

00161



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MANAGUA:
SU TRASFORMACION DESDE EL TERREMOTO DE 1972 HASTA
EL AÑO 2004, ANALISIS HISTORICO-URBANISTICO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN ARQUITECTURA
(URBANISMO)

PRESENTA
YELBA GILDA BALMACEDA VIVAS

DIRECTOR DE TESIS: M. EN C. VICTOR CHAVEZ OCAMPO



MEXICO, D. F. OCTUBRE DE 2005

m352314



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

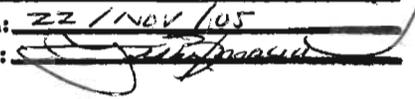
Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: YELBA GILDA
DALMACEDO VIVAS

FECHA: 22 / NOV / 05

FIRMA: 

“SI LA PATRIA ES PEQUEÑA, UNO GRANDE LA SUEÑA”

Rubén Darío

DIRECTOR DE TESIS:

M. en C. Víctor Chávez Ocampo

SINODALES PROPIETARIOS:

Dra. en Urb. Esther Maya Pérez

M. en Arq. Horacio A. Landa Castañeda

SINODALES SUPLENTE:

Dr. en Arq. Héctor Robledo Lara

**M. en Arq. Clemente Eduardo Eichmann
y Díaz**

**SUSTENTANTE DEL EXAMEN
DE GRADO:**

Yelba Gilda Balmaceda Vivas

DEDICATORIA

A mis hijas Taryn y Gema Santamaría Balmaceda, por su solidaridad, amor y especialmente por la fe que tuvieron en mí.

A mis adorados padres Clemente Balmaceda y Yelba Vivas de Balmaceda (q. e. p. d.), ejemplo de amor y esfuerzo.

A mi querido hermano Winston Balmaceda Vivas(q. e. p. d.)

A mis hermanos y hermanas: Maryán, Clemente, Xóchitl, Nacxítl, Miztle y Linda Balmaceda Vivas.

A mi prima hermana Carmen Rivas Balmaceda.

AGRADECIMIENTOS

A mi director de tesis, M. en C. Víctor Chávez Ocampo, por su valiosa asesoría, por su tiempo y por sus acertados comentarios.

A mis sinodales : M. en A. Horacio Landa, Dra. en Urb. Esther Maya, Dr. en Arq. Héctor Robledo y M. en Arq. Eduardo Eichmann por el apoyo y valiosas observaciones.

Al M. en I. Noel Ernesto Santamaría G, por todo su apoyo.

Al Ing. Clemente Balmaceda por su colaboración en la información facilitada de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Transporte e Infraestructura de Nicaragua.

Al Lic. Maryán Balmaceda, por los datos suministrados del Instituto Nacional de Estadística y Censo de Nicaragua.

Al Ing. Enrique Cedeño por la información proporcionada acerca de Amenazas Naturales de Nicaragua.

A la Arq. Ana Izaguirre por el suministro de información del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).

A la Lic. Martha Leonor González por la información proveniente del diario La Prensa de Nicaragua.

Al Arq. Martín Majeswky, de la Universidad CENTROAMERICANA por los planes parciales facilitados.

A todas las personas que de una u otra forma hicieron posible llevar a feliz término esta tesis.

**ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MANAGUA : SU
TRANSFORMACIÓN DESDE EL TERREMOTO DE 1972 HASTA
EL AÑO 2004, ANÁLISIS HISTÓRICO-URBANÍSTICO**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN : ORIGEN DEL PROYECTO.....p. 1

**CAPÍTULO PRIMERO : JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS, HIPÓTESIS,
CONTENIDO Y ALCANCES, PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN.....p. 5**

1.1.JUSTIFICACIÓN.....p.5
1.2.OBJETIVOS :GENERALES Y ESPECÍFICOSp.5
1.3.HIPÓTESIS.....p.6
1.4.CONTENIDO Y ALCANCES.....p.6
1.5.PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN.....p.7

CAPÍTULO SEGUNDO: MARCO TEÓRICO- ESTRUCTURA URBANA..... p.9

2.1.TEORÍAS DE ESTRUCTURA URBANA.....p.9
2.2.TEORÍAS DE POSIBLE APLICACIÓN A LA CIUDAD DE MANAGUA.. p.22
2.3.CONCLUSIÓN p.24

**CAPÍTULO TERCERO : NICARAGUA Y SUS FENÓMENOS NATURALES,
ANTECEDENTES DE MANAGUA Y SU CARACTERIZACIÓN.....p.25**

3.1.NICARAGUA Y SUS FENÓMENOS NATURALES.....p.25
3.2.ANTECEDENTES DE MANAGUA.....p.28
3.3.MANAGUA, CAPITAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.....p.30
3.4.MANAGUA Y LOS FENÓMENOS NATURALES.....p.30
3.5.MANAGUA Y LA GUERRA CIVIL DE 1979.....p.34
3.6.MANAGUA Y SUS NUEVOS GOBIERNOS.....p.35
3.7.CONCLUSIÓNp.36

**CAPÍTULO CUARTO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA HASTA EL
AÑO 1972.....p.37**

4.1.ASPECTO SOCIOECONÓMICO.....p.37
4.2.TRAZA URBANA..... p.37
4.3.USO DE SUELO URBANO.....p.37
4.4.CONCLUSIÓN.....p.38

CAPÍTULO QUINTO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA EN EL PERÍODO 1973-1979.....	p. 40
5.1.ASPECTO SOCIOECONÓMICO.....	p.40
5.2.TRAZA URBANA.....	p.40
5.3.USO DE SUELO URBANO.....	p.41
5.4.CONCLUSIÓN.....	p.41
CAPÍTULO SEXTO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA EN EL PERÍODO 1980-1989.....	p. 42
6.1.ASPECTO SOCIOECONÓMICO.....	p.42
6.2.TRAZA URBANA.....	p.42
6.3.USO DE SUELO URBANO.....	p.43
6.4.CONCLUSIÓN.....	p.44
CAPÍTULO SÉPTIMO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA EN EL PERÍODO 1990-2004.....	p.45
7.1.ASPECTO SOCIOECONÓMICO.....	p.45
7.2.TRAZA URBANA.....	p.46
7.3.USO DE SUELO URBANO.....	p.46
7.4.CONCLUSIÓN.....	p.47
CAPÍTULO OCTAVO : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	p.49
8.1.TEORÍAS DE ESTRUCTURA URBANA Y LA MANAGUA DEL FUTURO.....	p.49
8.2.MANAGUA ACTUAL Y FUTURA.....	p.50
CAPÍTULO NOVENO: PLANES DE DESARROLLO URBANO DE MANAGUA.....	p. 54
9.1.PLAN GENERAL DE DESARROLLO MUNICIPAL DE MANAGUA.(PGDM).....	p. 54
9.2.PLAN MAESTRO DEL ÁREA CENTRAL DE MANAGUA.(PMAC).....	p. 54
9.3.PLANES PARCIALES: SECTORES 1,2 Y 3.....	p. 56
BIBLIOGRAFÍA.....	p. 57
GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	p.59
DEFINICIONES URBANÍSTICAS.....	p.61
ANEXOS.....	p. 72

INTRODUCCIÓN: ORIGEN DEL PROYECTO

La ciudad de Managua es la capital de la república de Nicaragua, que a su vez forma parte del istmo centroamericano.(Ver planos No. 1 y 2) Nicaragua limita al norte con Honduras (530 Km), al sur con Costa Rica(220 Km), al este con el Mar Caribe u Océano Atlántico (450 km) y al oeste con el Océano Pacífico (300 Km). Es el país más grande de Centroamérica con 130,649 km² y su división política comprende 16 departamentos y dos regiones autónomas. Tiene una población de 5,483,445¹ millones de habitantes. Contiene dos grandes lagos el de Nicaragua o lago Cocibolca con una superficie de 8,200 km² y el de Managua o lago Xolotlán con un área de 1,040 km² comunicados entre si por el río Tipitapa y comunicándose con el mar Caribe a través del río San Juan.²

El idioma oficial es el español, aunque excepcionalmente en las regiones autónomas de RAAS (Región Autónoma del Atlántico Sur) y RAAN (Región Autónoma del Atlántico Norte), se habla el inglés, criollo, misquito y sumo y territorialmente representa el 56% del área total de Nicaragua, siendo la zona de más baja densidad poblacional. Por el contrario la zona del pacífico es la más poblada, y a su vez es donde se concentran las principales ciudades del país.

El Municipio de Managua, está enmarcado en el área de influencia de mayor importancia de Nicaragua (ver plano No.3), abarca a la ciudad capital de su mismo nombre con cinco distritos(ver plano No 14), tiene una extensión de 273 km² y una población de 973,089 habitantes (17.75% del total nacional). El área urbana del municipio es 150.5 km² con una población urbana de 889,400 habitantes lo que representa el 95.1% del total municipal.³

A través de la historia, se conoce cómo Managua ha sido víctima de frecuentes desastres naturales, los cuales han tenido un origen de carácter geológico y volcánico. Si se toma en consideración su geomorfología, se aprecian los volcanes y cuerpos de agua que la componen tales como las lagunas de : Tiscapa, Asososca, Nejapa, Xiloá, Apoyeque, y el propio lago Xolotlán o lago de Managua. Estos son mudos testigos de su origen volcánico, por algo a la ciudad capital se le conoce popularmente como la "Tierra de lagos y volcanes".

Estas características que identifican el suelo de la ciudad capital, aunadas a los constantes movimientos sísmicos que la han venido castigando, mantiene en alerta a sus pobladores y ha afectado considerablemente la estructura urbana de Managua encontrándose varias fallas geológicas de consideración. (Ver plano No.10c y 10d).

¹ INEC : Instituto Nacional de Estadística y Censos.

² Lucrecia Lozano, *De Sandino al triunfo de la Revolución*, México, Editorial Siglo XXI,1989, p.329.

³ PGDM.-Plan General de Desarrollo Municipal, Gráfica Editores, Alcaldía de Managua, Nicaragua, octubre 2002

Según los registros históricos que se tienen, Managua ha sido víctima de fuertes sismos y terremotos de diversas magnitudes, siendo los más relevantes los acontecidos en :1844,1845, 1931, 1968 y el del 23 de diciembre de1972. Este último estuvo compuesto por dos movimientos sísmicos , con aproximadamente 50 minutos de diferencia, el primero de 6.3 de intensidad en la escala de Richter y sucedió a las 0:28 horas, el segundo de 6.4, en la misma escala y aconteció a las 1:18 horas de la mañana.⁴

La ubicación geográfica de Nicaragua, con toda la costa atlántica frente al mar Caribe expone al país con bastante frecuencia a las depresiones tropicales, tormentas, huracanes y tornados entre otros, los cuales tienen total ingerencia en todo el territorio nacional y por supuesto en la ciudad capital. Esto ha sido causa de constantes inundaciones, desbordamiento de cauces, destrucción de calles, y avenidas, elevándose considerablemente el nivel freático del lago de Managua o Xolotlán. El último huracán que causó grandes afectaciones fue el denominado Mitch, que en 1998, dejó sin viviendas a la mayoría de los pobladores de las orillas del lago, igual que otras afectaciones de precipitación pluvial, por lo que constantemente los habitantes de la zona tienen que ser desalojados y reubicados.

Dos problemas se acentúan por los niveles de pluviosidad. El primero se refiere a las características de los suelos de la cuenca sur con un alto grado de degradación provocado por labores agrícolas ,sumado a pendientes que van del 20 al 75%, lo que a su vez provoca el deslave que afecta a los pobladores de las partes bajas. El segundo se refiere a toda la zona costera del lago Xolotlán o Managua, con pendientes menores del 2%, susceptibles a inundaciones significativas por motivo de la precipitación pluvial.

Por lo anteriormente expuesto, se ha tomado por un lado como tema central de esta tesis, las transformaciones que ha venido experimentando la estructura urbana de Managua a causa de los fenómenos naturales más importantes, y por otro, los fenómenos económicos y socio-políticos que afectaron a la capital a raíz de la guerra civil de 1979.

El terremoto del 23 de diciembre de 1972 habiendo sido el que más estragos causó a la ciudad, la guerra civil de carácter nacional acontecida en 1979, y el cambio de gobierno en 1990, son los tres hitos históricos que se toman en consideración para determinar las diferentes etapas de la estructura urbana de Managua.

¿Qué estudios se han hecho acerca de este tema? Básicamente, la mayor preocupación surge a raíz del terremoto del 72, cuando se registran 6,000 muertos, 20,000 heridos, 300,000 personas quedan sin hogar (70% de la población total de Managua) y 58,500 habitantes quedan sin empleo.

De acuerdo a la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), las pérdidas ascendieron a 1967 millones de dólares (de 1987), de los cuales 1,580 corresponden a pérdidas directas por la destrucción de la infraestructura social (viviendas, escuelas, hospitales entre otros), redes de servicio y pérdidas

⁴ Marcia Traña, *Apuntes sobre la Historia de Managua*, Printart Editores Managua-2000, p.117

en sectores comerciales e industriales, los 387 millones restantes, corresponden a daños indirectos (Incremento en costo de suministro de servicios básicos, pérdidas de producción, sobre todo en el sector industrial)⁵

A Nicaragua llegan expertos de todo el mundo para apoyar la nueva propuesta de reconstrucción de la ciudad capital , en especial asesores mexicanos y holandeses que cooperan con los especialistas nicaragüenses en la tarea de reconstruir Managua.

Previo al terremoto, se contaba únicamente con el Plan Regulador Coordinante de la Gran Managua y el Reglamento de Desarrollo Urbano del Distrito Nacional. El primero elaborado en el año 1954 y el segundo en 1956, ambos fueron desarrollados en la antigua Oficina Nacional de Urbanismo.

A partir del terremoto se desarrollan los siguientes estudios:

1. Plan Regulador del Municipio de Managua Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH-Abril-1982).
2. Reglamento del Sistema Vial para el Área de Managua Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos(MINVAH-Mayo 1984).
3. Reglamento de Estacionamiento de Vehículos para el Municipio de Managua. Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH-Mayo-1984)
4. Estudio del Manejo del Sistema de Drenaje PluvialAlcaldía de Managua (ALMA-1985).
5. Esquema de Desarrollo Urbano de Managua(EDUM) Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) y Alcaldía de Managua (ALMA), 1988.
6. Plan Maestro del Área Central de Managua (PMAC) Alcaldía de Managua(ALMA-1994).
7. Reglamento del Área Central de Managua. Alcaldía de Managua (ALMA-1995).
8. Estudio sobre el Mejoramiento del Sistema de Manejo de Residuos Sólidos del Municipio de Managua. Alcaldía de Managua (ALMA, Mayo 1995).
9. Estudio de Factibilidad del Programa de Manejo de la Cuenca del Lago de Managua (ALMA-1995).
10. Proyecto de Actualización del Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado (INAA-1996).
11. Plan Maestro del Manejo de la Cuenca de Ciudad Sandino PlaMaCs-(Alcaldía de Managua-1998)
12. Primer Borrador del PGDU,(Plan General de Desarrollo Urbano-Alcaldía de Managua-1998).
13. Plan Integral de Transporte Y Vialidad del Municipio de Managua – PITRAVI-Alcaldía de Managua-1999).
14. Acuerdo Municipal No 05-2000 (Alcaldía de Managua-2000)
15. Planes de Concertación de Managua, Volúmenes: 1,2,3, y 4(Alcaldía de Managua-2002)

⁵ CEPAL(Comisión Económica para América Latina) Informe sobre daños y repercusiones del terremoto de la ciudad de Managua en la economía de Nicaragua, New York.(1973)

16. Plan Estratégico de Managua (Alcaldía de Managua-2002)
17. Ordenanza Municipal No 04-2002 (Alcaldía de Managua-2002)
18. Plan General de Desarrollo Municipal (Alcaldía de Managua, octubre, 2002).
19. Planes Parciales Sectores 1,2 y 3 (Alcaldía de Managua, 2002).

Cabe mencionar que lo más reciente que se ha desarrollado son los planes parciales para algunos sectores de Managua que impulsan el crecimiento con mayor velocidad que en otras zonas de Managua, y que han obligado a las autoridades capitalinas a reglamentar estas zonas. Lo anterior, debido a que la planeación ha venido detrás del crecimiento acelerado que ha tenido la capital, en especial hacia el sur y sur oriente de la ciudad estos planes son: Sector Rubén Darío, Sector Jean Paul Jenie y Sector Norte de Managua.

1. CAPÍTULO PRIMERO: JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS, HIPÓTESIS, CONTENIDO Y ALCANCES, PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN.

1.1. JUSTIFICACIÓN

Se seleccionó este tema de estudio, porque Managua es una capital con características especiales, en donde convergen fenómenos de tipo natural, económico y socio-políticos, que la han afectado a través de la historia, y que han transformado su estructura urbana.

La idea no es sólo encontrar los fenómenos que mas le han perjudicado, sino básicamente encontrar el reflejo de ellos en su área física urbana . ¿Realmente estamos preparados para enfrentar estas eventualidades? Sobre todo de tipo natural, las que han afectado muy frecuentemente a la capital de Nicaragua a través de la historia.

¿En verdad nos conviene crecer hacia el sur de la ciudad? ¿Porqué no hacia el norte? o ¿Porqué no al oriente o poniente?¿Son los planes vigentes una respuesta a la situación actual de la ciudad de Managua? y más adelante ¿Estamos preparados con reservas de crecimiento territorial óptimas para el desarrollo urbano? ¿Se está consciente realmente de esta transformación y sus consecuencias? ¿Cuál es la tendencia que prevalece en su estructura?

Son estas y otras las preguntas que se pretenden contestar. A través de este análisis ,se pretende detectar las raíces que han causado la transformación de la estructura urbana de Managua y las expectativas de crecimiento que tiene la ciudad como capital de la república.

1.2.OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

1.2.1. Objetivo General

Identificar y conocer los diferentes cambios que ha tenido la estructura urbana de la Ciudad de Managua, desde antes de su destrucción por el terremoto de 1972 y su desarrollo hasta el 2004.

1.2.2.Objetivos Específicos o Particulares

a. Establecer como estaba la estructura urbana de la ciudad antes del terremoto que la destruyó en diciembre de 1972 (ver plano 8h).

b. Evaluar la estructura de la ciudad de Managua en el período 1973 al 2004, identificando los diferentes hitos históricos que afectaron su estructura urbana (ver planos 8i,9a,9b,9c).

c. Aportar la investigación de las transformaciones de la estructura urbana de Managua, al campo de la investigación docente y a los programas de desarrollo urbano, ya sean de carácter municipal o nacional.

d. Establecer e identificar los fenómenos relevantes que se inciden de forma permanente en la transformación de la estructura urbana de Managua, así como plantear nuevos estudios que se consideren si es el caso necesarios.

1.3.HIPÓTESIS

El crecimiento de la ciudad de Managua ha sido especialmente hacia el sur-oriental y sur-poniente. Esto se debe sobretodo a las características físicas, que permiten el crecimiento urbano sin limitaciones de consideración.

En la zona nor-oriental de la ciudad, prevalecen los suelos con nivel freático muy alto, por lo que resultan inadecuados para el desarrollo urbano. Por otro lado, a través del tiempo se han venido desarrollando áreas de tipo comercial y cierto número de industrias que contaminan el ambiente. Además de lo antes señalado, en esta zona se localiza el aeropuerto internacional de Managua, con su respectiva área de restricción aérea.

En cuanto a la zona nor-poniente, las características físico-naturales resultan inadecuadas para el desarrollo urbano, con pendientes mayores al 15% y fallas geológicas. La zona sur-poniente presenta mejores condiciones por ser una zona muy arborizada y agradable microclima, sin embargo, se presenta una topografía de fuertes desniveles que limitan el crecimiento urbano.

Todo esto parece indicar que las tendencias de crecimiento son hacia el sur-oriental de Managua o sea hacia la carretera que comunica la capital con las ciudades de Masaya, Granada, Rivas y demás centros urbanos que se encuentran en esta zona, y que al final se llega a enlazar con el país vecino de Costa Rica. (Ver plano No. 7).

Por lo anteriormente expuesto se espera que por las características analizadas, el crecimiento urbano se de hacia el sur-oriental, en donde prácticamente se ha formado un corredor urbano y comercial que cada vez se aproxima más a la ciudad de Masaya, por lo que es muy probable que ambas ciudades se conurben (Managua y Masaya), y por consiguiente habrá que considerar nuevos estudios para el desarrollo urbano.

1.4. CONTENIDO Y ALCANCES

La investigación se realizó tomando como referencia los hitos de índole natural, económico y sociopolítico que han afectado a la ciudad capital y que por ende han dejado sus huellas en la estructura urbana de Managua.

El desarrollo de esta tesis comprende nueve capítulos distribuidos de la siguiente manera:

Introducción: Presentación del proyecto, su origen y explicaciones de la selección del tema.

Capítulo primero: Comprende la justificación, los objetivos generales, particulares y la hipótesis. El contenido y los alcances de esta investigación Además una explicación breve de cada capítulo, así como el procedimiento de investigación.

Capítulo segundo: Se plantea el marco teórico de la tesis, así como las diferentes teorías de estructura urbana mas conocidas y de posible aplicación al caso de estudio.

Capítulo tercero: Se enfoca la caracterización general de Nicaragua y Managua, en especial se explican los hitos históricos que se tomaron en cuenta para estudiar la estructura de la ciudad.

Capítulos cuatro, cinco, seis, y siete: Analizan la estructura urbana en cada período. Estos se refieren a la ciudad de Managua hasta diciembre de 1972, el período posterior al terremoto hasta la guerra civil (1973-1979), el nuevo período del gobierno (1979-1989) ,y el último período que corresponde a los nuevos gobiernos desde 1990 al 2004.

Capítulo octavo: Contiene las Conclusiones y recomendaciones a las que llegó la investigación.

Capítulo noveno: Se presentan breves comentarios y algunos planos correspondientes a los más recientes estudios de desarrollo urbano realizados para Managua, estos son : Plan Maestro del Área Central (PMAC), Reglamento de Zonificación del Plan General de Desarrollo Municipal (PGDM) y Planes Parciales de los sectores 1,2 y 3 de Managua.

Por último se presentan los anexos que incluyen planos, cuadros, fotografías necesarias para el soporte de la investigación, glosario de términos y bibliografía.

Como aclaración, no se pretende profundizar en los componentes propios de la estructura urbana , sino más bien, analizar en qué forma la estructura fue afectada a través de los fenómenos antes mencionados y qué medidas se han tomado para enfrentar estas eventualidades, sobre todo las de índole natural, considerando que Managua es la ciudad más vulnerable del territorio nacional.

1.5. PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN

Está basado en los enfoques cualitativos y cuantitativos. A la vez que se realiza la observación y comprobación en campo , también se apoya la investigación

en datos bibliográficos. Se puede afirmar que esta metodología es mixta⁶ entremezclando análisis históricos , estadísticos y experiencia directa en el territorio de estudio.

Como primer paso, el tema se definió estableciendo objetivos y preguntas de la investigación, revisión de bibliografía y construcción del marco teórico. Se realiza un análisis de objetivos y preguntas, respondiendo con una hipótesis fundamentada en los resultados de la observación, comprobación de datos y hechos.

Aunque la bibliografía disponible es limitada, la información obtenida está fundamentada y corresponde a fuentes de investigadores nicaragüenses, instituciones nacionales y textos internacionales que responden con seriedad a lo que se plantea en la presente tesis.

El hecho de haber experimentado el terremoto de 1972, así como vivir la guerra civil de 1979, y por otro lado haber participado directamente en algunos estudios de carácter urbano, hicieron posible a la investigadora aproximarse más a la realidad histórica.

Visto de esta manera, se puede decir que la investigación se basa en información obtenida directamente en campo e información bibliográfica fidedigna, que respaldan el contenido de la presente tesis.

⁶ Roberto Hernández, Metodología de la Investigación, Editorial Mc.Graw Hill.

2. CAPÍTULO SEGUNDO: MARCO TEÓRICO- ESTRUCTURA URBANA

2.1.TEORÍAS DE ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana está constituida por una serie de elementos físicos destinados a la realización de actividades distintas. La distribución de estos elementos en el espacio determina la existencia de diferentes zonas en la ciudad, que corresponden a diferentes usos de suelo. Son los principales elementos de la estructura urbana : Habitación, Industria, Comercio y Oficinas, Vialidad y Equipamiento.⁷

Si se trata de explicar cómo se forman las ciudades, cómo cambian y en general cómo se transforman, se encontrará que existen una serie de teorías que tratan de explicar este proceso, pero cada una posee diferentes características que hacen difícil su adaptación universal a los diferentes casos de estudio.

Una cantidad considerable de especialistas en el tema han tratado de explicar teóricamente estos procesos de transformación, sin embargo, ninguna de las teorías tiene una adaptación completa.

En este capítulo se presentan las teorías sobre Estructura Urbana mas relevantes, sus enfoques y características.

Estas se agrupan en tres corrientes, que son:

2.1.1.Ecológica.

2.1.2.Economía Espacial

2.1.3.Marxista

Por otra parte se toman en cuenta las siguientes consideraciones:

2.1.4.El paradigma de la economía política

2.1.5.La ciudad latinoamericana

2.1.6.Modelo de gradientes

2.1.7.Modelos actuales

2.1.8.Primacía y Estructura Urbana

2.1.1. Corriente ecológica : teorías radioconcéntrica, sectorial y polinuclear

Esta corriente empieza a forjarse a principios del siglo pasado, en la ciudad de Chicago, Estados Unidos. Es por esta razón, que parece razonable, entender que en especial los impulsores de esta teoría se basan en el proceso de transformación que sucede principalmente en las ciudades de Chicago y Nueva York, cuando se produce un fuerte crecimiento poblacional por parte de

⁷ María Elena Ducci, Introducción al Urbanismo, Conceptos Básicos, Editorial Trillas, México 1995,p.59.

inmigrantes europeos de escasos recursos que se mezclan con los nativos produciendo una verdadera competencia social.⁸

La expansión de las ciudades se da como resultado de los fenómenos sociales de toda índole que se están presentando hasta la fecha.

