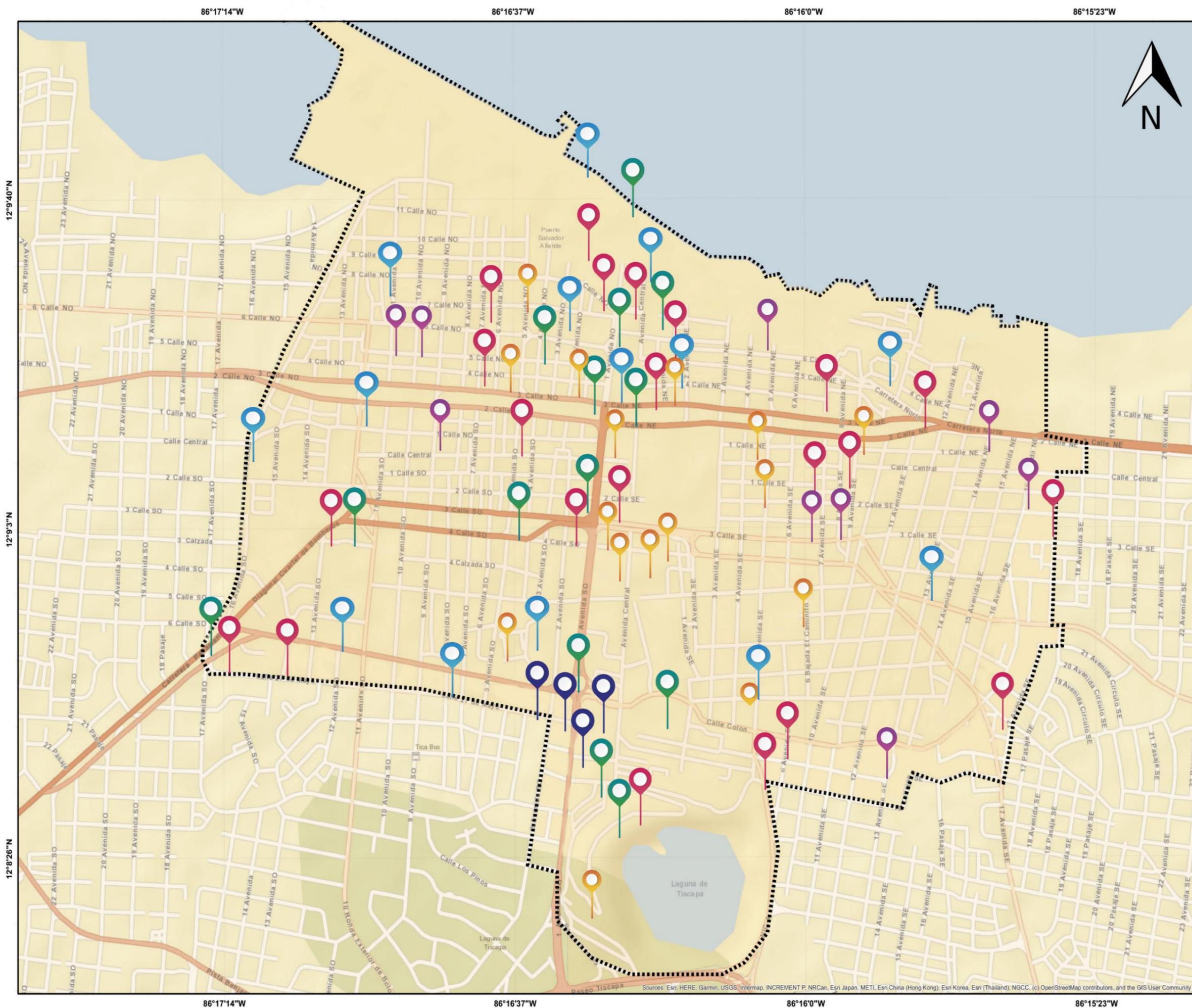
ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**008**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

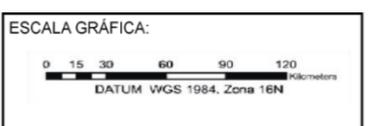


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**PATRIMONIO CULTURAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

— Límites Internacionales	— Legunas CD
— Límites Departamentales	— Ríos-CD
— Límites Municipales	— Inconstante ancho
— Red Vial Nicaragua	— Inconstante sencillo
<b>Tipo</b>	— Permanente ancho
— Camino Adoquinado	
— Camino Revestido	
— Camino de Todo Tiempo	
— Carretera Pavimentada	

LEYENDA:

— Área urbana	— Sectores
— Plazas, parques	— Turísticos
— Usos varios	— Educativos
— Monumentos	— Culturales

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**009**

LEYENDA:  
**MARZO 2021**

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

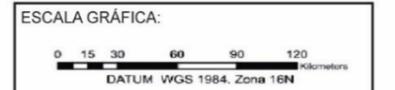


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**CONJUNTOS RESIDENCIALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Camino Adoquinado		Permanente ancho
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		

LEYENDA:

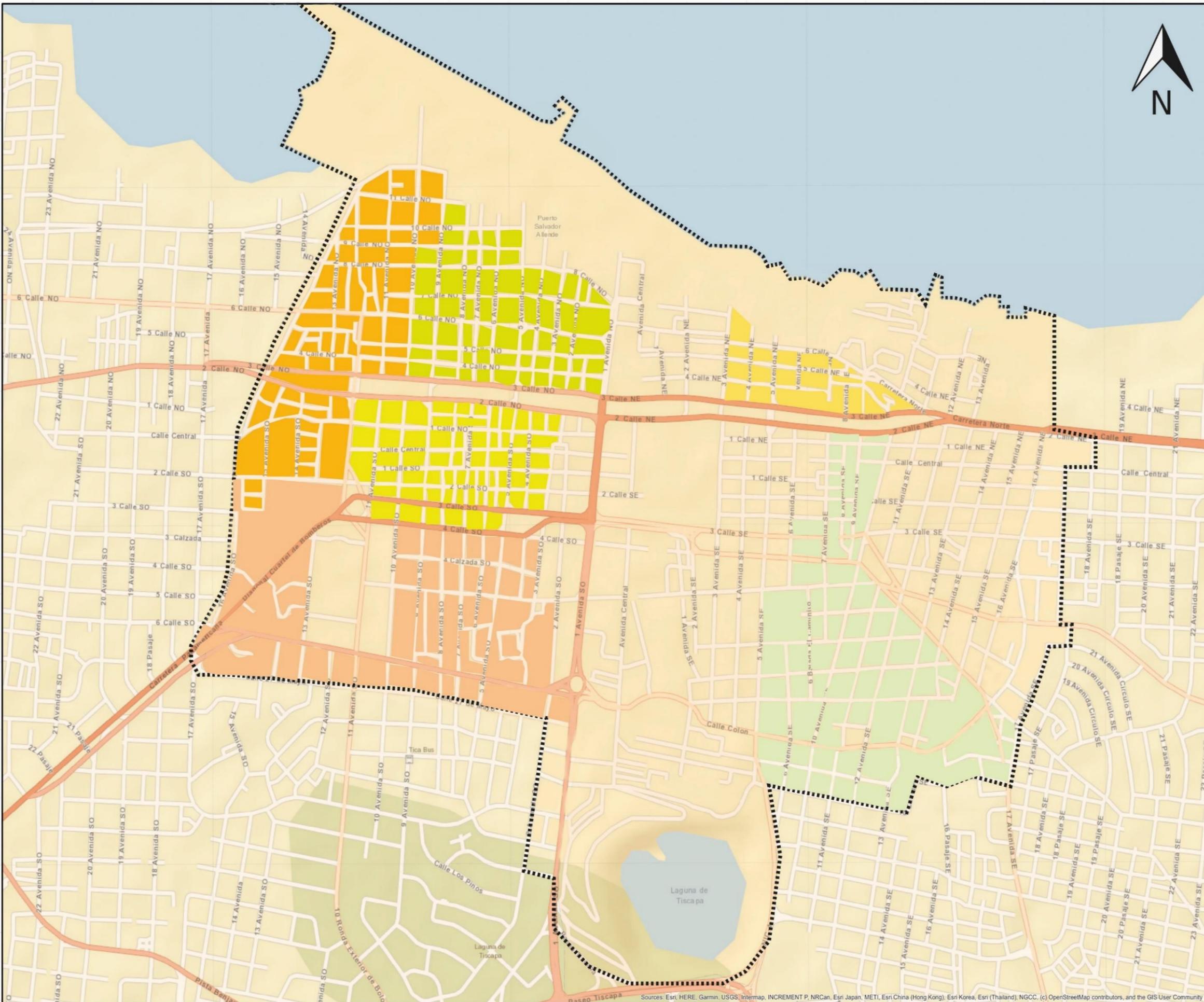
	Cristo del rosario
	Candelaria
	San Sebastián
	Sajonia, Santo Domingo
	El Boer

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**010**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**



12°9'40"N

12°9'3"N

12°8'26"N

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

12°9'40"N

12°9'3"N

12°8'26"N

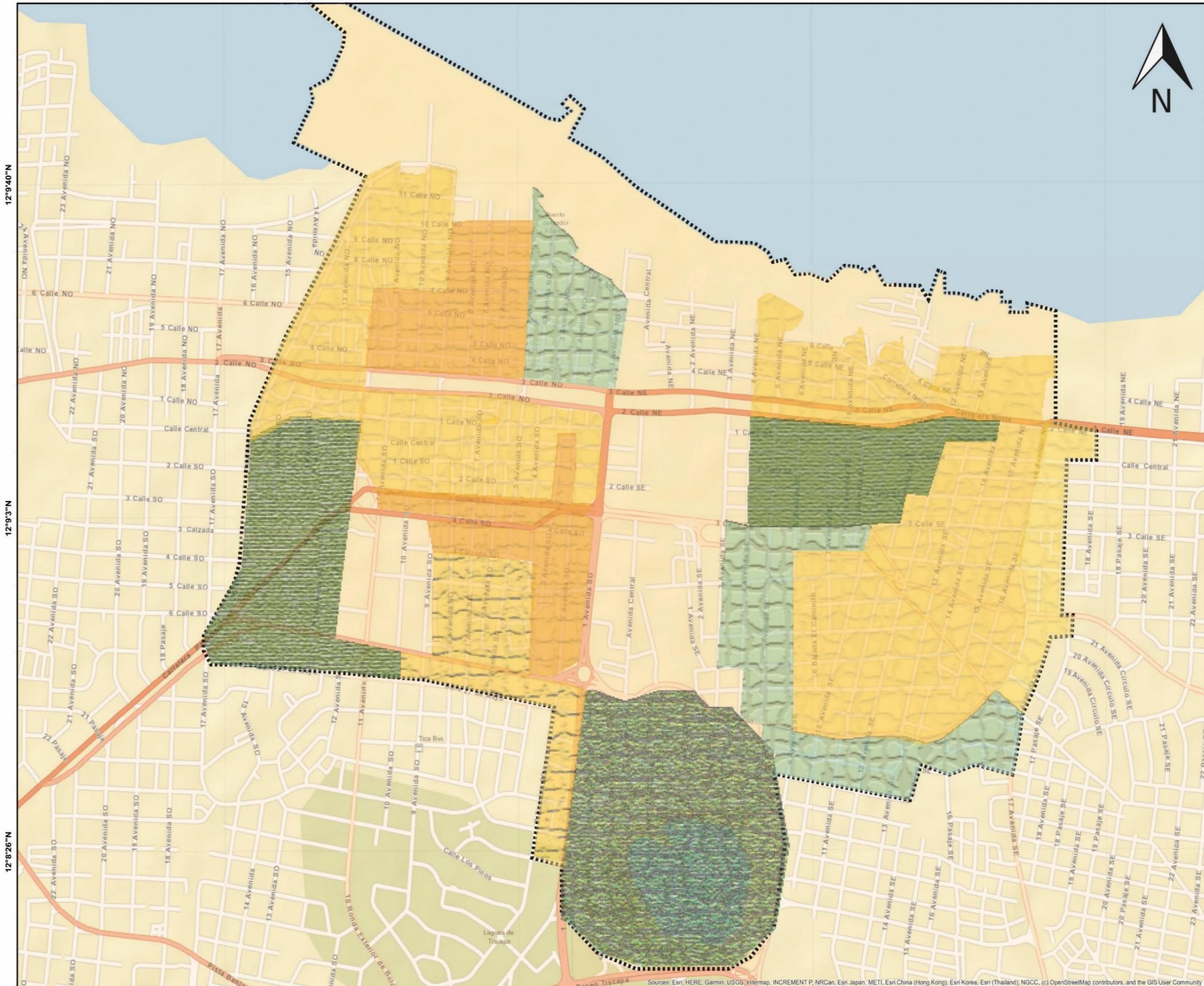
Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

86°17'14"W

86°16'37"W

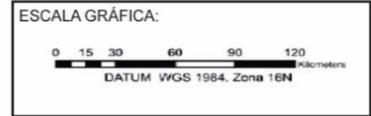
86°16'0"W

86°15'23"W



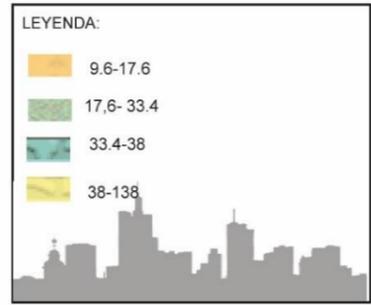
TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**DENSIDAD HABITACIONAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA 2020.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Tipo		Permanente ancho
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		



ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**011**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

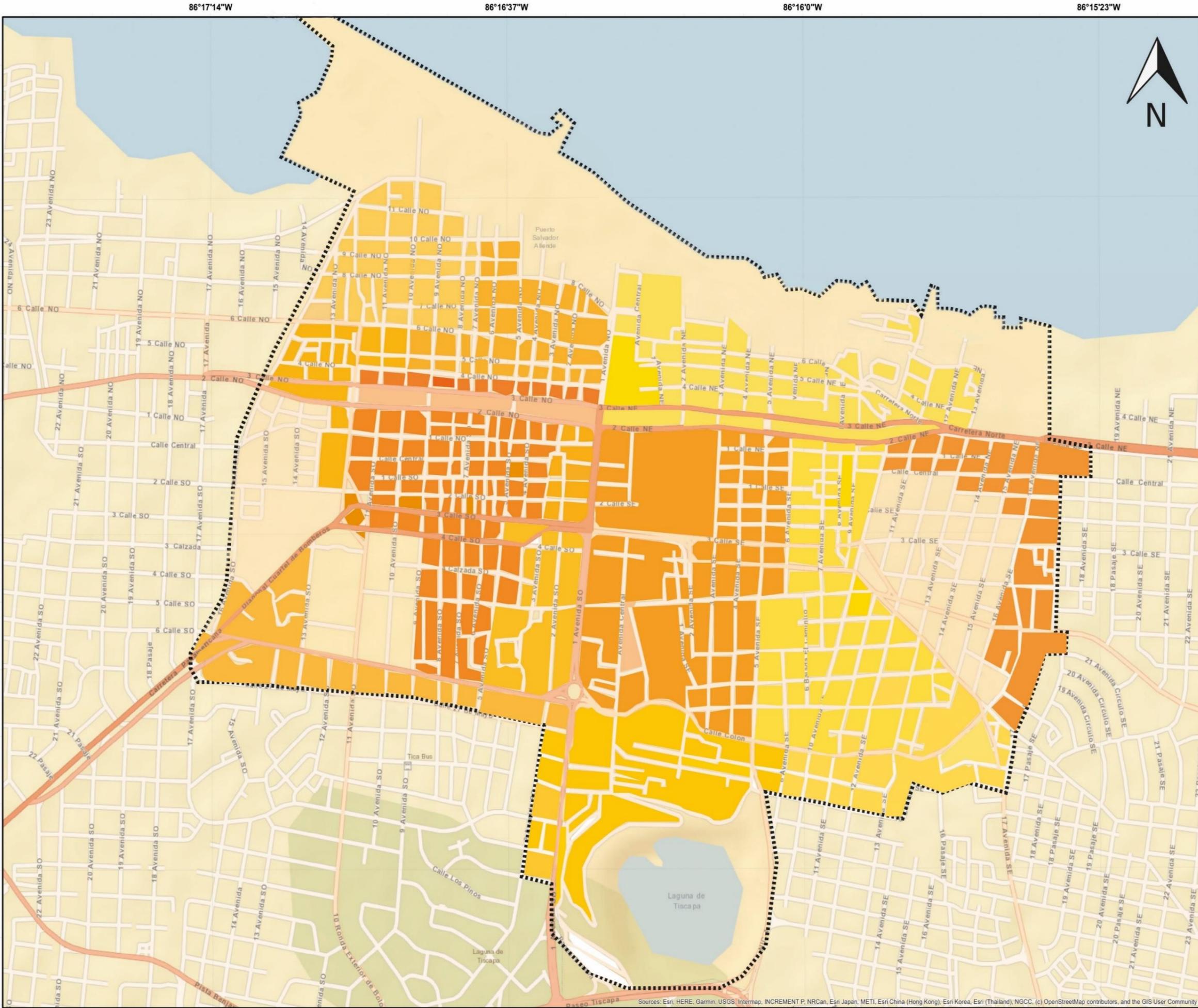
86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

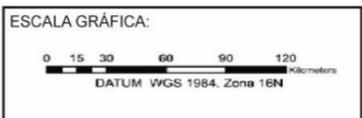
86°15'23"W

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



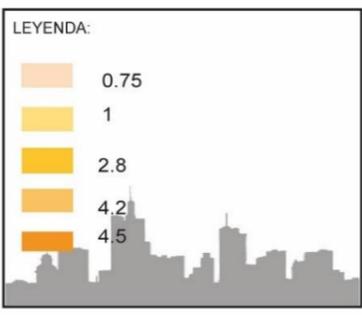
TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Tipo		Permanente ancho
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		



ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**012**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

12°9'40"N

12°9'40"N

12°9'3"N

12°9'3"N

12°8'26"N

12°8'26"N

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

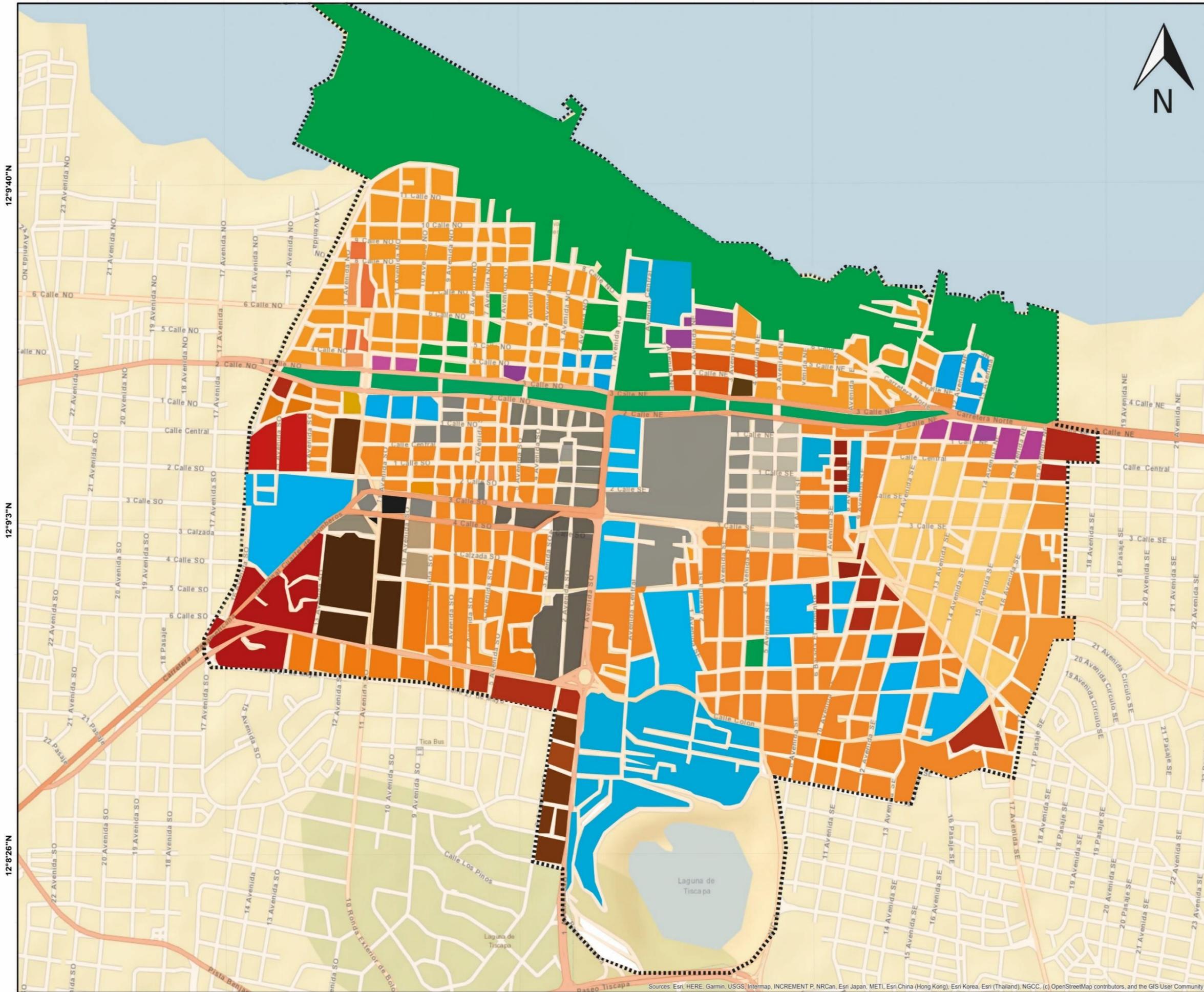
Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

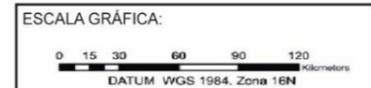


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**USO DE SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA 2000.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		LagunasCD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Tipo		Permanente ancho
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		

LEYENDA:

	Servicios		Viviendas
	Comercio		Vivienda servicio
	Área verde		Áreas Deportivas
	Institucional		Industria
	Baldíos		

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**013**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

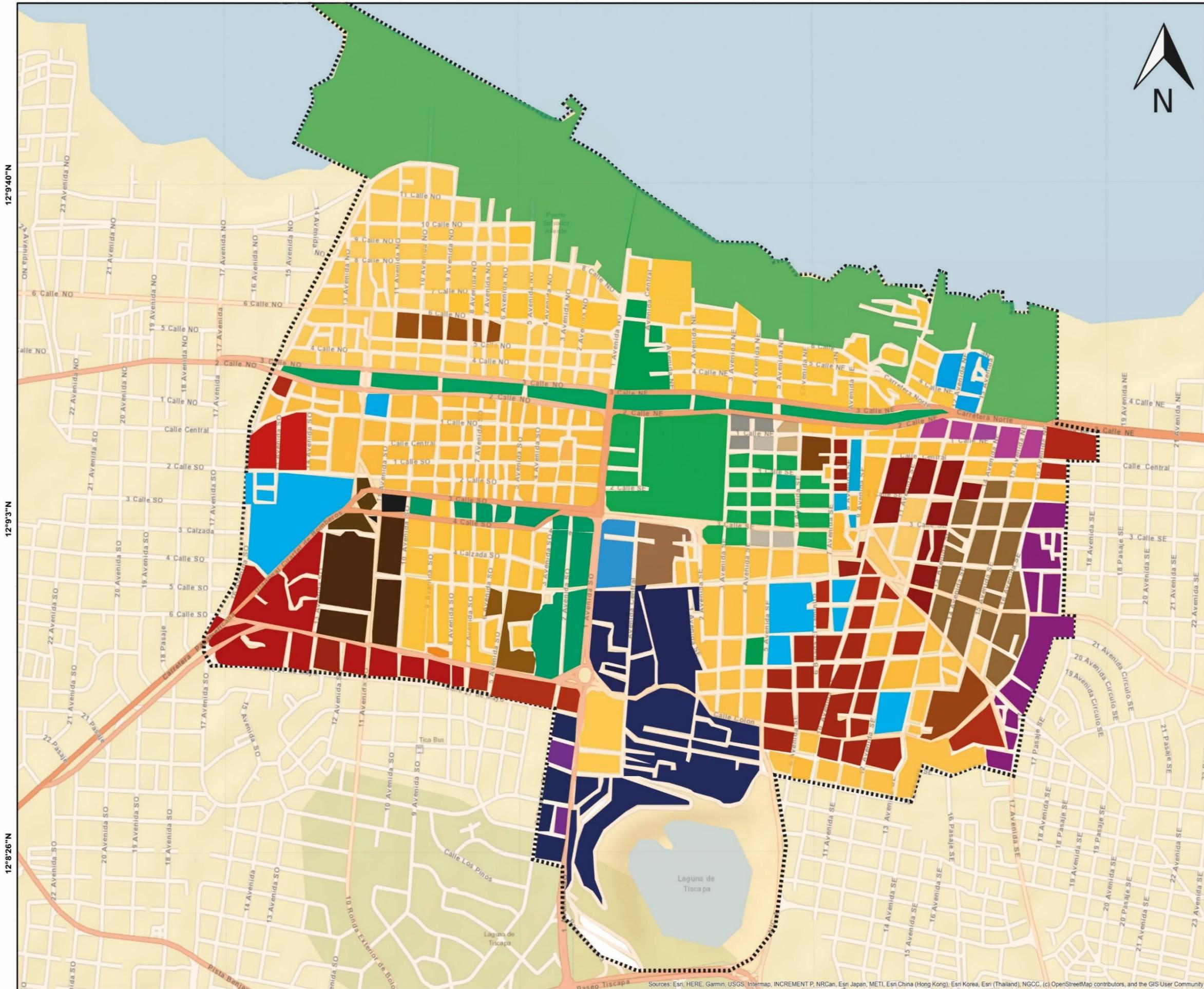
Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

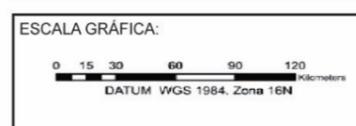


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.**

CONTENIDO:  
**USO DE SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA 1989.**



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

Límites Internacionales	Lagunas CD
Límites Departamentales	Ríos-CD
Límites Municipales	Inconstante ancho
Red Vial Nicaragua	Inconstante sencillo
<b>Tipo</b>	Permanente ancho
Camino Adoquinado	
Camino Revestido	
Camino de Todo Tiempo	
Carretera Pavimentada	

LEYENDA:

Mixto	Viviendas
Comercio	Vivienda servicio
Área verde	Áreas Deportivas
Institucional	Industria
Baldíos	Histórico

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**014**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

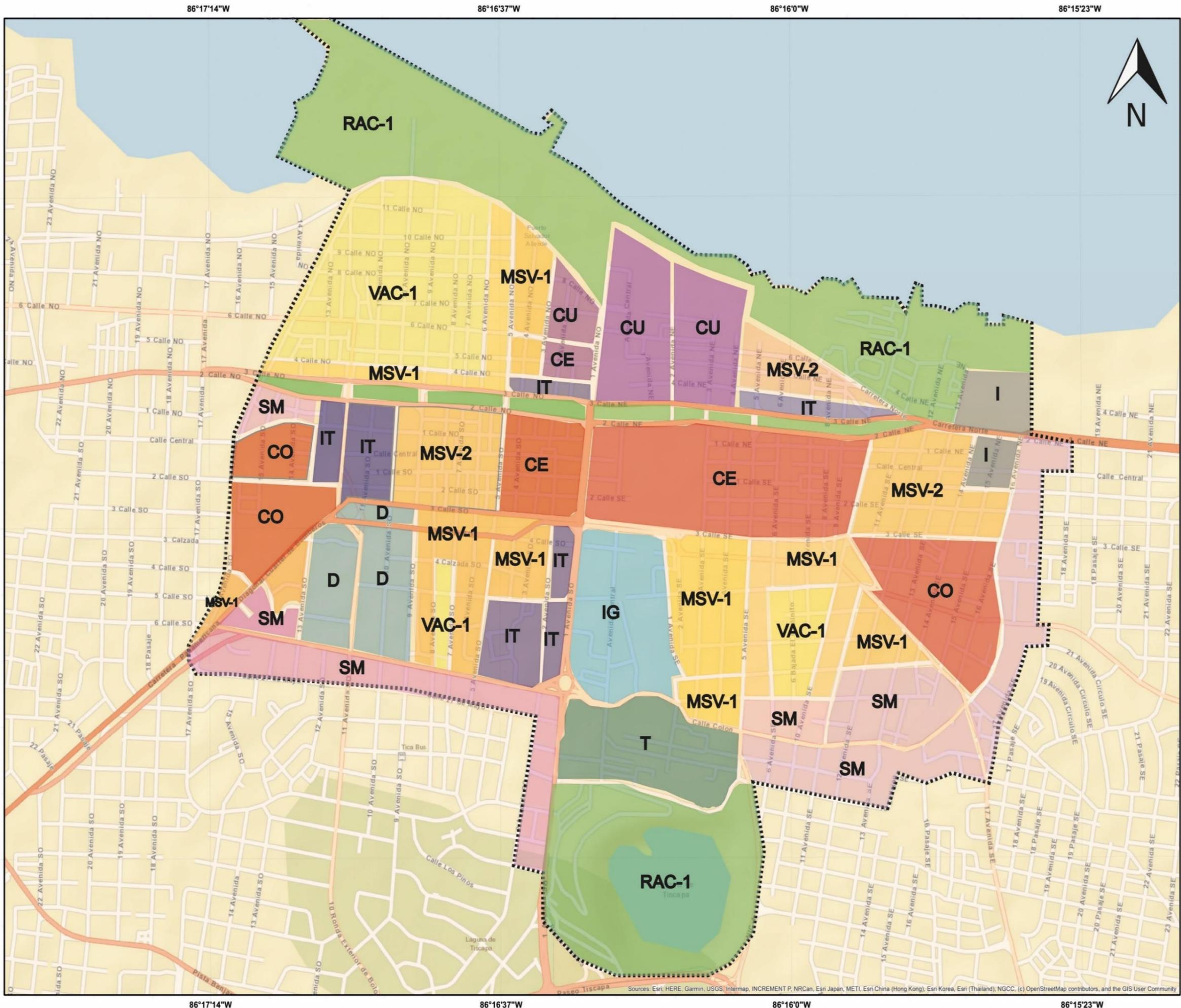
86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

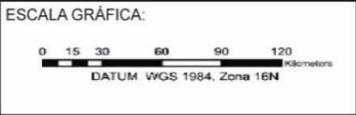


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE LOS AÑOS 2000-2020.