La idea de los ecologistas clásicos(Burgess y Park), era que en la ciudad occidental moderna, se generaba un cambio en la sociedad la cual se encontraba en transformación de una moral tradicional a otra racional, pero con actitudes de especulación dando lugar a la inestabilidad y la desorganización.

Con base a estas interpretaciones acerca del fenómeno de crecimiento de las ciudades , los ecologistas comienzan a formular sus justificaciones y planteamientos para recuperar el orden.

La teoría de Darwin sobre la evolución de las especies, es uno de los puntos de partida del enfoque ecologista de la escuela de Chicago. “La lucha por la existencia”, es un concepto básico para esta escuela, ya que gracias a esta tendencia de supervivencia, se regula el número de organismos vivos , se controla su distribución y se conserva la naturaleza viva.⁹ Además de esto, otro concepto básico es el de la comunicación y el orden moral.

En base a estas consideraciones, se estima que la organización de la comunidad puede ser dividida en dos niveles francamente diferenciables, que son: el biótico y el cultural, al menos para su análisis.

“Hay una sociedad simbiótica basada en la competencia y una sociedad cultural basada en la comunicación y el consenso, ambas sociedades son realmente aspectos distintos de una misma sociedad”

El equilibrio y el desequilibrio se da en función de la relación entre la cantidad de los recursos naturales y la cantidad de población. De esta manera, cuando el equilibrio es distorsionado por algún factor externo o interno, la competencia opera para recuperarlo o restaurarlo, así las cosas, la “Competencia” es para los ecologistas el principal factor organizador de la comunidad.

La consecuencia de esta competencia, separa a las personas en zonas urbanas que son el resultado de la operación espontánea del mercado y no de un modelo consciente.

A) Teoría Radioconcéntrica

De acuerdo al análisis anterior se origina el Modelo de la Teoría Radio-Concéntrica, elaborado por los sociólogos urbanos de la época, y que se le atribuye al ecologista Ernest W Burgess, publicada en 1935 en Chicago en el libro de *The city*, de Robert E. Park, uno de los primeros de la ecología urbana.

⁸ Mario Bassols, *Antología de Sociología Urbana*, México Universidad Nacional Autónoma de México, 1988, p. 90.

⁹ Robert Ezra Park , “Ecología Humana,” en Mario Bassols, *op.cit.* , p.93

Este modelo es la organización ideal de las tendencias de toda ciudad de la época de expandirse radialmente partiendo de un Central Business District (Distrito Comercial Central), en donde cada área parcialmente diferenciada tiende a extenderse sobre su área de influencia inmediata.

La teoría considera cinco anillos francamente diferenciables, tales como :

- 1.-Núcleo Central de Negocios
- 2.-Zona de Transición
- 3.-Zona Residencial de la Clase Obrera
- 4.-Zona Residencial de la Clase Media
- 5.-Zona Residencial de la Clase Alta

Además de estos cinco anillos se puede apreciar un último anillo, que es el que sirve de transición entre el campo y la ciudad.(ver gráfica No.1).¹⁰

B) Teoría sectorial o de cuñas

Esta teoría es formulada por el economista Homer Hoyt en 1939.¹¹ Introduce una modificación al modelo anterior, rectificando el concepto de accesibilidad, supone ahora que esta no es uniforme sino diferente, de acuerdo con las características en cada una de las calles que llegan al centro comercial. Dicho autor llegó a esta conclusión después de analizar 142 ciudades de los Estados Unidos en su distribución de rentas por manzanas.

Lo anterior determina variaciones muy marcadas en el precio de la tierra y por tanto una organización por sectores de acuerdo al uso de suelo. De esta manera, las actividades similares crecen tanto en anillos como en sectores que siguen el sentido de las avenidas y se acercan de forma radial al centro de la ciudad, presentándose en forma de cuñas.(ver gráfica No.2)

C)Teoría Polinuclear o de Núcleos Múltiples

Este Modelo Polinuclear o de Núcleos Múltiples, fue elaborado por los geógrafos Chauncy Harris y Edward Ullman, aproximadamente en 1945. Agrega el concepto de que la ciudad, dependiendo de su tamaño y desarrollo histórico, no se organiza alrededor de un centro único sino que en diferentes centros o subcentros distribuidos en distintas localizaciones dentro de la zona urbana. (Ver gráfica No 3).

En este modelo, no existen anillos ni sectores radiales y el centro comercial y de negocios no necesariamente es el centro físico de la ciudad. Además de las cinco zonas ya mencionadas, Harris y Ullman introducen algunas otras, con una zona de venta al por mayor e industria ligera, otra de industria pesada en los bordes de las ciudades y otras mas de barrios dormitorios.

En definitiva, una de las mejores aportaciones de estos tres modelos es la gran cantidad de estudios que generan, ya que varios especialistas coinciden en

¹⁰ Ma. Elena Ducci , *Introducción al Urbanismo*, Ed. Trillas, México 1995, p.62.

¹¹ ibid

que estos modelos han sido de gran utilidad para los análisis de estructura urbana; sin embargo, en la actualidad parecen no ser suficientes para explicar las transformaciones de las ciudades actuales.

Según Amos Hawwley, “A medida que una población desarrolla una organización efectiva , mejoran las oportunidades de sobrevivencia en su medio”¹²

En la nueva corriente ecológica se destaca, Otis Duncan. Según su teoría, en una ciudad la estabilidad y los cambios en los sistemas sociales, dependen de cuatro variables funcionalmente dependientes la una de la otra, de tal manera que cualquier alteración en una de ellas, podrá tener repercusión en las otras. Estas variables son: Población, Organización, Medio y Tecnología.

Continuando con las características de los nuevos conceptos ecológicos, los estudiosos Berry y Kasarda, las condiciones de urbanización en los países del tercer mundo, se apoyan fuertemente en el comportamiento de las variables de organización y población, marcando una considerable diferencia entre los países desarrollados y no desarrollados. La interpretación de tal proceso, en los países menos desarrollados, parte de dos factores demográficos: a)Alta tasa de Crecimiento Natural, derivada de la relación Natalidad-Mortalidad 2)Alta tasa de Crecimiento Social derivada del acelerado proceso de Migración Campo-Ciudad.

La variable de organización, es explicada en buena medida como la forma de gobierno y reglas de convivencia asumidas en estos países, de tal manera que la gran mayoría de las ciudades excoloniales, se han transformado en gobiernos de partidos únicos, y generalmente autoritarios.

Por otra parte, la ausencia de planificación, entendida como parte de la organización interna de los países, explica en gran manera las formas de las ciudades, según Berry Kasarda, “lo que mas da carácter a los esfuerzos de planificación en el tercer mundo, es la ausencia de voluntad para planificar en forma efectiva...la mayoría de las políticas de urbanización no son conscientes, son parciales, no son coordinadas y son negativas”.

De acuerdo a este enfoque, en estos países se ha generado un crecimiento de los asentamientos periféricos marginales y un rápido incremento de fuerza de trabajo que no puede ser absorbida en forma de empleo productivo, así las cosas, el escenario produce una alta inestabilidad en la población y su sistema.

De acuerdo a las críticas señaladas por Gottdiener, las teorías ecologistas contemporáneas poseen un punto de vista biológicamente reduccionista de las relaciones humanas, ignoran relaciones importantes como de clase, estatus y poder político y por otra parte, tienen excesiva confianza en la tecnología (transporte y comunicación), como explicación del cambio y del crecimiento

¹² Brian Berry John Kasarda, pag 12 Tamayo Flores Sergio “Una revisión de las principales corrientes teóricas sobre análisis urbano”, en Anuario de Estudios Urbanos No. 1, 1994, pag.77.

urbano, a lo que se puede agregar demasiada confianza en la planificación, como elemento determinante para efectuar los cambios deseados.¹³

2.1.2. Corriente de Economía Espacial

Es innegable que los estudios realizados a través de la economía espacial han contribuido considerablemente al avance del conocimiento y de la formación de las ciudades en general. Truman Harstom sugiere que la teoría moderna de uso de suelo urbano se deriva de los principios expresados en el modelo de uso de suelo agrícola, de Von Thunen, elaborado a principios del siglo XIX.¹⁴ Richard Hurd, sostiene que el espacio urbano se organiza como resultado de fuerzas económicas básicas como son :la oferta y la demanda.

Fundamentalmente, los valores del suelo se determinan de acuerdo con las diferencias en la productividad de cada emplazamiento y esto con base a las distintas formas de accesibilidad de cada terreno. Visto de esta manera, los terrenos estarán ocupados en relación directa no solo por actividades capaces de pagar renta máxima, sino también por las ventajas de comunicación y transporte. Como resultado, está que a mayor accesibilidad a los terrenos, se asocia mayor valor, pero que lógicamente estas características serán evaluadas de acuerdo al crecimiento y estructura física de cada ciudad.

Por otra parte es bueno considerar que de acuerdo a ciertas especificaciones de la estructura urbana de cada ciudad, algunos elementos son relativamente constantes tales como:

- 1.-Los valores mas altos, corresponden al centro de la ciudad y disminuyen conforme se alejan de él.
- 2.-Los valores son mas altos sobre las vías principales y disminuyen de acuerdo a la distancia al centro.
- 3.-En las intersecciones de arterias principales los valores también se incrementan.

Harstom, incluye nuevas variantes en las ciudades grandes tales como afirmar que los valores del suelo se elevan considerablemente en las vialidades que circundan la ciudad y principalmente donde se interceptan con vialidades importantes que parten desde el centro de las ciudades. Sin embargo, no hay que olvidar que este enfoque explica sobre todo las actividades productivas tales como el comercio y los servicios. En el caso de la vivienda los factores cambian un poco, ya que las familias generalmente deciden su localización de acuerdo a tres necesidades básicas: El costo de la vida, el costo de la vivienda y el costo del transporte. De esta manera, una vez determinado el costo básico de la vida, las familias pobres que disponen de menos dinero para dedicar al transporte ,vivirán cerca de las fuentes de trabajo y las familias de niveles económicos mas altos, podrán vivir fuera de la ciudad.

La crítica principal a la corriente de Economía Espacial, señala que su contribución al conocimiento de la ciudad es parcial, ya que solo consideran

¹³ M Gottdiener "The Social Production of Urban Space", Austin University of Texas Pres, 1994, pag.40

¹⁴ Harstom A., Interpreting the City : An Urban Geography , Nueva York Wiley and Sons, 1992, p. 225.

aquellos factores que son esencialmente económicos, sin considerar otros valores como por ejemplo los de carácter cultural, político o financiero, que pueden identificar a diferentes grupos sociales o caracterizar el papel que juegan diferentes instituciones en una ciudad.¹⁵

2.1.3. Corriente Marxista

“Las formas espaciales, serán producidas por la acción humana, como lo son los objetos, y expresarán y realizarán los intereses de la clase dominante de acuerdo a un modo de producción y a un modo específico de desarrollo”¹⁶

De acuerdo a esta teoría, las características que ha tomado la ciudad en diferentes períodos de tiempo, responde a un modo de producción y a una forma particular de organización social. Esto a diferencia de la corriente de pensamiento que sostiene que el orden social es resultante del consenso entre sus integrantes. La idea de esta teoría se basa en que el orden en la sociedad se fundamenta en la dominación.

Las interpretaciones más importantes del enfoque marxista sobre la formación del espacio, parten de la base de “que el modo de producción capitalista necesita generar plusvalía para poder reproducirse a sí mismo y depende en general de las fuerzas productivas”.¹⁷

El espacio urbano es la resultante de la forma en que las áreas urbanas son utilizadas en los procesos de producción, consumo y circulación. La manifestación del espacio es consecuencia de la forma en que se combinen los elementos componentes del trabajo tales como: a) Actividad laboral, b) Objeto sobre el cual actúa el trabajo (suelo o materia prima), c) Medio a través del cual actúa el trabajo (instrumentos interpuestos para realizar la actividad económica). Por otra parte, los medios de producción, también se conforman por elementos que no participan directamente, tales como: carreteras, canales y talleres, entre otros.

La crítica más fuerte a esta conceptualización, es que esta teoría se basa fundamentalmente en un esquema de análisis económico de lo urbano, por lo tanto, se da una falta de consideración hacia otra serie de factores que intervienen en la formación del espacio, tales como: valores culturales, movimientos sociales, y la innegable competencia cada vez más generalizada entre regiones y países.

Según Harvey y Scott, existen otras modificaciones del sistema denominado “fordista”¹⁸, de acumulación capitalista, caracterizado por un sistema de

¹⁵ Harold Carter “El estudio de la geografía Urbana”, Madrid, Instituto de Administración Local, 1983, p.148

¹⁶ Manuel Castell, *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*, Berkeley, University of California.-1983, pag.311

¹⁷ Sergio Tamayo Flores, *Una Revisión de las Principales corrientes Teóricas sobre análisis urbano*, Anuario de Estudios Urbanos No 1, 1994, p.91.

¹⁸ El Fordismo constituye un primer triunfo de práctica sobre la abstracción teórica de las teorías económicas. No como simple idea económica, sino en su impacto material y social, el

producción masivo y políticas keynesianas de bienestar social como elementos reguladores. El todo es sostenido por un contrato social integrado por las grandes corporaciones, la fuerza de trabajo organizada y el gobierno como mediador.

Sin embargo, una competencia mas severa entre los nuevos países industrializados genera cambios que provocan un período de reorganización económica y social, en donde el sistema de producción “fordista”¹⁹ y los arreglos políticos que lo sostienen son restaurados dando lugar a lo que se conoce como : “acumulación flexible”. De aquí resulta una nueva forma de acumulación capitalista, se dan arreglos mucho mas dinámicos en la producción, mercados de trabajo , organización financiera y de consumo, e igualmente altas tasas de innovación tecnológica como la informática y la telecomunicación.

El resultado de estas nuevas condicionantes, dan lugar a un nuevo clima de privatización, mayor competencia, austeridad pública y una considerable reducción en el salario social.²⁰

De esta manera, se puede concretar que las modificaciones se han manifestado en un nuevo patrón en la división internacional del trabajo, en donde existe una creciente internacionalización del capital en forma de corporaciones multinacionales, en transferencia de la producción entre país y regiones, en un orden social de complejidad creciente, en una intensificación del patrón del desarrollo desigual en relación con la calidad de vida que gozan los residentes de diferentes zonas de la ciudad.

La enorme competencia internacional e interurbana, tanto en el proceso de producción como de apropiación de los excedentes ha provocado desequilibrios entre regiones y ciudades que necesariamente repercuten en el espacio.²¹

En relación a lo anterior, Harvey , reinterpreta los conceptos iniciales, diciendo que “ El urbanismo está basado en la existencia de una sociedad que tiene el poder de extraer, acumular, redistribuir y controlar un producto excedente derivado socialmente”.

En este ámbito de competencia, la ciudad tiene que aparecer como innovadora y creativa en la esfera del estilo de vida, alto nivel cultural y de moda. Es de esperarse que la inversión en infraestructura , servicios de cultura y moda es alta, pero necesaria para capturar los excedentes derivados de esta función.

Fordismo supuso una plena refutación a todo el paradigma teórico del equilibrio al no contentarse con la conquista de cuotas de un mercado existente , sino al crear ese mismo mercado, el consumo de bienes en masa.(José Rodríguez de Rivera-www.rebelión.org/economía.com.mx).

¹⁹ Ibid

²⁰ David Harvey y Allen Scott.-“The practice of human geography”.-Bill Mac Millan Ed.Oxford-1989.

²¹ David Harvey, “The Urban Experience”, Baltimore, The John Hopkins University Press, 1989.

Finalmente, se puede decir que los resultados de la corriente marxista reciente, se distinguen por una búsqueda intensa de las explicaciones que van mas allá de la rigidez de los enfoques anteriores, lo cual seguramente ocurre debido a los cambios en los sistemas de producción que se presentan en las últimas décadas. Sin olvidar que los factores económicos siguen siendo básicos es importante considerar los demás elementos tales como: lo político, lo cultural, el papel del gobierno y la participación de los grupos sociales, además de la competencia a nivel mundial, entre otros.

2.1.4.El Paradigma de la Economía Política

La cantidad de modificaciones ocurridas en el sistema de producción mundial durante las últimas décadas y lo necesario que se hace explicar este cambio y su reflejo en la estructura urbana, da lugar al paradigma de la Economía Política.

Una de sus principales bases es que “las ciudades, son el resultado de los factores de mercado y de la política de gobierno, incluyendo las acciones de coaliciones de élite y de otro grupo de ciudadanos. Igualmente es importante la articulación de este paradigma con la teoría del sistema mundial en relación con la interpretación de las tendencias internacionales de la urbanización”.²²

En base a lo anterior se puede decir que los fundamentos principales que forman el paradigma político y que tienen ingerencia en los patrones urbanos son:

i) Las ciudades son parte de los arreglos políticos, económicos y sociales de su tiempo, en vez de ser un producto de procesos naturales. ii) Los conflictos sobre la distribución de los recursos ayudan a formar los patrones urbanos y la vida social urbana. iii) El gobierno en su sentido amplio toma factores tales como leyes, programas, prioridades de gastos etc, es una institución importante que influye en el patrón urbano. iv) La estructura económica es uno de los factores mas importantes que afectan a las ciudades, particularmente en la actualidad cuando la globalización de la economía ha generado modificaciones importantes en ellas.²³

El estudio de la ciudad desde una perspectiva de la estructura económica global, es parte importante de las explicaciones de la forma urbana y es una aportación básica de este paradigma.

En relación a los patrones de urbanización de las ciudades en los países no desarrollados, las explicaciones parten de los problemas de estos países en relación con los limitados recursos económicos de los gobiernos, la pobreza de una parte de la población y la dimensión del crecimiento urbano, que se dan como elementos interrelacionados. Esta característica de la urbanización se explica como producto tanto de factores históricos como de los actuales ya que

²² William G Flanagan, *Contemporary Urban Sociology*, Cambridge University Press, 1974, pag 88 y 124.

²³ Nancy Kleniewsky, *Cities, Change and Conflict: A Political Economy of Urban Life*, Belmont, Wadsworth Publishing Company, 1997, pag.37-39

se menciona la división internacional del trabajo que se estableció desde la colonia y puede decirse que continúa.²⁴

Una muy importante interpretación o enfoque de este paradigma, respecto a la ecología humana, es el referente a la evolución de las ciudades de los países no desarrollados. En ambos enfoques se sostiene que las ciudades de estos países son diferentes a los países desarrollados. Las primeras escuelas se preocupan de encontrar similitudes entre estos dos tipos de ciudades, mientras que esta última escuela se preocupa por preguntarse el porqué de estas diferencias.

2.1.5. La Ciudad Latinoamericana

En este tema se trata de analizar las consideraciones teóricas de Oscar Yujnovski, quien plantea que los problemas urbanos que presentan las ciudades latinoamericanas se deben sobre todo a lo específico de su historia, así como a las características del proceso de acumulación a nivel mundial.²⁵

El enfoque se desarrolla analizando la estructura interna de la ciudad latinoamericana, como el conjunto de actividades urbanas y las relaciones que mantiene, dentro de un espacio geográfico. A la vez el sistema urbano se compone de varios subsistemas, que también forman parte de sistemas de niveles más altos, como pueden ser los de escala regional, nacional y hasta internacional.

Otra idea fundamental de esta conceptualización se refiere a que el sistema urbano tiene un carácter dinámico, las relaciones que se generan entre las actividades implican movimiento y las actividades mismas cambian en el transcurso del tiempo. Por lo anteriormente expuesto, la formación de la estructura urbana es parte de un proceso histórico, que debe ser analizado considerando los factores que intervinieron en los diferentes períodos de evolución de la ciudad y la sociedad.

Con estas consideraciones, se toman en cuenta tres factores:

- i) La ciudad Colonial de 1530 a 1810
- ii) La ciudad del Capitalismo Comercial de 1850 a 1930
- iii) La ciudad del Capitalismo Industrial y Financiero (época contemporánea).

i) La Ciudad Colonial :Se considera que la ciudad tiene una distribución concéntrica, en la cual las residencias de los niveles socioeconómicos más altos ocupaban las posiciones centrales y los estratos económicos más bajos se localizaban en la periferia.

ii) Capitalismo Comercial: Inicia a mediados del Siglo XIX y se caracteriza por la integración de las ciudades latinoamericanas al capitalismo. El impacto de las nuevas relaciones con el exterior en términos generales, se manifestó en una extensión de su espacio a lo largo de las rutas de transporte principales, en

²⁴ William Flanagan, "Change and Conflict A Political Economy" op, cit.pag.110 y 112.

²⁵ Oscar Yujnosky, "Urban Spatial Configuration and Land Use Policies in Latin America" University of Texas Press, 1976, pag.21.

donde las clases sociales más altas se trasladaron, formando una élite de nuevas áreas urbanizadas. Los estratos sociales menos favorecidos trataron de ubicarse en las áreas abandonadas por las clases altas o bien en áreas periféricas de bajo costo, donde la accesibilidad al empleo se combinó con los bajos precios de la tierra.

Aquí se dieron varios factores: a)Bajo control gubernamental; b)Cambio tecnológico en el transporte, que contribuyó al desarrollo de nuevas áreas; c)Nueva estructura económica que estimuló nuevas actividades con ciertos requerimientos de localización; d)Importancia de nuevos valores y formas de vida asociadas a cierto tipo de construcción habitacional, así como a su localización; e)Incremento en la capacidad de gasto del sector público que permitió el desarrollo de infraestructura y servicios de acuerdo a nuevas tecnologías.

iii)La Ciudad del Capitalismo Industrial y Financiero

La ciudad del capitalismo industrial según Yujnovski²⁶, se enmarca en la crisis del sistema capitalista, iniciada con la Gran Depresión y las guerras mundiales, que a su vez modificaron el intercambio entre los países desarrollados y los latinoamericanos.

La depresión se manifestó en una modificación de la cantidad y precios de los productos exportados por los países latinoamericanos, la guerra provocó un aumento de la demanda de productos primarios y disminución de la oferta de productos manufacturados desde los países desarrollados, que finalmente incentivaría la producción de artículos manufacturados en América Latina. La sustitución de importaciones propició un fuerte proceso de urbanización en las principales ciudades, acentuando las desigualdades regionales y una alta concentración de la población.

Estas modificaciones se manifestaron en la forma urbana de las actuales ciudades metropolitanas, principalmente a través de una expansión de tipo sectorial, a lo largo de los ejes principales de transporte y una cierta tendencia de localización de los sectores de bajos ingresos, muy contrario al análisis ecológico de los Estados Unidos.

Así las cosas, el sector de ubicación de los grupos de altos ingresos es acompañado de una provisión completa de infraestructura, así como de los usos de suelo que se encuentran ligados a un alto costo, localizándose los mas altos precios por metro cuadrado.

Cabe agregar a este análisis que la ciudad latinoamericana intermedia o pequeña, tiene otro patrón de comportamiento, ya que los sectores de población de altos recursos económicos permanecen en el centro de la ciudad rodeados de una población de ingresos medios y finalmente bajos, los cuales están localizados en la periferia de la ciudad. Esta característica influye en la cobertura de servicios e infraestructura los cuales disminuyen gradualmente a medida que se alejan del centro.

²⁶ Ibid.

Entre las variables relevantes que explican la formación de la estructura urbana de la ciudad latinoamericana, analizada por Yujnovsky, se considera una marcada importancia al modo de producción y papel que juega el gobierno en la toma de decisiones. Además que para el autor no se pueden aislar las fronteras internas de la ciudad, ya que las condiciones de articulación con el mercado internacional son particularmente importantes en las decisiones internas, las cuales giran alrededor de centros de poder que se encuentran fuera de las fronteras nacionales, cualquiera que sea el caso.

2.1.6. Modelo de Gradientes

Esta teoría tiene su fundamento en que muchas características de una ciudad típica tienden a variar según una secuencia lógica al ir aumentando la distancia al centro urbano.

Este modelo de análisis permite el trazado de curvas que reflejen esta variación y se puedan calcular ecuaciones que a su vez representen estas curvas siendo posible la aplicación de la densidad urbana y los índices socioeconómicos de la población.

Se presentan diferentes situaciones de estudio de acuerdo a las características de la ciudad, como por ejemplo valores promedio para una serie de áreas concéntricas. Otras veces el análisis varía de acuerdo a un sector influenciado por una vía de comunicación importante, entre otras.

El geógrafo Bleicher, analizó la distribución de población del colega Francfort del Main y notó que efectivamente se registra un descenso regular de la densidad poblacional entre las áreas residenciales internas y externas.

Otro estudioso de nombre Colby, publicó un trabajo de mucha importancia en la que investigaba la base lógica de las gradientes urbanas y según su teoría, los contrastes entre el centro y la periferia se debían a dos grupos de fuerzas: Centrífugas y Centrípetas.

Las primeras expulsan ciertos tipos de utilización del suelo del área central, a causa del aumento en el valor del suelo y la congestión que acompaña la localización del centro urbano. La segunda fuerza atrae ciertos tipos especializados de utilización del suelo hacia los centros de las ciudades, debido a la accesibilidad que estos presentan para los clientes y el estrecho contacto con actividades similares que se podían encontrar en ellas.

La teoría de los gradientes le da especial énfasis a las interrelaciones entre los diferentes fenómenos económicos y sociales registrados en distintos sectores de la ciudad, utilizando técnicas estadísticas muy avanzadas.

En base a esta teoría se ha tratado de construir modelos cuantitativos de Estructura Urbana, demostrándose en la práctica que dicha tarea es muy complicada, ya que parece evidente que los gradientes desde el centro de la ciudad no son tan simples ni regulares como se creía en un principio.

El aumento en puestos de trabajo en áreas suburbanas , primero en la industria y ahora cada vez mas en la distribución del comercio al por menor, constituye una novedad importante , que acarrea consecuencias serias para las teorías concéntricas y de gradientes.

El urbanista Harris, pudo demostrar este fenómeno en varias ciudades de los Estados Unidos, ya que gran parte de las áreas suburbanas de las ciudades no están precisamente habitadas por familias burguesas que tengan que trasladarse al centro a sus áreas de trabajo, ya que se ha dado una especie de renovación urbana, construyéndose también viviendas caras cerca del centro y desplazando de estos lugares a la población mas pobre.

2.1.7. Modelos Actuales

Esta teoría parte de una serie de hipótesis sobre el funcionamiento de las ciudades que se traducen luego en expresiones matemáticas. Siempre que se disponga de los datos adecuados estas expresiones pueden compararse con la realidad y pueden modificarse paulatinamente, de modo que ambas encajen lo mejor posible.

Muy especialmente pueden usarse para formular la futura forma de una ciudad, siempre que se acepten una serie de hipótesis básicas como por ejemplo la tasa de variación de la población.

Mediante la utilización de estos mecanismos es posible explotar consecuencias múltiples en un sistema urbano cualquiera. Ahora bien por lo mismo, que estos modelos han sido desarrollados por estudiosos urbanistas de Estados Unidos, es difícil aplicarlos en países de economía con planificación central.

Los modelos obtenidos de esta técnica, son mas productivos, si se aplican a corto plazo que a largo plazo, que aunque estos últimos den resultados muy buenos, los indicadores a corto plazo son mucho mas seguros y valiosos.

Para concluir, es necesario reconocer que los criterios estético y social, no pueden ser manejados a través de esta técnica, pero que inevitablemente tienen que fijarse si se desea una ciudad estética, socialmente aceptable y económicamente viable.

2.1.8. Primacía y Estructura Urbana

En las ciudades de América Latina, nos vemos enfrentados a explicar el fenómeno que en ellas se presentan por sus peculiares características. Para algunos estudiosos, la primacía urbana es causa, y para otros, consecuencia de un vasto conjunto de fenómenos sociales.²⁷ Hasta el día de

²⁷ Cristian Muñoz Dennis, Primacía Urbana, en Ziccardi Alicia y Reyes Sergio "Ciudades Latinoamericanas, Modernización y Pobreza" México UNAM 1998, pag.79

hoy, no se termina de entender el papel que las grandes ciudades y zonas metropolitanas cumplieron en el desarrollo de América Latina y se tiene sobre la mesa, la explicación de la declinación de algunas de estas grandes ciudades y la emergencia de nuevas unidades en la estructura urbana en ciudades medias.

En la década de los 60 y 70, se presentó una seria discusión entre los expertos, sobre el significado del extraordinario crecimiento de las ciudades del tercer mundo. Un elemento inquietante era que los patrones de ocupación del espacio no se correspondían con la experiencia de las primeras etapas de industrialización y modernización. Fue a raíz de esto, que surgieron una serie de interpretaciones sobre la macrocefalia de los sistemas urbanos, que intentaron definirlos como sobreurbanizadas o simplemente como "ciudades parásitas"(Smith,1988).²⁸

Según Salah El Shakhs (1972), el desarrollo de una ciudad también se puede expresar en términos de etapas : en las primeras etapas de desarrollo, la tendencia es la formación de sistemas urbanos primados. Posteriormente la primacía alcanza un pico en la etapa de transición, para después declinar con la consolidación de un desarrollo sustentado.

Dos conclusiones se pueden sacar de estas posturas y es que :a)Las ciudades grandes no son "parásitas", como insistían los estudios de Hauser y b)No es recomendable una política descentralizadora si se quiere mantener un óptimo desempeño del producto global.

Se puede hablar de un desajuste de jerarquía urbana cuando se comparan las distribuciones observadas con las teóricas. Estos estudios dependen en su mayoría tanto de la teoría del lugar central como de la regla rango-tamaño.

La primera se refiere a la jerarquía de asentamientos como producto de la localización de la oferta de determinados bienes y servicios en función de la demanda existente, dado un espacio homogéneo. En función de la naturaleza del bien y su demanda se definirán centros con diferentes jerarquía.

En segundo lugar, la regla rango-tamaño propone que la población de una ciudad tiene una función inversa con su rango, o sea la segunda ciudad tiene la mitad de población que la primera, la tercera un tercio que la segunda y así sucesivamente. De esta manera, la regla rango-tamaño simplemente propone un arreglo jerárquico del sistema urbano según el tamaño.

La aplicación de los supuestos de la distribución rango-tamaño a los países subdesarrollados constató que las observaciones no se ajustan al modelo. Por el contrario, el patrón predominante de distribución ubica en el punto superior de la jerarquía a una ciudad extremadamente grande con respecto a la segunda y la tercera; de tal manera que esta situación se identificó como un sistema urbano primado.

Como conclusión se puede decir que, si la distribución rango-ciudad corresponde con etapas superiores del capitalismo, el carácter atrasado de las formaciones económicas de América Latina, determina las formas de distribución características de cada etapa.

²⁸ Ibid

Un factor determinante es el factor social, sin embargo, la noción objetiva de los enfoques antes mencionados excluye toda dimensión social en la comprensión de los fenómenos espaciales, reduciéndolos a una pura y exclusiva objetividad.

La diversidad de procesos sociales involucrados en la jerarquización del espacio, obliga a un continuo diálogo entre los marcos interpretativos generales y las evidencias empíricas constatadas.

Por lo antes expuesto, se puede concluir que la primacía en un sistema urbano solo es un síntoma de procesos sociales y económicos complejos y heterogéneos; que un arreglo espacial no determina, sino que es determinado por la configuración socioeconómica de una formación social. Por otra parte, el error es considerar que necesariamente hay patrones universales de desarrollo, poblamiento o distribución de asentamientos, mas bien, la búsqueda de explicaciones debe de partir de reconocer la heterogeneidad socioeconómica, política e histórica de los universos.

2.2. TEORÍAS DE POSIBLE APLICACIÓN A LA CIUDAD DE MANAGUA

Una vez analizadas las diferentes corrientes y teorías de estructura urbana, se presenta el tema central de esta investigación, el cual está basado en la ciudad de Managua.

Según datos registrados, desde el siglo XVI, ²⁹Managua inicia una especie de "irradiación" cuyo punto de origen es el lago de Managua o Xolotlán (lugar que tiene o donde hay represa o donde hay una extensión de agua o estanque).³⁰

La traza urbana de Managua se identifica con el trazo de damero de la Cédula de Felipe II, que es la que se implantaba por los españoles en las ciudades de América. Sin embargo, la influencia en su estructura de trazo radial se debe a la presencia del lago como límite natural por el norte, como centro de irradiación de la vialidad en forma de media luna, de tal manera que la cuadrícula tradicional es afectada por los ejes radiales principales, que parten de este núcleo. (ver planos No. 8a y subsecuentes).

De aquí que la estructura urbana de Managua se desarrolle bajo una especie de patrón radial en semicírculo, que se va extendiendo sobre las vías principales y que se prolonga desde el centro hacia el sur, poniente y oriente de la ciudad.

Como se mencionó en las teorías presentadas anteriormente, es difícil que una de ellas se adapte totalmente a una ciudad determinada, igual sucede con la

²⁹ Resumen del Esquema de desarrollo de Managua (1987-2020), ALMA Y MINVAH, pag.5, Managua, 1988.

³⁰ Marcia Traña : Apuntes sobre la Historia de Managua,, p. 27 ,Printart Editores,Managua 2000.

estructura de Managua, que si bien es cierto es el resultado de la implantación de la cultura española a todas las ciudades de América Latina, cada ciudad tiene su propio entorno que la hace diferente.

En el caso de Managua, esta fue fundada en 1524 por Francisco Hernández de Córdoba (De aquí se toma el nombre de la moneda nicaragüense), y su estructura responde a la mezcla de varias teorías que pueden explicar su conformación. Por una parte, la teoría radioconcéntrica de Ernest Burgess mencionando las actividades principales en un núcleo central del cual parten varias arterias en forma radial, se adapta en parte a la forma de su traza, por otro lado la teoría de Oscar Yujnoski, explicando las diferentes etapas por las que pasa la ciudad de Latino América, sostiene que estas ciudades están influenciadas según la etapa de su historia y las enmarca en tres períodos distintos que son : La Ciudad Colonial, La Ciudad del Capitalismo Comercial y la Ciudad del Capitalismo Industrial y Financiero. En el caso de Managua se puede decir que se presenta una etapa intermedia entre el capitalismo comercial y el industrial, durante la revolución de 1979, en que sucede una transformación en el ámbito socio-político y se implanta una economía de planificación central , con matices socialistas.

Por otra parte, la teoría Sectorial o de Cuñas de Homer Hoyt, también puede tomarse como explicativa del fenómeno de formación de Managua, siendo que esta explica los contrastes de utilización del suelo, enmarcando las vías principales como sectores conformados en forma de cuña y que tienden a crecer a partir del centro de la ciudad, siguiendo también los ejes de transporte. Explica también como las zonas residenciales mas caras, comienzan a desarrollarse en la periferia y a la par de las arterias mas importantes, en el caso de Managua, la carretera Managua –Masaya ha sido durante años el eje principal de comunicación y hacia donde se han ido asentando las zonas residenciales mas exclusivas de Managua : Reparto Las Colinas, Altos de Santo Domingo y El Mirador entre otras, e igualmente los centros de comercio de mayor jerarquía de la ciudad a nivel municipal y nacional.

El crecimiento de Managua, también se adapta parcialmente a la teoría polinuclear o de núcleos múltiples, elaborada por Harris y Ullman , quienes sostienen que de acuerdo al nivel de la ciudad esta no gira alrededor de un solo núcleo sino mas bien alrededor de varios centros de menor o mayor jerarquía que las convierte en ciudades polinucleares.

En el caso de Managua, a raíz del terremoto de 1972, la ciudad quedó como estrella, ya que se destruyó en un 70% y el centro pasó varios años sin reconstruirse, lo que dio lugar a que en este tiempo se formaran centros de comercio menor, que poco a poco fueron creciendo y luego con el desarrollo que se dio a partir de los 90, se construyeron varias plazas comerciales de considerable importancia (METROCENTRO e INTERPLAZA), que dieron lugar a nuevos núcleos urbanos de desarrollo a su alrededor y por lo que prácticamente quedó desplazado el centro de Managua.(ver plano No 9c).

Durante el período 1979-1989, se puede decir que influye la corriente marxista, en donde las formas espaciales son influenciadas por el corte político y de

acuerdo a un modo de producción central y a un sistema específico de desarrollo.³¹La idea de esta teoría se basa en que el orden de la sociedad se fundamenta en la centralización y en el caso de Nicaragua el gobierno que se da en esa época es de economía y planificación central, por lo que se presentan matices de interés político sobre todo en los monumentos, áreas comunitarias y mobiliario urbano de las áreas públicas.

Ahora bien, si se toma en consideración el Paradigma de la Economía Política, en donde se plantea que las ciudades son el resultado de los arreglos políticos, económicos y sociales de su tiempo, en vez de ser un producto de procesos naturales. Los gobiernos impulsan leyes, programas, prioridades de gastos e inversiones , lo cual influye en el patrón urbano (Ver anexo : Resumen de la Ley de Expropiación de predios baldíos del centro de la ciudad de Managua). De alguna manera esta teoría encaja perfectamente en los fenómenos político-económicos de la actualidad en donde el “boom” de la globalización ha generado modificaciones importantes en cada ciudad y la ha vuelto cada vez mas competitiva.

2.3.CONCLUSIÓN

Para finalizar, en la configuración de la estructura urbana actual de Managua, se tiene que tomar en cuenta que el país pertenece a los países latinoamericanos mas pobres y que los fenómenos naturales y sociopolíticos han determinado sus características de desarrollo urbano, los cuales se dan en forma interrelacionada.

La característica de su evolución urbana, se explica tanto dentro de su historia como dentro de la división internacional de la economía, y esta característica se ha dado desde la época de la colonia hasta nuestros días.

Como se ha visto en los capítulos anteriores, la estructura urbana es la parte medular de toda formación de ciudad. El haber presentado las diferentes teorías que dan explicación a la morfología urbana en las distintas ciudades del mundo, ayuda a analizar los fenómenos de transformación de la ciudad de Managua.

En los siguientes capítulos se observará como los fenómenos naturales, sociopolíticos y económicos dejan huella en la capital y como a través del tiempo la ciudad ha venido cambiando su fisonomía, sin olvidar que esta es el resultado de los acontecimientos de su época, hasta llegar a como se encuentra actualmente.

³¹ Manuel Castell, *The City and the Grassroots :A Cross Cultural Theory of Urban Social Movements* Berkeley, University of California-1983,Pag.No.311.

3. CAPÍTULO TERCERO : NICARAGUA Y SUS FENÓMENOS NATURALES, ANTECEDENTES DE MANAGUA Y SU CARACTERIZACIÓN

3.1. NICARAGUA Y SUS FENÓMENOS NATURALES

Debido a su localización geográfica y su origen geológico, Nicaragua está expuesta a diferentes fenómenos naturales que pueden generar al menos siete diferentes desastres de tipo natural.

Se tienen fenómenos inmutables y eventos controlables que son acentuados por la acción del hombre. Los inmutables son aquellos que su gestión u ocurrencia no es influenciada por la acción del hombre, sino que por la dinámica de la misma naturaleza, como lo son los terremotos, erupciones volcánicas, maremotos, huracanes y sequías a escala global provocadas por ejemplo por el fenómeno de "El Niño". Eventos controlables o acentuados por la acción del hombre son las inundaciones, ciertos deslizamientos de tierra y el grado de severidad de la sequía hidrológica.

En Nicaragua, como en la mayoría de los países en desarrollo, se presentan retos inmensos para la reducción de la vulnerabilidad ante las amenazas naturales. La pobreza actúa como un magnificador de la vulnerabilidad, afecta grandes sectores de la población y ante la imperiosa necesidad de esta población de dedicar energía, tiempo y los recursos disponibles para la sobrevivencia diaria, le quedan pocas posibilidades para preocuparse o invertir en la prevención y mitigación de los desastres naturales.

La situación del país ante el crecimiento acelerado de su población, zonas marginales de alto riesgo, ausencia de aplicación de las normas de construcción a nivel nacional, falta de control en el uso de suelo urbano, poco conocimiento de la cultura de prevención, son entre otros, algunos de los factores que contribuyen a la vulnerabilidad y alta recurrencia de los desastres naturales. Existe un nivel de vulnerabilidad muy alto, lo que en buena parte se debe al subdesarrollo.

La principal amenaza sísmica del país se debe a dos fuentes, sismogénicas que son, la zona de subducción entre las placas tectónicas Coco-Caribe por un lado y por otro lado, el fallamiento local en la cadena volcánica cuaternaria. Dentro del territorio nacional, Managua es la que presenta mayor amenaza sísmica, por lo que se conoce como la ciudad más vulnerable.

La amenaza de maremotos o tsunami era subestimada en América Central, hasta la ocurrencia del maremoto de Nicaragua en 1992. Investigadores posteriores sobre este fenómeno, concluyen en que los maremotos no son tan raros en las costas de Centroamérica, pues se conoce de al menos 50 eventos de este tipo en los últimos 200 años. En Nicaragua, la costa del Pacífico es la que presenta mayor amenaza, sin subestimar el litoral del Caribe. Además se considera la posibilidad de grandes olas en los lagos de Managua y Nicaragua,

como consecuencia de fuertes terremotos o deslizamientos de laderas de volcanes dentro de la masa de agua.

En cuanto al conocimiento de la población de estos fenómenos, la amenaza sísmica es la se conoce un poco más, sobre todo en la región del Pacífico. Actualmente el INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales), está realizando nuevos proyectos de investigación, que permitirán conocer a mayor detalle, las amenazas geológicas de Managua .

3.1.1. Ocurrencias de sismos en Nicaragua.

Investigaciones históricas y de análisis de la red sísmica mundial (Leeds 1974),³² señalan que además de los terremotos más conocidos en Nicaragua como lo son los ocurridos en Managua el 31 de marzo de 1931 y el 23 de diciembre de 1972, han sucedido muchos otros.

Nicaragua ha sido afectada por terremotos que tuvieron su epicentro lejos de las ciudades, en el océano Pacífico. Estos Terremotos son comparables con el terremoto del Salvador de enero del 2001, los cuales tuvieron una magnitud tan alta, que en ocasiones afectaron varios países a la vez y causaron grandes daños materiales, inclusive provocaron la muerte a personas que vivían en lugares alejadas al epicentro(1885,1898,1919,1926).³³

Es de mencionar también el sismo que ocurrió en 1968 y que afectó muy especialmente a la colonia Centro América al sur de Managua, con un grado de intensidad relativamente bajo, de 4.8 en la escala de Richter, pero que sin embargo, causó estragos en muchas viviendas de la colonia, por ubicarse muy superficialmente.

Por otra parte, la apreciación de los sismos localizados por la red sismológica nacional, capta como la sismicidad penetra en forma de banda delgada hacia la profundidad de la tierra y se observan además una gran cantidad de sismos superficiales que ocurren debajo de la cadena volcánica y que amenazan también a Managua.

La forma como los sismos ocurren debajo del océano Pacífico es una prueba de la validez para Nicaragua de la teoría de las placas tectónicas, en la cual la placa tectónica del Coco choca con la placa del Caribe, se dobla y se hunde en el manto terrestre.(ver plano No 10a)

a.-Ambiente Tectónico

Los terremotos se producen como consecuencia de la interacción entre placas tectónicas en que está dividida la litosfera terrestre, las cuales están en contacto entre si y se mueven cada una como un todo, en diferentes direcciones.

³² INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales) "Amenazas Naturales de Nicaragua" Managua, 2001.

³³ Ibid

El principal factor de la ocurrencia de terremotos en Nicaragua se debe a la ubicación del país en el margen del Océano Pacífico (Placa del Coco), y de la Placa tectónica del Caribe (Océano Atlántico), la cual desciende abruptamente en un ángulo de 80 grados en dirección noreste. (Ver plano 10^a). En el lugar donde se produce el doblaje, se forma la zona de contacto y de fricción entre las dos placas, generando sismos y terremotos con magnitudes de hasta 8 Richter.

Por debajo de Managua, la placa subducida ya alcanza profundidades de más de 200 kms, fundiéndose parte del material de la placa del Coco por las altas temperaturas del manto terrestre. Este material fundido sube casi verticalmente y penetra la placa del Caribe a lo largo de una línea recta, formando así la cadena volcánica y provocando a la vez erupciones volcánicas y sismos superficiales. (ver plano No. 10b).

b.-Efectos naturales

Los sismos se generan por movimientos en las fallas tectónicas. En el caso de la falla que se rompe en la superficie de la tierra, las personas y objetos cerca de la falla experimentan primero un movimiento vertical y/o horizontal, el cual puede ser desde pocos centímetros hasta más de 10 metros, en dependencia de la magnitud del terremoto.

En zonas montañosas o volcánicas los terremotos fuertes causan derrumbes en las carreteras y afectan el acceso a la zona de desastre, como ejemplo se pueden mencionar los ocurridos en Las Colinas de Managua y en Santa Tecla cerca del Salvador, producto del terremoto del 13 de Enero de 2001, muriendo aproximadamente 700 personas.³⁴

El vulcanismo y la sismicidad tienen una relación muy estrecha en Nicaragua, y no es por casualidad que los conos volcánicos que se conocen en Managua y sus alrededores, nacen casi todos de fallas tectónicas.

Se estima que uno de los futuros enjambres sísmicos podría ser el nacimiento de un nuevo volcán, como ocurrió en la ciudad de León en 1850, la cual fue sacudida por fuertes terremotos que dieron lugar al surgimiento del volcán Cerro Negro.

c.-Posibilidades de un terremoto futuro.

En Nicaragua podría ocurrir un terremoto con magnitud de 7.5 a 8 grados, similar al terremoto que afectó a la república de El Salvador el 13 de enero de 2001.

Esto puede ocurrir en el Pacífico de Nicaragua, provocando destrucción en casas mal construidas, especialmente de adobe o taquezal, las cuales se encuentran especialmente en las ciudades coloniales. Por otra parte se estima que quizás no ocurra un terremoto tan grande en las próximas décadas debido al tsunami ocurrido en septiembre de 1992, el cual liberó posiblemente mucha energía acumulada en la zona.

³⁴ Ibid

Se consideran posibles terremotos en las proximidades de la falla del Aeropuerto, al noreste de Managua y en la zona de Cofradía con magnitudes de 7 o más.³⁵ También se consideraron otros puntos vulnerables tales como el área de la laguna de Tiscapa en Managua y los municipios de Masaya, Nindirí y Ticuantepe, hacia el sur de la capital.

3.2.ANTECEDENTES DE MANAGUA

El territorio ocupado por Managua fue habitado por tribus indígenas que emigraron desde México probablemente hacia el siglo VIII a.C. Se atribuye a los Niquiranos o Nicaraos , la fundación de la ciudad de Xolotlán, cerca del Lago de Managua, en territorio ocupado por los Chorotegas.

El carácter nómada o de continua traslación de los pobladores de Managua, determinó por siglos la poca estabilidad de sus construcciones desde tiempos muy remotos y persistió hasta mucho tiempo después de la conquista de Nicaragua por los españoles.

Los aborígenes Managüenses no reciben en el curso de la historia la influencia de los pueblos mayas, quienes fueron constructores por excelencia en los demás países de Centroamérica, a reserva de que en un futuro se descubran monumentos, tal y como sucedió con las Huellas de Acahualinca de Managua.

Cuando sucede el descubrimiento de América por Cristóbal Colón en 1502, Managua existía como población indígena , la cual era un asentamiento alargado que seguía el contorno sur del lago de Managua, siendo un pueblo de aproximadamente tres leguas(16.72 km) de largo. (Ver plano 8a).

En junio de 1524, se estima fue la llegada del conquistador español Francisco Hernández de Córdoba, siendo Managua una plaza indígena muy importante y según el cronista de Indias Gonzalo Fernández de Oviedo, se extendía desde la Península de Chiltepe hasta Tipitapa.³⁶

En el año 1569, Managua es medida por primera vez, en ese entonces estaba formada por cinco parcialidades, que llevaban los nombres de Managua, Cuastepe, Matagalpa o Mazagalpa, Telpancinta y Telpaneca. Actualmente la ubicación de estas localidades corresponden a Managua, el sector de la catedral, parque central y parque Rubén Darío, pertenecientes al centro histórico de Managua, Cuastepe, al barrio de Candelaria y la colonia Dambach, Mazagalpa al barrio Santo Domingo y Telpancita a los barrios de Santa Ana, San Sebastián y la Ceibita.

En 1760, Managua tenía un área de 87.20 hectáreas En 1819 se estima una población de 11,000 habitantes y en 1841 baja considerablemente a 9,023 a causa de luchas internas y del cólera.

³⁵ Amenazas Naturales de Nicaragua, Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, INETER, Nicaragua, 2001.

³⁶ Marcia Traña, *Apuntes sobre la historia de Managua*, Printart Editores, Managua 2000,p.37.

El 24 de marzo de 1819, el rey Fernando VII, emitió en Madrid para la población de Managua el título de Leal Villa de Managua y publicada con ese título el 30 de abril de 1820. Fue constituida capital de la República de Nicaragua el 5 de febrero de 1852, por decreto ejecutivo del Director José León Sandoval, quien trasladó los poderes del Estado a la ciudad de Managua.

Desde la ruptura de la federación centroamericana en 1838, la unión de los cinco Estados de Centroamérica, es decir la unión centroamericana, se convirtió en el objetivo principal de los miembros del Partido Liberal, y así fue hasta el término de la administración zelayista en 1910. La emergencia de Managua como pivote de la revolución ideológica liberal también la convirtió en centro estratégico regional, en sede de la geopolítica centroamericana.

Las tremendas presiones de Washington sobre Zelaya, le obligaron a renunciar a la presidencia de Nicaragua el 16 de diciembre de 1909, y sus palabras textuales fueron : “Deseo que esta determinación redunde en bien de Nicaragua, por el restablecimiento de la paz y sobretodo por la suspensión de la hostilidad manifiesta del gobierno americano, a quien no quiero dar pretexto de mi parte para que siga interviniendo de ningún modo en los destinos del país”.³⁷ Desde el 12 de agosto de 1912, fecha en que se realiza la intervención militar directa de los Estados Unidos en Nicaragua, la dominación sobre Managua se hizo vergonzosa.

El pacto del Espino Negro firmado el 4 de mayo de 1927, representa la instrumentación de la dominación estadounidense sobre la vida política de Nicaragua. Si bien es cierto permite poner fin a los enfrentamientos entre liberales y conservadores, el pacto incluía puntos tan controversiales como el desarme de unos y otros y la entrega de sus armas a los norteamericanos, la celebración de elecciones en 1928 bajo la supervisión de Estados Unidos y la permanencia de los infantes de marina en el país. Como respuesta a este pacto, conocido también en la historia nacional como la “traición de Tipitapa” el general Augusto César Sandino se alza en armas y emprende su lucha en defensa de la “soberanía y la dignidad nacional.”³⁸ De 1927 a 1933, Sandino encabeza al Ejército Defensor de la Soberanía Nacional y emprenderá una de las luchas más importantes en la historia de Nicaragua. En 1934, sin embargo, después de haber firmado un convenio de paz con el gobierno, el general Sandino es ejecutado brutalmente por órdenes de Somoza, quien era en ese entonces Director de la Guardia Nacional y quien llevaría al poder tres años más tarde a la Dinastía Somoza.