CONTENIDO:  
USO DEL SUELO PROPUESTO DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA SEGÚN PMAC 1994.



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Rios-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Tipo		Permanente ancho
	Camino Adoquinado		
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		

LEYENDA:

CO	Comercio	IG	Institucional
CE	Comercio especializado	T	Turismo
SM	Servicios mixtos	CU	Cultura
MVS-1	Mixto vivienda y servicio	CE	Recreación
MVS-2	Mixto vivienda y servicio	D	Deporte
VAC-1	Vivienda	I	Industrial
RAC-1	Reserva	RAC-2	Reserva

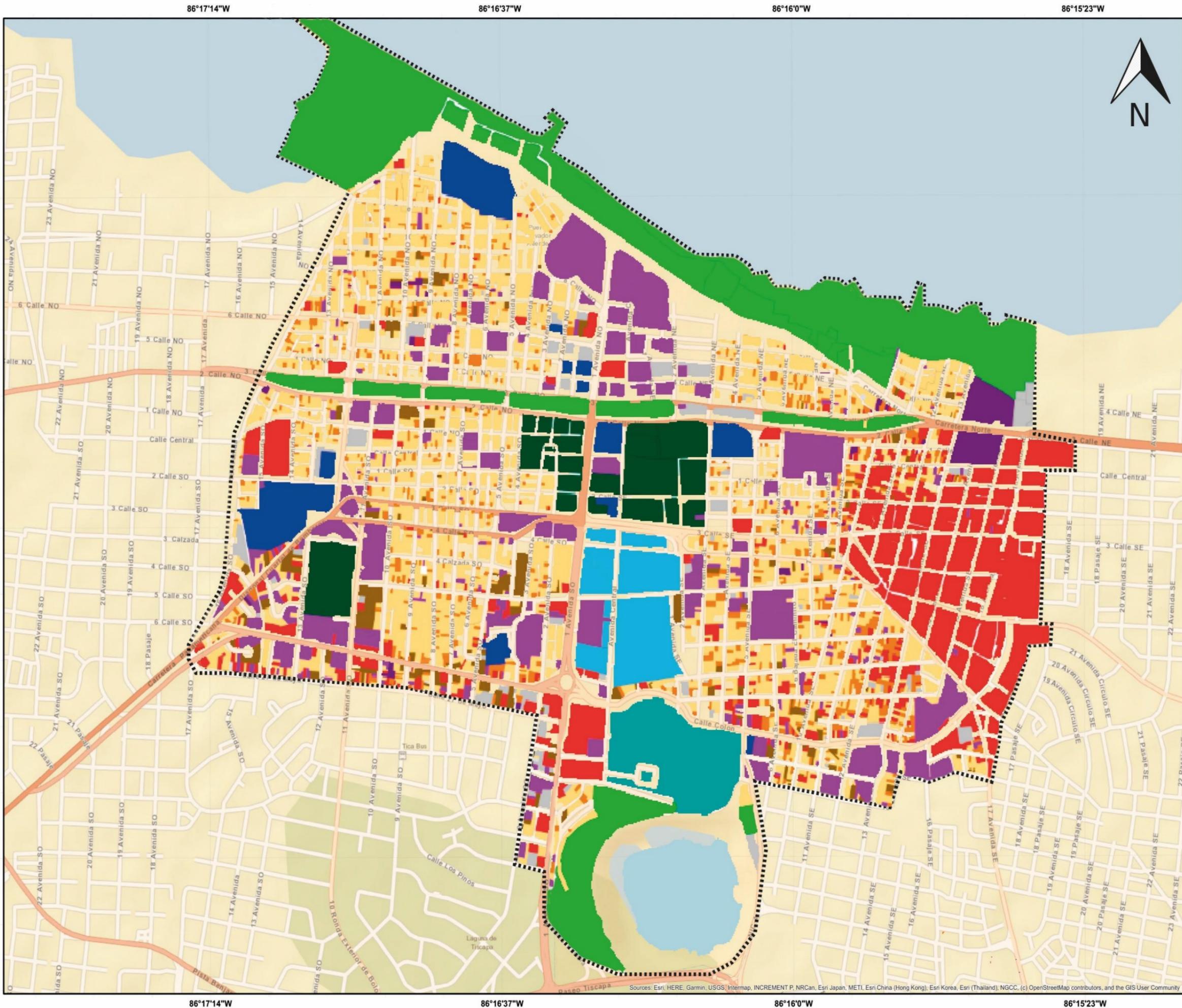
ELABORA:  
ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.

TUTOR  
DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.

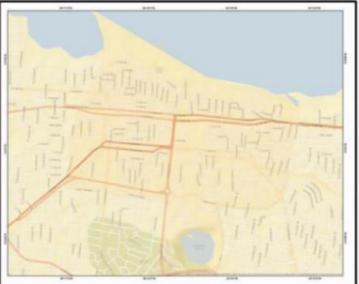
LEYENDA:  
015

LEYENDA:  
ABRIL 2021

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

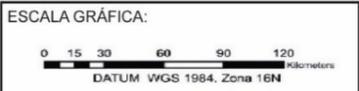


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA ENTRE  
LOS AÑOS 2000-2020.

CONTENIDO:  
USO DEL SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO  
DE MANAGUA 2020.



SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:

—	Limites Internacionales	—	Lagunas CD
—	Limites Departamentales	—	Rios-CD
—	Limites Municipales	—	Inconstante ancho
—	Red Vial Nicaragua	—	Inconstante sencillo
—	Tipo	—	Permanente ancho
—	Camino Adoquinado		
—	Camino Revestido		
—	Camino de Todo Tiempo		
—	Carretera Pavimentada		

LEYENDA:

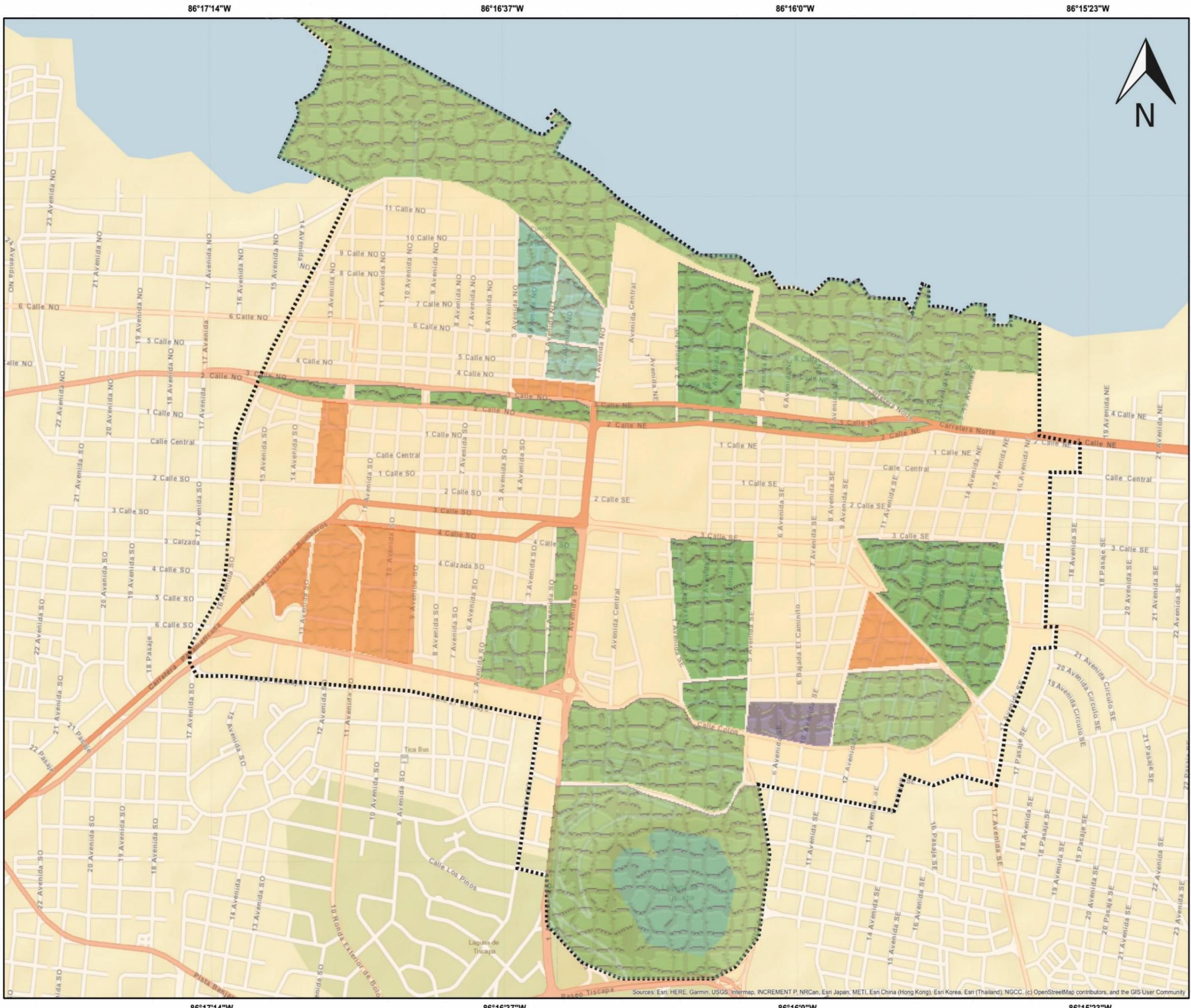
—	Servicios	—	Viviendas
—	Comercio	—	Vivienda servicio
—	Área verde	—	Áreas Deportivas
—	Institucional	—	Industria
—	Baldíos		

ELABORA:  
ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.

TUTOR  
DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.

LEYENDA:  
016

LEYENDA:  
ABRIL 2021

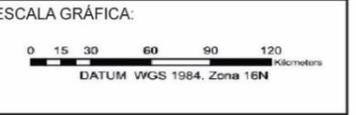


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA



TEMA:  
**TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS  
DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA  
ENTRE LOS AÑOS 2000-2020**

CONTENIDO:  
**SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS  
ABIERTOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE  
MANAGUA**



**SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL:**

	Limites Internacionales		Lagunas CD
	Limites Departamentales		Ríos-CD
	Limites Municipales		Inconstante ancho
	Red Vial Nicaragua		Inconstante sencillo
	Camino Adoquinado		Permanente ancho
	Camino Revestido		
	Camino de Todo Tiempo		
	Carretera Pavimentada		

**LEYENDA:**

	Parques
	Paisajes
	Deporte institucional
	Parqueos

ELABORA:  
**ELIZABETH GUTIÉRREZ AYERDIS.**

TUTOR  
**DR. NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS.**

LEYENDA:  
**017**

LEYENDA:  
**ABRIL 2021**

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

12°9'40"N

12°9'40"N

12°9'3"N

12°9'3"N

12°8'26"N

12°8'26"N

86°17'14"W

86°16'37"W

86°16'0"W

86°15'23"W

Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

## 2.14 Principales cambios identificados en el centro histórico

En esta sección se aborda una de las temáticas principales de esta investigación la presentación de los principales cambios que surgieron en el centro histórico de Managua, en el período 2000-2020, entre la que se destaca la ejecución del proyecto emblemático de la Plaza La Fé Juan Pablo II, uno de los elementos representativos de la historia de Nicaragua.

### 2.14.1 Construcción de la plaza de la fe- Juan Pablo II

Esta plaza es notable durante este período porque estableció el inicio de un nuevo patrón de construcción en Nicaragua destacándose por su extensión de 2.7 hectáreas siendo una de las más amplias de América Latina, por su contenido cultural y religioso se instauró como un espacio espiritual representante de la fé cristiana del pueblo nicaraguense, con un costo de 10 millones de córdobas esta plaza ha acogido diversas actividades comerciales y turísticas que ha colaborado al crecimiento económico del sector Ver detalles de la construcción en la ilustración 68.



Ilustración 68. Construcción de la Plaza La Fé Juan Pablo II /2000). Fuente: El Nuevo Diario (2014).

### 2.14.2 Demolición de la plaza de la revolución (1999-2000)

Esta plaza representó por muchos años la historia política de Nicaragua considerada el cúmulo de la riqueza indígena por los precedentes de su fundación. Su proceso de demolición demarcó la pérdida de un sitio de gran interés nacional, Sin embargo, la construcción de la fuente luminosa en el año 2000 representó un hito de conexión entre los edificios emblemáticos (Casa presidencial y la Catedral Metropolitana Santiago de Managua) Ver proceso en la ilustración 69.



Ilustración 69. Proceso de demolición de la Plaza La Revolución (1999-2000). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada del Diario La Prensa y El Nuevo Diario (2000).

### 2.14.3 Loma de Tiscapa y la Rotonda Plaza Inter (2003-2005)

#### RESTAURACIÓN DE LA LOMA DE TISCAPA

2003

En décadas anteriores sobre esta loma se localizaba la casa presidencial de la familia Somoza donde se desarrollaron los sucesos históricos que definieron la historia de Nicaragua, en especial la traición al Gral. Augusto C. Sandino en 1934 por el presidente Juan B. Sacasa en sus convenios de paz, posteriormente al terremoto de 1972 los edificios de gobierno y administrativos quedaron en ruina con el tiempo experimentó el abandono y el deterioro. El 12 de abril es aprobado el decreto no.35 del parque Loma Tiscapa.



#### REHABILITACIÓN DEL MONUMENTO AUGUSTO C. SANDINO

2003

En el año 1900 se inicia la construcción de este monumento en homenaje al Gral. Augusto C. Sandino impulsada por el poeta Ernesto Cardenal, se compone de un perfil de acero monolítico de 18 metros de altura. La base de esta estatua experimentó el efecto corrosivo ocasionando un notable desgaste, en el año 2003 mediante un proyecto integral del mejoramiento del parque histórico de Loma de Tiscapa se procedió a la rehabilitación del monumento.



Ilustración 70. Restauración Parque histórico Loma de Tiscapa (2003). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada del Nuevo Diario (2003).

#### REMODELACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ASAMBLEA NACIONAL

2001  
2005

Esta remodelación fue planificada por el Arq. Nelson Brown Barquero a finales del 2001, con el objetivo de modernizar y rehabilitar toda la estructura del edificio. Esta obra tuvo un costo de \$3 millones de dólares donado por el gobierno de Taiwán y el PNUD. Las principales intervenciones se dirigieron a la construcción de un salón múltiple en el tercer nivel del edificio, de igual manera la remodelación de oficinas. El objetivo de este proyecto era fortalecer las funciones parlamentarias, la independización de cada una de las instalaciones.



#### CONSTRUCCIÓN DE LA FUENTE COLÓN

2004

Oficialmente su construcción inicia en el año 2003 y finaliza en marzo de 2004, bajo el período de mandato del alcalde Herty Lewites con el objetivo del descongestionamiento de las principales vías de Managua. Su extensión interna comprende de 54m y la externa de 84m, con una forma elíptica y estilo contemporáneo característico, fue ejecutado por la empresa constructora D'Guerreros ingenieros S.A, con un costo de 8,766.826 córdobas.



Ilustración 71. Remodelación Asamblea Nacional y construcción Fuente Colón (2003). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de La Prensa (2002) y Manfurt (2004).

### 2.14.4 Concha acústica- Puerto Salvador Allende (2005-2007)

CONSTRUCCIÓN DE LA CONCHA ACÚSTICA



2005




Esta obra se localizaba entre el Lago Xolotlán y la Plaza de la Fé, en noviembre de 2003 bajo la administración del alcalde Herty Lewites con fondos del gobierno taiwanés, el diseño es parte del trabajo del arquitecto estado-unidense Glen Howard con un estilo orgánico-expresionista inspirado en la belleza tropical y formas sensuales, la ejecución de la obra finalizó en octubre de 2004, sin embargo, fue inaugurado el 08 de enero 2005 con un costo de \$850,000. La obra de dimensiones 22m de alto, 28m de ancho y 14m de profundidad estaba estructurado con un sistema metálico con tubos tradicionales y un forro de concreto.

RESTAURACIÓN DEL GRAN HOTEL



2005




En mayo de 2004 se dió inicio a la ejecución de la rehabilitación del Gran Hotel que se utilizaría como sede del instituto Nicaragüense de la Cultura que finalizó a principios del año 2005, donde se realizaron trabajos de construcción de aulas especializadas en música, teatro y arte, de igual manera se restauró el segundo nivel convirtiéndolo a un salón múltiple. Este proyecto tuvo un costo de C\$ 1,300,000 asumidos por la institución Murillo (2019).

Ilustración 72. Construcción de concha acústica (2003) y restauración del Gran Hotel (2004). Fuente: Gutiérrez. (2020). Adaptada de Murillo (2019) y El Nuevo Diario (2014).

PRIMERA ETAPA SALVADOR ALLENDE



2007




Este proyecto se encuentra ubicado en la zona costera del Lago Xolotlán siendo impulsado por la Empresa Portuaria Nacional en el año 2007 con una inversión de \$1.4 millones de dólares, inaugurado el 26 de junio de 2008, cuyas construcciones se centraron en la infraestructura del muelle de 140m de longitud y el abastecimiento de las embarcaciones. Este plan está dividido en varias etapas de trabajo, proyectándose para los años 2012, 2014 y 2018. El objetivo de este proyecto se enfocó en la integración de la vía lacustre de Managua con San Francisco libre para potencializar las actividades comerciales y de exportación Montoya (2009).

DEMOLICIÓN DE LA FUENTE LUMINOSA



2007




En el año 2007, la fuente luminosa que se ubicaba en la antigua plaza de la revolución, intersección del Palacio Nacional y la antigua catedral, esta obra fue construida entre los años 1999-2000 y derribada en el año 2007 con un costo de \$250,000 dólares, bajo el gobierno de Daniel Ortega, en este proyecto también se realizaron obras de rehabilitación para la Plaza La República. Los trabajos de remoción se centraron en el sistema de surtidores de agua y reflectores.

Ilustración 73. Primera etapa Salvador Allende (2007) y demolición fuente luminosa (2007). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Montoya (2009) y La Prensa (2007).

### 2.14.5 Avenida Augusto C. Sandino y Edificio Benjamín Zeledón (2008-2009)

#### REMODELACIÓN DEL EDIFICIO BENJAMÍN ZELEDÓN

2008



Este edificio se ubica en la esquina noreste de la intersección de la Avenida Roosevelt y el suroeste del centro histórico, fue construido en el año 1968, con un costo de 20 millones de córdobas bajo la constructora SOVIPE Lacayo Fiallos S. A, diseñado por el Ar Edward Durell, consta de 18 niveles con niveles y 70m de altura compuesta de un estructura de hormigón y acero. El terremoto de 1972 ocasionó graves daños al edificio pero su función bancaria no se paralizó, con mandato del gobierno sandinista fue utilizada como oficinas del consejo de estado hasta su abandono. En 2008 fue remodelada la fachada principal.

#### PROYECTO HABITACIONAL “EL PUEBLO PRESIDENTE”

2008

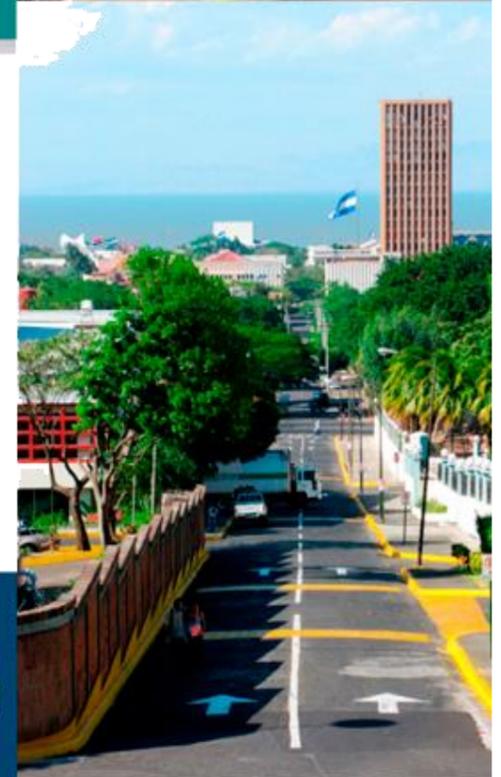


El proyecto habitacional “El pueblo presidente”, localizado en el área central de Managua, es inaugurado en el año 2008 como parte de la responsabilidad de reducir el déficit habitacional de la ciudad. El proyecto se dividió en varias etapas: En la primera etapa se construyeron 62 viviendas frente al Salvador Allende, 50 casas frente a la rotonda Hugo Chávez y 50 en las cercanías de la petronic, el costo total es de \$3,500,000.

Ilustración 74. Remodelación del edificio Benjamín Zeledón (2008) y Proyecto habitacional “El pueblo presidente” (2008). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Reportero Nica (2008) y El Nuevo Diario (2010).

#### REHABILITACIÓN DE LA AVENIDA AUGUSTO C. SANDINO

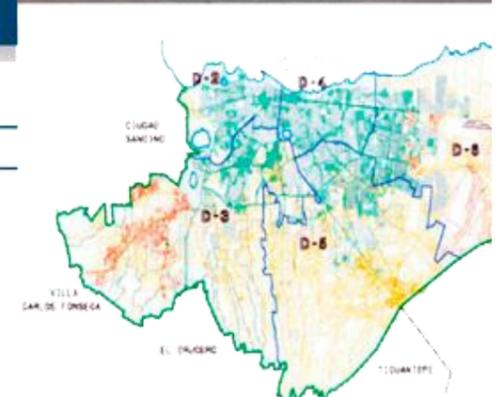
2009



Esta avenida fue inaugurada en el año 1945 con el nombre de Avenida Roosevelt, siendo el 14 de octubre de 2009, cuando la comisión de la modernización de la Asamblea Nacional anunciaba la rehabilitación y transformación a paso peatonal turístico, reactivando la memoria histórica de la ciudad. Fue inaugurada el 09 de enero con un área de 13 manzanas que abarcaba desde la Loma de escape hacia la intersección de la calle de la Asamblea Nacional y la plaza de La Revolución. Durante la primera etapa de ejecución de este proyecto se colocaron 78 retratos sobre la pista principal, 93 retratos en la segunda fase en etapas inmediatas.

#### NUEVA DIVISIÓN DISTRITAL DE MANAGUA

2009



En el año 2009 se estableció la nueva división distrital de Managua, ampliándose de 5 a 7 distritos, bajo la ordenanza municipal no.03-2009 publicada en la gaceta no. 204 el 28 de octubre de 2009, con el objetivo de articular todas estas zonas urbanas, así mismo generar equitativamente proyectos en todos los ámbitos. El Distrito 1 se enfoca en el área central de Managua.

Ilustración 75. Rehabilitación de la avenida Augusto Cesar Sandino (2009) y nueva distribución distrital (2009). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Monterrey Sobalvarro (2012) y El Nuevo Diario (2012).