Finalizada la segunda guerra mundial, aproximadamente en 1950, Managua y el Somocismo dan un gran salto, se consolida la política norteamericana de seguridad nacional que reclamaba todas las áreas geográficas controladas por el capitalismo y que disputaba al comunismo las que este controlaba. Saltan los precios internacionales del café y la demanda mundial del algodón despierta el espíritu empresarial entre los agricultores nicaragüenses.

³⁷ José Santos Zelaya : “La revolución de Nicaragua y los Estados Unidos”, Madrid, Imprenta Bernardo Rodríguez, Calle del Barquillo 8, 1910, pp. 109 y 110.

³⁸ Lucrecia Lozano, *op. cit.*, pp. 33-41.

Por otra parte, Managua comienza a crecer muy rápidamente, aparecen nuevos barrios residenciales empezando por Bolonia, surge la banca privada, el comercio crece y se moderniza y surge la industria de la construcción.

3.3.MANAGUA, CAPITAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.

Managua es la capital de la república de Nicaragua. El vocablo viene de Manahuac, que significa lugar que tiene represa o Amanahuac, lugar donde hay una extensión de agua o estanque, ó agua grande encerrada.³⁹ Los límites municipales de Managua son : Al norte el Lago de Managua o Lago Xolotlán; al sur, los municipios de Ticuantepe y del Crucero; al Este, los Municipios de Tipitapa y Nindirí; y al oeste el Municipio de Mateare (ver plano No. 4)

En mitad de una guerra civil que dura 34 años (1823-1857), Managua es elevada de “Leal Villa de Santiago de Managua” a “Ciudad”, mediante decreto del 24 de Julio de 1,846.⁴⁰ Para la elección de la ciudad capital, las ciudades de León y Granada que gozaban de gran poderío socioeconómico y político, deciden renunciar a sus pretensiones hegemónicas y proponen una tercera ciudad para capital de la república. En el caso de los leoneses proponían que la capital se nombrara en Managua, pero en el caso de los granadinos, preferían que fuese Masaya, ciudad que se encuentra a 30 minutos de Managua y quince minutos de Granada.

Finalmente la asamblea legislativa decide convertir oficialmente a Managua capital de la república el 5 de febrero de 1852. La ciudad crece de manera consolidada hasta el año 1940, a partir de los años 50, se comienza a extender aceleradamente, pero en forma muy dispersa.

3.4.MANAGUA Y LOS FENÓMENOS NATURALES

En los últimos 30 años, los desastres de origen natural han dejado mas de un millón de damnificados, mas de diez mil muertos, mas de 20 mil habitantes afectados, 150,000 viviendas destruidas y pérdidas en la economía nacional por mas de 4 mil millones de dólares.⁴¹

Dada las características de su origen geológico, Managua ha sido sometida a frecuentes desastres naturales. Los cuerpos de agua que la caracterizan son de origen volcánico : Lago de Managua o Lago Xolotlán; las lagunas: Tiscapa, Asososca, Nejapa, Xiloá y Apoyeque. Toda la región, se encuentra ocupando el fondo de una depresión tectónica o Graben que ha sido interceptada por numerosas fallas de tensión perpendiculares a la fractura volcánica.⁴²

³⁹ Marcia Traña “Apuntes sobre la Historia de Managua, Alcaldía de Managua, 2000.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Ana Izaguirre, Yelba Balmaceda y Oscar Estrada :”Managua, ciudad más vulnerable”, Segundo Seminario GEMITIS, Ciudades del Caribe, Cuba, Noviembre 1998.

⁴²Terremoto de Managua de 1972, Centro de Documentación de la Alcaldía de Managua.

3.4.1.Las Huellas de Acahualinca (Período Paleolítico)

Conocido este lugar con esta denominación por ser las huellas de los pies que dejaron impresas los habitantes del lago Xolotlán, al tratar de huir de la erupción del Volcán Masaya. Es el primer desastre natural rescatado de la historia de Managua (período paleolítico), resultado de una erupción volcánica y aluviones.

La erupción del volcán se mezcló con la temporada de lluvia intensa de la época. "Estas corrientes de lodo cogieron desprevenidos a los confiados habitantes de las riberas lacustres, que huyeron a todas partes sin rumbo fijo. En su huida pasaron por una capa de barro húmedo, quedando impresas las huellas de hombres, mujeres y niños. Las huellas de Acahualinca como las llamaron posteriormente los especialistas, pertenecen al paleoindios, representando las huellas de los habitantes que corrieron en estampida ante una hecatombe sin precedente en la región"⁴³

Una de las teorías del tipo de mezcla del suelo que dio lugar a este fenómeno natural, dice que las huellas están impresas en barro volcánico, o sea recién arrojado por los volcanes en sus erupciones iniciales, fenómeno sucedido hace millones de años en la época terciaria. Dicho barro forma el subsuelo de gran parte de la costa del pacífico de Nicaragua.

3.4.2.El aluvión de 1876

Este fenómeno comenzó a partir de la noche del 3 de octubre de 1876, cuando grandes torrenciales de agua cayeron sobre las sierras de Managua. A las 8.45 de la mañana del 4 de octubre de este mismo año, tuvo lugar el terrible aluvión provocado por la intensa precipitación pluvial y las grandes corrientes que se presentaron sobre las calles e infraestructura insuficientes para la ciudad, , arrastraron árboles, viviendas y piedras de toda índole a velocidades insospechadas anegando y destruyendo todo, lo que provocó centenares de muertes, de lo cual no se tienen estadísticas oficiales; esta tragedia se bautizó como el "Cordonazo de San Francisco".

En 1955, un temporal de lluvias duró 45 días y afectó las cosechas algodonerías y cultivos de toda índole del Departamento de Managua.

3.4.3. El terremoto de 1931

El 31 de Marzo de 1931, en plena Semana Santa, la ciudad de Managua fue sacudida por un sismo de 4.7 grados en la escala de Richter, terremoto que en pocos segundos destruyó la capital de la república de Nicaragua.⁴⁴ A continuación del terremoto sucedió un devastador incendio provocado por los mismos marinos americanos que supuestamente llegaban a ayudar por el desastre, pero que irreflexivamente bombardearon la ciudad lo que la incendió y la terminó de destruir.

⁴³ Joaquín Matillo Vila : Acahualinca en el panorama arqueológico de Nicaragua. Editorial Unión, Managua, 1975. Pag(s) : 10-15.

⁴⁴ Marcia Traña, "Apuntes sobre la Historia de Managua", Printard Editores, Managua, 2000.

En ese tiempo gobernaba el presidente José María Moncada y estas fueron sus palabras: “La parte principal del comercio, de los bancos, de los hoteles, edificios nacionales mercados, imprentas, fuentes de agua y energía eléctrica, archivos, la historia entera del gobierno nacional, han desaparecido y se han reducido a cenizas. El Palacio Nacional, con la parte antigua y la nueva, construida durante esta administración , el Edificio de Comunicaciones y la Casa Presidencial, recientemente inaugurados, fueron también arrasados por las llamas y resquebrajados por el indescriptible terremoto.”

3.4.4.El terremoto de 1972

Cuarenta y un años después del terremoto de 1931, el 23 de diciembre de 1972, Managua fue nuevamente sacudida por dos grandes sismos de 6.3. y 6.4. grados en la escala de Richter, según el reporte de la universidad de California. El primero sucedió a las 0 horas con veintiocho minutos, y el segundo a la una de la mañana con 18 minutos.

La zona al este de la laguna de Tiscapa se movió aproximadamente 50 cms hacia el noroeste y otro sector hacia el suroeste. La fuerza horizontal máxima que se experimentó fue de 1 g, es decir comparable con la fuerza que ejerce la gravedad de la tierra.⁴⁵

Para entonces Managua contaba con una extensión de 40 kilómetros cuadrados y de una población de 448,050 habitantes (según INEC), se destruyeron unas 800 manzanas de la capital que no tenía mucho de haberse reconstruido.(Ver plano No.8h)

“Con un saldo trágico de 10,000 vidas, veinticinco mil heridos, un éxodo de por lo menos doscientos cincuenta mil personas, todo el comercio destruido incluidos los inventarios, entonces muy altos por la época navideña, casi toda la infraestructura municipal y de servicios públicos completamente dañados y el sector industrial severamente golpeado, tanto que muy pocos industriales se atrevieron a reiniciar operaciones. Incluyendo el saqueo, los costos sociales, el lucro incesante y la destrucción material, el costo estimado del terremoto de diciembre de 1972, fue de cinco millones de dólares de la época”⁴⁶

El terremoto destruyó los cuatro principales hospitales de la capital, con servicios a nivel nacional, todos los edificios públicos, el 50% de las aulas de primaria y secundarias de las escuelas con este nivel y se dañaron severamente los tres centros de educación superior para ese entonces : Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Universidad Centroamericana (UCA) y el Instituto Politécnico de Nicaragua.

La gente que se salvó se encontraba al aire libre o excepcionalmente en construcciones muy seguras, las víctimas que dejó el terremoto se debieron sobre todo al colapso de los edificios y viviendas, incendios y asfixias por el

⁴⁵ Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), Amenazas naturales de Nicaragua, 2001.

⁴⁶ Aldo Díaz Lacayo, “El Frente Sandinista después de la derrota electoral,” en José Agustín Catalá (ed.), editorial Centauro 94, Venezuela, pp. 241-242.

polvo que se levantó a causa de los derrumbes. Para estas fechas se tenía mayor conocimiento de la tecnología sismológica, lo cual permitió el levantamiento del mapa sísmico de Managua con todas sus fallas, las que la atraviesan de sur a norte (Ver planos No.10c y 10d).

A partir de entonces se sabe que Managua es atravesada por 8 fallas, las cuales son: Falla Nejapa, Falla de San Judas, Falla del Estadio, Falla de los Bancos, Falla Tiscapa, Falla Chico Pelón, Falla Centroamérica y Falla Aeropuerto, todas ellas de alta peligrosidad, lo cual ha obligado a las autoridades nacionales y municipales a desarrollar nuevas reglamentaciones urbanas así como revisión y actualización del código de la construcción de Nicaragua.

Managua, Masaya y Granada son las ciudades con mayor amenaza sísmica porque se ubican directamente en la cadena volcánica de Nicaragua. En caso de sismos similares a los de Managua, Granada y Masaya sufrirían destrucciones considerables debido al tipo de construcción de sus viviendas (la gran mayoría de taquezal y adobe).

Managua es el área de Nicaragua donde se han realizado estudios más detallados de las fallas geológicas. La ciudad se encuentra bajo una situación especial porque es aquí propiamente donde la cadena volcánica cambia su rumbo y el juego de las fuerzas tectónicas es más complicado que en otras zonas. Es por eso que una falla tectónica grande (Nejapa-Miraflores), atraviesa el oeste de la ciudad desde el volcán Apoyeque hacia el sur. En esta falla se ubican cráteres volcánicos y se han observado sismos después del terremoto del 72.

Al este de Managua se presenta otra falla grande, la falla de Cofradía que se origina en el volcán Masaya, se dirige al norte atraviesa Tiscapa, forma la costa Este del lago de Managua y continúa varios kilómetros más en línea recta. Esta falla estuvo muy activa en los años 80, en la parte de Cofradía y por la longitud de la falla se cree que podría generar terremotos muy fuertes, hasta de magnitud 7 en escala de Richter.

Mientras las grandes fallas de Cofradía y Nejapa-Miraflores tienen el rumbo norte-sur, existe entre ellas un sistema de fallas relativamente pequeño con el rumbo NNE-SSO. Una de ellas es la falla de Tiscapa, que fue la principal causante de los daños del terremoto de 1972 (Ver planos 10c y 10d). Los sismos localizados en las últimas décadas se observan claramente en una banda muy estrecha de 20 kms de ancho. Esta banda coincide con la cadena volcánica: sismos y volcanes tienen una causa común.

Managua se ubica directamente en el eje de esta banda y es la ciudad más amenazada en Nicaragua, en términos de sismicidad. En los últimos años ha habido calma sísmica en Managua, lo cual contrasta con los dos terremotos devastadores que ocurrieron en el siglo XX. La causa de esta relativa calma sísmica de Managua que se observa al menos durante el período de operación de la red sísmica todavía no es clara y según INETER (Instituto Nicaragüense

de Estudios Territoriales) la falta de sismos podría ser una señal de la preparación de un nuevo terremoto.

3.4.5. Huracán Mitch, 1998

Este huracán sucedió en 1998, entrando por las costas del Océano Atlántico, registró la mayor precipitación pluvial de los últimos doscientos años, afectando toda la región centroamericana, particularmente Honduras y Nicaragua. En lo que respecta a Nicaragua, los daños mas serios de este huracán se presentaron en el norte y noreste del país, en donde sucedieron grandes desbordamientos de ríos y deslizamientos de tierra.

A nivel nacional la cantidad de muertos fue de 3,045 personas y 867,752 afectados. De la cantidad de fallecidos el 83% corresponden al deslave del Volcán Casitas de Chinandega (Departamento al norte del país), que por la intensidad de las lluvias se deslavó y arrastró a su paso habitantes, viviendas, redes viales, instalaciones sanitarias y eléctricas y todo tipo de construcciones que encontró en el camino. Según el Centro Nacional de Huracanes de Estados Unidos, este huracán tuvo una duración de 15 días, la velocidad del viento llegó a 298 kilómetros por hora, con rachas hasta de 340 kilómetros y una velocidad de traslación de 6 kilómetros por hora.⁴⁷

En Managua las consecuencias del huracán se sintieron principalmente en las costas del lago Xolotlán o Managua, elevándose el nivel del lago a más de tres metros en menos de una semana, afectando a 1,271 familias lo que se calcula en unas 8,000 personas aproximadamente. Posteriormente estas personas fueron trasladadas a un conjunto habitacional que se construyó para este fin, denominado "Nueva Vida," al noroeste de Managua y que posteriormente pasó a ser territorio del Municipio de Ciudad Sandino, con la nueva reglamentación espacial de división del territorio de Managua.

3.5. MANAGUA Y LA GUERRA CIVIL DE 1979

El 19 de Julio de 1979, una insurrección popular armada liderada por el Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN), toma el poder político y militar de Nicaragua, sucediendo transformaciones de consideración en todos los aspectos : Socio-Económico, Físico-Espacial y Político Administrativo del país. Esta transformación política causa estragos de guerra a nivel nacional y Managua queda nuevamente afectada en su aspecto físico urbano.(Ver plano 11).

La situación económica de Nicaragua al término de la guerra popular revolucionaria era verdaderamente crítica. Si bien es cierto que la ofensiva final duró relativamente poco (octubre de 1977-julio de 1979), los estragos de la guerra dejaron un impresionante saldo de pérdidas humanas y materiales. La guerra dislocó la vida productiva del país, la economía entra en una fase de estancamiento que ya se había agravado con los paros de enero y septiembre de 1978 y con la insurrección general armada que tiene lugar en septiembre de ese mismo año.

⁴⁷ Marcia Traña, *Apuntes sobre la Historia de Managua*, Printart Editores.

Cuando el gobierno Somocista (con el presidente Anastasio Somoza) se desploma el 19 de Julio del 79, la vida económica del país está sometida a un profundo colapso, a causa del saqueo que se da en todos los sectores gubernamentales, las reservas monetarias del país no llegan a los tres millones de dólares y la fuga de divisas desatada por la crisis revolucionaria superaba en el primer semestre del 79 los 535 millones de dólares, la inversión pública y privada estaba prácticamente paralizada, la deuda externa duplicada en el lapso de dos años y la infraestructura de las principales ciudades del país (Managua a la cabeza), había sufrido daños de 480.7 millones de dólares, encontrándose que el córdoba(moneda nacional), se había devaluado para abril del 79, en 43% de su valor original.⁴⁸

Un informe elaborado por la Comisión Económica para América Latina en diciembre de 1979⁴⁹ estimaba en 1,500 millones de córdobas las pérdidas sufridas por la industria nicaragüense, lo que equivale a mas o menos el 10% de la capacidad productiva del país y señala que unos 15 mil obreros de un total de 35 mil, habían quedado sin empleo debido a la destrucción sufrida por decenas de empresas; en cuanto al comercio, uno de los sectores mas sufridos indudablemente, las pérdidas ascendieron a 2,200 millones de córdobas.

3.6. MANAGUA Y SUS NUEVOS GOBIERNOS

A partir de la década de los ochentas se procura reactivar el área central, reconstruyendo edificios, se construyen parques y áreas verdes sobre todo en los lugares donde pasan las fallas sísmicas. En esta década proliferan los asentamientos espontáneos, ocupando las áreas baldías dejadas por la destrucción del terremoto y también los edificios en ruinas conservados para su valoración tanto estructural como de patrimonio histórico.

A partir del triunfo de la Revolución Sandinista se forma el nuevo gobierno denominado "Junta de Reconstrucción Nacional", conformada por : Sra. Violeta Barrios viuda de Chamorro, el escritor Sergio Ramírez, el matemático Moisés Hassan Morales , el empresario Alfonso Robelo Callejas y el dirigente del FSLN Daniel Ortega Saavedra, quien actuó como coordinador de la Junta.

Con respecto al gobierno de Managua, el 23 de Julio se decretó la transformación del Distrito Nacional a "Junta de Reconstrucción Nacional".La ley creadora de las juntas de reconstrucción fue dictada el 31 de Enero de 1980, estableciendo que "El gobierno de los Municipios estará a cargo de las Juntas Municipales de Reconstrucción, que serán electas mediante consulta popular con los fines y competencias que al efecto establezca la ley que se dicte al respecto"(Artículo 1).

En enero del 2000 por medio de la ley No 329, Ley creadora de los Municipios de Ciudad Sandino y El Crucero, el Municipio de Managua queda reducido a

⁴⁸ Lucrecia Lozano, De Sandino al triunfo de la Revolución, Editorial Siglo XXI, 1989.

⁴⁹ CEPAL, "Nicaragua :repercusiones económicas en los acontecimientos políticos recientes", 1979.

cinco distritos, con una superficie de 544 km² a 273 km², aproximadamente un 50 % de su territorio original (ver planos No 12 y 14).

3.7.CONCLUSIÓN

En este capítulo se ha presentado una breve reseña de los aspectos más relevantes de Managua. Se abarcó un poco de su historia y de los fenómenos naturales y sociopolíticos que la han caracterizado a través del tiempo. Desde el año 2001 hasta la fecha, Managua ha estado dirigida por alcaldes del partido del FSLN y las propuestas de desarrollo urbano están respondiendo a las directrices de este partido.

4. CAPÍTULO CUARTO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA HASTA EL AÑO 1972

4.1. ASPECTO SOCIOECONÓMICO

Hasta antes del terremoto, Managua contaba con una población de 448,050 habitantes⁵⁰, y su área urbana era de aproximadamente 40 km²⁵¹ la cual se había incrementado en 29% con respecto a seis años atrás (1966).⁵² Lo que ahora se conoce como el área central tenía una población de 34,800 habitantes.⁵³ La ciudad contaba con una concentración de equipamiento a nivel de primacía urbana y se encontraba en construcción dinámica la vivienda unifamiliar por el gobierno central e igualmente la autoconstrucción popular. En esta época se presenta un auge económico con el cultivo del algodón y para entonces, la economía nacional tenía los índices más altos de Centro América.

4.2. TRAZA URBANA

La ciudad había crecido con una traza urbana en forma radio-concéntrica ,y con tendencias de crecimiento principalmente hacia el oriente y sur-oriente, o sea hacia la salida a la ciudad de Masaya. Se puede apreciar el esquema vial conformado por tres tipos de vías : las radiales que parten del lago de Managua y del antiguo centro de la ciudad ; las vías circunvalatorias que van formando especies de anillos que son interrumpidos por los accidentes geográficos; y una trama secundaria que conecta la vialidad radial con las que están en semicírculo (ver plano 8h).

4.3. USO DE SUELO URBANO

La mayor concentración poblacional estaba ubicada en el perímetro conformado al norte por el lago de Managua o Xolotlán, al sur por la calle Colón, al este por el parque Candelaria en el barrio de su mismo nombre y al oeste por la avenida del ejército (Monumento a Montoya). Contaba aproximadamente con 800 manzanas con usos de suelo diversos entre los que destacaban : equipamiento a nivel de ciudad capital, uso habitacional predominante en donde se notaba el crecimiento de viviendas de tipo popular y el crecimiento industrial en el sector nororiente de la ciudad.(Ver plano 8h).

De a 1966 a 1972 surgieron los barrios⁵⁴ : Satélite Asososca, Las Brisas, Ulsa, Colonia Morazán, Jardines de Managua, La Zogaid, Villa Panamá, Bosques de Altamira, Máximo Jerez, Río Sol, Tío León, Ciudad Jardín, El Porvenir, Bello Horizonte Norte y Sur, Amanda, Las Colinas, El Mirador, Open No 2, Shick No3 y No 4, Guido y Los Laureles, entre otros.

⁵⁰ INEC, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

⁵¹ Marcia Traña G., Apuntes sobre la Historia de Managua, Printart Editores,2000.

⁵² Resumen del Esquema de Desarrollo Urbano de Managua, ALMA-MINVAH, 1988, pág 8.

⁵³ Diagnóstico del Plan Maestro del Área Central, IMPRIMATUR, Managua,1991,p.33.

⁵⁴ En Nicaragua, el término es sinónimo de colonia, sólo que éste suele ser mas antiguo.

4.4.CONCLUSIÓN : TERREMOTO DEL 23 DE DICIEMBRE.

Managua es afectada por el terremoto ocurrido en la madrugada del 23 de diciembre de 1972, dejando prácticamente la ciudad reducida a escombros. Según el departamento de Planeamiento Urbano de la Alcaldía de Managua, se tiene el siguiente inventario de los daños :

- *10,000 muertos
- *20,000 heridos
- *220,000 a 250,000 desplazados
- *27 km² de la ciudad seriamente afectados
- *13 km² totalmente destruidos
- *14 km² con el sistema de redes de servicios destruidos.
- *53,000 unidades de viviendas familiares dañadas total o parcialmente.
- *95% de talleres y fábricas pequeñas y grandes destruidas parcial o totalmente.
- *400,000 m² de edificios comerciales y bodegas dañadas total o parcialmente.
- *310,000 m² de oficinas públicas y privadas afectadas parcial o totalmente.
- *740 aulas de escuelas afectadas.
- *4 hospitales dañados con un total de 1,650 camas destruidas.
- *51,700 personas desempleadas.

Según esta misma fuente, el estimado en dólares de la pérdida de cada sector es :

- *Edificios: 527.7 millones de dólares.
- *Equipo y mobiliario : 128.2 millones de dólares.
- *Costo de emergencias no recuperable : 61.1 millones de dólares.
- *Pérdidas en cuentas bancarias y otros, 80.3 millones de dólares.

Según la ONU, los daños se calculan en 772 millones de dólares, 90% del sector comercial y el 80 % de la vivienda, totalmente destruido.⁵⁵ La deuda externa se va incrementando de 2 millones en 1950 a 22 millones en 1960, pasando a 225 millones en 1972 y a un billón en 1978.

De acuerdo a datos históricos mencionados en el análisis de Bryan⁵⁶, desde 1950 los programas de vivienda de Managua fueron aprovechados por la dinastía Somoza para incrementar el capital de la familia, y a partir de 1972, por las inevitables consecuencias del terremoto, el sector de construcción de viviendas se vuelve un negocio altamente lucrativo.

Sin lugar a dudas el auge económico que gozaba la ciudad de Managua hasta antes del terremoto de 1972 es innegable, sin embargo no se debe de olvidar también que se estaba presentando un descontrol en el desarrollo urbano de la capital, por la poca o nula aplicación del Plan Regulador publicado en 1954 por

⁵⁵ Bryan R Higgins, "The place of Housing Programs and Class Relations in Latin American Cities : The development of Managua before 1980," *Economic Geography*, Vol 66, No4, junio de 2004.

⁵⁶ Ibid

la Oficina Nacional de Urbanismo y por la cada vez mas deficiente red vial en contraposición con el incremento del parque vehicular y el incremento en el uso de suelo comercial.

5. CAPÍTULO QUINTO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA EN EL PERÍODO DE 1973 A 1979

5.1.ASPECTO SOCIO ECONÓMICO

Se estima que en el año 1973, la población disminuyó a 310,453 (31%) con respecto a 1972 y para 1979, la población de Managua llegó a 659,206 habitantes⁵⁷, o sea que en seis años llegó a más del doble.

El terremoto de Managua del 72 generó a su vez un violento sismo político de tanta o mayor intensidad que el tectónico, haciendo a un lado, la propuesta de un gobierno provisional en forma de Triunvirato que pretendía según la mayoría de los analistas políticos fijar las bases de la transición de la dictadura a la democracia, propuesta que se había iniciado el 28 de marzo de 1971, a través de un acuerdo o pacto político entre el gobierno de Anastasio Somoza Debayle y el Partido Conservador, dirigido entonces por Fernando Agüero Rocha.⁵⁸

El llamado sismo político se produjo porque Anastasio Somoza Debayle se hizo nombrar Superministro de Reconstrucción Nacional con funciones especiales en el Ejército de Nicaragua. El decreto concedió a Somoza facultades que solo le correspondían a la junta, provocando de esta forma el rechazo de Fernando Agüero y posteriormente la renuncia de este en 1973. Esta situación aumentó la inestabilidad política del país, preparando la antesala del movimiento revolucionario sandinista que se recrudeció a partir de 1974 y culminó con el triunfo del FSLN⁵⁹ el 19 de Julio de 1979.