### 2.14.6 Rotonda Hugo Chávez y Parque Luis Alfonso Velásquez (2012-2013)

#### SEGUNDA ETAPA DEL PUERTO SALVADOR ALLENDE

2012

En el año 2010 se desarrollaron obras preliminares para la ampliación del puerto lacustre Salvador Allende impulsado por la Empresa Portuaria Nacional, siguiendo en el 2012 el proceso de construcción de la primera etapa con un costo de \$2.5 millones de dólares. Esta ampliación se centraba en la parte del oeste del Lago Xolotlán con la construcción de un bloque de ranchos que funcionarían como bar- restaurante, ampliación de avenidas y accesos y área de esparcimientos. Por otra parte, se realizaron trabajos de reconstrucción del muelle de 43.80m sobre el nivel del mar y la instalación de un espigón rocoso (2015).



#### REHABILITACIÓN PARQUE LUIS ALFONSO VELÁSQUEZ

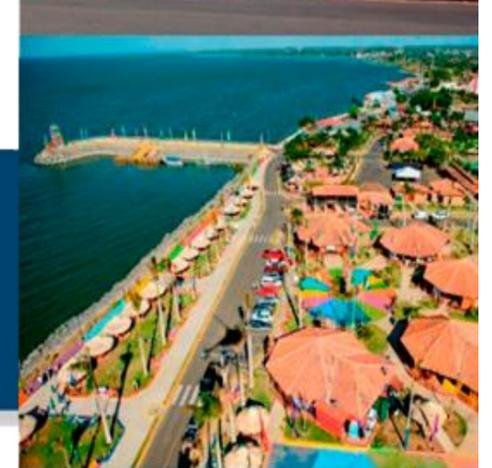
2012

El proceso de rehabilitación del parque Luis Alfonso Velásquez iniciaron en el año 2011 con la construcción de un muro perimetral aproximadamente de 14 manzanas y la relocalización de asentamientos que se ubicaban cerca de la zona. Las obras se consolidaron en la segunda etapa de ejecución (2012) con la integración de 4 canchas de voleibol y baloncesto, graderías y un edificio destinado a cafeterías.

#### CONSTRUCCIÓN DE LA ROTONDA HUGO CHAVEZ

2013

La demolición de La Fuente Colón, se dió en proceso de diagnóstico ejecutado sobre el área, la obra presentaba severos daños estructurales como consecuencia de la lluvias que afectaron a la ciudad de Managua, con esta evaluación se dió paso a la construcción de la rotonda Hugo Chávez, que estaba conformado por una imagen del comandante Hugo Chávez de 10m de altura en su entorno inmediato una fuente y 4 árboles de la vida de 13m de altura, donde uno de estos se encontraba de base de esta efigie, de color amarillo y rojo que simbolizan la eternidad y evolución. La obra fue inaugurada enero en el 59 aniversario de su natalicio.



#### TERCERA ETAPA PUERTO SALVADOR ALLENDE

2013

Esta etapa dió inicio en el año 2013 tras un acuerdo firmado por la Empresa Portuaria Nacional en 2013 con un costo de 6.5 millones de dólares que estaban destinado a la construcción de espacios comerciales, recreativos y comerciales. En este mismo año se firmaron convenios con inversionistas palestino para la ejecución de un centro comercial de 2 niveles, hotel de 5 estrellas, centro acuático y marítimo, planes que siguen sin ejecutarse.

Ilustración 76. Segunda etapa Salvador allende (2012) y rehabilitación parque Luis Alfonso Velásquez (2012). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Molina (2015) y Rizo (2012).

Ilustración 77. Construcción Rotonda Hugo Chávez (2013) y tercera etapa Salvador Allende (2013). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de la voz del sandinismo (2019) y El Nuevo Diario (2014).

### 2.14.7 Faro de la paz- Fuente Luminosa (2014)

**DEMOLICIÓN DEL FARO PARQUE DE LA PAZ**

El parque de la paz fue diseñado por el Arq. Nelson Brown es inaugurado el 14 de septiembre de 1990 bajo el mandato de Violeta Barrios en conjunto con el programa de naciones unidas (BUD) con un costo de 1.2 millones de dólares en conmemoración de acuerdos de paz y finalización de la guerra, donde 15,000 fusiles fueron enterrados, que abarcaba 4 manzanas. es declarado patrimonio histórico y cultural de la nación para su posterior declaración presidencial en 2012, "Parque de la paz Violeta Barrios De Chamorro" su inminente demolición se da en el año 2014 ante problemas estructurales.

**DEMOLICIÓN DE LA CONCHA ACÚSTICA**

Debido a los fenómenos que afectaba a Nicaragua en el 2014 como el enjambre sísmico y el temporal lluvioso, la concha acústica presentaba problemas en su estructura interna especialmente en la base la obra, ocasionando una curvatura crítica, evidenciándose la malla completamente dañada pero que podía someterse a reparaciones por el contrario de los conflictos estructurales que eran irreparables. El proceso de demolición finalizó a inicios del mes de mayo de 2014 La Prensa (2014).






### 2.14.8 Plaza 22 de agosto y Paseo de los estudiantes (2014-2016)

**CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN FUENTE LUMINOSA**

En sustitución de la Concha Acústica se planificó la construcción de una fuente luminosa en junio de 2014 ubicada el Malecón de Managua e inaugurada el 19 de julio de ese mismo año en conmemoración del triunfo de la revolución popular sandinista, esa fuente estaba compuesta de una estructura metálica y una escalinata de concreto que se integraba con esa fuente, sin embargo, esta obra fue derivada en agosto de 2014, tres meses después de su ejecución. Los planes posteriores para esta zona se centraron en la construcción de un centro turístico.

**MEJORAMIENTO VIAL- AVENIDA SIMÓN BOLIVAR**

Este proyecto fue desarrollado en el año 2014 con el objetivo de restaurar la pista principal de la Avenida Bolívar que comprende desde el malecón hasta las instalaciones del antiguo Cine González, el costo de la obra es de 35.5 millones de córdobas dentro de las cuales se realizaron trabajos de ampliación de la vía de 6 carriles de igual manera se contemplaba la instalación de una red de drenaje sobre la Plaza Fe, construcción de 5 establecimientos comerciales (Tiangués) con materias 100% nicaragüenses El Nuevo Diario (2014).






Ilustración 78. Cuarta etapa Luis Alfonso Velásquez (2015) y Paseo de los estudiantes (2015). Fuente: Gutiérrez. E (2020). Adaptada de Lr (2014) v Reves (2015).

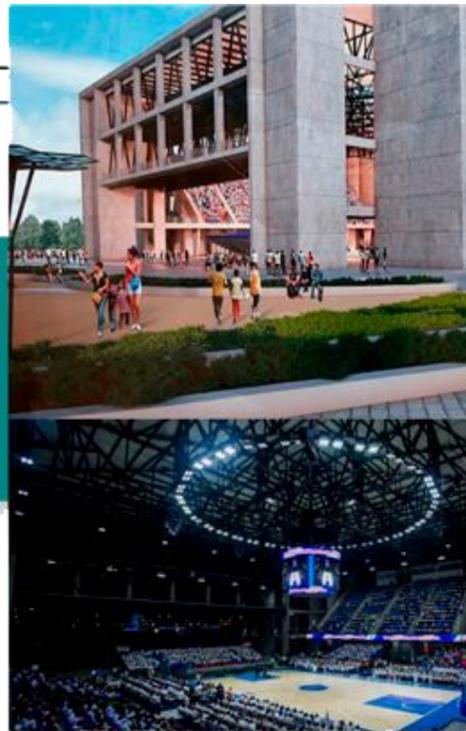
Ilustración 79. Construcción de la Plaza 22 de agosto (2016) y sexta etapa Luis Alfonso Velásquez. Fuente: Gutiérrez. (2020). Adaptada de Flores (2016) y La Prensa (2016).

### 2.14.9 Alexis Arguello y Lago artificial (2017-2018)

#### COMPLEJO DEPORTIVO ALEXIS ARGUELLO

2017

Este complejo inició su construcción el 05 de mayo de 2016 inaugurándose el 25 de noviembre de 2017, como parte del mejoramiento de la infraestructura para el desarrollo de los juegos olímpicos centroamericanos, posee una capacidad de 8,000 personas y un área de 7,225 m<sup>2</sup> y una estructura monolítica (piedra), este edificio se encuentra articulada e inspirada por el estilo del Teatro Nacional cuenta con 2 niveles con una diversidad de ambientes. En la primera planta se ubica la cancha, vestidores, baños, oficinas técnicas y en el segundo nivel el área de graderías (1,360 personas), enfermería y sala de conferencia La Prensa (2017).



#### CONSTRUCCIÓN DEL ANFI-TEATRO TOMÁS BORGE

2017

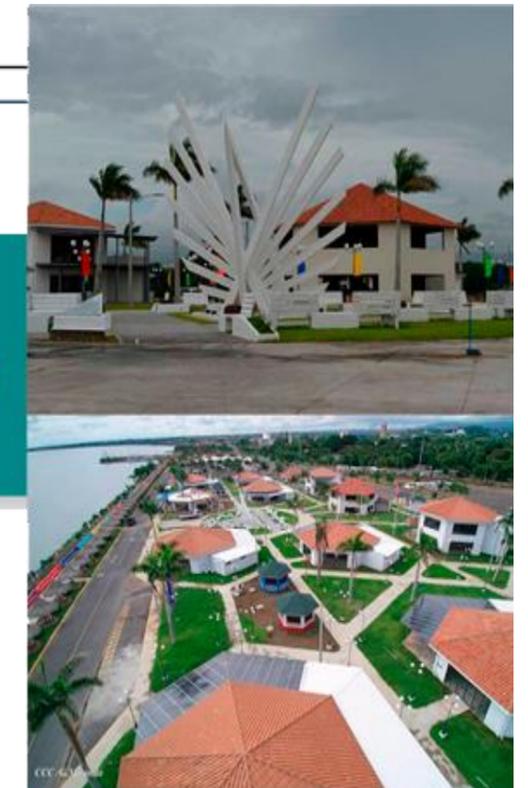
Este anfiteatro fue inaugurado el 30 de abril de 2017 en conmemoración del quinto aniversario del fallecimiento Tomas Borge. Este espacio se encuentra ubicado frente al Palacio Nacional de la cultura en la Plaza Julio Cortázar, comprende de un área de 350m cuadrados, en la parte trasera de la gradería se ubica el tianguie central. Este anfiteatro se integra con las acciones desarrolladas en ese período. La Prensa (2017).



#### IV ETAPA PUERTO SALVADOR ALLENDE

2018

La última y cuarta etapa de la construcción del puerto Salvador Allende corresponde a la ampliación de tal manera que permita albergar a 50,000 personas iniciando la construcción de 13 restaurante, el diseño contemplaba de salas de cine, hotel, centro comercial, gimnasio, sala de boliches, parque acuático y 14 quioscos de espigón. En la primera fase trabajo se enfocaron en la nivelación del terreno el cual tuvo un costo de 6 millones de dólares, debido a la compactación. De la misma manera se ampliará el área de estacionamiento. Este proyecto no ha finalizado debido a la situación económica Flores (2018).



#### CONSTRUCCIÓN DEL LAGO ARTIFICIAL

2018

Este lago se construyó en sustitución del parque de la paz con una extensión de 0.7 hectáreas de extensión (4,350metros) y 2 metros de profundidad fue inaugurado el 20 de diciembre de 2018 con un costo de 130 millones de córdobas se conforma de un anfiteatro para 400 personas, plataforma cultural, área de juegos, senderos y un muelle. La capacidad del lago es de 1.5 millones de galones a 40m de altura del jet.

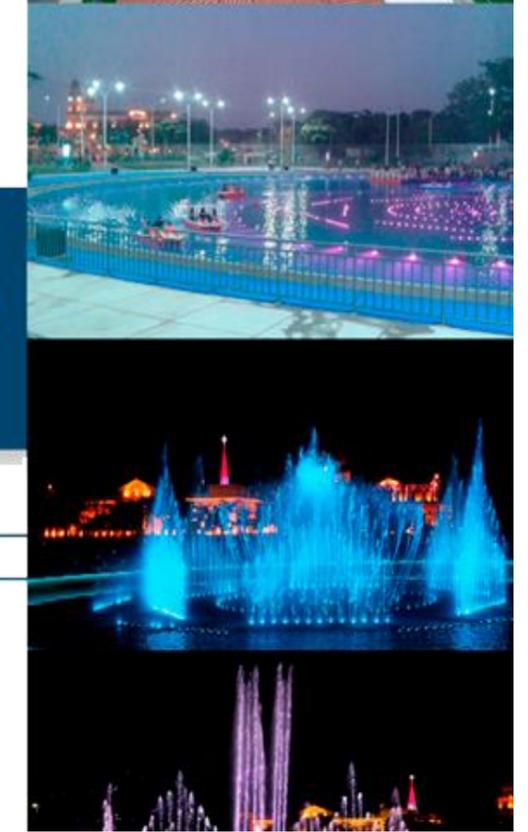


Ilustración 80. Construcción del complejo deportivo Alexis Arguello (2017) y Anfiteatro Tomás Borge (2017). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de La Prensa (2017).

Ilustración 81. IV etapa Puerto Salvador Allende (2018) y construcción del Lago artificial (2018). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de Flores (2016) y Altamirano (2018).

### 2.14.10 Complejo de Paz y Vida (2019)

**MONUMENTO AUGUSTO CÉSAR SANDINO** **2008**

Este monumento se encuentra ubicado frente al Estadio Nacional Denis Martínez y se incluye en el proyecto de rehabilitación la fuente exterior desarrollado por el escultor William Martínez, es inaugurado en el año 2008.

**MONUMENTO CARLOS FONSECA AMADOR** **2013**

La construcción de este mausoleo fue iniciada en el año 2012 e inaugurado en el año 2013 en el 37 aniversario del fallecimiento del comandante Carlos Fonseca se encuentra localizado en la Plaza La República.

**MONUMENTO PRÓCERES DEL ALBA** **2013**

Es erigido en el año 2013, diseñada por los pintores Sócrates Martínez y Eloy Alfaro se encuentra localizado en el parque Pedro Joaquín Chamorro se encuentra estructurado de 9 columnas que representan a los países del ALBA.

**MONUMENTO PEDRO J. CHAMORRO** **2015**

Se encuentra localizado en el costado oeste de la Asamblea Nacional, es construido en el año 2013 y diseñado por el escultor Arnoldo Guillén, cuenta con 4.10 m de altura y 3.25 m de diámetro compuesta de un armazón de hierro.

Ilustración 82. Construcción de monumento de paz y vida (2019) y campana de la paz (2020). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptada de La Prensa (2019) y El 19 digital (2020).

### 2.14.11 Monumentos (2008-2009)

**REHABILITACIÓN DEL PARQUE CANDELARIA** **2013**  
**2016**

Este proyecto inició en el año 2013 con la reforestación y limpieza del parque, en el año 2015 se planificó la rehabilitación completa con un costo de 1.3 millones de córdobas con la instalación de bebederos.

**DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS EN EL BARRIO 19 DE JULIO** **2014**

14 edificaciones de 2 plantas y 11 viviendas fueron demolidas destacándose el edificio Sajonia, lo que le llevó a evacuar a 250 familias que se encontraban en situación de riesgo por la vulnerabilidad de la estructura efecto del enjambre sísmico.

**MEJORAMIENTO VIAL DEL BARRIO RUBÉN DARÍO** **2016**

Este proyecto consistió en el mejoramiento de las avenidas con asfalto, de igual manera se realizaron reparaciones de andenes y sistema de drenaje. Las 6 calles reparadas se localizan de norte a sur del barrio.

**MEJORAMIENTO VIAL DEL BARRIO 19 DE JULIO** **2017**

Este proyecto tuvo un costo de C\$250,000 córdobas que consistía en la construcción de 600m de calle pavimentadas con el objetivo de descongestionar las principales vías del sector Ramírez (2017).

Ilustración 83. Construcción de monumentos (2008-2015). Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptado de La Prensa (2008), El 19 digital (2013) y La voz del sandinismo (2015).

### 2.14.12 Parque Candelaria y complejo Michelle Richardson (2013-2019)

**CONSTRUCCIÓN COMPLEJO MICHELLE RICHARDSON**

**2017**

La obra cuenta con una piscina olímpica de nueve carriles que fue construida con todas las condiciones técnicas y tecnológicas además de una piscina para el calentamiento de los deportistas. El tamaño de la piscina olímpica es de 50m de largo y 25m de ancho, con una profundidad de 2,5m de profundidad con una capacidad de 2,500 metros cúbicos de agua. La piscina de calentamiento tiene 25 de ancho y 25 de largo, estas piscinas cuentan con climatización del agua, que debe mantenerse entre los 25 y 28 grados centígrado, paredes con sensores e iluminación, el área de calentamiento mide 7.000 m<sup>2</sup>.

**MEJORAMIENTO VIAL EN EL BARRIO BÓER**

**2019**

Este proyecto de mejoramiento tuvo como principal objetivo la reparación y revestimiento con carpeta asfáltica de 700m entre las avenidas Colón, Bolívar y 27 de mayo con las modalidades de revestimiento, adoquinado y concreto hidráulico con una inversión de 2000,000 córdobas que le ha permitido al barrio contar una imagen urbana y buenas condiciones de accesibilidad al sector y la optimización de la conectividad con la Dupla Norte y Sur La voz del sandinismo (2017).

Ilustración 84. Mejoramientos viales de los Barrios Rubén Darío y 19 de Julio. Fuente: El Nuevo Diario (2014).

**MONUMENTO DE LA PAZ Y VIDA**

**2019**

Este proyecto fue inaugurado el 15 de abril del 2019, en el cual se incluye una plazoleta, jardines, andenes peatonales, áreas de descanso, fuente demarcadas por 7 estrellas iluminadas con un color anaranjado un puente peatonal de 112m de longitud con 2 ascensores. Este diseño se inspira en el significado espiritual del fuego, aire, tierra y vida. El puente peatonal cuenta con 7.75m de altura con una forma elíptica que tiene la función de integrar la Plaza 22 de agosto con el parque Luis Alfonso Velásquez, el costo del proyecto fue proyectado para el 2018 con 9.5 millones de dólares, pero se elevó a 20.6 millones de dólares.

**CAMPANA DE LA PAZ**

**2020**

Esta obra tiene un costo de 29.1 millones de córdobas y fue ejecutada por la empresa constructora Sánchez soluciones constructivas S.A, se inauguró el 17 de julio del 2020, la campana se encuentra compuesta de bronce con un peso 7,590 libras, el diámetro de la campana consta de 1.78m, mientras que la altura total del edificio que contiene la campana sería de 17 metros de altura, cuenta con un sistema automatizado donde se emite el ángelus durante la 6:00 am, 12:00 pm y 6:00 pm El 19 digital (2020).

Ilustración 85. Mejoramiento vial en el barrio Bóer y construcción del complejo Michelle Richardson. Fuente: Mendoza, (2017), LVS (2017).

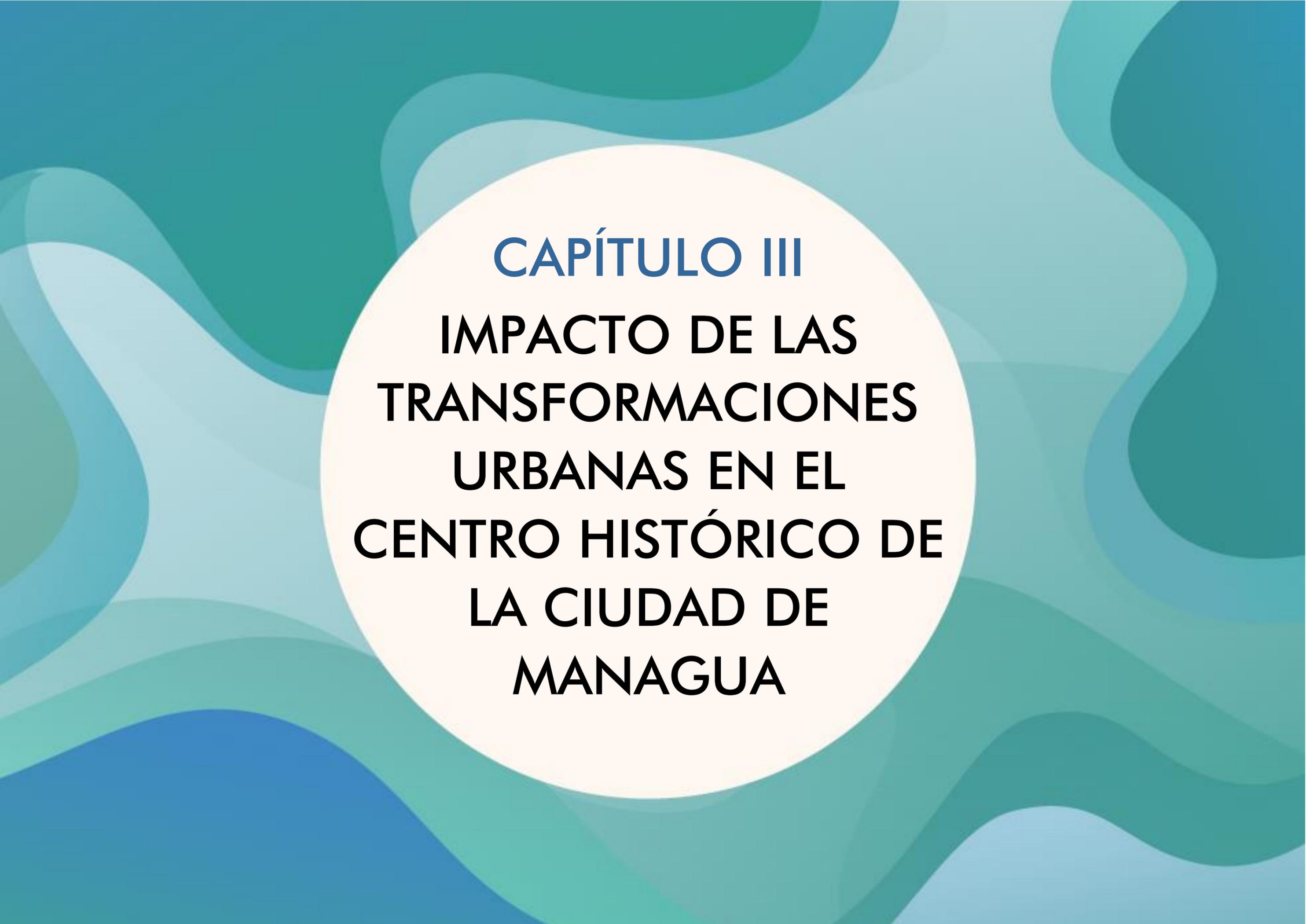
## 2.15 Cambios más relevantes sobre el centro histórico de Managua

A continuación, se muestra una síntesis de los cambios que han demarcado una etapa de transformación inminente en el centro histórico de Managua Ver detalles en la ilustración 88.



Ilustración 86. Proyectos que aportaron al desarrollo económico del centro histórico de Managua. Fuente: Ilustraciones adaptadas de *La voz del sandinismo* (2017).

En síntesis, en este capítulo se abordó los conjuntos y edificios que demarcaron un carácter cultural- histórico en la zona, sitios que se convirtieron en hitos representativos y los cuales definieron un trazado elemental, estos cambios emergen en una época de implantación de nuevas tendencias que se orientan al desarrollo integral y sostenible, cuyos fundamentos vitales no se adaptan a una estructura urbana dispersa donde la distribución de uso de suelo no se encuentra equilibrada debido a la escasa regulación, así mismo se presentó detalles de cada obra que presentaba variaciones y por ende influía en patrón del centro, obteniendo una perspectiva general acerca de los principios base de intervención, es decir los mecanismos sujetos a características y necesidades de la población inmersa en esta área., en la que se proyecta un alto desarrollo económico con la instauración de megas proyectos en búsqueda de un estilo arquitectónico propia de la cultura nicaragüense.



**CAPÍTULO III**  
**IMPACTO DE LAS**  
**TRANSFORMACIONES**  
**URBANAS EN EL**  
**CENTRO HISTÓRICO DE**  
**LA CIUDAD DE**  
**MANAGUA**

## CAPITULO III: IMPACTO DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA

En los últimos años, la calidad del ambiente urbano en el centro histórico de Managua contiene grandes enigmas sobre los conflictos que se han generado y que han contribuido a una imagen deteriorada del centro, el incremento de la pobreza, degradaciones ambientales, pérdida de identidad territorial, elementos claves en el cálculo de impacto y que en su mayoría invisibles para muchos planificadores urbanos, por lo cual en este capítulo se muestra una amplia perspectiva de los efectos de una intervención urbana integral.

### 3.1 Segregación Residencial

Los patrones identificados en la región siguen un proceso tradicional, así lo expresó Sabatini (2003), debido a una alta concentración espacial de grupos de alto y medio poder adquisitivo (económico) que frecuentemente se localizan en el extremo de la ciudad con vértice en el centro histórico y con dirección de expansión hacia las periferias "Barrios de renta altas" en contraste con unidades espaciales de mayor amplitud donde residen familias de bajos ingresos en zonas de aislamiento severo, el último patrón se centra en la diversidad social en los barrios de rentas altas donde existe una combinación de grupos económicos élites y medios. En los barrios segregados se concentra la población que carece de servicios e infraestructura por lo cual es imposible acceder a los servicios públicos de la zona.

El término de segregación residencial hace referencia al fenómeno relacionado con el espacio donde se evidencia desigualdades sociales que presentan conflictos con la integración urbana, es decir familias que se encuentran en aislamiento de la cobertura de servicios y proyectos debido a la fragmentación de las zonas, este proceso ha coadyuvado al aumento de la inseguridad, pobreza y descentralización del territorio.

Los nuevos patrones de segregación se centran en la dinamización de la ocupación del suelo de la ciudad:

- > Ejecución de proyectos habitacionales destinados a élites o grupos de alto poder adquisitivo en las periferias de la ciudad.
- > Creación de subcentros comerciales en las lejanías del centro de la ciudad y de los barrios de rentas altas.
- > Implementación de sistemas para evaluar el costo del uso de suelo urbano para ofrecer mayor accesibilidad a las familias para acceder a un terreno.
- > Nuevas formas de expansión territorial en especial del uso de suelo residencial en centros urbanos de mayor y menor grado.
- > Renovación urbana de las áreas centrales.

Las dimensiones de la segregación se enfocan en el nivel del conflicto (términos estadísticos) con respecto al grado de relevancia de estos grupos sociales en la ciudad, de igual manera se focalizan en las percepciones y estigmas territoriales definidos por los pobladores. Sin embargo, las nuevas tendencias de urbanización han conllevado a la consolidación de la pobreza en diversos sectores de la ciudad. Las causas principales se deben al crecimiento acelerado del sector inmobiliario, injusta distribución del uso de suelo y el reforzamiento de los estigmas territoriales.

A continuación, se presenta el gráfico de las tres dimensiones de la segregación predominante en América Latina (Ver ilustración 89).



Ilustración 87. Dimensiones de la segregación. Fuente: Gutiérrez (2020). Adaptado de Sabatini (2003). "La Segregación social del espacio en las ciudades de América Latina".