5.2.TRAZA URBANA

A raíz del terremoto, se presenta un abandono del área central de Managua, se demuele y se cerca su área central, se depositan los escombros en la costa del lago, se presenta una desvinculación abrupta entre el lago de Managua y el resto de la ciudad.

El sector oriental de la ciudad es invadido por el Mercado Oriental, siendo a raíz de entonces, que su proceso de crecimiento ha sido incontrolado, y es el centro de comercio informal más grande del país, aunque aparentemente se mezcla con un comercio formal, la situación de escasez de servicios y alimentos, que se presentó con el terremoto provocó que aquí se desarrollara el más fuerte mercado negro del país.

Managua crece a través de sus vías de comunicación más importantes, hacia Masaya, Granada, Los Pueblos y El Crucero, principalmente, provocando que el centro de Managua quedara vacío y que se diera un fenómeno de estrella en su estructura urbana. Por otra parte, el gobierno ejerce estricto control sobre los suelos del área central, congelando la reconstrucción para dirigir un desarrollo descentralizado. (Ver anexo : Ley de Expropiación).

⁵⁷ INEC, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

⁵⁸ Marcia Traña, "Apuntes sobre la Historia de Managua" Printard Editores, Managua 2000, Pag121.

⁵⁹ FSLN, Frente Sandinista de Liberación Nacional.

5.3.USO DE SUELO URBANO

Se da un cambio radical en el uso de suelo urbano, las tierras del centro de Managua después de tener el valor mas alto de la ciudad pasan a devaluarse considerablemente. Las ruinas de Managua empiezan a ser ocupadas por la población marginal y la zona se convierte en un área de escombros y delincuencia.

El centro de comercio mas desarrollado es el Mercado Oriental, la zona residencial de Ciudad Jardín comienza a sentir los efectos de su proximidad al mercado y se da una transformación del uso del suelo habitacional por comercial, ya que los comerciantes de todo tipo, comienzan a hacer presión sobre el área, de tal forma que se tienen que ceder los espacios al comercio (actualmente es zona de uso mixto).

De toda esta situación la única respuesta favorable a la planificación es que se realizan los estudios geológicos de microzonificación, se adquiere conocimiento de tres de las fallas más importantes que atraviesan el área central (Estadio, Bancos y Tiscapa) y de la contraindicación de construir edificios sobre las áreas de falla (ver plano 10d).

5.4.CONCLUSIÓN

A raíz del abandono del centro de Managua, el gobierno especula sobre el desarrollo de subcentros en la periferia y la demolición de edificios ubicados en esta área. El mercado oriental sustituye a los mercados desaparecidos (Central y San Miguel) y crece, afectando vías y zonas habitacionales como Ciudad Jardín y zona de la pista Intermedia.

Se da una transformación del suelo muy marcada en la periferia de la ciudad, zonas habitacionales heterogéneas se forman especialmente en la calle Colón y la Avenida Monumental. El desarrollo industrial se encausa entre la carretera norte que va hacia la ciudad de Tipitapa y el lago de Managua.

En esta época se presenta el caos del crecimiento urbano descontrolado y la ciudad carece de fisonomía, es la época de los planes y programas y las tensiones políticas, auguran otro gran colapso para la ciudad.

La guerra civil prolongada que venía gestándose en las montañas de Nicaragua, se adentra en las ciudades más importantes del país hasta culminar en la ciudad capital y el derrocamiento de la dictadura somocista por el FSLN el 19 de julio de 1979.

6. CAPÍTULO SEXTO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA EN EL PERÍODO DE 1980 A 1989

6.1.ASPECTO SOCIO ECONÓMICO

El 19 de Julio de 1979, se presenta un giro total a la situación sociopolítica de Nicaragua y se da un cambio de gobierno a raíz del triunfo de la revolución Sandinista, nuevos planes y programas habrán de realizarse.

Se decreta la expropiación del área central por utilidad pública. Se refuerza el valor simbólico político del núcleo histórico de Managua, con el uso masivo e intenso de áreas públicas, se convierte en ley el Plan Regulador de 1982, que contiene programas de zonificación para el área central de Managua.

La población del Municipio de Managua para entonces es de 659,206 habitantes, con mucho movimiento de población migrante tanto de la capital hacia los municipios aledaños, como de ellos hacia la capital, ya que para entonces se incrementó la demanda de mano de obra para la reconstrucción de Managua. Se incentiva el sector industrial de la construcción y se decreta la expropiación de ruinas y lotes baldíos, así como el desarrollo de acciones improvisadas y aisladas que en alguna medida retomaron los lineamientos de los planes anteriores.

Con la prolongada situación de guerra del país se entra a otra fase de crisis económica por el bloqueo internacional, se incrementa la carga que se tiene, al tener que reforzar el presupuesto económico para la defensa y las armas.

La economía sufre una depresión por un lado y por otro, se incrementa el sector terciario de mercado informal, especialmente acentuando el crecimiento del mercado oriental, lo cual ya se mencionó.

6.2.TRAZA URBANA

La traza urbana del área central fue transformada por la creación de las calles denominadas Duplas, Norte y Sur, que logran jerarquizar el sistema vial y obtener una mejor comunicación con la vialidad radial y anular (ver plano 9b).

Las cuales sustituyen el eje Este-Oeste que había existido sobre la anterior calle 15 de Septiembre y se realza el eje norte-sur, ampliando la Avenida Simón Bolívar, dejándola como eje principal entre el lago de Managua y el acceso principal a la ciudad por el sur. La avenida Sandino se convierte en calle peatonal y se reconstruye el Estadio Nacional, el cual había quedado dañado desde el terremoto; también se había derribado la estatua de Anastasio Somoza recién el triunfo de la Revolución, este lugar ha sido un hito histórico y político de trascendencia.

6.3.USO DE SUELO URBANO

La situación posguerra y los movimientos migratorios de la población dan lugar a que proliferen los asentamientos espontáneos y a que se incremente el uso de las construcciones en ruinas por la población marginal.

Algunos sectores de educación y de salud se restauran para atender la demanda, de esta forma entran en servicio los colegios Bautista, Loyola y la Policlínica Central entre otros. En el centro se construye la unidad habitacional denominada San Antonio para la clase media.

La sede de gobierno se instala en lo que antes del terremoto fue la zona de bancos :Central, Nacional y de América, dándole vida político administrativa al área central y mayor jerarquía a la avenida Bolívar, que pasa lateralmente a estos edificios y que es el eje principal norte-sur. Al norte de este núcleo se construye el Parque Luis Alfonso Velásquez Flores (nombre que se le da en recuerdo de un niño nicaragüense que muere durante la guerra civil, que se había comportado como un verdadero líder antisomocista). Con las acciones de construcción de parques, áreas verdes y monumentos a los héroes y mártires se identifica la renovación urbana con un carácter socio-político, ya que esto se realiza especialmente en donde antes fueron las áreas de comercio más importantes de Managua.

La reconstrucción de las instalaciones de gobierno en esta área y mas específicamente en el edificio que antes ocupó el Banco de América, le dio vida urbana a la zona centro, que ya parecía hundirse en el abandono. El área centro de Managua cuenta con 589 hectáreas, está reglamentada a través del Reglamento del Área Central de Managua de 1995, más conocido como PMAC. (Ver plano 9a)

Así como el comercio se asentó en el sector oriente de Managua, así mismo el sector vivienda unifamiliar tomó su rumbo hacia el sur poniente y sur oriente, siendo mas marcado en este último que comunica Managua con las ciudades de Masaya (Ciudad de artesanos por excelencia), Granada(Ciudad colonial de gran interés turístico), los Pueblos Blancos (Pequeñas ciudades con características muy propias de artesanía regional) y finalmente la carretera llega al país vecino de Costa Rica.

El uso de suelo tiene marcadas características sobre las carreteras principales, en donde Managua se fue extendiendo sin freno para formar una especie de estrella, con un núcleo que estaba agonizando y que se quería reconstruir urgentemente y hacia donde se centraron prácticamente todas las políticas urbanas.

6.4.CONCLUSIÓN

En esta década 1979-1989, las prioridades del país eran de tipo bélico por encontrarse la nación permanentemente amenazada; sin embargo, las labores de reconstrucción de tipo social fueron las áreas mas atendidas y las que mayor beneficio dieron a la población de escasos recursos económicos.

Por otra parte, la Campaña Nacional de Alfabetización fue de enorme trascendencia ya que un considerable porcentaje de la población analfabeta fue atendido hasta los últimos rincones de Nicaragua, teniendo la contradicción que fue obligatoria para los jóvenes estudiantes quienes dejaron sus responsabilidades naturales de estudio para llenar este requisito, que a la vez afectó su preparación integral.

7. CAPÍTULO SÉPTIMO : ESTRUCTURA URBANA DE MANAGUA EN EL PERÍODO 1990-2004

7.1. ASPECTO SOCIO ECONÓMICO

En este capítulo haré referencia al hito histórico que se tomó en consideración para enmarcar este nuevo episodio de Managua : El cambio de poder político a nivel nacional; las elecciones de 1990, dieron como resultado el triunfo radical e inesperado del partido de oposición UNO (Unión Nacional Opositora) rebasando las expectativas del partido en el poder, el FSLN.

Ahora bien, el triunfo de la Unión Opositora (UNO) en el municipio también fue contundente, de 20 concejales ganó 16, es decir se logró el 80% del total de concejales correspondientes al Municipio de Managua. El 2 de mayo de este mismo año, el Dr. Arnoldo Alemán Lacayo de la UNO, asume bajo protesta de ley el cargo de Alcalde de Managua , según la Gaceta, diario oficial y según determina la Ley 23, del 30 de abril de 1987.

La población de Managua para entonces ascendía a 900,000 habitantes y el ambiente político mermaba el avance de la reconstrucción como consecuencia del terremoto del 72 y guerra civil del 79.

Luego del triunfo electoral de la UNO, las primeras intervenciones del Gobierno Central fue hacia los municipios y fueron realmente contradictorias. Su primer decreto (1-90), lesionaba la autonomía municipal al otorgarle al Ministerio de Gobernación facultades de coordinar la asistencia del ejecutivo a las municipalidades y revisar el Plan de Arbitrios de cada municipio, acoplándolos a los Planes Generales de Gobierno Nacional y a sus propios intereses.

Así las cosas, en Junio de 1991, se deroga el decreto (16-90), mediante el cual los predios baldíos del centro urbano de Managua destruida por el terremoto y que eran pertenencia de la alcaldía de Managua, con el nuevo decreto (26-91), se regresaban al Estado de Nicaragua. De esta manera, el ejecutivo recuperaba los derechos exclusivos sobre estos terrenos, negándole a la alcaldía de Managua el derecho de poder incorporarlos al proyecto de reconstrucción del Centro Histórico de la capital.

La situación económica de Managua era caótica y no podía arrancar plenamente su reconstrucción, debido a las contradicciones políticas que se estaban dando aún dentro del mismo partido y las secuelas del gobierno anterior, que no dejaba consolidar la reconstrucción, pero que sin embargo a través del tiempo se comienza abrir paso el nuevo gobierno local y se da inicio la transformación de Managua.

7.2.TRAZA URBANA

La traza urbana de Managua sigue creciendo, la tendencia se sigue marcando hacia el sur, en especial sur-oriente, algunas vialidades se ensanchan y comienzan aparecer las rotondas o glorietas como una gran novedad para la capital.

La construcción de la rotonda “Rubén Darío” en el acceso sur de la capital da lugar al nuevo núcleo generador de actividades de Managua, fue el punto de apoyo para que se diera lugar a las nuevas construcciones de lo que posteriormente se conoció como “la nueva Managua”(ver plano 9c).

La inversión privada comenzó a cobrar fuerza y confianza, y como resultado al lado de esta rotonda se construye el centro comercial denominado “Metrocentro”, que impulsó en forma categórica el comercio de la ciudad. De igual forma, en esta misma zona se construye la nueva catedral metropolitana con un diseño del arquitecto mexicano Legorreta y de imponente modernismo.

Luego, la construcción de la rotonda el “Guegüense” hizo que cobrara vida nuevamente la plaza comercial conocida como “Plaza España,” la que se encontraba en franco deterioro; la avenida Bolívar se amplió como el eje principal Norte –Sur, que atraviesa Managua desde el Lago de su mismo nombre hasta la carretera de Masaya. La construcción de la pista Jean Paul Gennie que va a salir a la carretera de Masaya, levantó aún mas el crecimiento de esta zona y facilitó la comunicación entre estas áreas de desarrollo urbano. La construcción de la autopista Cardenal Miguel Obando y Bravo, entre otras, dieron lugar a una mayor fluidez y comunicación de Managua.

7.3.USO DE SUELO URBANO

En esta misma década de los noventas, los inversionistas nacionales y extranjeros llevan a la realidad una serie de proyectos que cambian radicalmente la fisonomía de Managua.

El cambio en el uso de suelo urbano es notorio, se construyen entre otros : Hotel Princess, Hotel Holiday Inn, Hotel Plaza Real Inter, Complejo Comercial Plaza Inter, Restaurante Fridays, Restaurante Rosti Pollo, Remodelación del centro comercial Managua, Metrocentro sigue ampliándose, Hotel Hampton Inn, entre otros.La zona ubicada entre la rotonda Rubén Darío y la Centroamérica se conoce como la “Zona Rosa de Managua” (Ver fotos nueva Managua).

En cuanto a crecimiento habitacional se desarrollan nuevas urbanizaciones, las cuales en su mayoría se encuentran ubicadas al sur de Managua y hacia la carretera que conduce a la ciudad de Masaya; estos repartos residenciales son: Las Cumbres, Villas Italianas, Punta Al Día, La Alameda, Notre Dame, Madrid, La Estancia, Villa del Prado, Intermesso del Bosque,Lomas del Valle, Acoma, Puesta del Sol, La Esperanza, Villa Fontana Norte,Lomas de San Juan, Campo Bello, Bosques de Santa María, Santa Elizabeth, Vía La Mora, Sierras

de Santo Domingo y Lomas de Santo Domingo entre otras. En el plano No 13, se puede apreciar en forma general los usos de suelo al año 2000. En cuanto al uso Habitacional, se presentan dos áreas de mayor desarrollo, las cuales corresponden a la zona de la carretera norte, correspondiendo a la vivienda de tipo popular, y la zona de la carretera a Masaya, que es vivienda de tipo residencial.

En la zona sur-poniente, también ha habido un desarrollo considerable, solo que los terrenos son de una topografía abrupta, pero que sin embargo la zona cuenta con un clima muy agradable, razón por la cual estos terrenos han incrementado su desarrollo habitacional de tipo residencial. Por otra parte el uso Institucional, ha sido mayor en el área central de Managua y sobre la autopista Juan Pablo II, entre la carretera a Masaya y la carretera Sur.

El uso comercial es el que más ha incidido en las transformaciones urbanas de estos últimos años, siendo su mayor concentración en el sector del mercado oriental, donde aún no se ha podido controlar el desarrollo de comercio informal.

Otras zonas que se han identificado plenamente como polos de desarrollo comercial, han sido Metrocentro, Plaza España, Interplaza , Centro Comercial Managua(recientemente remodelado),Mercado Central o Huembes , el corredor de la carretera norte, el cual se ha mezclado con la zona industrial y la carretera a Masaya, en donde se ha caracterizado por un corredor comercial y en donde recientemente se siguen construyendo centros comerciales de considerables tamaños (Ej: Plaza Galerías).

El uso Industrial presenta la mayor concentración hacia la carretera norte, las Brisas y carretera nueva a León. La mediana y pequeña industria se encuentra francamente dispersa.

Las áreas de reserva son aquellas de conservación natural o que contemplan ciertas restricciones físicas y no son aptas para la construcción. Entre ellas están : La costa del lago de Managua, lagunas, cadena de valles y algunos cerros que se extienden de norte a sur entre Miraflores y Ticomo, la zona del aeropuerto internacional y las áreas de fallas geológicas comprobadas.

Las áreas baldías son de tamaño y distribución muy variadas y prevalecen especialmente en el centro histórico de Managua, en el sur de los distritos III y V , en estos últimos, también se encuentran cultivos y pastizales.

7.4.CONCLUSIÓN

Se puede decir que la forma en que se ha desarrollado la estructura urbana de Managua en las últimas décadas, no responden a las expectativas de reconstrucción de la capital. Entre otras cosas, esto se debe a que hasta la fecha no goza de las características de una ciudad central. El área central o centro histórico no se ha densificado a la fecha, esto a pesar de que se tiene un Reglamento el Área Central.⁶⁰ La razón de esta dinámica lenta de

⁶⁰ Reglamento Área Central, ALMA, Managua Marzo 1995.

reconstrucción se debe por una parte a la economía del país y por otra, a la falta de confianza que se tiene sobre estos suelos altamente sísmicos, los que hace treinta y tres años causaron el peor desastre de la historia de Managua.

En el cuadro No 5, denominado Caracterización de Managua se puede apreciar un resumen de superficie, población, vivienda y equipamiento urbano por cada uno de los distritos de Managua, cuya fuente de información es el Departamento de Planificación de la Alcaldía de Managua.

8. CAPÍTULO OCTAVO : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. TEORÍAS DE ESTRUCTURA URBANA Y LA MANAGUA DEL FUTURO

A partir del terremoto, Managua ha venido conformándose en forma polinuclear, dejando su núcleo histórico con usos predominantemente institucional, cultural y recreacional, lo que realmente está contemplado en el Plan Maestro del Área Central de Managua. Como ya se mencionó en el capítulo dos, en donde se analizan las diferentes teorías de Estructura Urbana, es básico considerar el paradigma de la economía política, en donde se plantea que las ciudades son el resultado de los arreglos políticos, sociales y económicos de su tiempo, solo que en el caso de Managua se tiene que agregar un cuarto elemento determinante, que es el del terremoto de 1972 y que por ser esta ciudad la más vulnerable en términos geológicos del territorio nacional, se deberá considerar esta situación como punto básico de partida para todos los planes de desarrollo de este municipio.

Por otra parte, los cambios políticos que se han presentado a través de la historia, han encausado el desarrollo con matices determinantes de acuerdo a los intereses del que esté en el poder; así las cosas, esto ha repercutido hasta en la nomenclatura urbana de calles y avenidas, que cambian de nombre constantemente, razón por la cual en la actualidad Managua carece de nomenclatura oficial y a la fecha las direcciones tienen que darse de forma muy peculiar tal como : “De la estatua de Montoya, dos cuadras al lago” o sea hacia el norte; “De donde fue el arbolito, cuatro cuadras a la montaña” o sea hacia el sur, y así sucesivamente. Si bien las avenidas principales se conocen más oficialmente, las calles tienen nombres entremezclados de los distintos gobiernos y la población prefiere usar las direcciones populares. (Ver anexos : Anécdota de la Revolución que no fue).

¿Hacia dónde se dirige Managua? Si analizamos un poco las tendencias de crecimiento, podremos comprobar que la teoría Sectorial de Homer Hoyt, referente al crecimiento sobre los ejes principales, responde acertadamente al desarrollo que ha presentado la capital y que se acentúa a lo largo de los ejes viales, siendo en este caso específicamente las carreteras y en especial la que se dirige a los centros poblacionales al sur-oriental del municipio, los cuales son: Masaya (a 30 Kms), Granada (a 45 kms) y los “pueblos blancos”, como comúnmente se conocen, los cuales se encuentran muy cerca uno del otro y que son lugares de gran atractivo turístico y artesanal (ver plano No3).

Lo mismo ha sucedido en las carreteras norte y sur poniente, pero con una dinámica menor, y con usos de suelo muy distintos, ya que en el caso de la carretera surponiente es mayoritario el uso residencial y en la zona nororiental se ha presentado un incremento considerable de asentamientos espontáneos.

8.2.MANAGUA ACTUAL Y FUTURA

El crecimiento de Managua a la fecha ha trascendido el límite urbano establecido por el Plan Regulador vigente, alcanzando áreas suburbanas y llegando hasta el límite municipal.

Tal y como se presentó al inicio de esta investigación, la ciudad sigue una tendencia fuerte de crecimiento hacia el suroriente, en donde se han desarrollado viviendas de tipo residencial mezcladas con un desarrollo comercial de construcciones muy modernas.

En los últimos cinco años, se han construido más de 20 conjuntos residenciales con más de 700 lotes habitacionales, donde al menos un 50% no cuenta con permiso de construcción de la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía de Managua.⁶¹

Una buena parte de estas urbanizaciones se encuentran en zonas inadecuadas al desarrollo urbano, por ser áreas rurales de protección (por la erosión hídrica que ahí se presenta) y por ser suelos de producción agropecuaria, como los casos de: Intermezzo del Bosque, Miralagos y Campo Bello. Esto sin tomar en cuenta aquellas viviendas unifamiliares que a diario se construyen sin el permiso correspondiente, y ya no se diga por el sinnúmero de construcciones en asentamientos espontáneos que crecen día a día, en especial al nororiente de Managua.

Esto se debe sobre todo a que por muchos años el sistema de permisos de construcción fue obsoleto y las leyes que han acompañado este control no se han aplicado en la forma debida, sobre todo por las situaciones peculiares tanto socioeconómicas como políticas del país, que se han mencionado a lo largo de esta investigación. No obstante, se puede decir que a la fecha, el sistema de permisos y control de construcciones ha mejorado considerablemente; sobre todo a partir de la implementación de la Ventanilla Única de la Construcción, sistema que ha agilizado considerablemente el sistema de aprobación o revisión de planos. Anteriormente las áreas de geología, agua potable, alcantarillado y electricidad tenían que ser aprobados por las instituciones de INETER, ENACAL, ENEL Y BOMBEROS, las cuales se encontraban en lugares distantes unos de los otros; ahora en cambio se cuenta con un módulo dentro de las mismas instalaciones de la alcaldía y los pagos se pueden realizar en un mismo lugar, ahorrándoles a los usuarios tiempo y dinero.

Tomando en consideración que a través de la ley No 329 (Ley creadora de los Municipios de Ciudad Sandino, antes Distrito 1; y El Crucero, antes Distrito 7), la superficie original de Managua se redujo en un 49.6%, o sea de 544 km² a 273 km², se debe tomar en cuenta que los nuevos planes parciales que están disponibles deberán aplicarse en forma rigurosa de parte de las autoridades municipales, a fin de aprovechar esta situación a favor y no en contra de un buen control del desarrollo urbano de Managua.

⁶¹ Plan Parcial de Ordenamiento Urbano Sector 1, Alcaldía de Managua, 2002.

Estos planes parciales como ya se ha mencionado son : Sector 1, Pista Jean Paul Genie-Carretera a Masaya; Sector 2, Metrocentro-Subcentro Rubén Darío; y Sector 3, Mayoreo-Barrio Schick , los cuales son herramientas de control del desarrollo muy oportunos, ya que cada uno de ellos está tratando de hacer frente a la dinámica de crecimiento que en estas zonas se está presentando.

Por ejemplo, en el caso del Sector 1 se están desarrollando urbanizaciones en áreas de reserva natural y de protección de erosión hídrica incontrolables. En el caso del sector 2, a raíz de la construcción de la rotonda Rubén Darío, Metrocentro y la nueva catedral metropolitana, se ha dado un foco generador de inversiones comerciales, financieras y hoteleras, en zonas residenciales y de equipamiento educacional (zona de universidades).

En el sector 3 se ha presentado un alto incremento de asentamientos espontáneos, invadiendo zonas de restricción acuíferas y aéreas que están trayendo consecuencias serias en el desarrollo de Managua.

El municipio de Managua es privilegiado en cuanto a recursos naturales que no son aprovechados : cuerpos de agua, como lagos y lagunas que pueden embellecerse para recreación y turismo, y que ahora solo son espejos naturales sin aprovechamiento alguno. En el caso del lago de Managua, recién se ha firmado un proyecto de saneamiento del lago, el cual a través de los años ha sido el depósito de aguas negras y pluviales de la capital, desaprovechando este recurso natural tan atractivo. En cuanto a esta situación se hará un saneamiento de la ribera del lago y posteriormente se construirá una pista recreacional compuesta por dos calzadas paralelas al lago Xolotlán, con su respectiva área de protección. (Ver cuadro de proyectos a corto, mediano y largo plazo).

Sin embargo, a pesar de los proyectos y esfuerzos que se han hecho en los últimos años, Managua presenta un deterioro ambiental sostenido por la falta de protección de estos recursos naturales, por un manejo inadecuado de los mismos, por la falta de regularización y creciente invasión del uso urbano sobre estas áreas desprotegidas.

La tendencia de crecimiento urbano es en su mayoría de forma horizontal y dispersa y esto como consecuencia del terremoto de 1972, que aún 33 años después, muestra las secuelas de una ciudad cicatrizada por los sucesos naturales y del hombre.

La ciudad sigue creciendo especialmente hacia el suroriente o sea hacia Masaya, y aunque el plan parcial No. 1 está proponiendo nuevas medidas de control del desarrollo, a nivel nacional se está planificando la carretera turística que va desde el Aeropuerto Internacional de Managua hasta salir a la intersección de la carretera de Managua- Ticuantepe, a 14 y medio kilómetros de la capital, continuando hacia “los pueblos blancos,”⁶² cuya construcción va a

⁶² Los pueblos conocidos como “pueblos blancos” son Masatepe, Catarina, San Juan de Oriente, entre otros. Se les ha designado así porque hace varios años tenían en común el uso del color blanco para decorar sus paredes y sus techos de teja de barro. Actualmente estos pueblos son de gran atractivo turístico y artesanal

incentivar se quiera o no, que Managua siga creciendo hacia este sector. Por lo anterior, más que detener el desarrollo hacia esta zona, la propuesta de esta investigación es planificar el desarrollo conjunto de esta futura zona conurbada y establecer un plan de desarrollo para la misma.