La segregación residencial puede considerarse inherente al espacio y vida urbana los cuales se identifican en los sistemas de jerarquización de los sectores del territorio. Los efectos de este proceso son de gran relevancia sobre los aspectos de ordenamiento:

- > **Aspectos geográficos:** Se relaciona con la separación física de los espacios tratados, generando conflictos en el ambiente de manera global.
- > **Aspectos organizativos:** Mediante la localización de la población en espacios sociales homogéneos, en los últimos años se ha evidenciado la pérdida de dimensión temporal y el desequilibrio en la distribución de espacios.
- > **Aspectos funcionales:** Relacionado con la necesidad de la población y la utilidad que representa el sector respecto a la ocupación del suelo y la recepción de los pobladores.
- > **Aspectos sociológicos:** Esta plenamente vinculado con la concientización de que este proceso no se limita a sectores marginales o populares, si no que instaura en áreas de rentas altas y medias, lo que ocasiona un desequilibrio urbano.
- > **Aspectos productivos:** Se puede percibir el proceso como parte de la actividad humana, es decir que los mecanismos identificados son generados por el individuo mediante la sistematización del mercado del suelo urbano, promoción inmobiliaria y la planificación urbana.
- > **Aspectos representativos:** Se relaciona con la percepción de la sociedad de un modelo implantado que cumpla con todas las características de una ciudad organizada.

### 3.2 Segregación residencial en los barrios del centro histórico de Managua

Suárez & López (2015), plantean que los patrones de segregación en los barrios marginales de la capital, se identifican en el proceso de adquisición del suelo, mediante estrategias ilegales de obtención, de tal manera que permite la concentración cúmulos de habitantes en áreas donde carecen de infraestructura y equipamiento, siendo expuestos al aislamiento y la falta de cobertura de prestación de servicios de calidad.

Debido al alto porcentaje de ocupación de suelo comercial, recreativo y de actividades económicas estatales en la zona de estudio, es evidente que el uso residencial ha convertido en un proceso de aislamiento. Los conjuntos habitacionales predominantes de estabilidad en el área son productos de programas estatales financiados por ayuda internacional (Venezuela) y que se ubican en zonas estratégicas (ver tabla 30, conjuntos habitacionales existentes), por lo que el mejoramiento de las unidades barriales adyacentes ha formado parte de los planes de reducción para expandir el circuito turístico y comercial que ha convertido a la zona en un centro catalizador de la economía.

Nombre	Tipología	Año	Localización	Costo	N° viviendas
Casas para el pueblo- Etapa 1	Urbanización abierta	2008	Costado oeste Polideportivo Alexis Arguello	Donación	127 viviendas
Casas para el pueblo- Etapa 2	Urbanización abierta	2008	Semáforos de la Asamblea Nacional, 350 m al oeste.	Donación	78 viviendas
Casas para el pueblo- Etapa 3	Urbanización abierta	2008	Semáforos Cine González, 350 m al oeste	Donación	112 viviendas
Casas para el pueblo- Etapa 4	Urbanización abierta	2008	Costado oeste del Instituto Loyola.	Donación	76 viviendas
Casas para el pueblo- Etapa 5	Urbanización abierta	2008	Costado oeste de la Rotonda Hugo Chávez.	Donación	113 viviendas

Tabla 30. Unidades residenciales desarrollada en el centro histórico de Managua entre los años 2000--2020. Levantamiento por Gutiérrez (2020).

#### 3.2.1 Barrio Santo Domingo

El barrio Santo Domingo se encuentra ubicado en el distrito IV de Managua en las cercanías del mercado oriental, cuenta con 3 accesos en la carretera norte, al sur con el barrio 19 de julio y al este el calvario, esta unidad cuenta con 2 etapas siendo la etapa 1 la más perjudicada por la expansión de los tramos comerciales de mercado oriental.

La segregación residencial que se ha generado en el Barrio Santo Domingo es uno de los efectos principales del mejoramiento integral del casco histórico de Managua, que ha convertido al sector en un espacio marginado que carece de planes que eleven su potencial económico y urbano. Durante este proceso se entrevistó a 10 pobladores y se aplicaron 15 encuestas dentro de cada sector barrio (40 entrevistas y 60 encuestas en total) para conocer la perspectiva de las consecuencias de mayor relevancia debido a la transformación del centro en los últimos años.

Conflictos del barrio	%
Aislamiento social	60%
Cobertura de servicios e infraestructura	12%
Hacinamiento e inseguridad	16%
Accesibilidad	12%

Tabla 31. Resultados. Efectos de la segregación residencial en el barrio Santo Domingo.

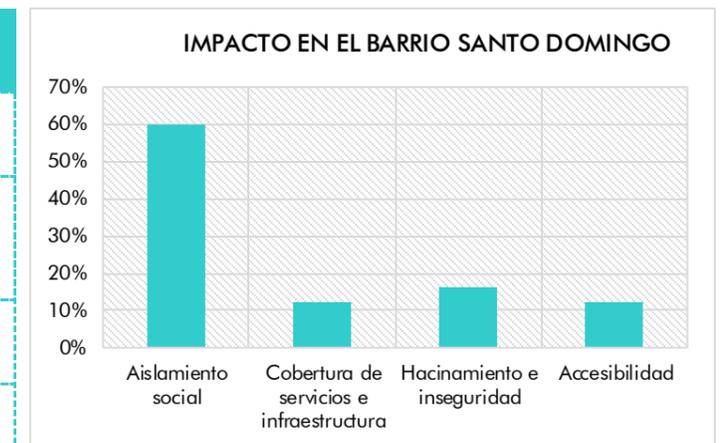


Gráfico 24. Resultados. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones del centro histórico.

Los resultados indicaron que el 60% de la población asume que el aislamiento social es uno de los efectos de mayor relevancia durante esta transformación por ende incide negativamente en la escasez de proyectos destinados a esta área, el crecimiento económico y de la imagen urbana, el 12% consideran que la falta de cobertura de los servicios básicos es de relevancia en la calidad de vida del habitante, el 16% piensan que el hacinamiento ocasionado por la pérdida de límites ha originado puntos ciegos aumentando la inseguridad y el 12% creen que la accesibilidad representa una desventaja de alto nivel para el crecimiento integral del barrio y para las oportunidades de mejora al barrio, de igual manera los accesos al barrio presenta dificultad debido a la inseguridad por establecimientos comerciales (Ver tabla 32 y grafico 25).

Conflictos del barrio	%
Expansión del mercado	64%
Consolidación del paseo Salvador Allende	12%
Proyectos de rehabilitación de parques y avenidas	4%

Tabla 32. Resultados. Principales causas de la segregación del barrio Santo Domingo.

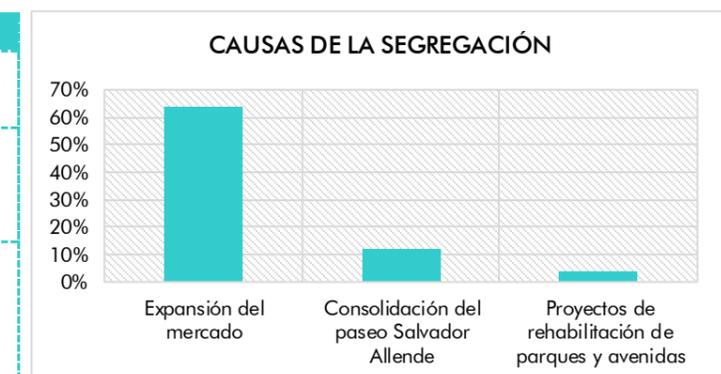


Gráfico 25. Índice de las principales causas de la segregación del barrio Santo Domingo.

El resultado evidencia que el 64% de la población del sector considera que la expansión desorganizada del mercado oriental es un factor fundamental del aislamiento de los conjuntos residenciales, la dispersión de los establecimientos comerciales invadiendo el área ha ocasionado una imagen urbana deteriorada, el 12% indica que la consolidación de los proyectos turístico ha fomentado la escasez de proyectos destinados para la zona y evidencia un patrón de acaparamiento del suelo comercial que conlleva a la eliminación del barrio, por último el 4% cree que el mejoramiento de las avenidas, monumentos instauran un nuevo modelo de ocupación tratando de inhabilitar completamente la zona convirtiéndolo en un espacio con crecimiento económica estable.

### 3.2.2 Barrio San José El Bóer

El barrio Bóer se encuentra ubicado en el distrito II, constituye el grupo de las unidades barriales más antiguas y amplias de la capital, conformado por viviendas que fueron afectadas por el terremoto de 1972. Una de las principales características de este barrio es la accesibilidad que este presenta, sin embargo, en los últimos años el barrio se ha convertido en un espacio cerrado donde se concentran masivamente los conflictos sociales. La mayoría de las viviendas se encuentra en un estado adecuado para su habitabilidad, donde predomina la tipología multifamiliar, en algunos sectores del barrio se muestra una tendencia a viviendas en altura (2 niveles). En la encuesta realizada a los pobladores indicaron cual es el nivel de impacto y cuáles son las causas de la segregación más relevantes del sector.

Conflictos del barrio	%
Aislamiento social	32%
Cobertura de servicios e infraestructura	12%
Hacinamiento e inseguridad	44%
Accesibilidad	12%

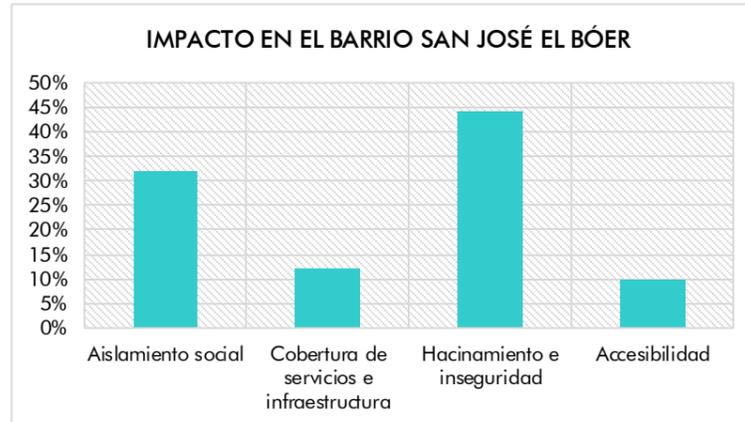


Tabla 33. Efectos de relevancia de las transformaciones del centro histórico. Gráfico 26. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones del centro histórico.

El 32% de los habitantes del sector indican que el barrio se encuentra en un proceso de aislamiento como efecto de la desorganización e imagen urbana deteriorada, el 44% considera que el hacinamiento e inseguridad es el factor predominante de la segregación, la localización de puntos ciegos como consecuencia de un PEA relativamente bajo son elementos fundamentales para la concentración de habitantes en las principales vías, de igual manera la pobreza y la intervención en todo el casco histórico ha convergido en el hacinamiento severo de las familias que se encuentra en áreas de alto riesgo, en lo que respecta a la cobertura de servicios, el barrio se encuentra dotado con los servicios básicos y no presenta complejidades

para su funcionalidad, el 12% de la población también hace referencia que es un sector abierto sin problemas de acceso Ver tabla 26 y gráfico 10.

Conflictos del barrio	%
Establecimiento de áreas comerciales	44%
Consolidación del paseo Salvador Allende	44%
Proyectos de rehabilitación de parques y avenidas	12%

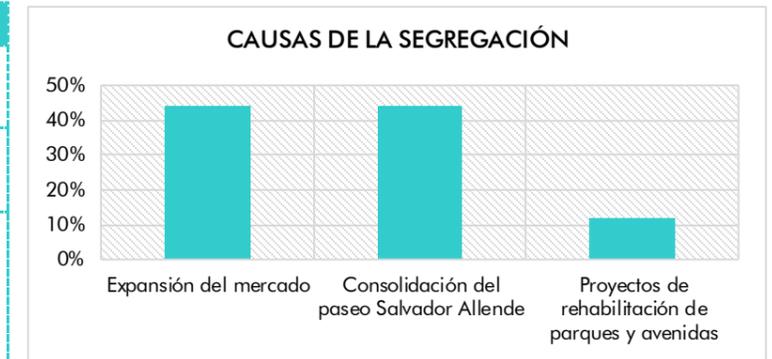


Gráfico 27. Índice de las principales causas de la segregación del barrio. Tabla 34. Resultados. Principales causas de la segregación del barrio San José.

Entre las causas que asumen los habitantes de la segregación evidenciada en el barrio son los establecimientos de edificios comerciales en las principales avenidas lo que ha generado un cúmulo de actividades económicas excluyendo las zonas habitacionales, la consolidación del parque Salvador Allende representa el 44% de conflicto, la potencialización económica del sector, sin embargo al concentrarse la visitas de turistas ha aumentado la inseguridad identificando a este barrio como el catalizador de la delincuencia, el 12% cree que la instauración de tiangués sobre la avenida Bolívar ha marginado completamente el área.

### 3.2.3 Barrio Manchester y Reparto San Antonio

Estos barrios se localizan en las cercanías de las costas del Lago Xolotlán en las inmediaciones de la antigua catedral de Managua tiene características particulares que lo definen como sectores históricos de la capital, son considerados iconografías de la Managua clásica, sin embargo, se caracterizan por presentar complejidades para garantizar la calidad de vida de los habitantes (Ver tabla 35 y gráfico 28).

Conflictos del barrio	Impacto sobre la unidad barrial		Causas de la segregación		
	Barrio M.	S. Antonio	Conflictos del barrio	Barrio M.	S. Antonio
Aislamiento social	16%	60%	Expansión del mercado	32%	40%
Cobertura de servicios e infraestructura	16%	12%			
Hacinamiento e inseguridad	56%	12%	Consolidación del paseo Salvador Allende	56%	32%
Accesibilidad	12%	16%	Rehabilitación de parques y avenidas	12%	28%

Tabla 35. Efectos de relevancia de las transformaciones en el barrio Manchester y reparto S. Antonio.

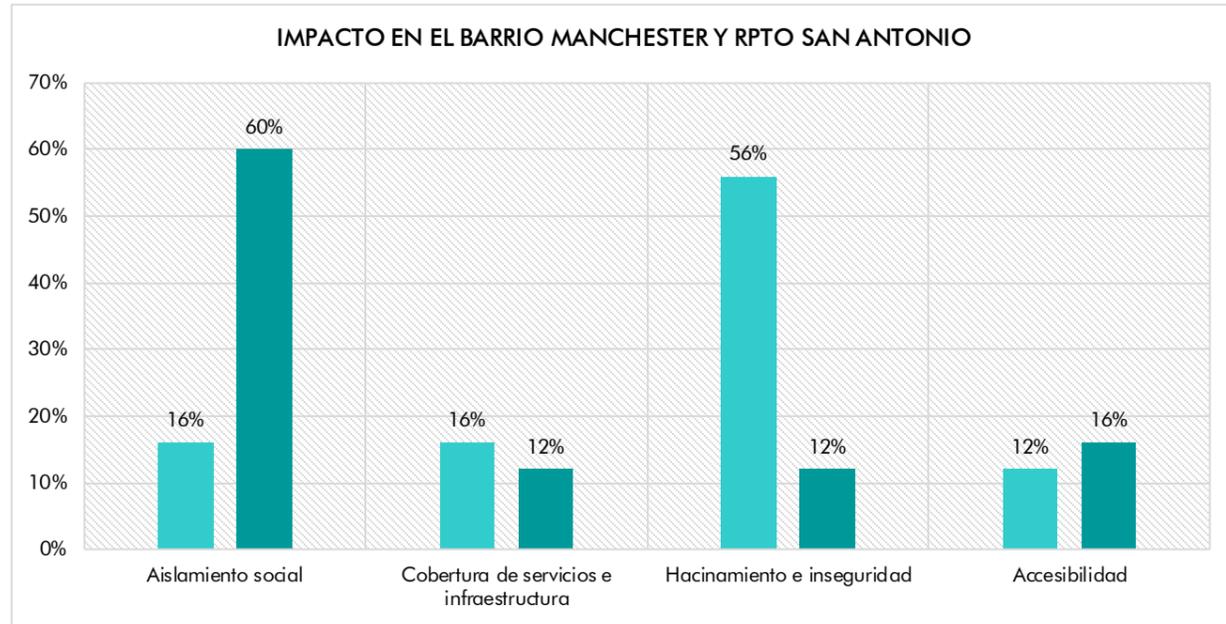


Gráfico 28. Índice de impacto de las transformaciones en el barrio Manchester y reparto San Antonio.

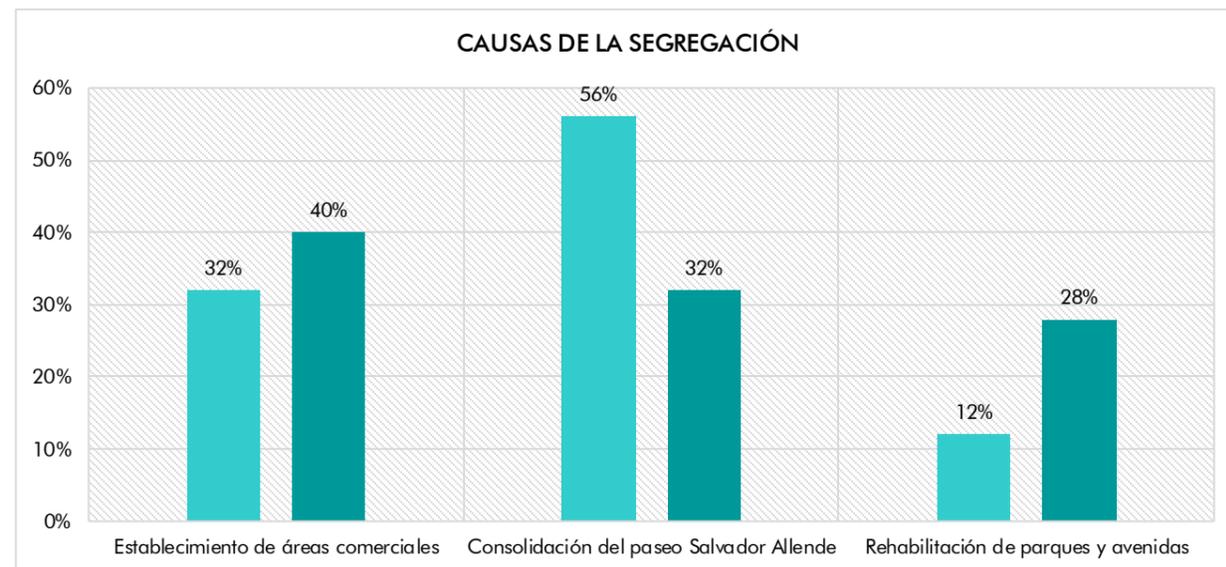


Gráfico 29. Índice de las principales causas de la segregación en el barrio Manchester y reparto San Antonio.

Los resultados indican que en el reparto San Antonio tiene mayor predominio (60%) el aislamiento social de los pobladores debido a la expansión de proyectos comerciales e institucionales dentro de esa franja, por lo cual los pobladores han recurrido a consolidar su trama urbana para evitar el progreso de expansión, por el contrario del barrio Manchester que representa (16%), por otra parte, el 16% consideran que no existe una correcta funcionalidad de los servicios básicos, donde existe limitante en la cobertura del agua y energía eléctrica, de igual manera el 20% mencionan que los módulos comerciales y los proyectos turísticos tienen una influencia negativa en el área tratando de suprimir las zonas habitacionales. Por último, los barrios no presentan alta complejidad respecto a la accesibilidad (12%).

Tendencia del impacto en unidades barriales del centro histórico de Managua

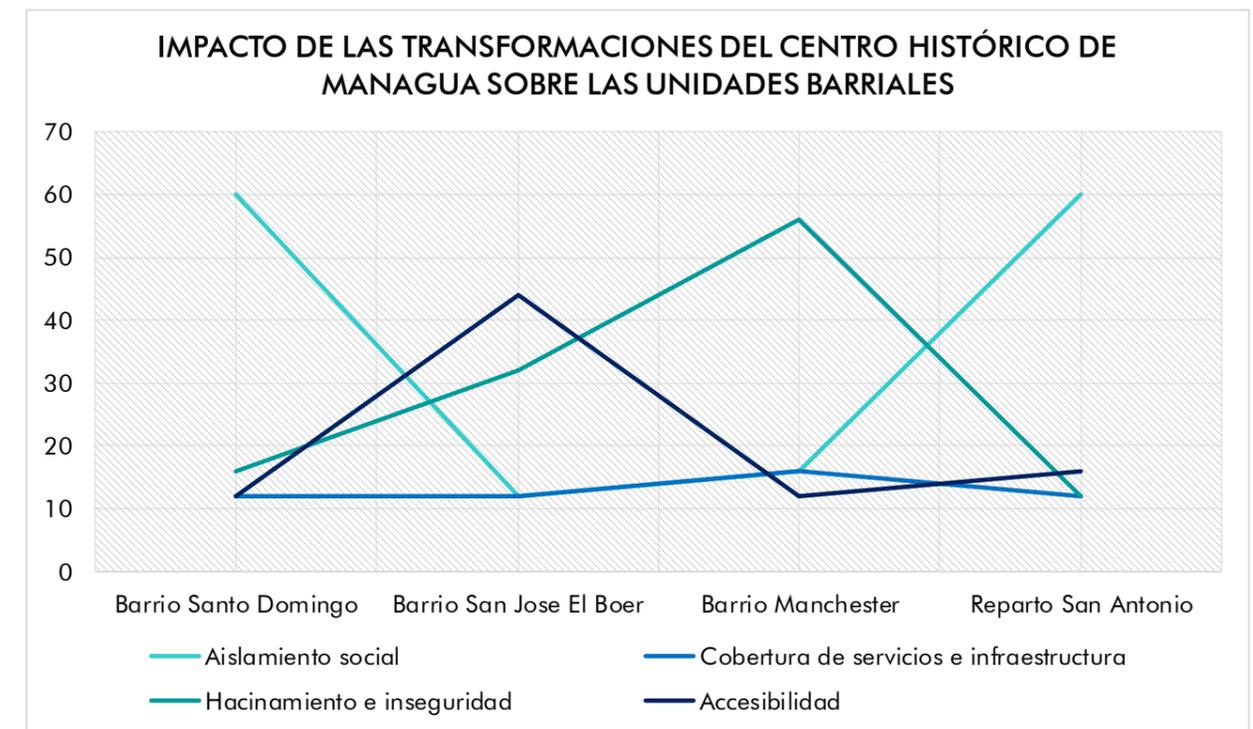


Gráfico 30. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones del centro en el barrio Manchester y reparto San Antonio.

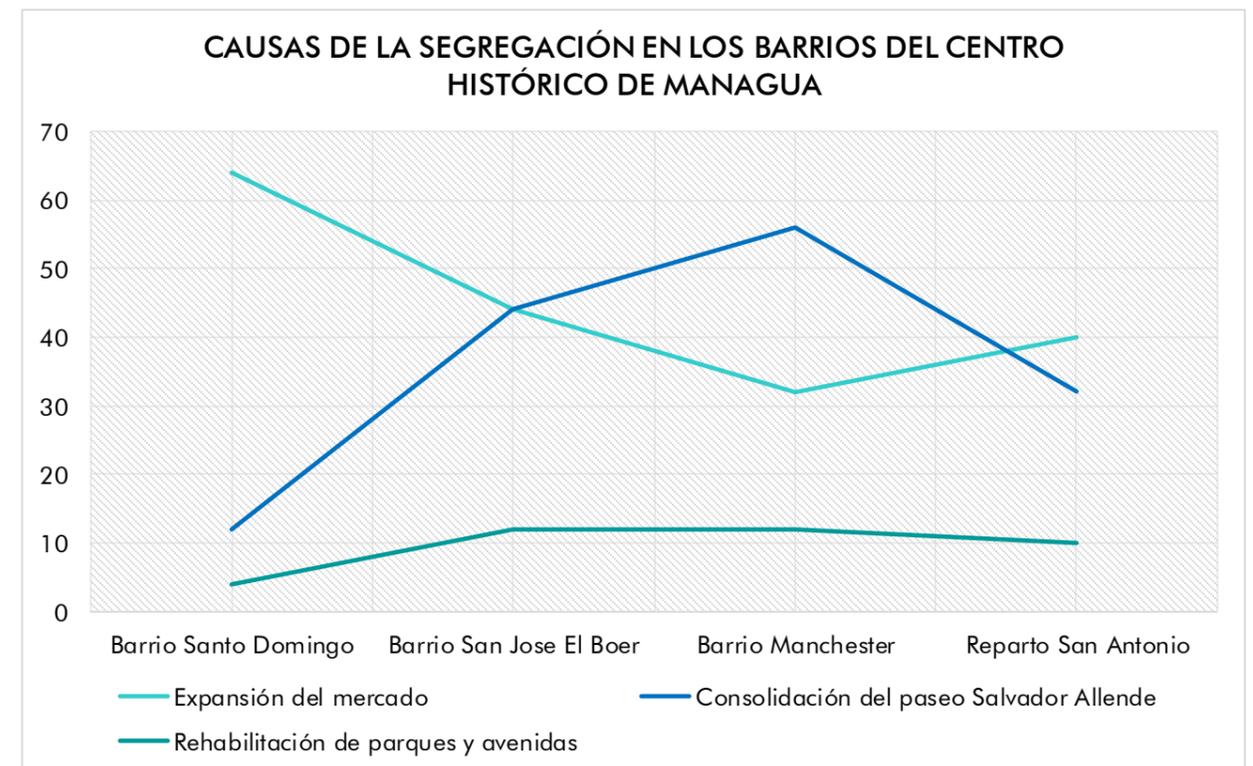


Gráfico 31. Índice de efectos de mayor relevancia de las transformaciones del centro en el barrio Manchester y reparto San Antonio.

### 3.3 Déficit Habitacional

Tomando como referencia el levantamiento ejecutado por Estudio Mexicano Ezquiaga en el año 2017, detalla que la problemática de déficit viene acompañada por el fenómeno de la segregación residencial resulta un problema complejo debido al aumento de hacinamientos y las malas condiciones de habitabilidad en las unidades barriales. Para establecer el nivel realizó una categorización de los barrios y viviendas que predominan en el sector (Ver tabla 12).

En lo que respecta a las condiciones actuales de las viviendas en el Barrio Sajonia, La reforma, Proyecto habitacional casas para el pueblo y reparto San Antonio los parámetros lo definen en óptimas condiciones y comprenden en tipología residencial en serie y popular en Serie A. En los barrios tradicionales como San Sebastián y Santo Domingo presentan dificultades de hábitat ya que las mayorías de las viviendas que sobrevivieron al terremoto de 1972 y son altamente vulnerables, donde los planes de expansión resultan complicado debido a las limitaciones formales y funcionales.