Por otro lado los planes parciales están proponiendo incentivar la inversión en otros sectores de Managua, a través de la elaboración de un Plan de Inversiones que promueva la construcción en otros lugares de la capital, pero para eso, se debe contar con una dinámica de colaboración entre los gobiernos central y municipal, que evite entrar en contradicciones.

Existe una tendencia muy marcada de ocupación irregular de los terrenos baldíos tanto urbanizados como no urbanizados, especialmente aquellos que han sido ocupados de forma individual. Al mismo tiempo, se nota una segregación social muy marcada entre las nuevas urbanizaciones con todos los servicios, a pesar de encontrarse en la periferia, y las zonas de carácter popular que carecen de servicios básicos y de infraestructura. (De acuerdo a la teoría de Economía Espacial, en las vías que circundan la ciudad los valores del suelo se van incrementando).

La toma ilegal de terrenos, presente hasta el día de hoy, es un fenómeno que se agudizó a partir del triunfo de la Revolución Sandinista, pues el mismo sistema de gobierno promovió que las clases más pobres tomaran los sitios que necesitaban para su vivienda, prometiéndoles legalizar su situación en corto plazo. Esto no sucedió, y por el contrario, hasta el año 2001, existían 273 asentamientos espontáneos,⁶³ lo que equivale a la tercera parte de la población de todo Managua. Este problema es muy grave si se toma en consideración que son de tenencia ilegal y que además carecen en un gran porcentaje de redes de servicios básicos y de equipamiento urbano

En cuanto al área central de Managua, a pesar de que a la fecha se ha densificado su construcción, todavía carece de una política clara para impulsar con mayor fuerza la reconstrucción del antiguo centro de Managua. La existencia de tantos terrenos baldíos desarticula la estructura urbana en su conjunto, hay una dispersión en las inversiones, a pesar de que se necesita urgentemente una revitalización urbana cívica y cultural, en especial en su centro, como principal núcleo de la capital del país.

Managua debe recuperar su primacía como ciudad capital y esto solo se podrá lograr con el esfuerzo conjunto de una planificación ordenada, que se traduzca en acciones concretas y que sobre todo tome en consideración los fenómenos naturales y antropológicos que han hecho de esta ciudad lo que hoy es, aprendiendo de los errores o las fallas del índole que fueran.

Los programas de defensa civil deben de ir de la mano de los planes y programas municipales y del gobierno central, tomando en consideración que esta ciudad es la más vulnerable de todo el país y poder llevar la tarea de reconstrucción en forma conjunta, sin que se tome partido por los cortes

⁶³ PGDM Plan General de Desarrollo Municipal, Alcaldía de Managua, 2002.

políticos de los diferentes gobiernos que presentes a través de la historia de Managua.

Finalmente, de acuerdo a la tendencia de desarrollo y como ya se mencionó anteriormente, es un hecho inminente que se dará una conurbación entre Managua y los centros de población más cercanos, tales como los pueblos blancos y la ciudad de Masaya. Dicho lo cual, lo más acertado es promover actividades económicas en la futura zona conurbada, impulsando patrones mixtos de uso de suelo y creando unidades domésticas con pequeñas empresas artesanales no contaminantes y compatibles con el uso habitacional.

De hecho, estas actividades ya se dan en estos pueblos artesanales por excelencia y en la ciudad de Masaya que es la cuna del folclor nicaragüense. Lo que se requiere es impulsar las actividades artesanales ya existentes a través de políticas de consolidación que las apoyen, en áreas como: cerámica, madera, talabartería y textiles, entre otras; y que les permitan adquirir una mayor calidad y proyectarse no sólo dentro de un mercado nacional sino también internacional. Esto tomando en consideración la propuesta de la carretera que va desde el aeropuerto de Managua hasta el municipio de Ticuantepe. Por otro lado se propone implementar programas de apoyo para la capacitación y mejoramiento de infraestructura de los talleres artesanales en la futura área conurbada.

Otras de las recomendaciones es extender los circuitos turísticos desde el centro de Managua (zona cultural y turística del lago y Teatro Nacional Rubén Darío) hacia los pueblos blancos artesanales, de tal forma que se integre en sus recorridos sitios que reflejen su diversidad cultural y su patrimonio natural e histórico. Un ejemplo de lo anterior es el Volcán Masaya que se encuentra en la zona de transición (entre Managua y Masaya) y en forma activa, pudiéndose apreciar el cráter con la lava ardiente.

En la futura zona conurbada se deberán adoptar acciones concertadas y coordinadas que permitan instrumentar sistemas tributarios y recaudatorios de carácter municipal en obras y acciones comunes.

Para concluir, es necesario insistir en la densificación del área central de Managua como una medida prioritaria que debe ser promovida a través del Plan Maestro del Área Central (PMAC) y en que, tanto las autoridades municipales como nacionales, deberán hacer un esfuerzo conjunto si se quiere una capital estética, que ofrezca espacios de desarrollo socio cultural y que sea económicamente viable.

9.CAPÍTULO NOVENO: PLANES DE DESARROLLO URBANO DE MANAGUA

9.1. PLAN GENERAL DE DESARROLLO MUNICIPAL (PGDM).

El Plan General de Desarrollo Municipal ha sido el resultado de varias etapas de desarrollo en el que se han realizado diferentes estudios urbanos desde lo que se conoció como Plan General de Desarrollo Urbano en 1992, el cual quedó en etapa de Diagnóstico-Pronóstico y los estudios sectoriales que de él se desprendieron en las áreas físico-natural, físico-urbano, socio-económica y político-administrativa. El año 1999, da lugar la realización del Plan General de Desarrollo Municipal del Convenio de Cooperación en el marco del hermanamiento Amsterdam-Managua, ampliando el área de estudio del sector urbano de Managua a la totalidad de su municipio.

La metodología del PGDM consta de tres etapas principales, que son: 1) Diagnóstico-Pronóstico, Bases del Plan, 2) Visión Futura, Plan Estratégico y 3) Estrategia de Desarrollo, Plan de acción y Programas de Inversión.

La primera etapa comprende la realización de estudios bases de diagnóstico-pronóstico, con el propósito de realizar un análisis de la situación del Municipio de Managua, abarcando los aspectos : socio-económico, físico-espacial, ambiental y político administrativo.

La segunda etapa se centra en la elaboración de un producto síntesis en el proceso de formulación del PGDM, denominado Plan Estratégico. Este comprende dos elementos básicos que son : la Visión del futuro integral y los Lineamientos de desarrollo.

La Visión del futuro, es el objetivo general de desarrollo local a largo plazo y contempla un conjunto de ideas básicas que proveen un marco de referencia de lo que se pretende sea el municipio en un futuro.

La tercera etapa corresponde al Plan de Acción, aquí se definen los programas y proyectos, así como acciones inmediatas debidamente priorizadas en función de la demanda comunitaria y su viabilidad.

El Programa de Inversión comprende los perfiles de proyectos y acciones a ejecutarse en el período posterior a la conclusión de la formulación del plan, a la vez en este programa se especifica las actividades y su secuencia, la corresponsabilidad sectorial y los recursos económicos y técnicos para la realización de los proyectos propuestos.⁶⁴ (Ver cuadro de proyectos).

9.2. PLAN MAESTRO DEL ÁREA CENTRAL (PMAC)

El diagnóstico del Plan Maestro del Área Central fue publicado en Septiembre de 1991 y elaborado por un equipo profesional de la Alcaldía de Managua junto

⁶⁴ Alcaldía de Managua, *Plan General de Desarrollo Municipal*, Managua, 2002.

con asesores del gobierno de Amsterdam, Holanda, quienes también financiaron el proyecto.

El desarrollo del plan, comprende cuatro etapas que son: 1)Marco Referencial y Diagnóstico Preliminar, 2)Diagnóstico, 3)PMAC : Plan Maestro del Área Central, que comprende estrategias y propuestas para el centro histórico y 4)Reglamento del Área Central de Managua.

1)Marco Referencial : El Plan Maestro del Área Central se formuló inicialmente con el Marco de Referencia y Diagnóstico preliminar. En esta etapa se refieren situaciones muy generales de los aspectos naturales, urbanos, socioeconómicos y político administrativos que tenían especial ingerencia en este sector de Managua. Posteriormente se tuvo que completar datos y actualizar estudios en especial en lo referente a la problemática sísmológica y al marco jurídico de la tenencia de la tierra.

2)Diagnóstico del Área Central : Comprende el estudio de 589 hectáreas, que corresponde al viejo centro de Managua, incluyendo la laguna de Tiscapa (ver plano No 9b). Aquí se marca el inicio de las acciones para rescatar el centro histórico de Managua, el cual había sido afectado por los terremotos de 1931 y 1972.

3)Estrategias y Propuestas del PMAC : El Plan Maestro del Área Central fue publicado en Mayo de 1994, por la Dirección General de Urbanismo de la Alcaldía de Managua.

Comprende un modelo de desarrollo en el centro que incluye básicamente un concepto urbanístico, que a la vez contempla los conceptos básicos de zonificación e imagen objetivo.

Toma como referencia las diferentes propuestas de los planes de reconstrucción formulados después del terremoto de 1972, tomando en consideración las etapas antes mencionadas y los aportes de estudios que tienen vigencia hasta la fecha de su formulación.

Se concluye en propuestas y estrategias de desarrollo urbano para el área central de Managua.

4)Reglamento del Área Central : El reglamento del Área Central fue publicado en Marzo de 1995 por la Alcaldía de Managua. Este documento consta de dos partes que son:

a)Presentación del reglamento, donde se indica en forma resumida su contenido, igual que las propuestas, lineamientos, conceptos y estrategias de implementación del Plan Maestro del Área central de Managua.

b)Reglamento propiamente dicho, con las noemas y procedimientos exigibles para el desarrollo urbanístico y constructivo del casco urbano central de la ciudad capital. Entre estos e cuentan la zonificación del uso del suelo, sísmica y ambiental; el sistema vial; el procedimiento para la obtención del permiso de construcción y las disposiciones generales y finales. Toda normativa y

legislación coadyuvará a obtener los resultados esperados en la propuesta del Plan Maestro del Área Central de Managua.⁶⁵

9.3. PLANES PARCIALES DE LOS SECTORES 1, 2 Y 3.

Como resultado del proceso de urbanización de la ciudad de Managua, que en especial se ha incrementado en ciertos sectores del municipio y ante la necesidad de ejercer controles efectivos de acuerdo a la dinámica actual de transformación urbana, la Alcaldía de Managua identificó tres zonas, donde se debía de revisar la transformación del uso de suelo y realizar nuevas propuestas de reglamentación, quedando los siguientes sectores como propuestos de reglamentación parcial⁶⁶:

Sector 1. Pista Jean Paúl Genie- Carretera a Masaya: sector en el cual se están desarrollando urbanizaciones en áreas de reserva natural y de protección de la erosión hídrica.

Sector 2. Metrocentro- Subcentro Rubén Darío : sector en el cual se están concentrando las principales inversiones comerciales, financieras y hoteleras, además zonas residenciales y de comercio menor.

Séctor 3. Distrito 6 (Mayoreo- Barrio Schick): Distrito que contiene un alto porcentaje de asentamientos espontáneos, así como limitantes para su desarrollo para restricciones aéreas impuestas por el Aeropuerto y por el manto acuífero de Las Mercedes.

En julio de 1998, mediante la resolución municipal 09-98, se aprueba el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano (PPOU). Para el Sector 1 : Pista Jean Paul Genie de la carretera Managua-Masaya, se sustituye lo pertinente a los planes de desarrollo urbano que comprendan dicho sector. Por su parte en febrero de 1999, mediante resolución 8, se aprueba el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para el sector 2 : Metrocentro-Subcentro Rubén Darío, que sustituye en lo que corresponde al sector, a los demás planes de desarrollo urbano. (Ver planos en Anexos)

⁶⁵ Alcaldía de Managua, *Reglamento del Área Central*, Managua, Marzo 1995.

⁶⁶ Alcaldía de Managua, *Planes Parciales Sectores 1,2,3*, Managua, Noviembre 2000.

BIBLIOGRAFÍA

- Alarcón Cantú Eduardo "Estructura Urbana en ciudades fronterizas" , Ed. Colegio de la Frontera Norte, México, 2000.
- Alcaldía de Managua Plan Maestro del Área Central, Diagnóstico, Ed.Imprimatur, Managua 1991.
- Alcaldía de Managua Plan Maestro del Área Central, Estrategia, Ed. Imprimatur, Managua Mayo 1994.
- Alcaldía de Managua Reglamento del Área Central de Managua, Managua 1995.
- Alcaldía de Managua Plan General de Desarrollo Municipal, Ed. Gráfica Editores, Managua 2002.
- Alcaldía de Managua Planes Parciales Sectores 1,2 y 3, Managua,2000.
- ALMA –MINVAH "Resumen del esquema de Desarrollo Urbano de Managua" 1987-2020, Alcaldía de Managua, Ministerio de la Vivienda y asentamientos Humanos, 1988.
- Bassols Mario "Antología de Sociología Urbana"; México, UNAM 1988.
- Brian Berry y John Kassandra "Una revisión de las principales Corrientes Teóricas sobre análisis Urbano, Anuario de Estudios Urbanos No.1,1994.
- Carter Harold ""El Estudio de la Geografía Urbana, Madrid, Instituto de Administración Local.1983.
- Castell Manuel "The City and the Grass Roots Cultural. Theory of Urban Movements" Berkeley, University of California 1983.
- CEPAL "Nicaragua, repercusiones económicas en los acontecimientos políticos recientes", Comisión Económica para América Latina, 1979.
- Díaz Lacayo Aldo "El frente Sandinista después de la derrota Electoral" Ed. Centauro,1994.

Ezra Park Robert	"Ecología Humana"
Flanagan G. William	"Contemporary Urban Sociology" Cambridge University, Press, 1974.
Gottdiener M.	"The Social Producing of Urban Space" Austin University of Texas Press 1994.
Harvey David y Allen Scott	"The Practice of Human geography, Bill Mac Millan Ed. Oxford 1989.
Harvey David	"The Urban Experience", Baltimore The John Hopkin University Press 1989.
Hernández Roberto	"Metodología de la Investigación, Ed. Mc. Graw Hill
INETER	"Amenazas Naturales de Nicaragua" , Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, 2001
Kleniewski Nancy	"Cities Change and Conflict. A political Economy of Urban Life, Belmont Wadsworth, Publishing Company, 1997.
Lozano Lucrecia XXI, 1989.	"De Sandino al triunfo de la Revolución", Ed. Siglo XXI, 1989.
Martillo Vila Joaquín	"Acahualinca en el panorama arqueológico de Nicaragua" Ed. Unión 1975.
Tamayo Flores Sergio	"Una revisión sobre las principales corrientes teóricas sobre el análisis urbano" Anuario de estudios Urbanos No 1, 1994.
Traña Marcia	"Apuntes sobre la Historia de Managua" Printard Editores Managua 2000.
Thumman A. Harston	"Interpreting The City An Urban Geography, N:Y: Wiley and Sons, 1992.
Yujnosky Oscar	"Urban Spatial Configuration and Land Use Policies in Latin America, University of Texas Press 1976.
Ziccardi Alicia y Reyes Sergio	"Ciudades Latinoamericanas, Modernización Y Pobreza" Instituto de Investigaciones Sociológicas, UNAM, 1998.

GLOSARIO DE TÉRMINOS⁶⁷

Acahualinca (Cahualinca) : Laguna, sitio barrio en el extremo noroeste de la ciudad de Managua. Célebre por las huellas fósiles de hombres prehistóricos. Según Alfonso Valle, deriva de acahual, matorral, olin, temblor, y can: "Lugar de los acahuales o girasoles" o también atl-cahualli : "Lo que deja el agua", en todo caso las malezas costeras al bajar el lago de nivel

Apoyeque : Profunda laguna de cráter en la península de Chiltepe. De atl-poyec: "Agua salobre".

Asososca : Laguna cratérica vecina y al oeste de la ciudad de Managua. Laguna cratérica al oeste de la ciudad de Managua. Laguna cratérica al oeste de Puerto Momotombo, también llamada Tecoacinabia por el cronista Oviedo y Laguna del Tigre(actualmente). Dávila Bolaños, ofrece también la versión "Lugar de la culebra de casacabel"

Batahola : Cerro y cantera al oeste de la ciudad de Managua: De patlaolla "Lugar de maíz desgranado", según Valle y Mántica.

Chiquilistagua : Comarca al oeste de la ciudad de Managua. De Chiquilicht-a-hua-c: "En el agua donde hay chiquirines o chícharas", según Mántica.

Chiltepe : Península del Lago de Managua y cerro volcánico en su extremo. De chilli-tepetel : "Cerro de los chiles", según Valle y Mántica.

Managua : Lago, Departamento, Municipio y Ciudad capital de Nicaragua. Vocablo con varias interpretaciones similares Managua-c: Lugar que tiene donde hay represa o Amanahua-c : Donde hay una extensión de agua o estanque" Alejandro Dávila Bolaños. Alejandro Dávila Bolaños traduce : Man-a-huac : "Agua grande encerrada".

Nejapa: Laguna y Comarca al oeste de la ciudad de Managua .De nextli, ceniza, atl, agua y pa:lugar " Lugar donde el agua de cenicienta" , según Dávila Bolaños.

Nicaragua : Según Alberto Membreño, significa "Lugar de jícaras", Del Nahuatl xicalli, jícara, hua posesión. Según Dávila Bolaños, Nican-atl-hua : "Los dueños del agua de aquí". De Nican-atl,agua y hua, posesivo : "lugar donde existen los grandes depósitos de agua".

Tipitapa: Río, ciudad, y municipio del Departamento de Managua. De tepit-apan :Río chiquito", según Mántica o tetl-petlatl-pan "Lugar de esteras de piedra",

⁶⁷ Traña Marcia "Apuntes sobre la Historia de Managua" págs.27 y 28, Alcaldía de Managua, Printart Editores, 2000.

según Valle o Tepletanis-atl-pan : "Lugar donde el río se derrama saltando" según Dávila Bolaños.

Tiscapa: Laguna volcánica en el centro de la ciudad de Managua . De texca-apa : "Laguna en forma de luna llena", "Laguna redonda"

Xiloá : Laguna cráter de la península de Chiltepe. Nombre nahuatl del volcán Cosigüina. De xilotl-tepetl : "Cerro de los chilotes".

Xolotlán : Nombre aborigen del lago de Managua. Personaje mítico, con cara de perro, gemelo de Quetzacoatl, según Mántica y Dávila Bolaños. Valle, interpreta xolotli, ajolote, especie de salamandra acuática comestible, pero en Nicaragua no existe.

DEFINICIONES URBANÍSTICAS⁶⁸

Acceso: es la entrada o paso del lote o finca a través de una servidumbre o área pública abierta.

Acera: parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos.

Espacio más elevado a uno o ambos lados de la vía pública comprendido entre la línea de propiedad y el cordón o borde de rodadura, cuya superficie dura se destina para el tránsito de peatones.

Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y calzada, destinada al tránsito de peatones.

Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones.

Alcantarilla: tubo, cuneta, canal, y cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, agua lluvia o subterráneas.

Alero: parte inferior del tejado que sobresale de la fachada

Altura de edificación: la distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo.

Altura del local: la altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de la misma deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

La distancia vertical medida, en el caso de techos horizontales, del nivel promedio de la línea central de la calle contigua al punto más adyacente al muro de la calle, en el caso de los techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, y en el caso de tímpanos con frente a la calle, el punto medio entre el nivel de los aleros y la cumbrera. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de la decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el piso oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

Altura útil: altura libre del local. Cuando no se ha provisto un tumbado terminado, la cara inferior de las viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

⁶⁸ Fuente: Propuesta de Ley de Urbanismo, Ministerio de Transporte e Infraestructura de Nicaragua, 2005.

Ancho de vía: es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Ancho del lote: es la distancia entre los linderos laterales, cuando sean paralelos. En caso de no ser éstos paralelos, será el promedio de la distancia entre los linderos laterales.

Ante Proyecto de Urbanización: Es el conjunto de planos y documentos que contemplan los aspectos arquitectónicos de la Planificación Urbana, en donde se propone la realización de una secuencia de operaciones para la transformación de recursos en bienes y servicios de carácter urbano. Se concretiza en un conjunto de aprovechamiento social del suelo.

Área Bruta: es la superficie total de un terreno o lote, ya sea urbanizado o por urbanizar.

Área construida: es la suma de las superficies edificadas por piso excluyendo azoteas.

Áreas comunitarias: son los espacios de uso común, formados por áreas libres y las edificaciones que suplen y complementan las necesidades de una comunidad.

Áreas comunales: son los espacios de uso común, formados por áreas libres y las edificaciones que suplen y completan las necesidades de una comunidad.

Área del lote: es la medida de superficie de un terreno comprendido entre sus linderos o líneas de propiedad.

Área desarrollada o urbanizada: es la parte de un globo de terreno que cuenta con los servicios públicos indispensables, ya sea en forma parcial o total, según las normas que rigen para cada sector urbano.

Área de circulación: sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad como vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

Áreas de cesión o de uso público: son las que el urbanizador o inversionista cede gratuitamente al Estado para los sistemas viales, de acueducto, sanitario, pluvial, etc... Así como las destinadas para usos públicos y comunitarios de recreo y de expansión como parques, áreas verdes, jardines y áreas deportivas.

Área de futuro desarrollo: Es el terreno que el urbanizador no ha utilizado dentro de un proyecto que puede ser desarrollado en un futuro, o vendido para prestar un servicio similar o distinto a su entorno, siempre y cuando no cause molestias.

Área neta: corresponde a la superficie ocupada por los lotes, después de deducir las servidumbres viales, pluviales, fluviales y sanitarias.

Área no edificable: terrenos de uso público o privado y, los afectados por restricciones físicas, ambientales y de zonificación, en los cuales está prohibido edificar y levantar otras construcciones que no sean las estrictamente necesarias para su administración o usos.

Área urbana: es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos.

Área verde: es el espacio de terreno libre, cubierto de grama y/o arborizado.

Áreas libres, enzacatadas o arborizadas, de uso público comunal, destinadas a la recreación.

Avenida: es la arteria urbana que por la amplitud de su derecho de vía, extensión o continuidad considerable y volumen de tránsito sirve de acceso a áreas de uso intenso y recibe tal calificativo.

Barrio: área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

Calzada: es la franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

Parte de la calle destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.

Camino o calle: cualquier carretera, calzada, vereda, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, plantaciones, muros de contención, bardas, cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Calle: vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

Es la vía pública de una ciudad o de un poblado, construida preferentemente para la circulación de vehículos.

Calzada: parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

Es la superficie de rodamiento de vehículos en una vía pública o privada.

Carril de circulación: es la faja de rodadura de una vía pública destinada al tránsito de una sola hilera de vehículos en una sola dirección.

Construcción: es toda estructura, edificación u obra de urbanización que se incorpore con carácter permanente o temporal a un terreno; incluye cualquier obra de reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

Es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

Arte de construir toda estructura que se fija o incorpora en un terreno; incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen permanencia.

Cuneta: es la zanja abierta en uno o ambos lados de la rodadura, que sirve para el desagüe de las aguas pluviales de una vía, fajas marginales e isletas.

Derecho de vía: el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, esto es, la distancia entre líneas de propiedad incluyendo en su caso calzada, fajas verdes y aceras.

Densidad: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc...), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc...)

Es la relación entre el número de habitantes por unidad de superficie.

Densidad bruta: es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad neta: es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable

Derecho de vía o servidumbre pública de tránsito: establece la medida de la distancia entre las líneas de propiedad paralelas, que delimitan todo el espacio dedicado a uso público en carreteras y veredas.

Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Desagüe: incluye una alcantarilla, tubo cuneta, canal y cualquier otro elemento para evacuar aguas servidas, materiales fecales, agua contaminada, desechos, agua de lluvia ó aguas subterráneas y otros tubos de aire comprimido, tubos de desagüe sellados y maquinaria especial o aparatos para elevar, recoger, expeler o enviar desechos a aguas servidas a la cloaca pública.

Diseño urbano: proceso técnico artístico integrado a la planeación urbana que tiene como objetivo el ordenamiento del espacio urbano en todas sus escalas, en respuesta a la necesidad de adecuar ésta a la realidad psicosocial, física, económica e histórica de la localidad de que se trate.

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Construcción destinada a cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, etc...

Edificio público: un edificio usado o considerado para el uso, sea ordinario u ocasional, como iglesia, capilla, templo, o cualquier lugar de culto público,

colegio, escuela, teatro, cine, sala de conciertos, salón público, baño público, hospital, hotel, restaurante, sala de conferencias o cualquier otro lugar de reunión pública.

Aquellas edificaciones del Estado o particulares que albergan permanentemente, o sirven de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas.

Equipamiento urbano: son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios complementarios.

Estacionamiento: es el lugar, edificación o parte de una edificación destinada a guardar y acomodar vehículos.

Lugar destinado a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

Aquellos lugares (ya sea en edificios o en lotes) públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garages para taxis.

Fondo o profundidad del lote: es la medida de la distancia entre la línea de demarcación paralela a la vía o vereda y el lindero posterior cuando sean paralelos. Cuando no son paralelos se mide la distancia promedio entre los mismos.

La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

Fracción o segregación: es la división o subdivisión de un lote o terreno con el fin de enajenar, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizarlo en formas separadas.

Fraccionamiento: la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Frente del lote: es la medida de la longitud de su línea de demarcación, paralela a la vía.

Es la longitud en su línea frontal de demarcación.

Límites de construcción: son las líneas que señalan la posibilidad máxima de situación de la construcción en el lote.

Lindero: es el límite que forma una línea común que divide o separa dos lotes.

Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

Línea de construcción: la que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.

Línea de propiedad: la que demarca los límites de la propiedad en particular.

Línea de retiro: línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Línea de construcción: es la línea paralela al eje de una vía pública o servidumbre, que sirve para fijar el límite o inicio de la construcción de la planta baja de una edificación.

Línea de propiedad: es aquella que delimita un bien inmueble y representa el perímetro de dicho bien.

Línea de edificación: la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

Lote: superficie de terreno continua resultante del proceso de subdivisión del suelo o de la fusión de dos o más lotes.

Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.

Mampostería: la forma de construcción compuesta de ladrillos, piedras, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, u otros elementos o materiales similares de construcción o una combinación de éstos, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabajos mediante mortero.

Manzana: predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.

Es el espacio dentro de un trazado urbano conformado por un grupo de parcelas o lotes, por regla general de forma cuadrangular y delimitado por vías o áreas de dominio público.

Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público.

Mediana: isla continua, realizada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares.

Muro exterior: un muro exterior o cerramientos vertical de cualquier edificio, que no sea muro divisorio, aún cuando este contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante

Nivel de la calle: la altura oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote.

Normas urbanísticas: todas aquellas normas de carácter técnico contenidas en los instrumentos de planificación territorial y en el Capítulode definiciones de esta Ley.

Obras de infraestructura: conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como: abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad, además de vías públicas.

Parque: espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros.

Patio: superficie desprovista de toda construcción situada dentro de una propiedad y destinada al uso de sus ocupantes.

Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Piso: En un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo y para apoyar los muebles. Se llama primer piso al que está a nivel del terreno; edificio de un piso es aquel de una sola planta. Se conoce por piso el conjunto de habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en un edificio de varias plantas.

Plan de Desarrollo: Plan Director, Plan Maestro o Plan General de Desarrollo Urbano, es el que orienta el ordenamiento, a mediano y largo plazo, de un determinado centro de población dentro de su contexto regional y de un sistema de centro de población. Uno de sus fines primordiales es definir y regular racionalmente el uso del suelo, complementado con disposiciones legales que lo permitan.

Plan Nacional de Desarrollo Urbano: es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional.

Plan Regulador: es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Planificación Urbana: es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

Planificador: El ingeniero, arquitecto, técnico o maestro de obra que esté a cargo de la planificación, no de la ejecución, de una obra. Se considera planificación el diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.

Plano: es la representación gráfica a escala de una urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de viviendas, edificación o construcción de obras en, debajo o encima de la superficie terrestre.

Plano aprobado: el grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado por la autoridad municipal.

Plano catastrado: plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.

Plano topográfico: es la representación gráfica correspondiente al levantamiento de la superficie de un terreno, descrita y delineada detalladamente en la cual se definen claramente sus linderos, características y accidentes geográficos.

Plaza: espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal.

Predio: es el globo de terreno apto para urbanizar.

Propiedad horizontal: aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento o edificio y comunera de los bienes afectos al uso común.

Propietarios: se llama a aquella persona que ostenta el derecho de propiedad sobre una cosa. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las impuestas por las leyes.

La persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.

Proyecto: conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

Renovación Urbana: es el proceso de mejoramiento, dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

Retiros: son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo lote.

Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.

Retiro frontal: distancia entre las líneas de propiedad y de construcción de origen catastral la primera y de definición oficial la segunda (Municipalidad); implica una servidumbre o restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

Retiro posterior: es el área libre, comprendida entre la edificación y el lindero posterior del lote. Este retiro se mide a partir de la parte más saliente de la edificación excluyendo los aleros.

Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción).

Retiros laterales: son las líneas que señalan la posibilidad máxima de situación de la construcción en relación con los linderos laterales del lote o parcela.

Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción).

Salida: un pasaje, canal o medio de egreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle y otro espacio abierto de seguridad.

Sector: parte de un territorio delimitado por un instrumento de planificación territorial con fines de orientar procesos de urbanización.

Sitio de reunión pública: bajo este rubro se incluyen: 1) Salas de espectáculos (teatros, salas de cine, salones de conciertos o conferencias y similares); 2) Centros sociales (casinos, cabarés, bares, restaurantes, salones de baile y similares); 3) Edificios deportivos (estadios, gimnasios, hipódromos, plazas de toro y similares); 4) Templos o locales de culto.

Suelo: superficie de la tierra o superficie artificial fabricada para que el piso sea sólido y llano.

Suelo urbano: superficie territorial urbanizada o potencialmente urbanizable.

Superficie de un local: área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Urbanismo: conjunto de conocimientos que se refieren al ordenamiento y a la planificación del desarrollo urbano para garantizar la organización del medio, la vida del hombre y de las sociedades localizadas en el territorio y en el espacio natural geográfico.

Urbanista: es el profesional idóneo capaz de proyectar y dirigir los aspectos arquitectónicos de la planificación urbana; regula, ordena, planifica en forma global, integral y prospectivamente.

Urbanizar: dotar a una superficie territorial que experimenta crecimiento urbano por extensión o por densificación, de infraestructura vial, sanitaria y energética, con sus obras de alimentación y desagües; de plantaciones y obras de ornato; obras de defensa y servicio del terreno; equipamiento y áreas verdes, proporcionales a las densidades fijadas por el instrumento de planificación territorial.

Es la actividad conducente a convertir un terreno rústico en poblado mediante la provisión de vías de comunicación, dotándolo de los servicios públicos indispensables.

Urbanización: es el conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno mediante vías de comunicación, dividido en áreas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes dotados de servicios públicos adecuados y aptos para construir en ellos edificaciones en condiciones de habitabilidad, de servicio y de producción, de conformidad con los reglamentos legales.

Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Uso: es el destino que se da a un terreno, a una edificación o estructura física asentada o incorporada al mismo, o aparte de éstos, por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

Uso de la tierra: es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

Uso del suelo: término que en planeación urbana designa el propósito específico, destino, actividad, que se le da a la ocupación o empleo de un terreno.

Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

Uso compatible: es el apto para unirse a concurrir con el uso principal designado para una determinada zona por no ocasionar peligro a la salud, a la seguridad o a la tranquilidad pública.

Usuario: es la persona que puede utilizar regularmente los servicios de una construcción, supermanzana, o sector de la ciudad.

Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

Vía: espacio destinado al tránsito.

Vía peatonal: aquella que se utiliza principalmente para peatones, excluyendo el uso vehicular.

Vía pública: es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público.

Vivienda: edificación destinada al uso habitacional o unidad destinada al uso habitacional que forma parte de un edificio acogido a la Ley de Propiedad Horizontal.

Un edificio o parte del mismo, el cual esta diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

Un local o locales diseñados o considerados para uso de una persona o familia, en el cual se proveen facilidades para cocina o instalación de equipo de cocina y baño.

Es todo local o recinto, fijo ó móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

Vivienda de interés social: se encuentra como programas habitacionales de interés social, aquellos que siendo propuestos por el sector público y privado, tengan como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Vivienda multifamiliar: es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a tres o más familias.

Vivienda unifamiliar: la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar en un lote.

Un edificio diseñado para uso de una familia.

Zona: es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los tipos y usos a que se destine el terreno, las características urbanísticas de las edificaciones, y a procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor uso en beneficio de las familias.

Zona comunal: es el área libre o cubierta para el uso y disfrute de la comunidad.

Zona de conservación: es la que por su interés histórico o arquitectónico debe mantenerse y por lo tanto no puede modificarse sin el visto bueno de Patrimonio Histórico y de la respectiva municipalidad en la cual se ubica.

Zona residencial: es aquella cuyo uso principal es la vivienda y se clasifica por grupos de acuerdo con la densidad máxima permitida.

Zona rural: es la comprendida fuera del perímetro urbano.

Zona suburbana: todo lo referente o concerniente al área periférica próxima a la ciudad.

Zonificación: es la división territorial de un centro urbano o un área virgen, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el suelo, las características urbanísticas de las edificaciones y de procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor utilización en beneficio de las familias.

División de un área territorial en subáreas o zonas características por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

ANEXOS

- I. CUADROS
 1. SUPERFICIES DISTRITALES
 2. SUPERFICIES MUNICIPALES
 3. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL MUNICIPIO DE MANAGUA (2002- 2010)
 4. PROYECTOS A EJECUTARSE A LARGO PLAZO
 5. CARACTERIZACIÓN MUNICIPAL POR DISTRITOS
 6. ESTRUCTURA URBANA MANAGUA: CUADRO RESUMEN

- II. GRÁFICAS
 1. TEORÍA RADIO-CONCÉNTRICA
 2. TEORÍA SECTORIAL
 3. TEORÍA POLINUCLEAR

- III. PLANOS
 - i. PLANOS DE ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MANAGUA, SU TRANSFORMACIÓN DESDE EL TERREMOTO DE 1972 HASTA EL 2004, ANÁLISIS HISTÓRICO-URBANÍSTICO
 - ii. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN (PGDM)
 - iii. PLAN MAESTRO DEL ÁREA CENTRAL
 - iv. PLANES PARCIALES: 1, 2 Y 3

- IV. RESUMEN DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN DE PREDIOS BALDÍOS EN EL CASCO URBANO DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANAGUA

- V. UNA ANÉCDOTA: “LA REVOLUCIÓN QUE NO FUE,” POR SERGIO RAMÍREZ

- VI. FOTOS
 1. MANAGUA, ANTES DEL TERREMOTO
 2. EDIFICIOS DESTRUIDOS POR TERREMOTO DE 1972
 3. NUEVA MANAGUA

Cuadro No. 1

Superficies Distritales del Municipio de Managua

Magnitud D.Territorial	Metros cuadrados	Hectáreas	Kilómetros Cuadrados
2	18,051,435.8777	1,805.1435	18.0514
3	83,350,558.7381	8,335.0558	83.3505
4	15,880,838.1665	1,588.0838	15.8808
5	82,610,778.5238	8,261.0778	82.6107
6	73,518,001.2313	7,351.8001	73.5180
Total	273,411,612.5374	27,341.1610	273.4114

*

Fuente: Alcaldía de Managua. PGDM. 06/Marzo/2001.

* Dato manejado por la Alcaldía de Managua

Cuadro No. 2

Superficies Municipales

Municipio	Kilómetros Cuadrados
Ciudad Sandino	45
El Crucero	210
Managua	289
Total	544

Fuente: Ley No. 329 "Ley Creadora de los Municipios de Ciudad Sandino y el Crucero" 07/Enero/2000. La Gaceta No.7- 11/Enero/2000.

Cuadro No. 3
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LINEA ESTRATEGICA	OBJETIVO ESTRATEGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCION			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO						
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	EXTERNO DONACION		
L1 Managua, promotor de la educación integral y generador de oportunidades y del progreso social	O2 Promoción de la formación integral	Capacitación integral	Campañas de educación ambiental	■	■	■	ALMA	■		■						
			capacitación de los recursos humanos del transporte público	■	■	■	ALMA	■		■						
			Campañas de educación vial	■	■	■	ALMA GOBIERNO CENTRAL PRIVADO	■		■						
			Capacitación gerencial y administrativo a las micros y pequeñas empresas	■	■	■	M/P YME ONG S	■		■						
	Fomento a la cultura y al deporte		Desarrollo y promoción de actividades culturales, recreativas y deportivas	■	■	■	ALMA	■		■						
			Construcción de la plaza del saber y museo de Managua	■	■	■	ALMA MECD	■		■						
			Promoción de los derechos de la salud sexual y reproductiva para adolescentes de barrios y asentamientos	■	■	■	ALMA (FNUAP)	■		■						
	O3 Impulso a la integración social y atención a grupos sociales más vulnerables	Salud preventiva	Limpieza fuente de salud	■					■							
			Encuentros con la tercera edad	■						■						
			Prevención de la delincuencia en niños y niñas de 6 a 14 años	■	■		ALMA	■		■						
O4 Managua. Ciudad segura	Fomento de valores	Formación de clubes juveniles por barrios	■	■	■			■							■	

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3a
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LÍNEA ESTRATÉGICA	OBJETIVO ESTRATÉGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCIÓN			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO									
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	EXTERNO DONACION					
L1 Managua, promotor de la educación integral y generador de oportunidades y del progreso social		Subsidio para viviendas de interés social					INVUR (BID)												
		Ordenamiento legal de la propiedad																	
	Superación del déficit de viviendas de interés social	Construcción de viviendas de interés social						ALMA GOBIERNO CENTRAL											
		Fomento y desarrollo de viviendas de interés social																	
		Plan techo para personas de escasos recursos						ALMA PRIVADO											
L2 Managua Plaza para el desarrollo empresarial	O3 Apoyo a la economía local	Banco de tierra para el desarrollo habitacional																	
		Construcción del centro de ferias					ALMA PRIVADO												
		Creación de MPYME's micro, pequeña y mediana empresas					ALMA GOBIERNO PRIVADO												
	O2 Desarrollo de atracciones y servicios turísticos	Promoción del ecoturismo en las tierras de Managua						ALMA GOBIERNO PRIVADO											
		Promoción del turismo local en las lagunas cratericas																	
Managua ciudad intermedia del desarrollo turístico	Fomentar capacidades profesionales y cultura de servicio al turismo	Creación de una oficina de turismo local en la Alcaldía					ALMA INTUR												
		Construcción de un centro de hostelería y turismo en el CEFNH Simón Bolívar					INATEC (UNIÓN EUROPEA)												

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3b
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LÍNEA ESTRATÉGICA	OBJETIVO ESTRATÉGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCIÓN			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO					
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRÉSTAMO	DONACIÓN	
L4 Managua, municipio limpio, saludable y sostenible	O1 Mejoramiento de los elementos ambientales	Saneamiento del Lago de Managua	Saneamiento ambiental del Lago de Managua (renovación y ampliación del sistema de la cantarrillado)	■	■	■	ENACAL	■							
				■	■	■	ALMA GOBIERNO CENTRAL	■			■				
			Mejoramiento del sistema de manejo de desechos sólidos	■			ALMA	■							
			Mejoramiento del relleno sanitario de Acahualinca	■			ALMA (BID)	■							
		Manejo de suelos	Privatización del servicio de recolección de desechos sólidos	■	■			■							
	■			■		ALMA	■								
		Protección de las lagunas	Plan de manejo de las lagunas cratéricas	■	■		ALMA GOBIERNO CENTRAL	■						■	
	■			■		ALMA (BID)	■						■		
		O2 Equilibrio entre la ciudad y los ambientes naturales	Fortalecimiento de la gestión y regulación ambiental	Ley especial de medio ambiente para el municipio	■	■			■						■
	Aprobación e implementación del Plan Ambiental			■	■		ALMA GOBIERNO CENTRAL	■							
		Control de emisiones de gases	■	■		ALMA GOBIERNO PRIVADO	■							■	

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3c
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LINEA ESTRATEGICA	OBJETIVO ESTRATEGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCION			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO				
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	EXTERNO
L4 Managua, municipio limpio, saludable y sostenible	O2 Equilibrio entre la ciudad y los ambientes naturales	Fortalecimiento de la gestión y regulación ambiental	Identificación, normación y delimitación de las áreas protegidas	■	■		ALMA MARENA PRIVADO	■	■	■	■	■	■	■
			Incentivo para la reducción de la contaminación y el reciclaje	■	■	■			■	■	■	■	■	■
	O3 Uso sostenible de los recursos	Producción más limpia	Reducción de la vulnerabilidad frente a desastres	■	■		INETER	■	■	■	■	■	■	■
			Estudio agroecológico de la subcuenca III	■	■		ALMA (INORUEGA)	■	■	■	■	■	■	■
O4 Disminución de la vulnerabilidad		Promoción de una cultura de prevención de desastres	Organización comunitaria para la mitigación de desastres	■	■	■	ALMA DEFENSA CIVIL POBLACION	■	■	■	■	■	■	■
			Identificación de zonas de riesgos	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■
			Establecimiento de un sistema de información y divulgación respecto a los desastres	■	■	■	ALMA INETER	■	■	■	■	■	■	■
			Identificación de áreas aptas para el desarrollo urbano en zonas seguras	■	■	■	ALMA INETER DEFENSA CIVIL	■	■	■	■	■	■	■
L5 Managua ciudad funcional, ordenada y atractiva	O1 Ordenamiento territorial y desarrollo urbano equilibrado	Ordenamiento y renovación	Monitoreo y modelaje del Lago de Managua	■			INETER (SID)	■	■	■	■	■	■	■
			Plan de ordenamiento y renovación urbana	■			INFORM ALMA (FINLANDIA)	■	■	■	■	■	■	■

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3d
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LÍNEA ESTRATÉGICA	OBJETIVO ESTRATÉGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCIÓN			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO								
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	EXTERNO				
L5 Managua, ciudad ordenada, funcional y atractiva	Ordenamiento y renovación	Ordenamiento y renovación	Establecimiento de nomenclatura urbana	■	■	■	ALMA	■		■					■			
				Código postal de Nicaragua	■			CORREOS DE NICARAGUA	■									
	O1 Ordenamiento territorial y desarrollo urbano equilibrado	Planes de desarrollo	Finalización e implementación del PGDM	■	■		ALMA (AMSTERDAM)		■	■						■		
				Revisión y ajustes a los planes parciales de ordenamiento urbano	■			ALMA		■								
				Elaboración de un plan de desarrollo y ordenamiento territorial de la región metropolitana	■	■	■	MUNICIPIOS GOBIERNO CENTRAL		■				■				
	O2 Mejoramiento de la estructura urbana	Control y normación urbana	Fortalecimiento al control y regulación a la urbanizaciones	■	■	■	ALMA PRIVADO		■	■						■		
				Reglamento de la Ley 309	■			UNIFOM		■								
				Revisión del plan regulador de Managua	■			ALMA		■								■
				Implementación del Plan Maestro del área central	■	■	■	ALMA GOBIERNO CENTRAL PRIVADO		■				■				■
	O3 Cobertura y calidad de la infraestructura y el equipamiento urbano	Mejoramiento de la capacidad de generación y distribución de los servicios básicos	Instalaciones nuevas en campo de pozos de Sábana Grande. Managua II	■			ENACAL (JAPON)		■							■		
Rehabilitación de campo de pozos. Managua I				■	■				■								■	

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3e
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LINEA ESTRATEGICA	OBJETIVO ESTRATEGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCION			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO						
				MMEDIA TO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	EXTERNO DONACION		
L5 Managua, ciudad ordenada, funcional y atractiva	C3 Cobertura y calidad de la infraestructura y el equipamiento urbano	Mejoramiento de la capacidad de generación y distribución de los servicios básicos	Mejoras del sistema de agua potable	■			ENACAL (UNION EUROPEA)	■			■					
			Expansión del servicio de agua potable en 5 asentamientos humanos		■				■							
			Mejoras en 50 Barrios			■		ENACAL	■							■
			Expansión del servicio de agua potable en 45 asentamientos humanos			■			■							
			Rehabilitación del sistema de distribución eléctrica			■		ENTRESA	■							■
			Rehabilitación del sistema de transmisión eléctrica			■			■							
			Red telefónica Las Palmas, 5.000 líneas			■				■						
			Anillo metropolitano de transmisión Managua			■				■						
			Ampliación de la red telefónica 105,000 líneas			■			ENTEL	■						
			Último kilómetro Managua			■				■						
Ampliación de la red telefónica Las Palmas			■				■									
Ampliación, mejoramiento y mantenimiento de drenaje pluvial y sanitario		Ampliación, mejoramiento y mantenimiento de drenaje pluvial y sanitario	Ejecución del Plan Maestro de Alcantarillado sanitario		■		ENACAL (KFW, BID, NOFI)	■								

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3f
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LINEA ESTRATEGICA	OBJETIVO ESTRATEGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCION			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO							
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2008		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	DONACION			
L5 Managua, ciudad ordenada, funcional ytractiva	O3 Cobertura y calidad de la infraestructura y el equipamiento urbano	Ampliación,mejoramiento y mantenimiento del drenaje pluvial y sanitario	Construcción de obras hidráulicas y revestimiento de cauces	■				■		■							
			Construcción y mantenimiento de microempresas	■			ALMA	■		■							
			Mantenimiento de la red de drenaje pluvial	■					■		■						
			Ampliación de la red de alcantarillado pluvial	■					■		■						■
			Tramo de carretera Nejapa Santa Rita	■						■							
			Tramo Subasta-Aeropuerto	■					MTIBANCO MUNDIAL	■							■
			Tramo Aeropuerto-B Rodio	■						■							
			Complementación y mantenimiento de la red vial principal	■					ALMA	■		■					
			Revestimiento de calles en barrios	■						■		■					
			Mantenimiento y mejoras de la red vial urbana e interurbana	■					ALMA MITI	■							■
Ampliación, complemento y mantenimiento de la red vial			Construcción de la carretera turística	■			MITI	■									
			Complemento de las secciones típicas de la red vial principal	■					■								
			Construcción de puentes peatonales y vehiculares	■					ALMA	■							
			Construcción de estacionamiento públicos	■					ALMA PRIVADO	■						■	
			Semforización electrónica multiprograma	■					■						■		

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3g
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LÍNEA ESTRATÉGICA	OBJETIVO ESTRATÉGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCIÓN			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO							
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	DONACION			
L5 Managua, ciudad ordenada, funcional y atractiva	O3 Cobertura y calidad de la infraestructura y el equipamiento urbano	Ampliación y mejoramiento del equipamiento social	Rehabilitación de la infraestructura y el equipamiento de centros de educación básica		■	■	MECO	■			■						
			Rehabilitación y ampliación del INTAE Manuel Olivares			■	INA TEC	■				■					
			Rehabilitación del complejo Nacional de Salud Conchita Palacios		■		MNSA	■				■					
			Rehabilitación de hospitales de Managua		■	■	MBSA (BÉLICA)	■				■				■	
			Rehabilitación de la estación central de bomberos		■	■	MIGOB	■				■					
			Construcción de centros de reformatorios para niños y jóvenes en riesgo		■	■	ALMA MIFAMILIA ONC'S	■				■					
			Construcción y mantenimiento de canchas deportivas y parques		■	■	ALMA	■					■				
			Restauración del cementerio San Pedro		■							■					
			Reordenamiento y mantenimiento de mercados		■	■			ALMA PRIVADO			■			■		
			Construcción de un nuevo mercado Occidental		■	■			ALMA			■				■	
Construcción de galerías en los mercados Bóer y Mayorero	Construcción del cementerio municipal	Construcción del Palacio Municipal	Construcción de galerías en los mercados Bóer y Mayorero		■		ALMA PRIVADO			■				■			
			Construcción del cementerio municipal		■		ALMA			■				■			
			Construcción del Palacio Municipal			■		ALMA PRIVADO			■				■		

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3h
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERÍODO 2002-2010

LÍNEA ESTRATÉGICA	OBJETIVO ESTRATÉGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERÍODO DE EJECUCIÓN			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO							
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRÉSTAMO	EXTERNO			
L5 Managua, ciudad ordenada, funcional y atractiva	O4 Reorganización y mejoramiento del transporte urbano colectivo	Reorganización y modernización del sistema de transporte público	Estudios de factibilidad del Busway	■			ALMA (BID)	■		■							
			Tranvía municipal Busway I y II fase	■	■		ALMA	■		■						■	
			Estudios de factibilidad y diseño de terminales de transporte urbano e interurbano	■	■		ALMA MTI PRIVADO	■		■		■					■
			Construcción de nuevas terminales interurbanas	■	■		ALMA MTI	■		■		■					■
			Mejoramiento de las unidades de transporte público	■	■		ALMA MTI PRIVADO	■		■		■				■	
			Reordenamiento de las rutas de buses urbanas	■	■		ALMA MTI	■		■		■					■
			Mejoramiento del equipamiento de transporte	■	■		ALMA PRIVADO	■		■		■					■
			Reforestación y mantenimiento del ornato de pistas, boulevares, parques y microempresas	■	■		ALMA	■		■		■					
			Creación de viveros comunales	■	■		ALMA INAFOR	■		■		■					■
			O5 Preservación y acondicionamiento de espacios públicos y áreas verdes	Mejoramiento de espacios públicos	■	■											

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Cuadro No. 3i
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO DE MANAGUA
PERIODO 2002-2010

LÍNEA ESTRATÉGICA	OBJETIVO ESTRATÉGICO	PROGRAMA	PROYECTO	PERIODO DE EJECUCIÓN			ORGANIZACIONES INVOLUCRADAS	FINANCIAMIENTO		FUENTE DE FINANCIAMIENTO					
				INMEDIATO 2002	CORTO 2003	MEDIANO 2004-2005		SI	NO	ALMA	GOBIERNO CENTRAL	SECTOR PRIVADO	PRESTAMO	DONACION	
L6 Gobierno local eficiente, transparente y con gestión concentradora	O3 Mejoramiento del manejo e intercambio de información	Modernización y descentralización municipal	Fortalecimiento del centro de información para datos geoespaciales	■			INETER	■			■				
			Equipamiento del centro de información	■					■						
			Actualización catastral e implantación del sistema geográfico	■	■		ALMA PRIVADO	■				■			
			Consultoría para la ley de catastro				ALMA (BID)								

Fuente: Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

**CUADRO NO. 4
PROYECTOS A EJECUTARSE EN LARGO PLAZO**

No.	Nombre del Proyecto	Ubicación	Objetivo	Descripción del Proyecto
1	Construcción del Zoológico Municipal	Delegación territorial IV, Área Central de Managua	Dotar a la población de un centro de recreación para exhibir diferentes especies de animales.	Construcción de un parque zoológico en una superficie de 100 Ha. Donde se exhibirán especies representativas de la fauna nativa y foránea que se adapten a condiciones del lugar. <i>Plan Maestro del Área Central</i>
2	Centro Cultural para no videntes y débiles visuales	Delegación territorial IV, Área Central de Managua	Proporcionar a la población no vidente y débil visual, de un centro que contribuya al desarrollo de actividades educativas y recreativas.	Contempla la construcción de una biblioteca apta para no videntes con capacidad de 200 personas. <i>Plan Maestro del Área Central</i>
3	Construcción del paseo costanero El Malecón	Delegación territorial IV, Área Central de Managua	Mejorar los niveles de servicio de equipamiento urbano para recuperar el área central.	Se contemplan: la construcción de miradores y plazas, tratamiento de áreas verdes, peatonales y gastronómicas, estacionamiento y obras complementarias. <i>Plan Maestro del Área Central</i>
4	Tranvía Municipal o Busway Pista Sabanagrande	Área urbana de la ciudad de Managua	Contar con un sistema de transporte que solucione dicha problemática.	Construcción de un corredor de transporte público exclusivo en la vía: pista Sabanagrande. <i>Plan Integral de Transporte y Vialidad</i>
5	Centro de ferias y parque de juegos	Delegación territorial IV, Área Central de Managua	Promover inversiones y operaciones de comercio exterior e interior.	Se desarrollarán acciones comerciales a través de ferias y exposiciones de competitividad de la pequeña, mediana y grande empresa. <i>Plan Maestro del Área Central</i>
6	Pista de Circunvalación	Carretera panamericana Sur y carretera panamericana Norte	Construir vía alterna que facilite la integración del tráfico entre ambas carreteras.	Se construirán 15 Km. de pista entre las carreteras panamericana Sur y Norte, la cual bordeará la ciudad en su costado Sur. <i>Plan Integral de Transporte y Vialidad</i>
7	Camino Viejo a Masaya	Delegación territorial V, entre pistas Suburbana y Circunvalación	Ampliar la red de infraestructura vial de la ciudad.	Contempla la construcción de 2 Km. de pista con los elementos típicos necesarios de una vía. <i>Plan Integral de Transporte y Vialidad.</i>

Fuente: Marcia Traña, *Apuntes sobre la Historia de Managua*, Ed. Printart, Managua, 2000.