Tipología Habitacional	Barrio	Ha	No. Viviendas	Viv/ha
Residencial en serie	La Reforma	16.35 ha	126 viviendas	8 viv/ha
Popular en serie A	Proyecto habitacional Casas para el pueblo	3.60 ha	427 viviendas	119 viv/ha
	Reparto San Antonio	19.20 ha	645 viviendas	34 viv/ha
	Santo Domingo 1	12.80 ha	108 viviendas	8 viv/ha
	Sector oeste Dupla Sur	3.60 ha	75 viviendas.	21 viv/ha
Tradicional	Barrio San Sebastián	22.10 ha	2,295 viviendas	104 viv/ha
	Santo Domingo	39.50 ha	831 viviendas	21 viv/ha
Urbanización Progresiva	Barrio Los pescadores	5.70 ha	205 viviendas	36 viv/ha
	Julio Buitrago	32.60 ha	1,028 viviendas	32 viv/ha
	Barrio La Cruz	10.20 ha	445 viviendas	44 viv/ha
Asentamientos espontáneos	Barrio 19 de julio	39.00 ha	1,253 viviendas	32 viv/ha
	Barrio Rubén Darío	15.80 ha	695 viviendas	44 viv/ha
	Barrio El Bóer	26.10 ha	1,493 viviendas	57 viv/ha
	San Pedro	13.30 ha	177 viviendas	13 viv/ha
	Sajonia	15.20 ha	10 viviendas	1 viv/ha
	Santo Domingo Este	16.00 ha	12 viviendas	1 viv/ha
	Barrio Manchester	12.80 ha	214 viviendas	
<b>Total, de área (Ha): 303.85 Ha</b>		<b>10,039 viviendas</b>		

Tabla 36. No de viviendas en los barrios del centro histórico de Managua. Fuente: Ezquiaga arquitectos (2017).

Los asentamientos espontáneos de Sajonia, San Pedro y los pequeños sitios que se ubican en las costas del Lago Xolotlán presentan peligro de habitabilidad, esos sectores se originaron por medio de las tomas ilegales la mayoría se encuentran en estado precario, donde sus funciones se encuentran limitadas por la carencia de servicios básicos e infraestructura, así como la inaccesibilidad del sitio. La expansión de los proyectos de mejora en el casco histórico de Managua ha sido el factor catalizador del proceso de marginación que ha conllevado al hacinamiento de los asentamientos espontáneos mencionados puesto en que las tipologías habitacionales en serie y popular en serie A los problemas de hábitat son menores. La reducción del número de viviendas, debido a las alzas en la renta del suelo urbano y por las modificaciones en el uso de los espacios construidos, fueron las primeras acciones para el paso de actividades terciarias en el centro.

En el barrio Rubén Darío existe una alta concentración de familias por parcelas el 9% corresponde a la ubicación de más de 4 familias sobre el terreno que complica la difusión de las parcelas, la expansión de proyectos y el mejoramiento de la trama urbana original. Los barrios Rubén Darío (7%), la cruz (6%), Manchester (18%) y Sajonia (7%) son los más afectados por el hacinamiento donde la pobreza, inaccesibilidad y los escasos intereses sociales son los elementos claves para el aumento de asentamientos ilegales en la zona (Ezquiaga, 2017).

Barrio	Habitantes	Hab/Viv	Viv/Parc	Ocupación de familias	
				1-4 Fam	Mas 4 fam
La Reforma	660 habitantes	5.50	4.50	5.10%	0.30%
Reparto San Antonio	3,200 habitantes	5.00	1.62	5.05%	0.00%
Sector oeste Dupla Sur	390 habitantes	5.20	3.85	40.00%	9.00%
Barrio San Sebastián	11,400 habitantes	5.00	4.50	27.00%	2.25%
Santo Domingo	7,320 habitantes	8.80	2.30	5.00%	0.00%
Barrio Los pescadores	2,050 habitantes	9.60	1.07	15.00%	0.80%
Julio Buitrago	5,150 habitantes	5.00	4.20	20.00%	4.00%
Barrio La Cruz	2,800 habitantes	6.70	1.47	19.00%	6.00%
Barrio 19 de julio	12,245 habitantes	9.70	1.95	20.00%	2.00%
Barrio Rubén Darío	4,185 habitantes	6.00	1.96	40.00%	7.00%
Barrio El Bóer	6,010 habitantes	4.20	2.76	15.00%	2.00%
San Pedro	900 habitantes	5.70	1.32	15.00%	1.80%
Sajonia	75 habitantes	1.05	0.95	25.00%	7.00%
Barrio Manchester	158 habitantes	2.30	1.15	4.00%	18.00%

Tabla 37. No de habitantes y viviendas en el centro histórico de Managua. Fuente: Ezquiaga arquitectos (2017).

### 3.4 Pobreza urbana

La pobreza urbana suele reflejarse mediante la concentración masiva de habitantes en áreas céntricas de la ciudad generando procesos mediante los cuales los costos y beneficios se distribuyen de manera diferenciada en las ciudades. El índice de afectación sobre los conjuntos sociales de la zona son los grupos que residen en el centro y que no tienen posibilidades de administrar y dirigir a grandes flujos de foráneos, los segundos perjudicados son los residentes que se desplazan al centro para dirigirse a sus trabajos y normalmente pasan la mayor parte del tiempo en el casco de la capital.

La pobreza urbana en áreas céntricas de una ciudad constituye un proceso dinámico la condición económica de los residentes del centro tiene una fuerte conexión con los factores económicos, políticos, sociales, ambientales y culturales. Para erradicar este fenómeno es menester implementar la heterogeneidad y multiplicidad dimensional reconociendo que es necesario integrar todas las pautas de planes de planificación de manera integral, contrarrestando la privación acumulativa y de cambios de dimensiones que caracteriza a la pobreza urbana. La desigualdad espacial que se desarrollan en los centros de las ciudades se posiciona como un factor elemental para el éxito de programas de territorios descentralizados que conducen a mecanismos que reducen la pobreza y potenciar económicamente las comunidades locales.

Las intervenciones urbanas y arquitectónicas que se han desarrollados en los últimos años sobre el centro histórico de Managua se ha identificado una conexión de la franja habitacional con características de deterioro formal, de igual manera se ha manifestado la ocupación de edificios en estado vulnerable por ciudadanos de bajos ingresos. El mejoramiento integral de la zona de estudio se ha adaptado con un enfoque espacial con la definición de características multifuncionales los cuales deben vincularse con aspectos de pobreza urbana. Los lineamientos para medir este fenómeno pueden ser de naturaleza relativa mediante la distribución total de indicador y la absoluta que suele determinarse mediante la aproximación de los costos que cumpla con las necesidades y brinde satisfacción al individuo que lo demande.

Los resultados de las encuestas realizadas a habitantes de los barrios que integran el centro histórico de la capital respecto a los conflictos que engloban la pobreza urbana se desarrollan de la siguiente manera (Las encuestas fueron aplicados a 10 personas por barrio y 15 entrevistas por barrio, 100 instrumentos en total, cuyo enfoque era conocer la perspectiva del nivel de impacto sobre las unidades barriales). El 10% de los habitantes encuestados describen que la cobertura de los servicios médicos y educativos no se distribuyen de manera equilibrada en todo el territorio de estudio, existe una desigualdad en infraestructura de calidad y a la oportunidad de acceder a los servicios básicos de subsistencia, siendo más notable en áreas educativas y de salud, a través de la ocupación de instalaciones seguras y adaptables a las condiciones de habitabilidad. De igual manera tratan de indicar un conflicto relevante respecto a la exclusión social de los habitantes (37.5%) de dichas unidades barriales, lo que conlleva a efectos irreversibles como son el aislamiento de los beneficios estatales y el marginamiento del área.

Los riesgos ambientales forman parte del conjunto de complejidades que se le atribuye al fenómeno de la pobreza urbana, gran parte de la población entrevistada expresó su percepción acerca del impacto químico y biológico que ha afectado gran parte de la zona contiguo al centro, los mecanismos desarrollados en los proyectos han influenciado en el deterioro de la salud de los habitantes. La inaccesibilidad al servicio de agua, alcantarillado sanitario, contaminación, contribuye a la vulnerabilidad e inestabilidad del entorno al centro, fomentando las posibilidades de efectos ante fenómenos naturales.

El 35% del resultado general de las encuestas indica que los pobladores expresan que la calidad de vida que tienen es exigua representando otra forma de privación limitantes para los que residen en este sector. Las condiciones de hacinamiento es un problema severo frecuente en las familias de barrios marginales, lo que añade un problema social de inseguridad al multiplicarse los puntos ciegos. Debido a las ocupaciones de manera desorganizada e ilegal se derivan muchos de los conflictos de la tenencia ilegal de las propiedades y la mala calidad en la prestación de los servicios básicos.

La vulnerabilidad de toda el área afecta principalmente a la posibilidad de que el habitante pueda acceder a una vivienda de calidad con óptimas condiciones de habitabilidad, donde pueda residir satisfactoriamente, obligando a las familias a reducir sus inversiones en bienes productivos, influyendo directamente sobre las estrategias para erradicar la pobreza urbana. Gran parte del centro histórico de Managua ha experimentado ciertas de condiciones de vulnerabilidad en los barrios manifestándose en la necesidad de contar con activos y recursos de supervivencia mediante el análisis principal de características laborales, de composición de su núcleo familiar, fuentes de ingresos y las condiciones de vida en las que se encuentra.

La economía informal forma parte de las particularidades esenciales en el proceso de mejoramiento integral de los centros históricos al potencializarse la actividad turística dentro de la zona la necesidad de la población aledaña a una fuente de ingreso que lo lleva a establecerse dentro de un espacio en el área, forma parte de la vulnerabilidad por su estrecha vinculación on el mercado laborar sus condiciones, los comerciantes se apoderan de la mayoría de los espacios públicos tratando de ofertar sus productos, esta forma de comercialización representa una desventaja para el crecimiento económico de los empresarios y de la economía nacional. Sin embargo, los retos y desafíos que enfrentan los residentes de estas zonas son de un alto nivel, 55% de los encuestados indican que el costo de vida es mayor en el centro de la ciudad dentro de gasto de renta y de uso personal, convirtiendo inasequible obtener una vivienda para una familia de bajos ingresos.

La pobreza urbana necesita de la integración de estrategias planificadas para su erradicación, solucionando los problemas sociales, económicos y urbanos, las políticas que se implementaren deben adaptarse a cada una de las complejidades que opriman al sector, evitando el aislamiento de la zona, sino potenciar su entorno inmediato para el crecimiento integral de toda la ciudad.

### 3.5 Demolición de monumentos y sitios históricos

La demolición de los principales edificios y monumentos que han representado la historia de Nicaragua se ha convertido en un conflicto de alta complejidad ante las irreversibles transformaciones del centro histórico de Managua, es decir este fenómeno ha sido parte de los efectos de la ejecución de planes que se han desarrollado en la última dos décadas, que ha conllevado a la pérdida de identidad urbana de la zona y la conservación de la memoria histórica del país.

La identidad social urbana del centro histórico de Managua posee un enfoque simbólico que ha influido en la apropiación y determinación de los principales espacios de la zona. Esta identidad social urbana se construye según las dimensiones existentes:

- > **Dimensión territorial:** Se vincula con los límites administrativos y sociales que determina a la zona, es el resultado de la construcción social como consecuencia del sentido de apropiación y pertenencia de los individuos que la habitan.
- > **Dimensión Psicosocial:** Se relaciona con las características y personalidades que identifica a un conjunto de individuos, por ende, su estilo de vida demarca los límites de determinada área.
- > **Dimensión temporal:** Está plenamente relacionada con el desarrollo conductual de individuo en la historia, su desenvolvimiento en tiempo temporal o en grandes periodos de tiempo lo que los lleva apropiarse y limitar las áreas.

Las encuestas realizadas sobre los barrios que conforman el centro histórico de Managua demuestran que la mayoría de los habitantes sienten inconformidad ante de la demolición de monumentos como la concha acústica, fuente colón, fuente luminosa y el faro de la paz siendo lo más representativos de la capital, según su percepción este proceso marca el inicio de un nuevo patrón de construcción, una mala gestión estatal en asuntos urbanos que no permiten definir una identidad nacional por lo cual las construcciones y demoliciones se están ejecutando sin un plan detallado.

De igual manera señalan que la mayoría de los monumentos derribados presentan características pertenecientes a cierta época política donde las nuevas municipalidades son las encargadas de remover todo suceso que la identifica e instaurar su patrón distintivo, por ende, dificulta la conexión de los elementos identitarios de Nicaragua al suprimir piezas históricas. De igual manera, el derrumbe de vestigios representa un déficit en la economía nacional, estos monumentos son parte de un circuito potencialmente turístico, al tratar de instaurar un nuevo modelo urbano sin contexto, conlleva a la reducción de visitas de turistas, de la misma manera este proceso constructivo representa altos costos que se le atribuye al presupuesto cuyos tiempo de utilidad son relativamente cortos, para su mayor alcance las estrategias pueden estar destinadas protección de estos bienes culturales, dinamización y articulación de los bienes patrimoniales con un eje de renovación.

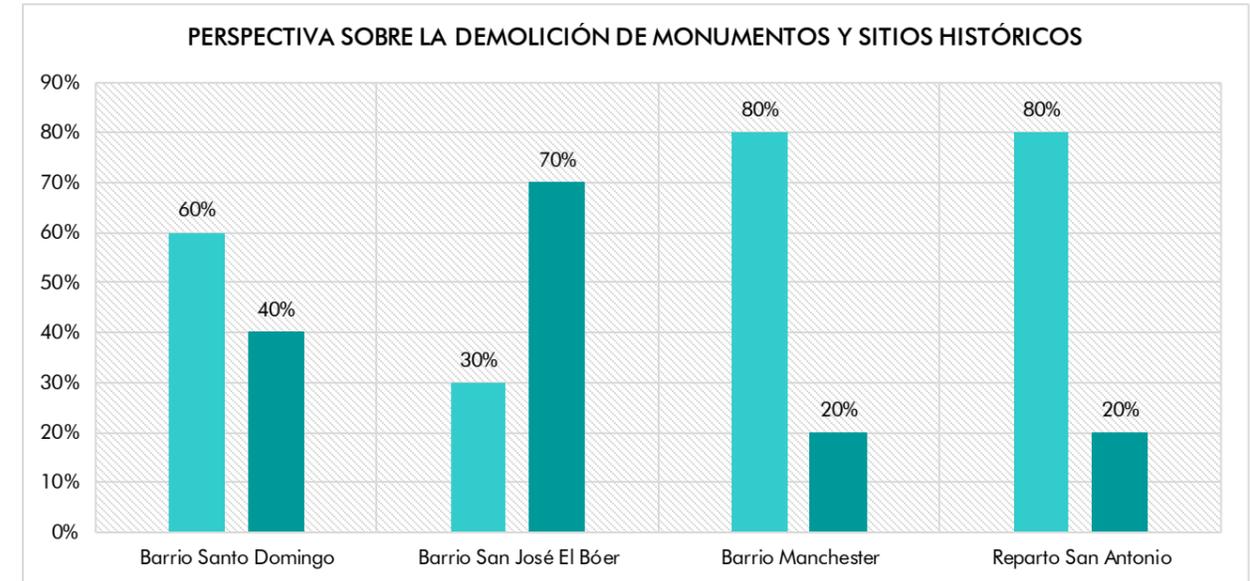


Gráfico 32. Índice de las principales causas de la segregación en el barrio Manchester y reparto San Antonio.

El 60% de los residentes del barrio Santo Domingo indican que la demolición de los monumentos históricos influye en la economía del sector ya que gran parte pertenece al conjunto de comerciantes informales del área, así mismo el 40% indican que una nueva imagen no contribuye a potenciar turísticamente el centro con aspecto renovado y moderno. En el barrio San José el bóer el 70% señala que la ejecución de proyectos con un patrón contemporáneo influiría en la atracción global de la zona, de igual manera conlleva al progreso del barrio como intervenciones integrales por el contrario el 30% indican que es menester conservar los elementos que forman nuestra historia.

En el barrio Manchester y el reparto San Antonio por sus cercanías al Puerto Salvador Allende el 80% de los pobladores sugieren que la conservación de cada espacio y monumento conlleva a la conformación de un circuito histórico que se integra con la zona moderna que guarda los vestigios de nuestra historia, el acervo patrimonial representa la unidad en el centro histórico de Managua, el 20% indica que la ejecución de proyectos no fomentaría las inversiones y potenciaría económicamente la zona.

El impacto de la erradicación de elementos históricos de una zona confiere en un proceso de deterioro y aislamiento de unidades espaciales especialmente de las áreas habitacionales y comerciales, las cuales se encuentran demarcadas en un patrón secuencial, su complejidad no solo se manifiesta en aspectos urbanos, si no, en sociales, económicos, culturales, psicológicos, físicos y políticos que afectan directamente al individuo residente, por lo cual las acciones destinadas a revitalizar centros históricos deben estar orientadas sistematizadas a la conservación de monumentos representativos por la conjugación simbólica, espiritual que atribuye al entorno inmediato, esta sistematización se instaura como un patrón caracterizable por su potencial de inversión.

### 3.6 Desigualdad espacial

El centro histórico de Managua se ha convertido en un espacio de riqueza patrimonial que ha convergido en un proceso de inversión inmobiliaria mediante la ocupación masiva de establecimientos comerciales y turísticos. La gentrificación patrimonial identificada en la zona se ha manifestado en un alto nivel en efectos de deterioro socioespacial y de la identidad urbana original.

Los usos excluyentes de los inmuebles patrimoniales han conllevado a la privatización y control de los espacios públicos de la zona, así mismo, el uso residencial se ha adaptado a un parámetro turístico con la apropiación de clases medias internacionales y nacionales, logrando una exacta mezcla de culturas sobre el área. La desigualdad urbana identificada tiene dominio por la terciarización del patrimonio, por lo cual la habitabilidad se volvió menos rentable para clases medias y bajas locales, donde el predominio de transformación de ocupación residencial se transformó a edificios patrimoniales para recibir rentas más altas convirtiéndolos en edificios comerciales cuyas modificaciones se centran en aspectos formales (interiores).

Las desigualdades urbanas tienen mayor relevancia por las actividades de consumo, turísticas y culturales ejecutadas en el puerto Salvador Allende, Paseo Xolotlán, Parque Luis Alfonso Velásquez y los festivales culturales desarrollados cada fin de semana por parte de las instituciones encargadas de su gestión (ALMA, INC, INTUR, entre otros). El consumo en restaurantes, bares y demás establecimientos comerciales por lo cual su accesibilidad representa complejo para las clases populares del barrio Santo Domingo, San Antonio, El Bóer y Manchester, por lo cual su exclusión remarca más el concepto de cosmopolitismo selectivo, donde la ruptura social, cultural y económica tiene mayor incidencia entre gentrificados y locales. Las causas que tiene mayor influencia en la desigualdad espacial del casco histórico de Managua se exteriorizan en la distribución del ingreso donde las brechas entre grupo de mayores ingresos y aquellos cuyos salarios son relativamente bajos, lo cual lo remite a limitaciones en el acceso a bienestar social, activos productivos y espacio residencial, componentes de fuerte conexión con el acceso a oportunidades.

El proceso reconfiguración espacial de los principales espacios públicos, demarcó una nueva tendencia de construcción nacional con un estilo contemporáneo de revitalización urbana, donde resalta las actividades espontáneas de los grupos sociales (locales y extranjeros) que utilizan, adjudican y demandan un espacio público integral asequible a todos los grupos sociales. La aplicación de herramientas para conocer la perspectiva de los habitantes del sector dió como resultado un evidente conflicto en el centro histórico entre la población que habita y desea conservar el área tradicional y de otra parte que desea un espacio moderno y una estructura urbana mejorada, en la mayoría de los casos de los encuestados de las unidades barriales tiende a limitarse en habitar de una manera marginada por la expansión del área turística, condiciones precarias y bajo perfil socioeconómico que presenta, lo cual los obliga a mantenerse en estos mismos espacios, limitantes de una expansión equilibrada donde las demandas se orientan a inhibir más planes y proyectos en la zona con fines culturales e históricos.

El centro y su patrimonio al convertirse en los últimos años en un espacio "explotado" por parte del sector empresarial en búsqueda del aumento de sus ganancias, se han apropiado de la avenida Bolívar y se encuentra en una lucha compleja entre grandes empresas y comerciantes informales, estos vendedores se encuentran en un dilema para no ser desplazados por los empresarios de élite, los nuevos residentes que atraerán a nuevos usuarios y visitantes también de élite.

García (2005), expresa que los nuevos establecimientos comerciales, las actividades recreativas no tradicionales, las nuevas pautas constructivas y la destrucción progresiva del patrimonio [...] estrategias modernizadoras que llegaron para imponerse y transformar de fondo los barrios tradicionales (Hiernaux, 2010, p.37).

La producción de espacios donde se excluye a una mayoría y se privilegia a la minoría elitista, a través de una imagen renovada representa una situación inestable donde la población de los barrios indicados se oprime y los conduce a un aislamiento radical por los intereses materializados, el contraste en las competencias comerciales sigue siendo desequilibrada por las condiciones económicas, así mismo la ocupación masiva de espacios turísticos, culturales y mercantiles ante la reducción de la franja residencial e institucional. Los comentarios recopilados abordan esta problemática que afecta directamente a los locales:

No existe espacio donde podemos ofrecer nuestros productos y obtener nuestras ganancias del día, sin embargo, seguimos viniendo a diario sin un espacio fijo y con el temor que nos desalojen porque obstruimos a imagen de los establecimientos comerciales que se encuentran a nuestro lado, estos nuevos restaurantes han ocasionado que nuestras ventas bajen y nos obligan retirarnos del lugar si no contamos con los permisos requeridos, los meseros sean conflictos porque creen que les damos competencia, pero la verdad es que solo ganamos lo que invertimos [...]. (Ricardo González, Comerciante de alimentos, 20 de Julio, 02: 30 pm).

No tenemos la oportunidad de acceder a estos centros recreativos porque la mayoría cobran entrada, no podemos comer en estos restaurantes por su costo, no tiene sentido tiene estos proyectos si nuestra capacidad económica no permite disfrutarlos, los parques tienen áreas exclusivas donde nuestros hijos solo pueden contemplar algún día visitar vivimos en espacios reducidos con escasez de servicios, calles en mal estado en condiciones precarias debido a estos proyectos, en algunas ocasiones visitamos parques de los barrios cercanos pero son muy inseguros, su complejo acceso posibilita la concentración de delincuentes [...]. (Carmen Cruz, Habitante Barrio Manchester, 21 de Julio)

Los relatos anteriores son la base para consolidación de la problemática de apropiación de espacios y desigualdad, los nuevos mecanismos deben de instaurar un concepto integral para la comunidad en general que potencie todos los sectores económicos, si cierta zona es revitalizada todo su entorno inmediato debe adaptarse a una unidad en armonía con todos los elementos de conexión.

### 3.7 Incompatibilidad de uso de suelo urbano

El conflicto por el cumplimiento reglamentario del uso de suelo urbano sobre el casco histórico de Managua se ha convertido en un fenómeno complejo que se ha evidenciado por la ejecución de proyectos para mejorar la imagen urbana, la apropiación de espacios en especial en las avenidas por establecimientos comerciales y recreativos han incidido sobre el desequilibrio de ocupación de suelo. La mixtura de ocupación en los centros los convierte en catalizador económico de la economía nacional al cumplir con las demandas de actividades, estructuras y funciones.

Las herramientas de planificación han tenido un efecto dominante sobre la transformación del centro histórico de Managua, en la ocupación masiva de suelo comercial turístico sobre el uso residencial natural del área. La sinergia entre estas funciones ha derivado en un congestionamiento forzando a elevar los costos de vida que ha conllevado al inicio del despoblamiento del centro y al encerramiento de las zonas turísticas presentes.

Los residentes locales indicaron que normalmente es frecuente observar que el casco histórico permanece inhabilitado en el día, debido al abandono de los habitantes antes las inminentes transformaciones que ha conllevado a su aislamiento, por lo cual su estigmatización de función en la economía del país:

Por el día esta zona del paseo Salvador Allende y paseo Xolotlán es peligrosa por el día ya que no circula la gente, es bien inseguro para una persona andar por esta zona. es completamente desierto, solo funciona verdaderamente después de la 6:00 pm, creo que este no es un buen proyecto ya que no genera dinero en el día, solo vinieron a querer eliminar los barrios, al querer aislarlo solo empeora la pobreza porque no tenemos a nadie a quien ofrecer nuestros productos y estamos en un conflicto sin solución y que quieren modernizar el área, pero no toman en cuenta que vamos a realizar con nuestros trabajos [...]. (Hugo Sánchez, comerciante informal de la Avenida Bolívar 21 de Julio, 4:54 pm)

Estos proyectos han visto a limitar nuestras actividades laborales, como comerciante he sido afectado por qué no puedo ejercer mis funciones, tengo que obtener un permiso para ofrecer mis servicios, las ventas solo son buenas en los días feriados y en algunas noches, pero en las mañanas son inhóspitas, corremos peligro que nos asalten, algunos vendedores están ubicados en el área del SINAPRED y de la gaceta nos convertido permiten ubicarnos en esas inmediaciones y no tenemos derecho a obstruir a los tiangués. Tenemos una gran desventaja en comparación con otras personas, los efectos son más negativos que positivos, somos comerciantes ilegales e informales, no tenemos un ingreso fijo y con la centralización masiva de restaurantes exclusivo más daños nos hacen, otro problema que deberían de crear más empresas en estas áreas para que pueden ayudar a poblar ya que todo esto es solitario y no tenemos quien venderle, no es posible que tengamos un horario irregular para realizar nuestras ventas [...]. (Diego Molina, comerciante informal de la Avenida Bolívar 21 de Julio, 5: 20 pm)

La incompatibilidad de uso de suelo es evidente en la reducción de las zonas habitacionales que se encuentra proyectada en el Plan maestro del Área Central de Managua (1994) y que se ubican entre el Barrio Manchester y Reparto San Antonio, las modificaciones se han orientado hacia la ocupación de espacios culturales y de comercio, con una frecuencia más bajas se ha identificado las terminales de servicios de transporte y edificios institucionales. Siendo el ejemplo más claro de modificación el área verde donde ahora se encuentra la Plaza Juan Pablo II, el comercio formal se ha consolidado a través de los años dentro de esta zona.

En el levantamiento de suelo realizado para esta investigación se identificó que la actividad comercial se convirtió en el principal eje de la economía el cual comprende gran parte del tejido urbano que conlleva a la imposibilidad de una sinergia de funciones y actividades específicas en el casco histórico, siendo el mercado oriental el fenómeno más relevante por su expansión agresiva y no planificada que ha sobrepasado los límites originales de las parcelas donde los efectos negativos sobre equipamiento e infraestructura, movilidad urbana y seguridad son de mayor incidencia.

El parque Luis Alfonso Velásquez, Paseo Salvador Allende y el Paseo Xolotlán pertenecen al grupo de proyectos que potenciaron la densificación de la zona, sin embargo, han generado que en los asentamientos espontáneos no erradicados sea complejo su accesibilidad por ende la inseguridad se eleve en toda la zona.

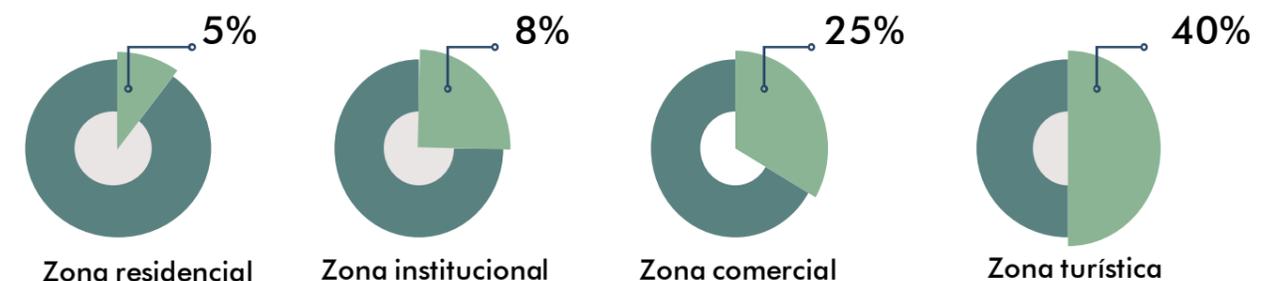


Gráfico 33. Porcentaje de cambios generados sobre los usos de suelo en el centro histórico de Managua.

La transformación de la ocupación de uso se ha manifestado en el 40% de aumento de zonas turísticas sobre la avenida Bolívar y en las cercanías del lago Xolotlán esto comprende integración de nuevos proyectos, así como la rehabilitación de espacios de recreación. De igual manera, el 8% corresponde a la consolidación de áreas institucionales hacia el sureste del casco histórico y la dupla norte. El 25% se inclina a instauración de establecimientos comerciales sobre todo el centro de tal manera que permite una conexión desde la pista principal hacia los diversos sitios recreativos, convirtiendo cada lugar en un hito representativo de la economía y cultura de la capital.

Por último, el 5% corresponde a la ejecución del proyecto habitacional casas para el pueblo, el reasentamiento de familias que se encontraban en zonas de riesgos y la consolidación de los espacios de hábitat (proyectos de mejora) como en los barrios La Reforma y Reparto San Antonio.

### 3.8 Degradación ambiental

La contaminación ambiental está vinculada a un proceso de deterioro sonoro y visual, donde la calidad de los principales espacios recreativos e históricos se encuentran en riesgo desde su herencia cultural hasta el desarrollo de sus funciones y actividades dentro de la sociedad. Los últimos parámetros que han convergido este proceso de deterioro ambiental se deben al aumento de equipamiento e infraestructura, la reducción de paisajes urbanos (corredores verdes) y herramientas de planificación orientada al crecimiento acelerado de la zona.

La transformación del casco histórico de Managua se ha vinculado a un proceso complejo de erradicar la contaminación visual en búsqueda de la mejora de la imagen urbana y el equilibrio ambiental de toda el área. Debido a la concentración masiva de zonas comerciales y turísticas y la integración de elementos (carteles, rótulos y vallas u otras mercancías) alteran el espacio urbano y condiciona el manejo de desechos, comercio informal, estructuras eléctricas y deterioro físico de los edificios. La falta de organización en la incorporación de publicidad en el entorno satura el espacio público en especial la Avenida Bolívar, generando una percepción (visual excesiva) hacia los residentes locales y visitantes.

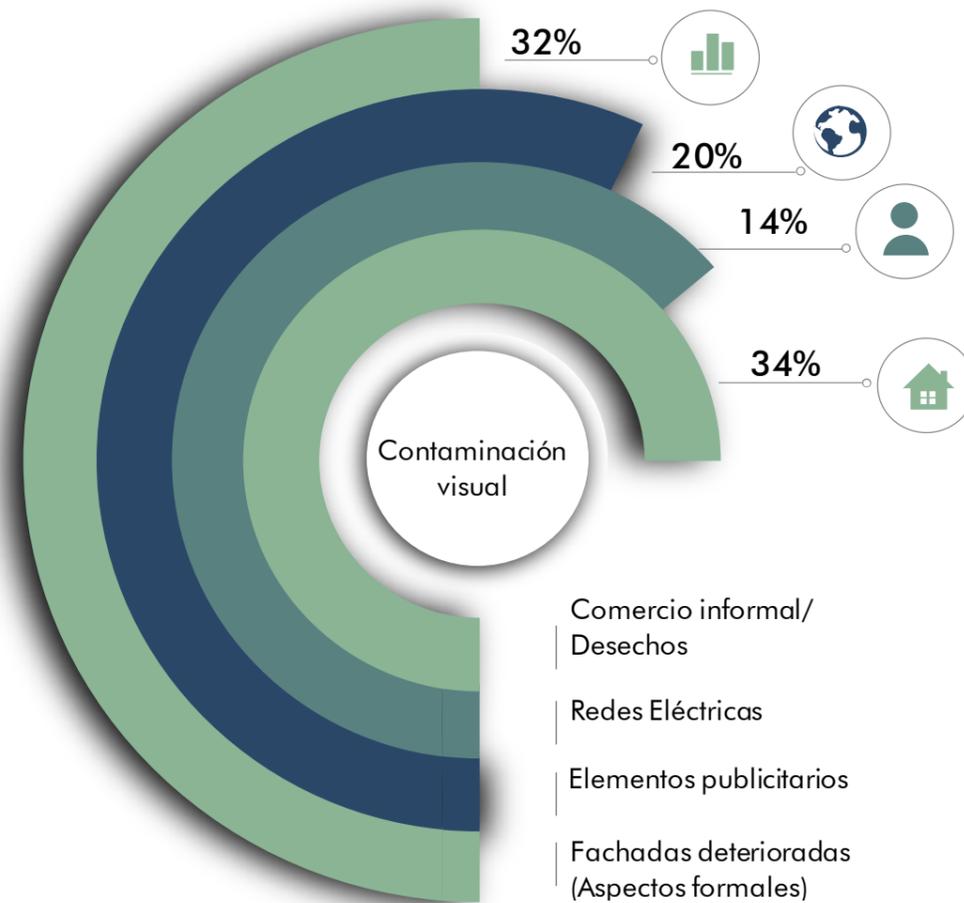


Gráfico 34. principales causas de la degradación ambiental en el centro histórico de Managua. Gutiérrez (2020)

Las estructuras eléctricas desproporcionadas causan una imagen deteriorada sobre las principales avenidas, las fachadas de viviendas deterioradas sobre los barrios Rubén Darío, La cruz, el asentamiento Sajonia y el barrio 19 de julio. El 32% de la población entrevistada indican que la instauración de pequeños negocios ubicados entre la Avenida Bolívar y La Plaza de la Fé son un factor de desconexión con el entorno. El 20% hacen referencia que las estructuras eléctricas que componen el centro y las condiciones en que se encuentran estos sistemas de cableados no aportan una imagen moderna al sector y daña la percepción del individuo. Los elementos publicitarios (14%) que se encuentran el área no son adaptables a la jerarquización del casco por lo tanto su organización ha generado la desaprobación de los residentes locales. Por último, no existe una integración de las unidades residenciales al casco histórico mediante la transposición de un entono moderno a un espacio marginado con condiciones deplorables de hábitat, donde las fachadas (34%) definen un patrón de pobreza.

La construcción y rehabilitación de proyectos culturales y recreativo ha generado la concentración de turistas locales y extranjeros que genera una mala gestión y control de los residuos por parte de los comerciantes y visitantes, así mismo origina un deterioro de los espacios públicos y de las edificaciones con valores históricos, teniendo como ejemplo principal la contaminación hacia el Lago de Managua por el incremento de desechos. Por otra parte, las vías (dupla norte) el tráfico en las horas de congestión origina la contaminación acústica y visual en el entorno, debido a las estrechas calles se percibe altos niveles de ruidos de lo recomendado, además de una notoria concentración de conflictos ambientales concentración de basura en las avenidas).

Las condiciones de saneamiento de los espacios públicos, infraestructuras y vías conducen a mejorar las condiciones de hábitat, los constante proyectos afectan negativamente a los pobladores que residen en las cercanías mediante trabajos mecánicos, biológicos, químicos y físicos. La contaminación por residuos influye en la salud de los habitantes y el desarrollo económico del casco histórico de Managua. Los impactos ambientales crecientes de las actividades (institucionales, comerciales, turísticas, etc.) por su inadecuada localización sobre lugares jerárquicos de la zona, la excesiva demanda turística y el mal uso de los recursos naturales y de fuentes de energía, emisión de contaminantes líquidos, sólidos y gaseosos y vertimientos de aguas residuales, generan conflictos con los residentes urbanos.

Los efectos más desbastadores van desde lo natural de la pérdida de vegetación, el deterioro de cuencas, aumento de erosión y sedimentación, intervención antrópica de las áreas culturales, con fragmentación o pérdida de ecosistemas y deterioro del patrimonio por estos procesos de ocupación del territorio.

Incrementar los mecanismos de coordinación y cooperación inter institucional, de igual manera evaluar periódicamente su gestión con mecanismos que permitirán el fortalecimiento de las instituciones encargadas de la gestión ambiental urbana y las que reflejarán nuevas políticas urbanas con aspectos de sostenibilidad donde los proyectos a ejecutarse se vincularán con los efectos sobre el paisaje urbano en los componentes visuales, acústicos, físicos y espaciales.

### 3.9 Pérdida del carácter urbano y cultural

Las evidentes transformaciones del centro histórico de Managua generaron una serie de efectos que inciden directo en la población local y aledaña. La pérdida del carácter urbano y cultural representa un fenómeno de gran complejidad, gran parte de la población muestran su poca empatía ante la distorsión y difusión de los patrones característicos de la zona.

Las condiciones modernas demarcadas en toda la zona han conllevado a la concentración de establecimientos comerciales que ofrecen artículos propios de la nación que contribuyen al reforzamiento de la cultura local, sin embargo, con los últimos proyectos turístico, la afluencia de un gran porcentaje de turistas ha diversificado la zona, adoptando nuevas metodologías de atracción foránea, que ha puesto en riesgo la apropiación cultural de la zona. La expansión del centro y su seguida densificación aumenta las probabilidades de un proceso de gentrificación y el aislamiento de la población, sin duda alguna, este centro fundacional son los genes de su verdadera identidad cargado de huellas esenciales que lo hace único e irremplazable (Gastaldi, 2004, p.66).

“Las transformaciones que carecen de una estructuración conjunta proponen un modelo de urbanización y rehabilitación que se caracteriza por el descrédito de la historia, por la pérdida de la importancia funcional y económica de los cascos antiguos, por el progresivo deterioro y la expulsión de sus habitantes. Surgen, así mismo, subcentros en áreas de reciente creación” (Gastaldi, 2004, p.66).

La revalorización de los cascos históricos exige una inaudible participación social inclusiva de todas las esferas política, cultural y económica. El ciudadano debe estar presente en todas las manifestaciones. Lo ideal es que los modelos de intervención cuando se intente sin grandes conflictos espaciales cuyo objetivo sea de revitalizar el núcleo fundacional y que estos no solo se conformen con mantener la población residente, sino que además lleguen nuevos ocupantes (Gastaldi, 2004, p.64).

El espacio despoblado y deteriorado restablece su valor si en éste se implanta una pieza arquitectónica capaz de darle vitalidad como es la conservación de una memoria histórica consolidada, no necesariamente replicando formas o estilos del pasado, sino, mediante las incorporaciones nuevas, más bien, deben ser consecuentes con el entorno inmediato, pobladores y ciertos lineamientos físicos de la arquitectura ya consolidada (Gastaldi, 2004, p.64).

La Avenida principal Simón Bolívar se ha convertido en un cúmulo de establecimientos comerciales diversificado con productos de la cultura nacional, a raíz de la potenciación de la zona con el Paseo Salvador Allende y el Paseo Xolotlán existen negocios que han variado su mercadería, siendo un punto negativo para la sistematización de un centro meramente patrimonial, los pobladores del barrio Santo Domingo, Manchester temen que a partir de las nuevas tendencias en aspectos recreativos fortalezcan un círculo de proyecto con apropiaciones y conductas extranjeras, al ejecutarse las nuevas construcciones de anfiteatro, fuentes luminosas, parques temáticos, fortalecen una sistematización negativa en cuanto a los cambios

que se producen con el objetivo de mejorar la economía del país. Sin embargo, en este proceso se han logrado identificar perspectivas de la población que hacen referencia al impacto de las transformaciones del centro histórico de Managua entre los años 2000- 2020 sobre aspectos culturales inherentes de la zona.

Es imprescindible y necesaria ampliar visión económica del centro histórico donde todos los ámbitos de ocupación se condicionen desde su posicionamiento, competitividad y conectividad, de las cuales su proceso de alineamiento con las tendencias en la rama de las tecnologías y de la reconversión productiva (artesanía, servicios, industria), en un contexto complejo de conservación de conjuntos patrimoniales y en que se adiciona el valor y tiempo al pasado; es decir, el vínculo esencial que suma valor histórico a la centralidad (Gastaldi, 2004, p.65).

Para lograr el equilibrio en el centro histórico, tenencia y sea lo que originalmente es congelarlo en el tiempo, pero si se sigue el camino de su historia que son los espacios de mayor mutación dentro de la ciudad se deberán plantear políticas de transformación, desarrollo y sustentabilidad, y no políticas de conservación y preservación.

El respeto a este espacio simbólico debe al conjunto de símbolos que genera identidades múltiples en especial de la zona, colectivas y simultáneas, la que proviene de la condición de su centralidad y como acumulación histórica privilegiada, lo cual conduce a una carga identitaria que hace en sentido figurado y real, estas transformaciones que ha experimentado el centro histórico puede conducir a la ruptura de todas unidades que los componen directamente con las residenciales los proyectos aislados, la privatización de las formas de gestión de capital privado y de todas las formas de construcción de identidades sobre la base del mercado consolidado y difuso, y por tanto, del consumo y la globalización ha quebrado una base cultural del centro histórico (Carrión, 2005, p.26).

- > Paseo Xolotlán y Salvador Allende: Los establecimientos comerciales en estos espacios recreativos ha propiciado la concentración de culturas que generan una difusión de las características propio del visitante, lo que conlleva a una adopción prematura sin equilibrio entre las pautas culturales. El paseo Xolotlán contiene una ciudad temática con los edificios representativos de la capital y aquellos bienes inmobiliarios que marcaron una etapa representativa de la historia y arquitectura nicaragüense, de igual manera la ubicación de cruceros fomenta la atracción por los bienes naturales como el lago de Managua.
- > Rehabilitación del parque Luis Alfonso Velásquez y la construcción del Complejo Alexis Arguello: La instauración de eventos ligados al fenómeno de al conjunto se encuentran en constante movimiento con una estructuración básica-
- > Plaza 22 de agosto y el anfiteatro Tomás Bore: La construcción de estos espacios entra en un conflicto interno por la focalización de centro y sus funciones que queda en extrema competencia con el templo de la música un espacio fundado originalmente para la expansión de la cultura nicaragüense, sin embargo, se han habilitado nuevas áreas con una fuerte corriente modernista como es la fuente luminosa y el monumento de paz y vida.

### 3.10 Difusión del trazado urbano en el centro histórico de Managua

Los centros históricos pierden su poder centralidad cuando se homogenizan al favorecer a la contradicción estructural entre riqueza histórica-cultural y pobreza social-económica a través del turismo o la pobreza, siendo la actividad turística, un mecanismo de reactivación económica justificada como una pauta de internacionalización y desarrollo integral llegado con proceso “ambiental”, por lo contrario se contrae como un sector altamente contaminante de la cultura, economía, política, arquitectura y urbanismo, lo cual debe ser repensado desde la óptica multicultural y definido en las políticas de renovación. La armonización de todas las unidades y que se enfrentan al fenómeno de gentrificación de actividades no contribuye a la reducción de la pobreza sino, que se relaciona con la difusión del trazado (Aledo, 2003, p.35).

El nacimiento de la centralidad histórica se produce en el momento en que entra en decadencia. Esto es, que ve la luz con el estigma de la crisis y que, por tanto, una de las características esenciales de los centros históricos es que nacen con su muerte a cuestas. Tal crisis nace por la disfuncionalidad urbana, por el deterioro de la centralidad, por la reducción de los tiempos, por la concentración de la pobreza, por los problemas ambientales, entre otros. Es importante remarcar este hecho, porque desde su nacimiento –por tanto, desde su crisis- lleva el signo de la oportunidad, pero no sólo para esta parte importante de la ciudad, sino para la ciudad toda. Por eso la renovación encara más un sentido de futuro que de reconstrucción de las condiciones iniciales (Carrión, 2001, p.64).

La pobreza acumulada en centros históricos es ocasionada por la difusión del trazado urbano, la escasa elaboración de herramientas de planificación que propicia las apropiaciones por parte de inversionista y que acaba con la riqueza histórica, está llevando a su conversión en un reductor de la pobreza, lo que los convierte en centros históricos pobres económicamente y culturalmente, una contradicción estructural consolidada el conflicto establecido entre la riqueza histórica-cultural opuesta a la pobreza social-económica finaliza con la obstrucción hacia el poder adquisitivo de los grandes inversionistas, la pobreza se extiende a tal grado de elimina los nuevos proyectos que se ejecutan, debido a una imposición negativa de una imagen deteriorada, la concentración de asentamientos espontáneos y el comercio informal que privatiza el espacio público y atribuye a la creación de puntos ciegos y por ende la inseguridad (Aledo, 2003, p.36).

Los centros históricos también pierden su condición de centralidad cuando se reduce su accesibilidad, velocidad y articulación con la ciudad, las conectividades de las vías peatonales, la máxima ocupación del suelo por establecimientos comerciales, la expansión de las zonas recreativas y la consolidación de asentamientos espontáneos que se encuentran en áreas con riesgo físico y ambiental. De acuerdo al Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Municipio de Managua se puede visualizar que el centro urbano tiene una percepción económica favorable, en función a lo que se refiere a un centro de negocios, administración y la prestación de

servicios, incluido el comercio, lo cual ha permitido expandir el carácter cultural en toda la zona.

Sin embargo, se ve invadido por una infraestructura de baja calidad donde se propone líneas de trabajos enfocados en la respuesta ante la ocupación de espacios públicos confiables, sostenibles, vegetación y accesibles y fortalecer el atractivo del paisaje urbano.

Este desequilibrio en el tejido urbano histórico se evidencia en barrio como La Candelaria que ocupa zona con alto grado de inseguridad y deterioro ambiental, los factores que atribuyen esta imposición de aislamiento es su localización lo cual lo conlleva a acumular una serie de conflictos sociales, equipamiento urbano y ambientales, es decir su cercanía al lago de Managua perjudica con graves inundaciones en épocas de invierno. Uno de los conflictos de mayor envergadura producto de la difusión del trazado urbano es la prestación adecuada de uno de los principales servicios como es la recolección de residuos su inminente aislamiento ocasiona la suspensión, la falta de una gestión adecuada por parte de las autoridades demarca más el conflicto interno.

En lo que respecta a las nuevas y sólidas inversiones los pobladores han declarado que el proceso de habitabilidad se ha vuelto mucho más complejo por las inadecuadas condiciones de exclusión referente a la accesibilidad de infraestructura y servicios, algunas viviendas se encuentran en estado grave de deterioro, existe hacinamiento en algunas familias es visible por la pobreza que se ha reafirmado en esta zona. Los espacios rehabilitados se trasladan a aquellos que se encuentran en las cercanías a las vías, por lo cual los parques ubicados en rehabilitados los interiores se encuentran degradados y concentrados la droga y delincuencia.

“Este sector se encuentra desorganizado, no es fácil acceder a las paradas de buses no se sabe cuál es cual... es muy difícil encontrar un supermercado en este barrio ya que no se vienen a instalar por el problema de los drogadictos, siempre está congestionado por que se encuentra congestionado por todas estas instituciones, deberían de tener un mejor orden en toda esta zona, ya que por la mañana todo esto se encuentra desolado porque nadie viene a estos centros turísticos...” (comunicación personal, Rebecca González, Noviembre 2020 2:00 pm)

Los estigmas urbanos a lo que están sujetos los barrios que componen el área histórica de Managua frecuentemente están vinculados a la privación de servicios esenciales, una estable habitabilidad sin la preocupación de erradicación de sus viviendas, sin la restricción de espacios por expansión de nuevos proyectos, la agobiadora accesibilidad a rutas de movilización, la carencia se distribuye a todos los ámbitos de vida. Este conflicto atribuye a una notoria desintegración del espacio, pérdida de la imagen urbana, la incompatibilidad de suelo, todo esto perceptible ante el capital extranjero que omite todas estas necesidades de los pobladores con los recursos económicos más bajos, por ende estas zonas se convierten en una potencial área de transformación con objetivos de expandir la actividad económica que está generando el desarrollo, sobre los cuales se ejecuta un nuevo patrón que retribuye a un proceso de déficit habitacional y pobreza urbana.

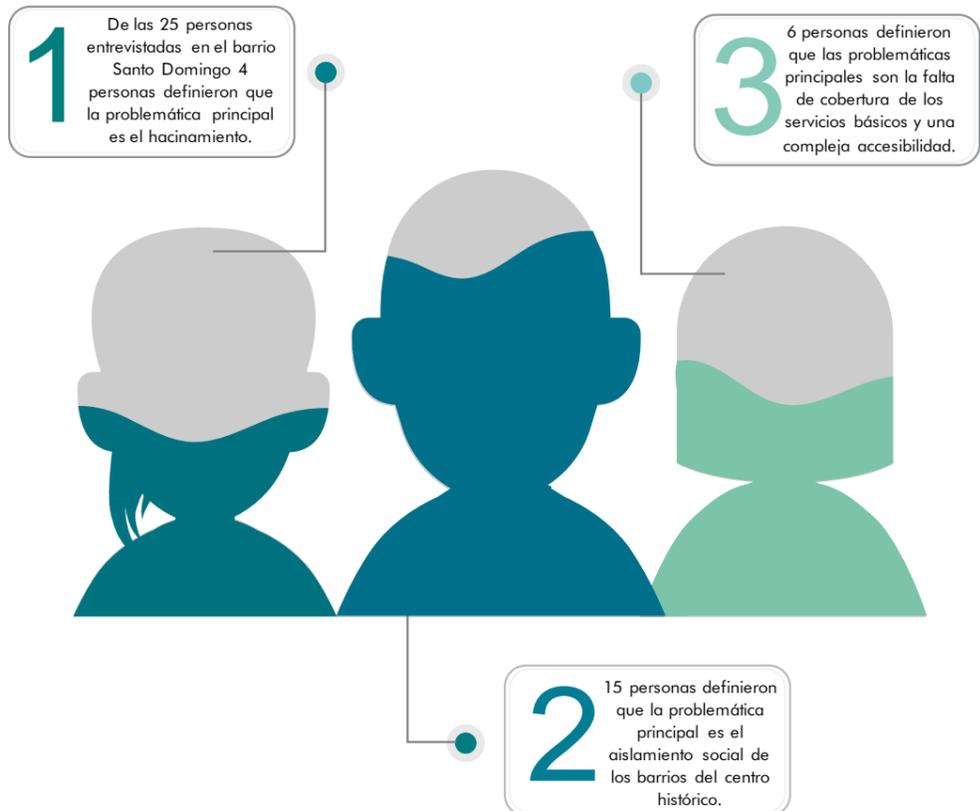


Gráfico 35. Índice de impacto en el barrio Santo Domingo. Fuente: Gutiérrez (2020).

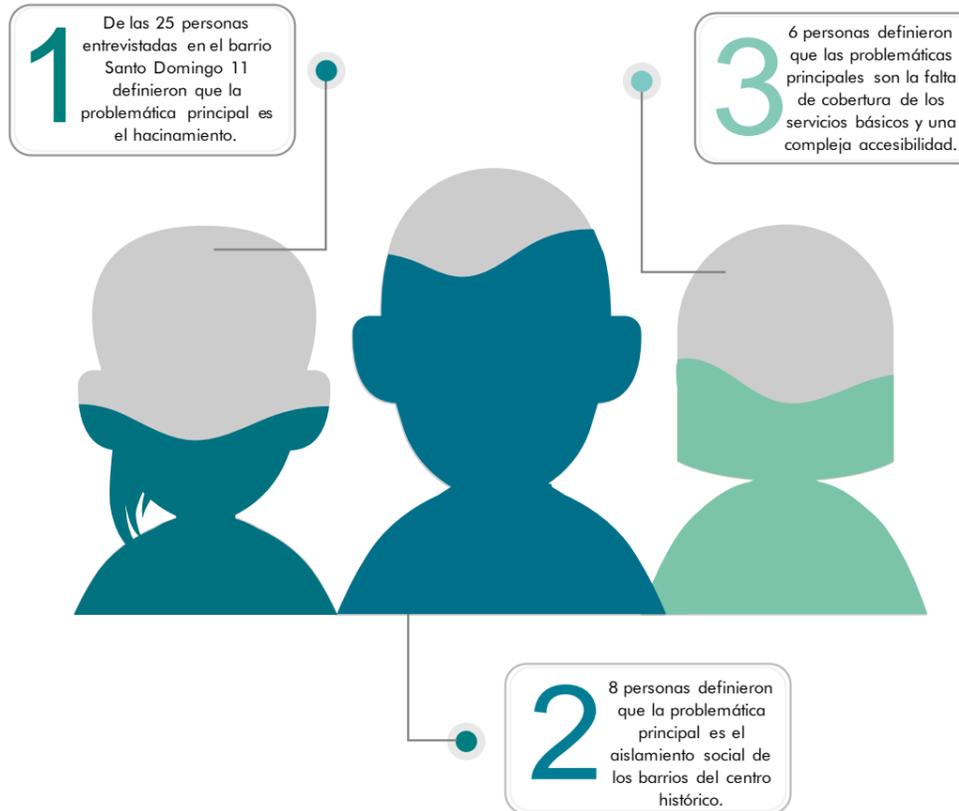


Gráfico 36. Índice de impacto en el barrio San José El Bóer. Fuente: Gutiérrez (2020).

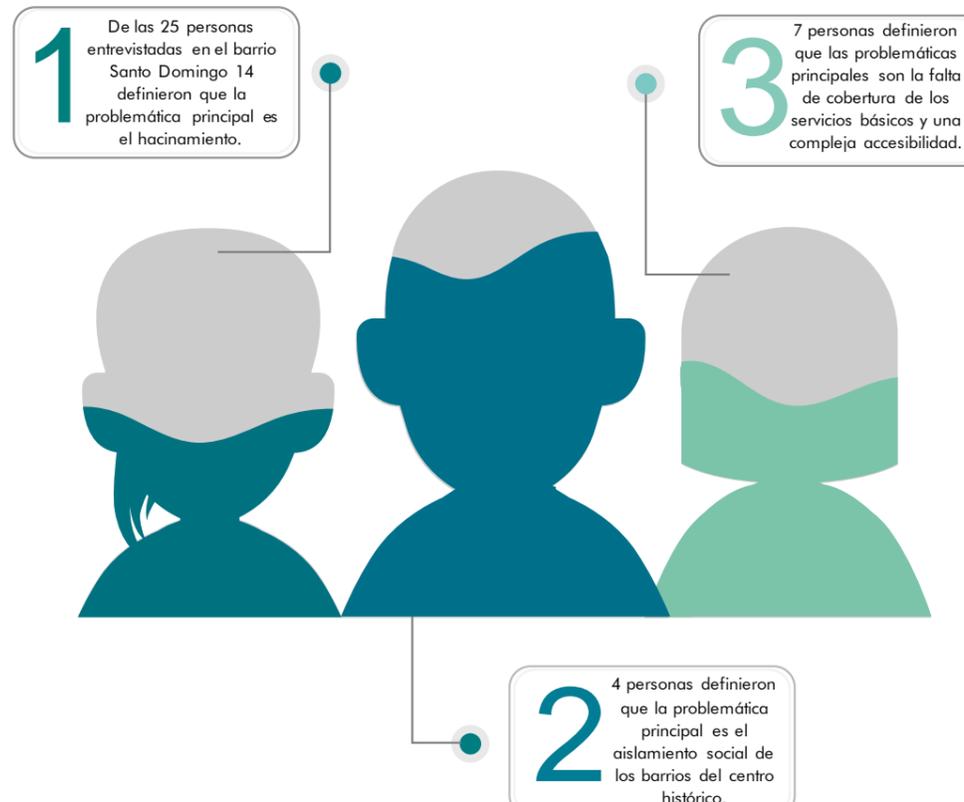


Gráfico 37. Índice de impacto en el barrio Manchester. Fuente: Gutiérrez (2020).

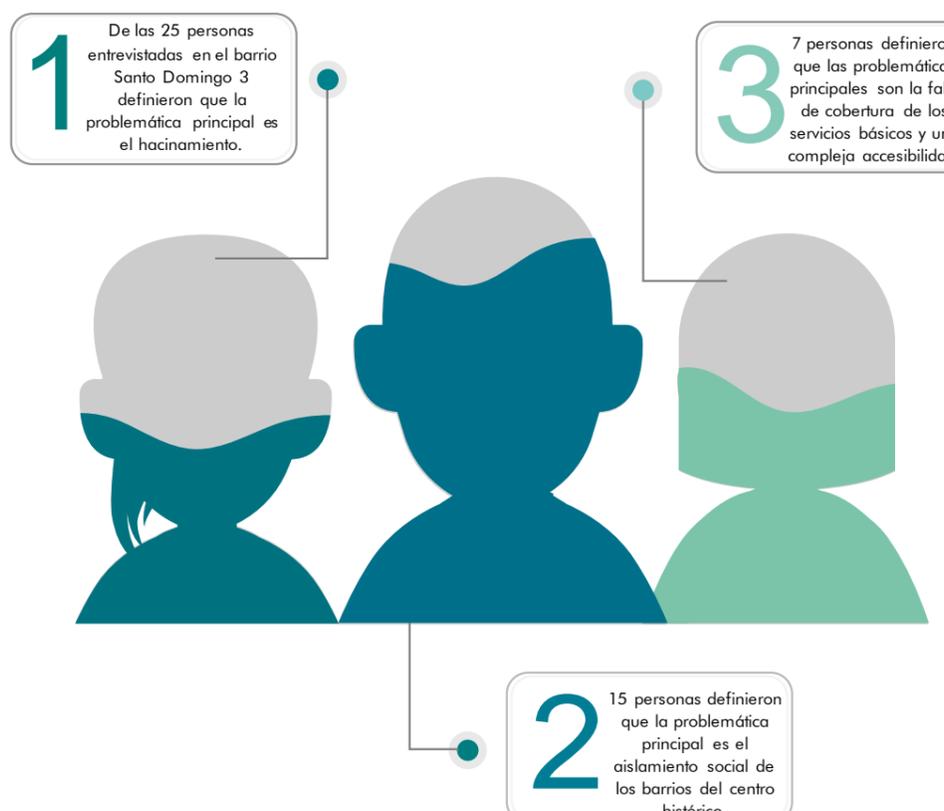


Gráfico 38. Índice de impacto en el Rpto. San Antonio. Fuente: Gutiérrez (2020).

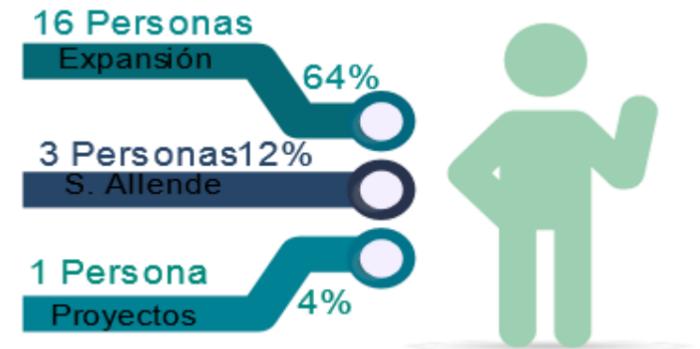


Gráfico 39. Causas de las afectaciones en el barrio Santo Domingo. Fuente: Gutiérrez (2020).

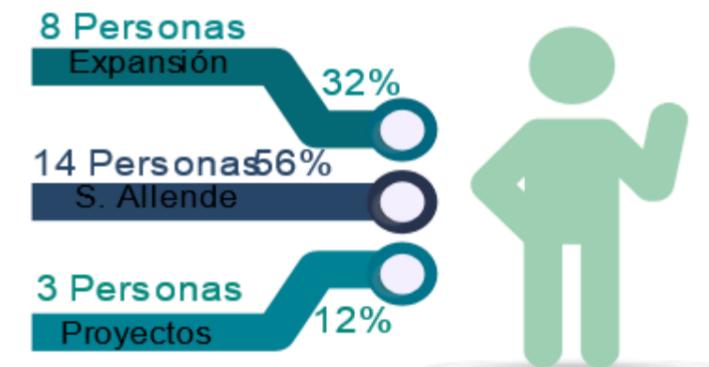


Gráfico 40. Causas de las afectaciones en el barrio San José El Bóer. Fuente: Gutiérrez (2020).

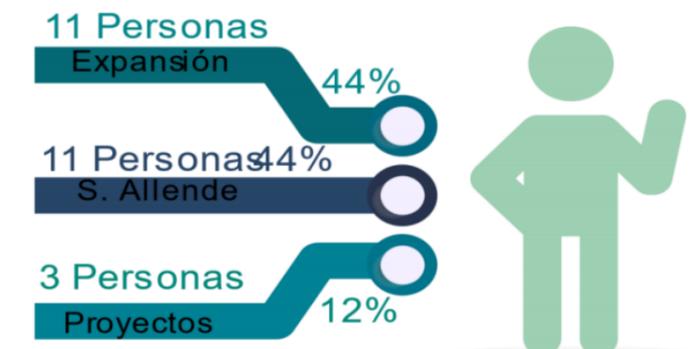


Gráfico 41. Causas de las afectaciones en el barrio Manchester. Fuente: Gutiérrez (2020).

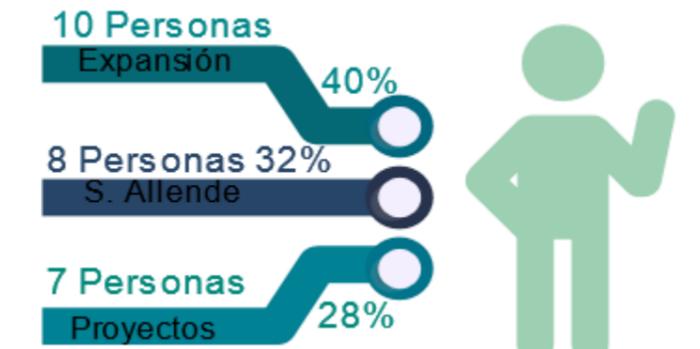


Gráfico 42. Causas de las afectaciones en el reparto San Antonio. Fuente: Gutiérrez (2020).



**CONCLUSIONES**

## Conclusiones

El análisis sobre el proceso de transformación de un territorio es un campo poco explorado que incide sobre la aplicación de herramientas de planificación, que representa un desafío complejo para los especialistas en urbanismo al consolidar planes y acciones adaptables a nuevas realidades complejas de ordenamiento. Las nuevas demandas sociales y una sociedad estructurada en un contexto contemporáneo han obligado a establecer nuevas etapas de funcionamiento de las ciudades dentro de un amplio proceso de distribución de esquemas de organización.

Este trabajo investigativo identificó el proceso histórico de la evolución del casco histórico de Managua enfatizando características objetivas que determinan el carácter y estilo a lo largo del periodo de tiempo, de tal manera que permitiera realizar una comparativa de las principales causas que conllevan al cambio de ocupación de suelo, al derrumbe de monumentos y la ejecución de nuevos planes y las principales zonas afectadas tanto por los nuevos proyectos desarrollados en el malecón de Managua, de los parámetros abordados en este acápite se evidenció información escasa acerca de la conformación del centro como tal y su entorno, conllevándola numerosos enigmas en la evaluación de posibles transformaciones, de la misma manera existe un claro vacío en los sucesos que definieron el deterioro y abandono de la zona, por lo cual los mecanismos impuestos no retoman información base para nuevos sistemas de ordenamiento.

En lo que respecta a los principales cambios del centro histórico de Managua durante el período 2000-2020 se concentraron en la ocupación de suelo y demolición de sitios culturales, el aumento de actividades económicas diversificó las funciones en el espacio (mixto, comercio, recreación e institucional). El mayor índice corresponde a los conjuntos recreacionales con la rehabilitación de parques, monumentos y espacios públicos degradados (Parque Luis Alfonso Velásquez y parques públicos de los barrios), creación de paseos y la ejecución de proyectos que integral Lago de Managua (Paseo Xolotlán, Puerto Salvador Allende, Polideportivo Alexis Argüello, Monumentos de la Paz y vida, etc.). La actividad comercial es el principal catalizador del aislamiento residencial en especial por la concentración de establecimientos comerciales de restaurantes, bares y souvenirs consolidados en las cercanías del Lago de managua y los vendedores informales localizados sobre la avenida Bolívar.

La demolición de monumentos y sitios históricos que se ha evidenciado en este lapso de tiempo sobre el área tratan de suplantar sucesos históricos y/o políticos que definieron una etapa de gobierno, por lo cual su sustracción no correspondería al entorno conservado, esta estrategia de mejoramiento tiene repercusión en la zona un ejemplo claro es la demolición del faro de la paz y la concha acústica que por informes de alto riesgo tuvieron que someterse a este proceso es perceptible ante la población, sin embargo, para los casos de la fuente luminosa y la ronda colon existieron mecanismos para su preservación. Las nuevas adaptaciones implican problemáticas urbanas con alto grado de complejidad cuando las condicionantes emergentes a tratar no son ejecutados con los mecanismos adecuados e integradores. La potenciación del

centro histórico representa una ventaja económica nacional, sin embargo, las limitaciones que se han originado evidencian un trasfondo genérico en especial con la apropiación masiva de espacios con fines comerciales que ha consolidado el carácter urbano en las principales vías y la integración de un circuito contemporáneo cerrado.

Por último, en el capítulo final se planteó el impacto de estas transformaciones sobre aspectos formales, espaciales y funcionales durante el periodo establecido, enmarcado un proceso impetuoso en los barrios con carácter histórico donde las posibilidades financieras son escasas, lo que sugiere un conflicto social, que ha imposibilitado el desarrollo de estas unidades barriales ya sea por las condicionantes económicas o las barreras naturales permanentes. La captación de recursos que se aplican a los reglamentos que rigen la franja capitalina es necesario que se desarrollen con el objetivo de una transformación trascendental que contemple características esenciales del entorno inmediato al centro urbano, de manera que su proceso evolutivo sea tema central de las restricciones y propuestas. El impacto se impone mediante una infraestructura de baja calidad con un patrón enmarcado en una sistematización de unidades de desarrollo con fines comerciales y de recreación. Mediante esta investigación se pretendió focalizar nuevos puntos de trabajo y/o análisis con fines de una mejor estructuración de los planes académicos e institucionales.

La segregación socio residencial generada por condicionantes naturales (Lago de Managua) y de actividades (económicas) se encuentra vinculada con escasas políticas habitacionales que no brindan soluciones ante el creciente déficit y aislamiento habitacional, que agudiza este conflicto histórico desde los desastres naturales de 1972 que afectó la zona en especial en los asentamientos Manchester, Sajonia, San José y San Pedro que manifiesta que ante los nuevos proyectos existen muchos grupos con diferencias en plano espacial, social y económico, demarcados en el mercado inmobiliario. Las viviendas de los barrios tradicionales se encuentran en buenas condiciones, en contraste con las localizadas en asentamientos espontáneos donde la calidad de vida es precaria, por lo cual la imagen de las fachadas aporta un efecto negativo sobre el paisajismo del centro histórico. Se ha evidenciado cambios de ocupación en estas unidades habitacionales ante la necesidad de una actividad productiva para generar una economía estable. Estas ocupaciones apuntan a modificaciones formales superficiales sin concernir en la distribución interna. Las rehabilitaciones de parques localizados en los barrios San José El Bóer, Santo Domingo y 19 de Julio no cumplen con los parámetros de un trabajo completado, ya que no cuenta con un plan de mantenimiento constante lo que conlleva a deteriorarse meses después de su finalización manteniendo un punto de reunión de inseguridad.

Las imposiciones de ocupación de suelo surgieron de una inminente necesidad de los pobladores de ofertar productos o servicios en un espacio urbano con altas características económicas, sin embargo, se ha identificado que estas instalaciones mercantiles han afectado la regularización debido al incremento de comerciantes informales que se han apropiado de las avenidas como parte de la demanda de un espacio para presentar sus mercancías lo que conlleva a una imagen urbana deteriorada y desordenada, tomando en cuenta los conflictos mencionados elementos claves para la imposición de mecanismos adecuados para la

adaptación de todas las zonas en el centro histórico en especial edificaciones institucionales, educativas y de salud que experimentan un ciclo de abandono y aislamiento, sin embargo, congeniaría con un espacio polifuncional y multifacético impulsor de la cultura nicaragüense.

Este trabajo investigativo estableció nuevas perspectivas acerca del centro histórico y su entorno, las nuevas inversiones y una futura transformación que conlleve a una estructura meramente mercantil, en cambio está sujeta al contexto históricos y paradigmas de su conformación para su planificación a largo plazo, por lo que se mencionan nuevos temas emergentes que están ligados a los conflictos urbanos de los centros históricos de las ciudades de Managua, seguido de un análisis de la estructura y caracterización del trazado urbano de Managua.

Las reflexiones finales se redireccionan hacia propuestas de cambios o nuevos lineamientos de trabajo que erradiquen o reduzcan el nivel de afectaciones sobre la zona.

- > Ante la evidente problemática de segregación socio residencial que afecta al casco histórico de Managua, es menester la implementación de instrumentos que integren todas las unidades barriales sin exclusión por condiciones económicas, de manera que reduzca el impacto de la marginación y aislamiento residencial, así como la erradicación de puntos ciegos que convergen en la zona, que conlleve al óptimo aprovechamiento de la zona y el desarrollo de las actividades cotidianas de los pobladores, siendo de vital importancia la erradicación de los asentamientos que se encuentran en situación de riesgo debido a las inundaciones por el temporal lluvioso, en especial aquellas áreas que han sido declaradas como inhabitables por las crecidas del Lago de Managua. En casos como el barrio San José el Bóer y Sajonia donde la concentración de población en terrenos ilegales se ha afianzado los mecanismos de transformación y expansión hacia una unidad residencial sería la mejor estrategia ante las complicaciones de reubicación.
- > La elaboración de programas y políticas de viviendas estatales y/o inversión privada deben ejecutarse en cortos períodos de tiempo de tal manera que comprima el alto índice de déficit habitacional y el emergente hacinamiento de la zona, Los planes que se desarrollasen deben contemplar la unidad geográfica impuesta mediante mecanismos de integración global con el resto de las zonas que conforman el centro. Incrementar la construcción de proyectos habitacionales abiertos u cerrados, especialmente en alturas sobre la zona de tal manera que permita consolidar la trama urbana y establezca una interacción adaptable con el entorno comercial, estos conjuntos residenciales deben dirigirse por categorización económica, es decir urbanizaciones progresivas y edificios multifamiliares. Estas estrategias habitacionales deben vincularse con alternativas de subsidios, es decir las regulaciones deben ser flexible y asequible para la población, la cohibición ante la inflación del mercado inmobiliario es un factor elemental ya que consume al sector de forma que la nueva dirección se enfoque en familias de bajos e ingresos medios.
- > La capacitación a los especialistas gestores de la elaboración de instrumentos de planificación nicaragüenses se focaliza en la mayor adquisición de conocimientos y experiencia para integrar en los nuevos proyectos, de modo que puedan vincularlo con las problemáticas reales que afecten al territorio tratado, la escasez de expertos que desarrollen estrategias eficaces y sustentables ante los nuevos e innovadores paradigmas de intervención representa un conflicto interno para el urbanismo técnico en especial para dimensión analítica y comparativa del estado actual, transformaciones y futuras procedimientos que permitan forjar reglamentos nacionales.
- > La regulación de las normativas de uso de suelo garantizaría la mixtura de funciones y actividades en el espacio urbano, de modo que permita equilibrar la apropiación de espacios con fines lucrativos que excluyen los servicios e infraestructura básica la regeneración de la infraestructura y equipamiento existente en el casco histórico, de tal manera que permita obtener una imagen modernizada adaptada al contexto del sitio, así mismo promover proyectos educativos y de salud en los barrios menos favorecidos del área, de manera que permita satisfacer las demandas sociales y mejorar la calidad de vida de los habitantes. El incremento de los planes de recuperación se impondría en la creación de espacios públicos en los barrios con alto deterioro urbano y segregación social.
- > Respecto a los problemas ambientales generados de la actividad turística y de grandes proyectos desarrollados sobre el territorio, es necesario implementar mecanismos de ejecución de planes con carácter sustentable, de igual manera reducir el impacto de la visita de turistas locales e internacionales mediante una gestión eficaz de manejo de los recursos naturales, así mismo un correcto funcionamiento del manejo de los desechos sólidos en lugares adaptables, el conflicto de la contaminación del Lago de Managua las directrices deben estar focalizadas en la eliminación de sedimentos ocasionados por la actividad terciaria de los sitios turísticos.
- > El control de la expansión del mercado oriental conllevaría al mejoramiento de la trama urbana, de igual manera fomentaría el crecimiento ordenado del sector, reducir los efectos negativos de marginación en los barrios orientales, la centralización de la delincuencia, imagen deteriorada, los mecanismos implementados estarían dirigidos al mejoramiento de la infraestructura y la construcción de galerones que contienen los comerciantes.
- > En lo que respecta a la infraestructura vial la jerarquización de las vías conforme a una planeación vigente que priorice las vías y calles alternas tendrían mejoras en los barrios Rubén Darío, El Bóer y Santo Domingo. La elaboración de programas que consoliden el patrimonio cultural del casco histórico de Managua, crearía convenios para la preservación de monumentos y sitios, tratando de crear un conjunto vivo donde el

paisaje y el cúmulo de tradición e ilustración religiosa sea una alternativa sólida de gran demanda de turistas locales e internacionales.

Durante el desarrollo de esta investigación se recopiló la información precisa acerca de la conformación del centro histórico de Managua, es decir se estableció una línea cronológica de los sucesos históricos notorios de la zona estudiada, durante la estructuración principal se detectó nuevos mecanismos para la evaluación de las transformaciones urbanas más relevantes, por lo cual su enfoque se orienta hacia una sistematización de las variaciones sobre cada unidad espacial, siendo el aporte esencial ejecutar instrumentos que se adapten a un entorno histórico con conflictos sociales. Las reflexiones finales se disponen hacia una nueva caracterización y soluciones urbanas de los inminentes conflictos que surgen durante una etapa de planificación de proyectos, a su vez emerge la paradoja de preservación y desarrollo integral, el contraste existente entre pobreza económica y la riqueza histórico-cultural de la centralidad, la pobreza incide en la pérdida de funciones centrales marginando las zonas inmersas. Por lo tanto, la formulación de políticas debe incluir la no expulsión poblacional, sino movilidad social y mejora de la calidad de vida, flexibilidad de la estructura urbana, con el fin de adecuarse a las nuevas exigencias de la globalización.

### Nuevos temas emergentes

La presentación del conflicto elemental, generó nuevos enigmas fundamentales para la ampliación de esta problemática con una perspectiva moderna con nuevas soluciones que buscan un tratamiento sostenible, por lo cual la revisión exhausta contendría formulación de estrategias con un lapso de tiempo de planificación eficaz.

- > La catalogación de los bienes patrimoniales es un aspecto fundamental para el inventario de los sitios y monumentos históricos que necesitan mecanismos de preservación y la evaluación de los riesgos existente al habitar en las zonas vulnerables del centro histórico de Managua.
- > Estados de degradación ambiental generado por las actividades económicas, es decir, el estudio de los cambios producidos del desarrollo urbano a la naturaleza (patrimonio natural), por ende, el análisis de los conflictos que surgen de la naturaleza al medio ambiente.
- > La seguridad en los centros históricos aspectos fundamentales de la degradación y deterioro de la zona. La percepción de inseguridad se construye independiente de los hechos de violencia. Esta percepción tiene que ver con la propia degradación de los bienes patrimoniales, entre mayor grado de deterioro se incrementa la inseguridad y las externalidades negativas para la conservación. Los nuevos estudios se redireccionan hacia perspectivas sociales, es decir cuáles son los elementos claves de la imagen urbana que influyen en la percepción de inseguridad de los centros históricos.
- > El turismo una estrategia económica o un conflicto urbano, dentro del turismo se vive una confrontación respecto de los proyectos centrados en aspectos mercantiles o culturales, por ende, un enigma central sería la difusión de las identidades nacionales, el sector económico permite recuperar y captar recursos para financiar proyectos, sin embargo, puede producir una intervención asimétrica, perdiéndose la gestión de la ciudad. Y la concentración del comercio informal sobre las avenidas principales, es un tema amplio ya que tiene dos perspectivas de análisis desde su concepción turística u meramente comercial, la construcción de un espacio público y una identidad urbana constante y el segundo punto de vista sería una solución eficaz para el desempleo y la baja de ingresos.
- > Los centros históricos como un espacio de comunicación ya que este concentra información esencial y como núcleo informativo, es el portador de la mayor escenografía de la ciudad. Carrión (2000) expresó como se conforma la comunicación en estos espacios.
 

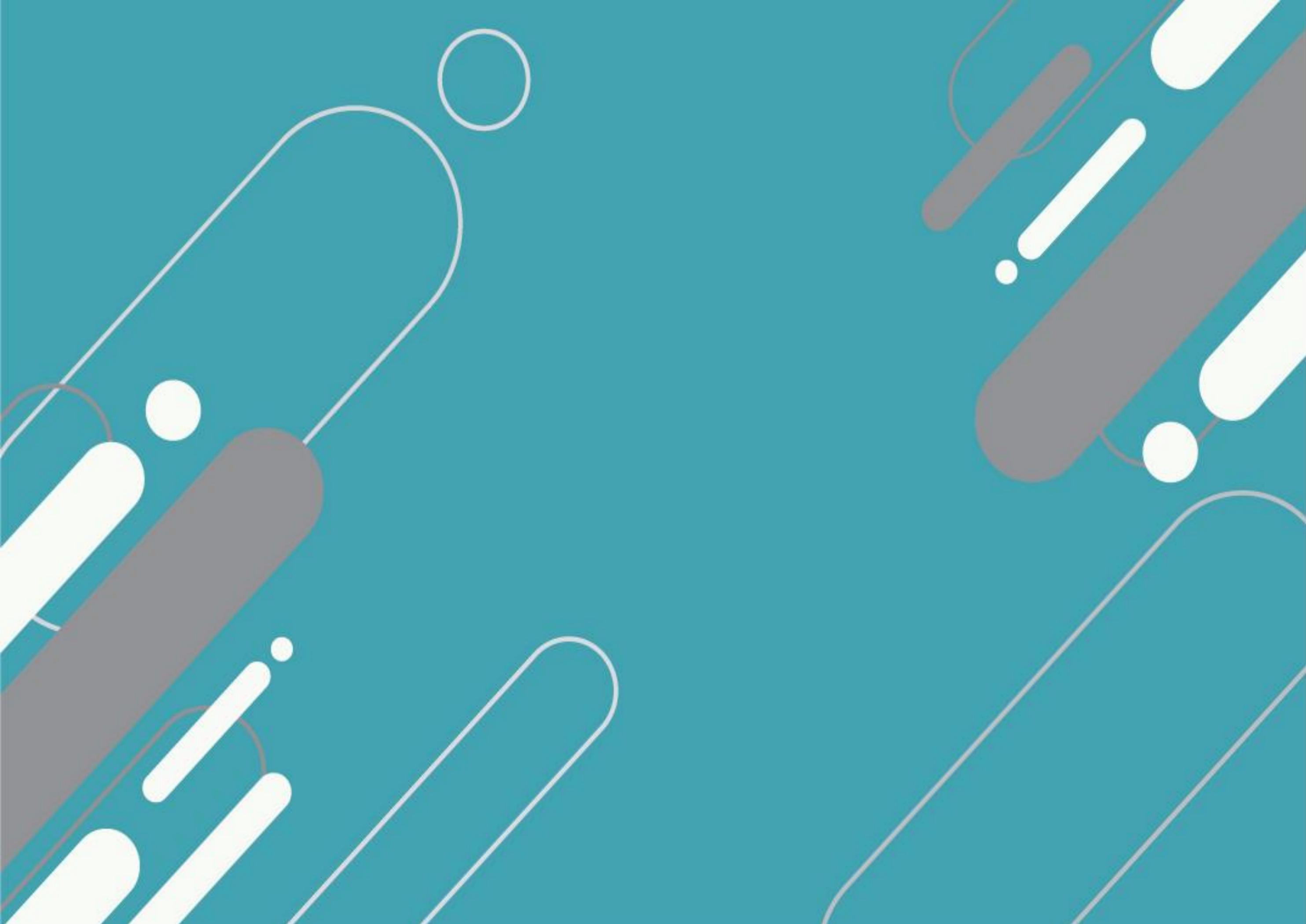
*Los centros históricos emiten mensajes 'atemporales', en el sentido que su lectura se la hace a partir de símbolos contruidos en un momento de la historia distinto del que se lee pero que, gracias al paso del tiempo, su percepción cambia; no porque se los construya nuevamente.*
- > Otro tema relevante es las nuevas corrientes modernistas que pueden influenciar en el nuevo carácter urbano del centro históricos y si estos se adaptan a la estructura urbana actual y con los parámetros culturales nacionales y la Instauración de nuevas funcionalidades es decir la creación de una estructura polifuncional que no se incline a posicionarse como un eje cultural, económico e institucional, por lo cual es menester que se adapten a la prestación de servicios generales.
- > Nuevas políticas de rehabilitación que se adapten a conflictos reales y al sistema urbano que caracteriza al espacio, el marco institucional debe conformarse por leyes, políticas y órganos diseñados para los nuevos enigmas.
- > Preservación de los bienes patrimoniales los elementos característicos de nuestra cultura, las nuevas estrategias de potencialización económica deben integrar los monumentos históricos al fin de crear un flujo urbano, mediante los sistemas de evaluación y análisis de la dimensión económica de cada uno y de todos los elementos del patrimonio cultural se podría verificar su incidencia en el entorno local y nacional.

Esta investigación definió numerosos enigmas que son elegibles para desarrollar estudios exhaustivos que tengan como objetivo fundamental la reducción de los conflictos que se han generado en la zona, estableciéndose parámetros o metodologías que se vinculen directamente con las problemáticas abordadas, estructurando y visionando eficazmente un ámbito predilecto de tensiones y contradicciones históricas- culturales.

## Referencias

- Acuña, P. (2005). *Análisis formal del espacio urbano. Aspectos teóricos*. Recuperado el 15 de agosto de 2020 del sitio web Historia urbana mundial: [http://www.rodolfogiunta.com.ar/Historia%20urbana/Espacio%20urbano%20\(Acuna%20Vigil\).pdf](http://www.rodolfogiunta.com.ar/Historia%20urbana/Espacio%20urbano%20(Acuna%20Vigil).pdf)
- Aledo, A. (2003). "Turismo inmobiliario y la fagocitación de la naturaleza", en *Construção do saber urbano ambiental: a caminho sa transdisciplinariedades.* Londrinás (Paraná), Ediciones Humanidades.
- Anshwert, G. (2003). *Sostenibilidad y desarrollo sostenible: un enfoque sistémico*. Naciones Unidas CEPAL-ECLAC.
- Ayala, E. (2017). *La ciudad como espacio habitado y fuente de socialización*. Tesis Inédita. Bogotá, Colombia.
- Borja, J. & Castell, M. (1997). *Lo local y lo global: La gestión de las ciudades en la era de la información*. Estudios Geográficos, 531-555.
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Alianza Editorial, Madrid.
- Briano, C. y Fritzsches, G. (2007). *Transformaciones industriales en el borde metropolitano de Buenos Aires*. Pilar como distrito representativo. pp 8-24.
- Brito, M. (2008). *Las ciudades históricas como destinos patrimoniales: Potencialidades y requisitos*. Madrid: Fundación càtedra iberoamericana. Geographos. [en línea]. alicante: grupo interdisciplinario de estudios críticos y de América latina (giecryal) de la Universidad de Alicante, 22 de enero de 2013, vol. 4, nº 37, p. 117-139. [ISSN: 2173-1276] [DL: A 371-2013] [DOI: 10.14198/GEOGRA2013.4.37].
- Camallonga, J. (2013). *Centros Históricos: Análisis y perspectivas desde la geografía*. Madrid.
- Carter, H. (1974). *El estudio de la geografía urbana*. Madrid, I.E.A.L.
- Carrión, F. (2000). *Lugares o flujos centrales: Los centros históricos urbanos. División de medio ambiente y asentamientos humanos*. CEPAL, ONU., Santiago de Chile.
- Carrión, F. (2004). *Los centros históricos en la era digital*. Iconos- Ecuador, 35-44.
- Carrión, F. (2009). La centralidad histórica: entre el nacionalismo del pasado (monumento) y el sentido social de hoy. *Revista Centro*. pp 3-7-12.
- Carrión, F. (2012). *La dimensión temática de los centros históricos en América latina*. Martínez, *el centro histórico: objeto de estudio e intervención*. pp. 1-36. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.
- Carrión, F. (2017). *Centros históricos: ¿Es posible y necesario el espacio residencial en su seno?*. Pineda & Velasco. *Ciudades y centros históricos. los retos de la vivienda y la habitabilidad*. pp 21-35. Guanajato: LIBRUNAM 1965089.
- Carrión, F. (2008). *Centro histórico: la polisemia del espacio público*. Organización latinoamericana y del caribe de centros históricos - OLACCHI. pp 89-96.
- Castillo, G. (2009). *El cambio urbano, concentración, difusión descentrada y desarticulación*. Quivera. pp 103-124.
- Chateloin, F. (2008). *Arquitectura y urbanismo* (Vol. vol. XXIX). Madrid. Recuperado el 20 de septiembre de 2020 del sitio web Redalyc: Doi:<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839855003>
- Catalunya, D. (2010). *Museo de historia de Catalunya*. Recuperado el 15 de agosto de 2020 del sitio Vapor Web.
- Coulomb, R. (2017). *Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad*. Lo aprendido en ciudad de México, San Salvador.
- Delgadillo, V. (2017). *Patrimonio urbano de la Ciudad de México: la herencia disputada*. México: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Eugenie, B. (2020). *Crónica ONU*. Recuperado de La hoja de ruta de la Nueva Agenda Urbana para la planificación del desarrollo urbano espacial: tangible, práctica y medible.: <https://www.un.org/es/chronicle/article/la-hoja-de-ruta-de-la-nueva-agenda-urbana-para-la-planificacion-del-desarrollo-urbano-espacial>
- Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L. (2017). *Plan de revitalización del centro tradicional y patrimonial de Managua. Plan Habitacional*. Madrid.
- Fernández, C. (2008). *Los centros históricos: Análisis de la problemática*. España.
- García (2008). Centros históricos, procesos urbanos y planeación urbana en México. *Quivera-Revista de Estudios Territoriales*. Vol. 10(2). pp 77-87.
- García, E. (2005). Centros Históricos ¿Herencia del pasado o construcción del presente? Agentes detonadores de un nuevo esquema de ciudad. *Revista Electronica de Geografía y ciencias sociales*.
- García, A. (2017). *Transformaciones urbanas y dinámicas espaciales, significativas en el tiempo*. Tesis para obtener el título de maestría en urbanismo y desarrollo territorial. Barranquilla, Colombia.
- Gastaldi, F. (2015). La regeneración urbana y los grandes eventos en Génova en el período 1992-2004. URBS. *Revista de estudios urbanos y ciencias sociales*. pp 71-88. Intervención, renovación y gestión. Periodo: 1980 – 2010. FAU, UNLP, 1-13.

- González, S. (2012). "Aproximaciones a los conflictos sociales y propuestas sostenibles de urbanismo y ordenación del territorio en México". *Revista de Estudios Sociales*. Vol nº 42, pp. 40-56.
- Guerrero, N. (2016). *Pautas para ordenar, planificar y gestionar el desarrollo del territorio-ciudad en el área metropolitana de Managua*. Revista Arquitectura +. pp 5-12.
- Gutiérrez, F. (2018). *Anteproyecto arquitectónico de edificio multifamiliar sustentable para familias de clase media baja en la ciudad de Managua*. Tesis Inédita. Managua, Nicaragua.
- González, V. & Guardado, J (2019). *Los cambios de uso de suelo en el casco urbano central de la ciudad de Jinotepe y su influencia en la arquitectura habitacional: periodo (2004-2018)*. Tesis Inédita, Managua, Nicaragua.
- Hiernaux, D.(2010). *Los giros de la Geografía Humana. Desafíos y horizontes*. Barcelona, Anthropos Editorial, Universidad Autónoma Metropolitana. pp. 303.
- Inzulza, J. & López, N. (2014). Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica. El caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014. *Revista de Urbanismo*, pp. 56-75.
- INVI (2005). La gestión y tecnología para viviendas. *Revista de tecnologías alternativas*. Vol 20, no.55, pp 20-45.
- Landero, R. (2018). *Informe de practica profesional "Proyecto de Rehabilitación de la Antigua Catedral de Managua"*. Managua, Nicaragua.
- López, N. (2016). *Urbanización desigual de la ciudad de Managua, de 1995 a 2015*. CLACSO, pp. 1-33.
- Suárez, B. & López, N. (2016). *Fomas de expresión de la segregación urbana en la ciudad de Managua*. Revista Arquitectura +. pp. 53-71.
- Mackinlay, C. (2017). *Turismo y economía en centros históricos. En ciudades y centros históricos: Los retos de la vivienda y la habitabilidad*. pp. 99-108. Guanajato: ISBN.
- Majewsky, M. & Altamirano, R. & Ruiz, L. & García, M. & Delgadillo, R. (2011). *Contexto Arquitectónico demolido posterior al terremoto de 1972 en la ciudad de Managua, Nicaragua*. Cuaderno de investigación 27. Managua, Nicaragua.
- Meza, D. & Medina, E. (2012). *"Transformación y Gestión Urbana de los espacios públicos exteriores del sector Zona Franca Las Mercedes, Managua"*. Managua.
- Molina, M. (2016). *La invasión de William Walker a Nicaragua y la Guerra de Centroamérica (1856-1857): un balance historiográfico*. Cuadernos de Marte. pp 13-44.
- Monterrey, B. & Sobalvarro, D. (2013). *Evolución urbana del Área Central de Managua entre el año 2000 y 2012*. Tesis Inédita. Managua.
- Nar, Q. (2015). *Propuesta de Intervención urbano-arquitectónica para los barrios Bóer y San Pedro de la ciudad de Managua*. Tesis inédita. Managua, Nicaragua.
- ONU (2016). *Hábitat III- Cultura y patrimonio urbano*. Quito.
- Osuna, M. & Castillo, A. & López, T. (2015). *Turismo y desarrollo económico. Un análisis de la isla de Santiago (Cabo Verde)*. IV Jornadas de Investigación en Turismo , Universidad de Sevilla. pp. 519-535.
- Pauta, F. (2016). *Ordenación territorial y urbanística: un camino para su aplicación en el Ecuador*. Editorial Monsalve Moreno
- Pertile, V. (2012). El fenómeno urbano y la situación en los países latinoamericanos. emplazamientos urbanos en zonas de riesgos naturales. el caso del gran resistencia. *Revista Geográfica Digital*. pp. 1-9.
- MTI & FOMAV (2020). *Los proyectos de infraestructura vial*. Recuperado el 05 de octubre de 2020 a través del sitio web Expediente públicos. doi:<https://expedientepublico.org/poca-rendicion-de-cuentas-los-proyectos-de-infraestructura-vial-del-mti-y-fomav/>
- Roitman, S. (2011). *Transformaciones urbanas*. Recuperado el 25 de Febrero de 2020 del sitio web Mundo urbano: [http://mundourbano.unq.edu.ar/Transformaciones urbanas en los '90 los barrios cerrados del area metropolitana de Mendoza.htm](http://mundourbano.unq.edu.ar/Transformaciones%20urbanas%20en%20los%20'90%20los%20barrios%20cerrados%20del%20area%20metropolitana%20de%20Mendoza.htm)
- Sabatini, F. (2012). "¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular?". *EURE (Santiago)* vol. 38 No. 115. [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S025071612012000300008&l](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S025071612012000300008&l)
- Salomao, A. (2002). *Políticas de revitalización para el centro histórico de la ciudad de Morelia, México*. Seminario Internacional de patrimonio y ciudad contemporanea. Brasil.
- Schtengart, M. & Salazar, K. (2003). Expansión urbana y actores sociales en la ciudad de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*. vol 054. Colegio de México, A.C. pp. 433-460. Distrito Federal, México.
- Sargatal, M. (2001). El estudio de la gentrificación. Biblio. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. Vol nº 228. Barcelona: Universidad de Barcelona,
- Troitino, A. (1992). *Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano*. Análisis de la Geografía de la Universidad Complutense. pp 25-48.
- UNI, Dirección de urbanismo ALMA (2000). *Plan parcial de ordenamiento urbano del sector Norcentral de Managua*. Managua.
- Ziccardi, A & Gonzalez, R (2015). *"Política de vivienda y municipios en México"*. México.



## ANEXOS

### Entrevistas

El formato de entrevistas presentados fueron aplicados a 3 arquitectos con experiencia en urbanismo, con el objetivo de recopilar información acerca de los procesos implementados en el centro histórico de Managua. Ver detalles en las páginas 37-39

En la aplicación de entrevistas se seleccionaron 37 pobladores que se encuentran en barrios inmersos al centro histórico de Managua. Ver detalles en la página 37-39



### GUÍA DE ENTREVISTAS A ESPECIALISTAS

Estimado experto, agradezco su colaboración en la realización de esta entrevista, cuyo objetivo es obtener una perspectiva amplia acerca de la conformación del antiguo centro urbano de Managua, sus transformaciones y su impacto sobre el entorno.



Nombre del investigador:	Fecha:	N° de entrevista:
Lugar en que se realiza la investigación:	Nombre del informante:	
Formación académica y profesional:	Género <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M	Edad:

---

**Objetivo 1. Hitos históricos que han influido en la conformación del área**

1.1 ¿Cuáles son los principales acontecimientos históricos, políticos y sociales que han influido en la conformación del Centro Histórico de Managua?

1.2 ¿Cuál cree usted que es el suceso histórico determinante para definir la actual conformación urbana del centro histórico de Managua?

1.3 ¿Cuáles son las principales transformaciones que experimentó el centro histórico de Managua después del terremoto de 1972?

**Objetivo 2. Estado actual del Centro Histórico de Managua**

2.1 Detecta alguna problemática relacionada con la dotación de servicios e infraestructura en el sector? Si su respuesta es sí, menciona los conflictos identificados.

2.2 Considera usted que el sector cumple con elementos que garantice la seguridad a los habitantes y población aledaña?

2.3 Considera usted que existe conflictos en la trama urbana y ocupación de uso de suelo en el Centro Histórico de Managua?

**Objetivo 3. Impacto de la transformación urbana del Centro Histórico de Managua**

3.1 ¿Considera usted que los proyectos ejecutados sobre la zona en los últimos 20 años han conllevado a la segregación de zonas residenciales y otros problemas urbanos?

3.2 ¿De qué forma considera que ha influido la planificación urbana en los procesos de segregación, apropiación y dispersión del territorio?

3.3 ¿Cree usted que la actual situación de segregación residencial en el centro histórico de Managua, se relaciona con la falta de políticas urbanas y la concentración de zonas recreativas y turísticas?



### GUÍA DE ENTREVISTAS A POBLADORES

Estimado habitante, agradezco su colaboración en la realización de esta entrevista, cuyo objetivo es obtener una perspectiva amplia acerca de la conformación del antiguo centro urbano de Managua, sus transformaciones y su impacto sobre el entorno.



Nombre del investigador:	Fecha:	N° de entrevista:
Lugar en que se realiza la investigación:	Nombre del informante:	
Formación académica y profesional:	Género <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M	Barrio de residencia:

---

**1. Habitabilidad, limitantes y oportunidades**

1.1 ¿Cuáles son las razones de habitar en esta zona?

1.2 ¿Cuáles son las principales limitantes y oportunidades que identifica al acceder a los centros de trabajo, educación, recreación, compras, y movilización en general?

1.3 ¿Considera usted que habitar en esta zona representa una desventaja?

**2. Conflictos territoriales**

2.1 ¿Existen en la zona espacios de recreación y convivencia? ¿Son suficientes para usted? ¿Son adecuados para los ciudadanos?

2.2 ¿Cree usted que la calidad de los espacios en las zonas residenciales dificulta el desarrollo de las actividades sociales?

2.3 ¿Cuál considera que es la mayor problemática de la zona?

**3. Equipamiento e infraestructura**

3.1 ¿Cree usted que el acceso al barrio presenta complejidades por el dominio de los espacios turísticos y comerciales?

3.2 ¿Considera usted que se están implementando estrategias integrales que buscan el fortalecimiento del tejido urbano de las zonas turísticas y residenciales?

3.3 ¿Considera usted que los proyectos ejecutados inciden positivamente en el mejoramiento de las zonas residenciales aledañas al sector?

## Fichas de levantamiento

A continuación, se presenta la ficha de levantamiento de campo para la contabilización de los inmuebles, para su posterior categorización por tipologías arquitectónicas y la asignación de cálculos para el registro de uso de suelo.



NOMBRE:

NO. DE FICHA:

\_\_\_\_\_

TIPOLOGÍA:

\_\_\_\_\_

BARRIO:

\_\_\_\_\_

CALLE:

\_\_\_\_\_

TRANSFORMACIÓN:

\_\_\_\_\_

NO. DE LOTE

\_\_\_\_\_

**NO. EDIFICIOS**

Aplicación de fichas bibliográficas bases para una eficiente recopilación de documentos de apoyo a la investigación.



TÍTULO:

FECHA:

\_\_\_\_\_

AUTOR:

\_\_\_\_\_

CITA:

\_\_\_\_\_

NO. DE PÁGINA:

\_\_\_\_\_

TIPO DE DOCUMENTO:

\_\_\_\_\_

DOI/URL

\_\_\_\_\_

**REFERENCIAS**

### Fichas de levantamiento/ Estado de los inmuebles

En esta ficha se detalla los aspectos generales de las edificaciones que se encuentra dentro de la zona de centro histórico, los cuales fueron evaluadas desde el punto de vista estructural, funcional y arquitectónico, así mismo se constató las modificaciones a la que ha estado sujeta con el paso del tiempo.



NOMBRE: \_\_\_\_\_

TIPO DE PROPIEDAD: \_\_\_\_\_

NO. DE ESPACIOS: \_\_\_\_\_

SISTEMA CONSTRUCTIVO: \_\_\_\_\_

SISTEMA ESTRUCTURAL: \_\_\_\_\_

ESTRUCTURA DE TECHO: \_\_\_\_\_

ESPACIOS ANEXADOS: \_\_\_\_\_

TIPO DE PROPIEDAD: \_\_\_\_\_

USO ACTUAL: \_\_\_\_\_

USO PREVIO: \_\_\_\_\_

TIPO DE MODIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

CAMBIOS INTERNOS: \_\_\_\_\_

**PLANO DE LOCALIZACIÓN**

**ESQUEMA ARQUITECTÓNICO**

**NO. DE FICHA**

## Encuestas

El formato de encuestas presentados fueron aplicados a 57 pobladores y a 3 arquitectos con experiencia en urbanismo, con el objetivo de recopilar información acerca de los procesos implementados en el centro histórico de Managua.

		<h3>ENCUESTA</h3>			
<p>Estimado habitante agradezco su colaboración en la realización de esta encuesta, cuyo objetivo es obtener una perspectiva amplia acerca del impacto generado en las unidades barriales efecto de los proyectos de desarrollo, así como propuestas de mejoramiento ante la problemática.</p>					
Nombre del investigador :		No. de encuesta :		Fecha :	
Barrio :			Nombre del encuestado :		
Formación profesional:			Género : <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M		
<h4>ENTORNO</h4>					
¿Considera que el centro histórico es un lugar seguro para habitar y distraerse?		SI		No	
¿Existe conflicto con la basura en las calles?		SI		No	
¿Son seguros los barrios que conforman el centro histórico de Managua?		SI		No	
¿Cree que con la ocupación edificatoria actual mejora la imagen del centro histórico ?		SI		No	
¿Cree que existe conflicto con la plantación de árboles naturales en las avenidas?		SI		No	
¿Existen corredores verdes, son los adecuados para contrarrestar los problemas ambientales ?		SI		No	
<h4>EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA</h4>					
¿Infraestructura adecuada?		SI		No	
¿Equipamientos necesarios?		SI		No	
¿Existen mecanismos para la regulación de las infraestructuras en mal estado?		SI		No	
¿Existen estudios que planifiquen el desarrollo de proyectos de equipamientos en el sector?		SI		No	
¿Cree que el número de viviendas se han reducidos?		SI		No	
¿Existen mayores puntos ciegos en la zona?		SI		No	
¿Considera que existe una relación entre las unidades barriales y los proyectos ejecutados?		SI		No	
¿El aumento de los establecimientos comerciales ha originado conflictos?		SI		No	
¿Las zonas recreativas han conllevado al aislamiento de las zonas residenciales?		SI		No	
¿Los proyectos desarrollados en los últimos años han aportado un desarrollo integral de la zona?		SI		No	

		<h3>ENCUESTA</h3>			
<p>Estimado especialista agradezco su colaboración en la realización de esta encuesta, cuyo objetivo es obtener una perspectiva amplia acerca del impacto generado en las unidades barriales efecto de los proyectos de desarrollo, así como propuestas de mejoramiento ante la problemática.</p>					
Nombre del investigador :		No. de encuesta :		Fecha :	
Barrio :			Nombre del encuestado :		
Formación profesional:			Género : <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M		
<h4>ENTORNO</h4>					
¿Considera que el centro histórico es un lugar seguro para habitar		SI		No	
¿Existe conflicto con el tratamiento residual?		SI		No	
¿Son seguros mecansimos utilizados para el desarrollo de cada unidad barrial?		SI		No	
¿Cree que con la ocupación edificatoria actual mejora la imagen urbanadel centro histórico ?		SI		No	
¿Cree que existe conflicto con los corredores verdes en las avenidas?		SI		No	
¿Existen corredores verdes, son los adecuados para contrarrestar los problemas ambientales ?		SI		No	
<h4>EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA</h4>					
¿Infraestructura adecuada?		SI		No	
¿Equipamientos necesarios?		SI		No	
¿Existen mecanismos para la regulación de las infraestructuras en mal estado?		SI		No	
¿Existen estudios que planifiquen el desarrollo de proyectos de equipamientos en el sector?		SI		No	
¿Cree que el número de zonas de riesgos se han reducidos?		SI		No	
¿Existen mayores puntos críticos de marginación en la zona?		SI		No	
¿Considera que existe armonía entre las unidades barriales y los proyectos ejecutados?		SI		No	
¿El aumento de los establecimientos comerciales ha originado conflictos?		SI		No	
¿Las zonas recreativas han conllevado al aislamiento de las zonas residenciales?		SI		No	
¿Los proyectos desarrollados en los últimos años han aportado un desarrollo integral de la zona?		SI		No	

Memoria fotográfica del centro histórico de Managua



Avenida Roosevelt 1920-1960. Fuente: Imágenes retomadas del Fanpage Managua a través de la historia (2020)



Avenida Roosevelt 1940-1970. Fuente: Imágenes retomadas del Fanpage Managua a través de la historia (2020)



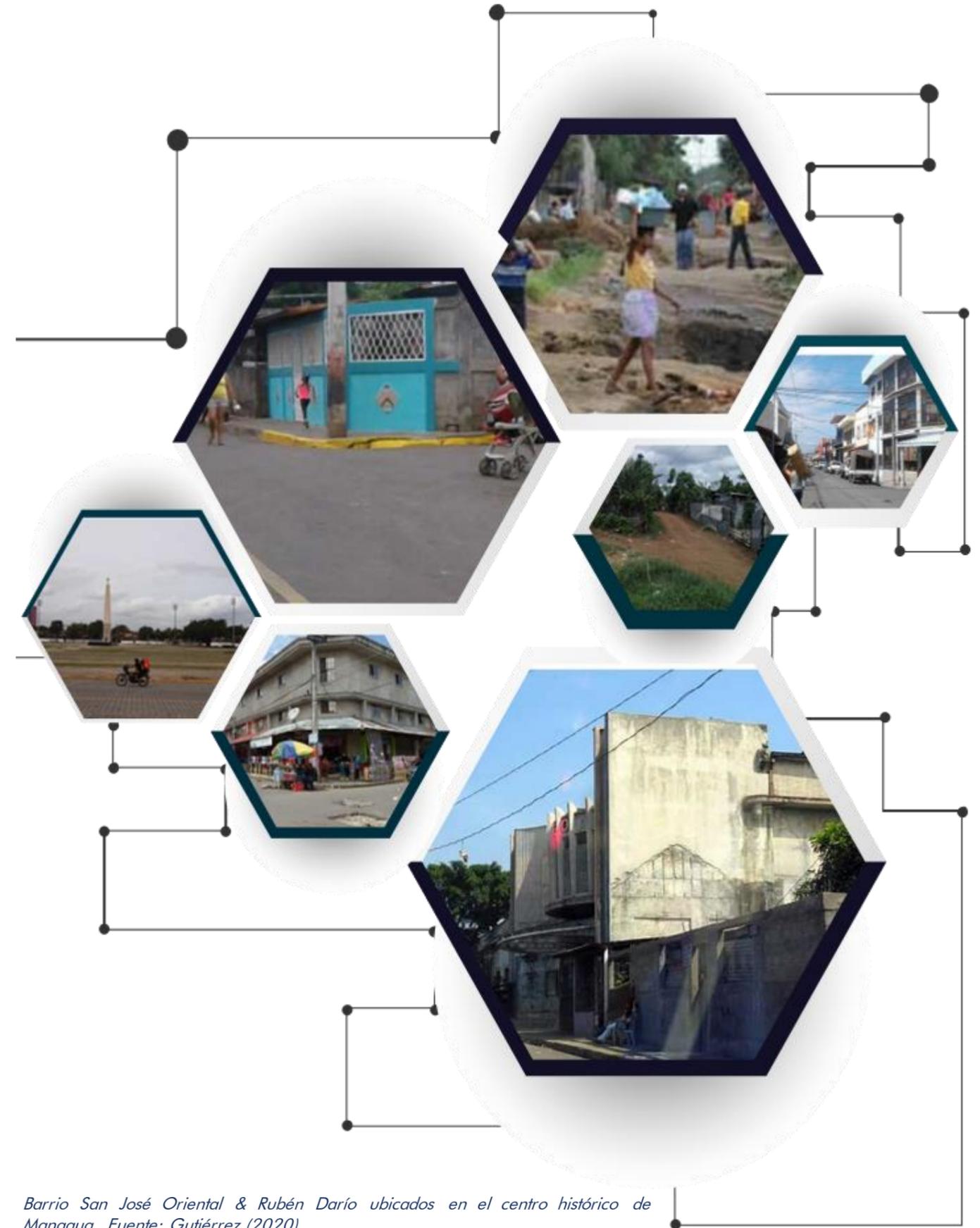
Barrio Santo Domingo & Cementerio San Pedro ubicados en el centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020)



Barrio El Bóer & San Sebastián ubicados en el centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020)



*Mercado Oriental & Casas "El pueblo presidente" ubicados en el centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020)*



*Barrio San José Oriental & Rubén Darío ubicados en el centro histórico de Managua. Fuente: Gutiérrez (2020)*