CUADRO NO. 5

CARACTERIZACIÓN MUNICIPAL POR DISTRITOS DE MANAGUA

No.	Variables	Total	Distritos				
			II	III	IV	V	VI
1	Extensión (kms2)	273	18	83	16	82	74
2	Población	1,283,954	144,538	260,639	258,031	313,488	307,258 ¹
3	Número de viviendas	180,192	23,646	33,036	30,189	44,575	48,746
4	Déficit de viviendas (promedio)	44,310	5,105	10,319	13,921	5,765	9,200
5	Barrios residenciales	81	13	24	6	35	3
6	Barrios tradicionales	13	6	3	4	---	---
7	Barrios populares	124	11	16	29	38	30
8	Urbanizaciones progresivas	119	27	26	18	12	36
9	Asentamientos espontáneos	225	41	66	27	34	57
10	Comarcas	14	---	8	---	6	---
11	Barrios rurales	0	---	---	---	---	---
12	Haciendas	0	---	---	---	---	---
13	Preescolares	135	20	12	34	39	30
14	Escuelas	548	106	129	23	140	150
15	Institutos	53	7	12	10	12	12
16	Universidades	24	4	11	3	3	3
17	Escuelas de comercio	40	3	8	8	9	12
18	Escuelas técnicas	48	5	12	10	15	6
19	Número de hospitales	16	6	4	2	3	1
20	Centros de salud	11	2	2	2	2	3
21	Puestos médicos	57	4	5	11	15	22
22	Clinicas privadas	183	14	45	59	48	17
23	Laboratorios clínicos	93	18	17	5	25	28
24	Farmacias	404	58	73	140	81	52
25	Centros de desarrollo infantil	15	1	2	2	6	4
26	Centros Disip (rehabilitación)	8	1	4	---	1	2
27	Reformatorios menores	5	1	1	2	1	---
28	Asilos de ancianos	1	---	---	1	---	---
29	Bibliotecas	9	1	4	2	1	1
30	Casas de cultura	7	1	3	1	2	---
31	Teatros	2	1	---	1	---	---
32	Museos	8	3	---	4	1	---
33	Canchas deportivas	58	8	14	11	12	13
34	Complejos deportivos	9	3	2	1	2	1
35	Campos deportivos	46	8	13	---	12	13
36	Estadios	6	2	---	2	---	2
37	Salas de boxeo	4	1	2	1	---	---
38	Gimnasios	18	2	8	1	2	5
39	Parques	119	31	19	35	24	10
40	Cementerios	22	2	8	1	10	1
41	Mercados	8	1	2	2	1	2
42	Botaderos de basura	106	1	41	6	26	32
43	Estaciones de policías	27	1	2	21	2	1
44	Estaciones de bomberos	8	1	3	---	1	3
45	Cruz Roja	2	---	1	1	---	---
46	Comisaría de la mujer	3	---	1	1	1	---
47	Centros recreativos	14	1	8	2	2	1
48	Cines	28	---	8	10	10	---

¹ Proyección de población estimada de Alcaldía de Managua, 2001.

Continúa

49	Número de iglesias	315	65	36	100	29	85
50	Sucursales del servicio telefónico	17	---	5	3	6	3
51	Delegación ENACAL	5	1	1	2	---	1
52	Delegación y/o sucursal INE/ENEL	12	2	3	3	2	2
53	Delegación INSSBI	10	2	2	3	1	2
54	Sucursales Inst. de la Viv. Urb. y Rural	1	1	---	---	---	---
55	Embajadas	46	4	17	---	25	---
56	Organismos no gubernamentales	12	5	3	2	1	1
57	Seminarios	3	1	1	1	---	---
58	Empresas de recursos naturales	57	8	19	6	18	6
59	Ministerios y delegaciones	29	5	8	10	4	2
60	Industrias	1,163	213	182	352	223	193
61	Empresas sector construcción	199	36	36	55	53	19
62	Centros comerciales	26	1	7	10	6	2
63	Comercio	9,772	1,024	1,422	3,612	2,138	1,576
64	Comercio mayorista	1,640	190	271	529	424	226
65	Pulperías y/o ventas	8,091	1,136	1,315	1,558	1,653	2,429
66	Supermercados y distribuidoras	50	8	15	13	8	6
67	Ferreterías	289	43	39	102	56	49
68	Librerías	243	40	40	56	65	42
69	Panaderías	89	17	13	15	19	25
70	Restaurantes, cafés y otros	968	133	196	355	238	46
71	Tiendas de vestir (varios)	651	43	93	164	208	143
72	Ser. Transp., Almacenam. y Comunic.	305	45	52	84	64	60
73	Establecim. Financiero, seguro e inmuebles	297	35	72	68	106	16
74	Bancos	61	9	12	15	12	13
75	Servicios comunales y sociales	1,026	173	198	299	248	108
76	Club	7	3	1	2	---	1
77	Gasolineras	66	21	15	11	6	13
78	Hoteles	54	3	13	10	18	10
79	Hospedajes	57	12	6	11	18	10
80	Moteles	59	16	5	25	6	7
81	Agencia de viajes, turismo y similares	72	6	17	17	29	3
82	Periódicos (semanarios)	6	2	2	2	---	---
83	TV Canal	5	2	3	---	---	---
84	Emisoras radiales	31	6	9	8	6	2
85	Antenas transmisoras TV Radio	27	12	7	---	7	1
86	Rotondas	12	---	3	3	3	3
87	Monumentos	85	24	12	44	3	2
88	Fuentes luminosas	7	2	1	3	1	---
89	Tragantes	7,003	1,635	934	1,873	1,444	1,117
90	Longitud de cauces (kms)	86	7	25	9	27	17
91	Kms. calles (revest. no revest)	1,355.04	216.03	313.80	321.79	273.93	229.49
92	No. de puentes vehiculares	106	10	37	18	25	16
93	No. de puentes vehiculares caja puente	69	2	15	6	2	44
94	No. de puentes vehiculares alcantarilla	22	8	1	6	7	---
95	No. de puentes peatonales	260	9	55	21	23	148
96	No. de puentes peatonales aéreos	4	---	2	---	1	1
97	No. de micropresas	15	---	3	---	12	---
98	Aeropuertos	1	---	---	---	---	1
99	Lotes baldíos	648	103	200	45	174	126
100	Lagunas	4	2	1	1	---	---

Fuente: Equipamiento Urbano
Directorio Económico BCN/INEC/MEDE
Oficina de Estadísticas/Planificación
Alcaldía de Managua, 2001

CUADRO No. 6

ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MANAGUA: SU TRANSFORMACIÓN DESDE EL TERREMOTO DE 1972, HASTA EL AÑO 2004, ANÁLISIS HISTÓRICO-URBANÍSTICO

PERIODO AÑOS	ASPECTO SOCIO-ECONÓMICO	TRAZA URBANA	USO DEL SUELO URBANO	CONCLUSIÓN
1. Managua hasta 1972	<p>Población: 448,050 hab</p> <p>Área: 40 km²</p> <p>Auge económico con el cultivo del algodón.</p> <p>Altos índices de construcción de viviendas</p>	<p>Traza radioconcéntrica con tendencia de crecimiento hacia el oriente y sur-oriente</p> <p>Tres tipos de vialidad:</p> <p>a) circunvalatorias</p> <p>b) radiales</p> <p>c) trama secundaria que conecta la vialidad radial con las de semicirculo</p> <p>Red vial insuficiente vs incremento parque vehicular y uso de suelo comercial.</p>	<p>Mayor concentración poblacional en el perímetro entre el Lago Xolotlán, Calle Colón, Parque Candelaria y Av del Ejército</p> <p>Surgen los barrios:</p> <p>Satélite Asosca</p> <p>Las Brisas, Ulsa, Morazán, Jardines de Managua, La Zogaid, Villa Panamá,</p> <p>Bosques de Altamira, Máximo Jerez, Río Sol, Tío León, Ciudad Jardín, El Porvenir</p> <p>Bello Horizonte Norte y Sur</p> <p>Las Colinas, El Mirador, Open2, Shick 3 y 4, Guido y Laureles, entre otros.</p> <p>Equipamiento a nivel ciudad</p>	<p>23 de diciembre de 1972: Managua es sacudida por dos grandes sismos de 6.3 y 6.4 grados en la escala de Richter</p> <p>Saldo:</p> <p>10,000 muertos</p> <p>25,000 heridos</p> <p>Éxodo de 250,000 personas</p> <p>Todo el comercio destruido</p> <p>Costo de pérdidas:</p> <p>5 millones de dólares</p> <p>El área central de la capital queda vacía y la población se dispersa a la periferia y ciudades cercanas</p>

CUADRO No. 6-a

ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MANAGUA: SU TRANSFORMACIÓN DESDE EL TERREMOTO DE 1972, HASTA EL AÑO 2004, ANÁLISIS HISTÓRICO-URBANÍSTICO

PERIODO ANOS	ASPECTO SOCIO-ECONÓMICO	TRAZA URBANA	USO DEL SUELO URBANO	CONCLUSIÓN
2. Managua 1973 a 1979	<p>Población 1973: 310,453 habs disminuye en 31% con respecto a 1972</p> <p>Población 1979: 659,206 habs</p> <p>El terremoto del '72 contrajo un violento sismo político de tanta o mayor intensidad que el tectónico.</p> <p>Inestabilidad política, que prepara la antesala del movimiento revolucionario sandinista, recrudescido a partir de 1974 y culminando con el triunfo del FSLN en 1979</p>	<p>Con la destrucción del Centro de Managua, se produce una desvinculación abrupta entre el lago de Managua y el resto de la Ciudad</p> <p>Managua crece a través de sus vías más importantes, hacia Masaya, Granada, El Crucero y los pueblos.</p> <p>El centro de Managua queda vacío y se da un fenómeno de estrecha en su estructura urbana.</p>	<p>Cambio radical en el uso del suelo urbano, las tierras del centro de Managua se devalúan, después de tener el valor más alto.</p> <p>Las ruinas de Managua, comenzaron a ser ocupadas, por la población marginal y la zona se convierte en un área de escombros y delincuencia.</p> <p>La escasez de servicios y alimentos provoca que se desarrolle el más fuerte mercado negro del país.</p> <p>Se presenta una transformación del suelo muy marcada en la periferia de la ciudad con zonas habitacionales heterogéneas.</p> <p>El desarrollo industrial se encausa hacia la Carretera Norte.</p>	<p>El Gobierno ejerce estricto control sobre los suelos del área central, congelando la reconstrucción, para dirigir un desarrollo descentralizado.</p> <p>Se realizan estudios geológicos de microzonificación y se adquiere conocimiento de las tres fallas más importantes que atraviesan el área central: Estadio, Bancos y Tiscapa</p> <p>La guerra civil prolongada, que venía gestándose en las montañas de Nicaragua, se adentra en las ciudades más importantes del país, hasta culminar con la ciudad capital y el derrocamiento de la dictadura somocista por el FSLN del 19 de julio de 1979.</p>

CUADRO No. 6--b

ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MANAGUA: SU TRANSFORMACIÓN DESDE EL TERREMOTO DE 1972, HASTA EL AÑO 2004, ANÁLISIS HISTÓRICO-URBANÍSTICO

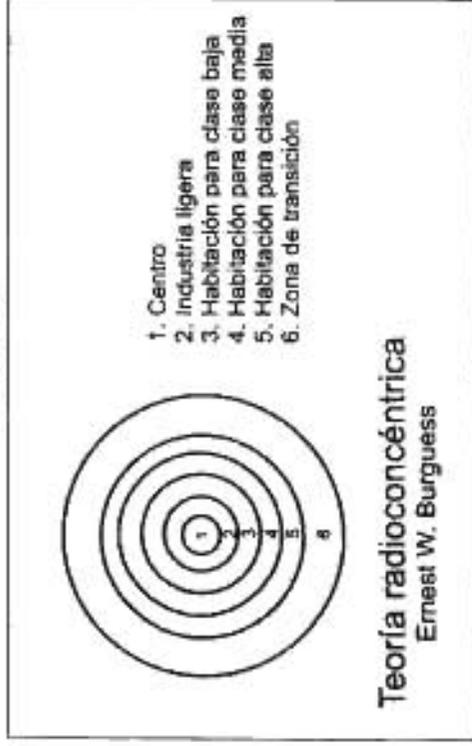
PERIODO AÑOS	ASPECTO SOCIO-ECONÓMICO	TRAZA URBANA	USO DEL SUELO URBANO	CONCLUSIÓN
3. Managua 1980 a 1989	<p>Población 1980: 659,206 habitantes</p> <p>19 de julio de 1979, se presenta un giro total a la situación socio-política del país.</p> <p>Se decreta expropiación del área central por utilidad pública.</p> <p>Se convierte en Ley, el Plan regulador de 1982, que contiene programas de zonificación para el área central de Managua.</p> <p>Situación de guerra, se entra en crisis económica por el bloqueo internacional, se incrementa la carga al tener que reforzar el presupuesto económico para la defensa y armas.</p>	<p>Traza Urbana del área central es transformada por la creación de las calles denominadas "Duplas Norte y Sur", logrando jerarquizar el sistema vial y obtener una mejor comunicación con la vialidad radial y anular.</p> <p>Se realiza el Eje Norte-Sur a través de la Av. Simón Bolívar, eje principal entre el lago de Managua y el acceso principal por el sur.</p>	<p>Se proliferan los asentamientos espontáneos y se incrementa el uso de construcciones en ruinas por la población marginal.</p> <p>Algunos centros de educación y salud se restauran para atender la demanda.</p> <p>En el centro se construye la unidad habitacional San Antonio, para la clase media.</p> <p>La Sede de Gobierno se instala en lo que antes del terremoto fue la zona de bancos.</p> <p>Se presentan acciones de construcción de parques, áreas verdes y monumentos a los héroes y mártires de la guerra, identificando la renovación urbana con un carácter socio-político.</p> <p>El sector vivienda unifamiliar tomó su rumbo hacia el sur-pontiente y sur-oriente, siendo más marcado en este último, hacia la carretera que comunica Managua con Masaya.</p>	<p>Las prioridades del país eran de tipo bélico por encontrarse la nación permanentemente amenazada, sin embargo, las labores de reconstrucción de tipo social fueron las áreas más atendidas y las que mayor beneficio dieron a la población de escasos recursos económicos.</p>

CUADRO No. 6-c

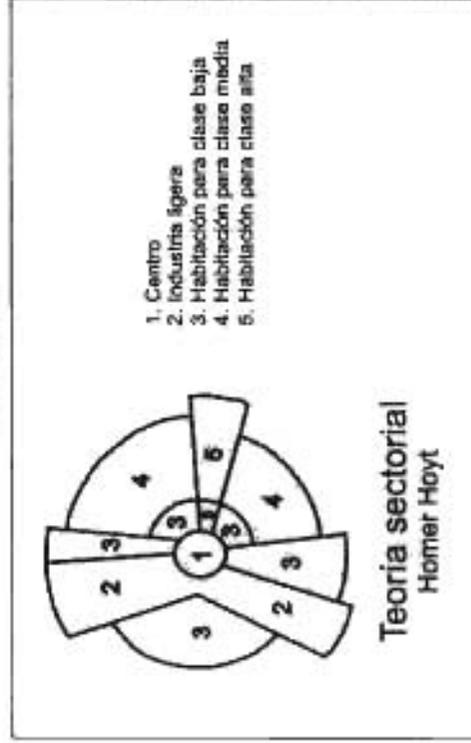
ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MANAGUA: SU TRANSFORMACIÓN DESDE EL TERREMOTO DE 1972, HASTA EL AÑO 2004, ANÁLISIS HISTÓRICO-URBANÍSTICO

PERIODO AÑOS	ASPECTO SOCIO-ECONÓMICO	TRAZA URBANA	USO DEL SUELO URBANO	CONCLUSIÓN
4.-Managua 1990 a 2004	<p>Población: 1990: 900,000 habs</p> <p>Cambio de poder político a nivel nacional</p> <p>Triunfo del partido de oposición en 1990.</p> <p>Decreto 26-91 deroga el decreto 16-90, mediante el cual los predios baldíos del centro de Managua que pertenecían a la Alcaldía de Managua, con el nuevo decreto regresaron al Estado de Nicaragua.</p> <p>Situación económica de Managua era caótica y no podía arrancar la reconstrucción.</p> <p>Contradicciones políticas dentro del mismo partido en el poder.</p> <p>En el 2000, se da un nuevo cambio de poder y el FSLN queda al frente del Municipio de Managua.</p> <p>Población 2004: 953,280 habitantes</p>	<p>La tendencia de crecimiento se sigue marcando hacia el sur-oriente.</p> <p>Se amplían las secciones viales y aparecen las rotondas (glorietas)</p> <p>La construcción de la rotonda "Rubén Darío" es el nuevo núcleo generador de la nueva Managua.</p> <p>Se construye Metrocentro al lado de la Rotonda Rubén Darío, que impulsó en forma categórica el comercio en la ciudad.</p> <p>Se amplía la Av. Bolívar, que es el eje principal que atraviesa Managua de Norte a Sur.</p> <p>Construcción de la Pista Jean Paul Genie, que va a salir a la carretera de Masaya, genera mayor crecimiento urbano en la ciudad de Managua con orientación hacia la ciudad de Masaya.</p>	<p>Se construye la nueva Catedral Metropolitana de imponente modernismo, que junto con la rotonda Rubén Darío y Metrocentro, provocan un cambio definitivo al uso de suelo urbano, de habitacional a comercio y mixto.</p> <p>Se densifica el uso de suelo comercial entre Metrocentro y la Colonia Centroamérica, dando lugar a una nueva zona turístico-comercial que se conoce como la "Zona Rosa de Managua"</p> <p>Se desarrollan nuevas urbanizaciones especialmente hacia el sur-oriente y sur-poniente</p> <p>Se incrementa el uso institucional en el área central de Managua y sobre la Pista Juan Pablo II.</p> <p>Reglamentación de áreas de reserva, de conservación natural o no aptas a la construcción (Costa del Lago de Managua y lagunas etc.)</p>	<p>La estructura urbana de la ciudad capital no respondía a las expectativas de reconstrucción que se han venido planteando desde el terremoto de 1972.</p> <p>El crecimiento de Managua ha trascendido al límite urbano considerado en el Plan Regulador vigente.</p> <p>En el año 2000, la Ley No.329 (Ley creadora de los municipios de Cd. Sandino y el Crucero; antes Distrito 1 y Distrito 7, respectivamente) reduce el Municipio de Managua de 544 km² a 273 km²</p> <p>Se formulan los planes parciales de Managua, atendiendo las zonas de mayor y acelerada transformación del suelo.</p>

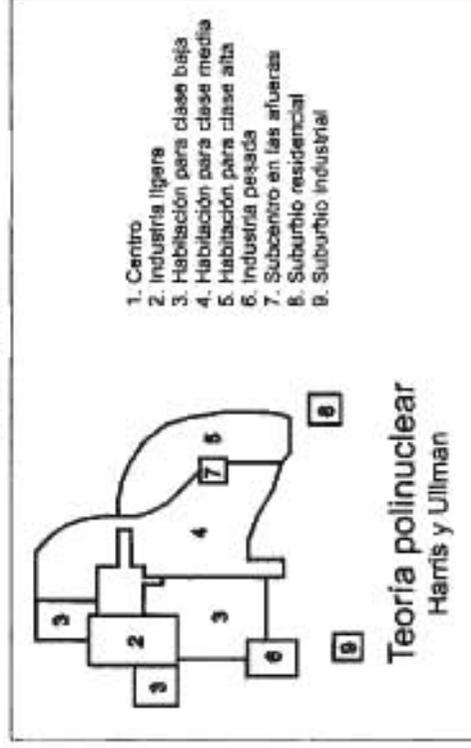
Gráfica 1



Gráfica 2



Gráfica 3



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:



Ubicación de Nicaragua en Centroamérica

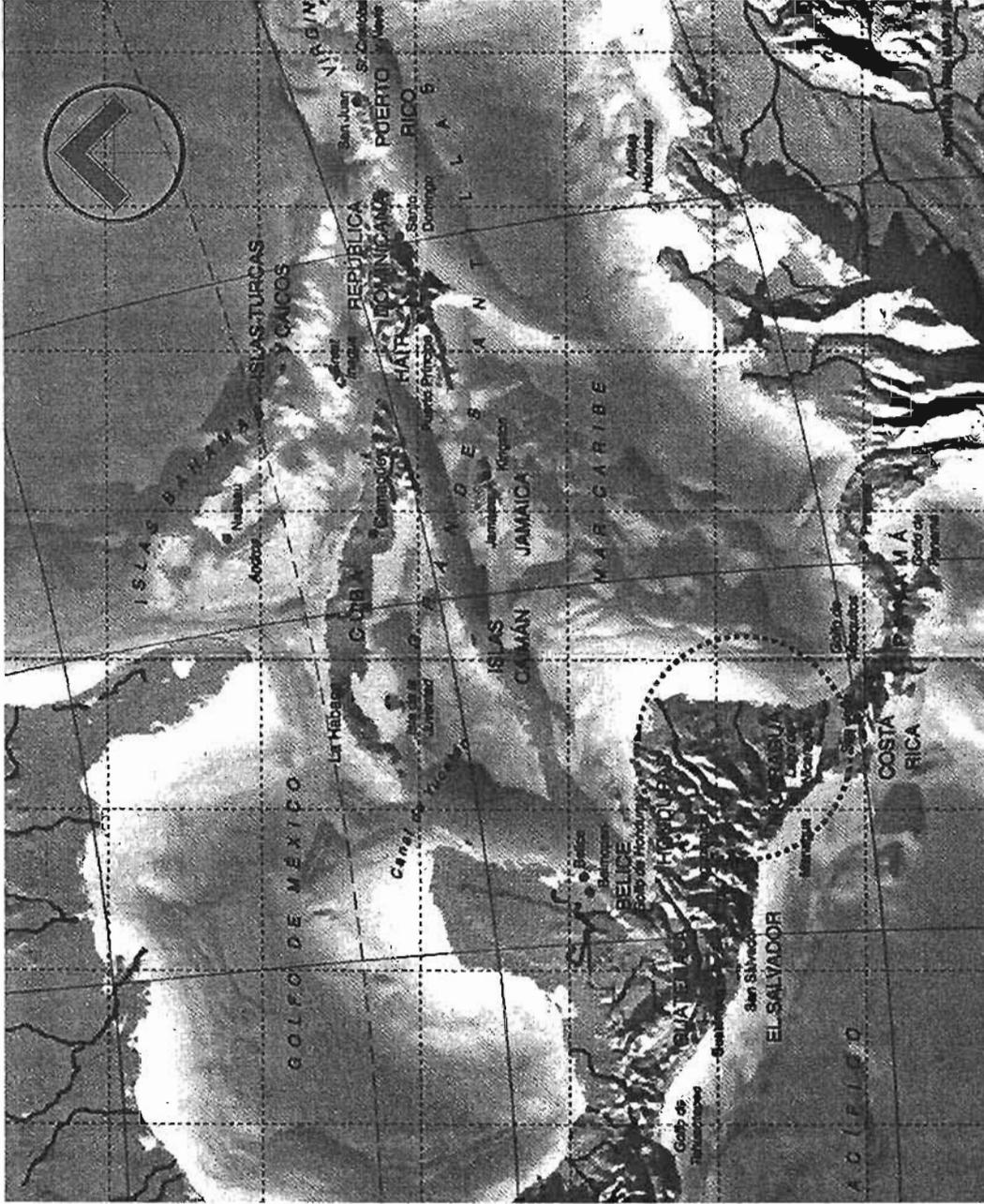
Escala gráfica:

Sin escala

Número de plano:

1

Título:
Localización de Nicaragua en Centro América.
Fecha: 2005



Fuente: Almanaque Mundial

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Simbología:



Departamento de Managua



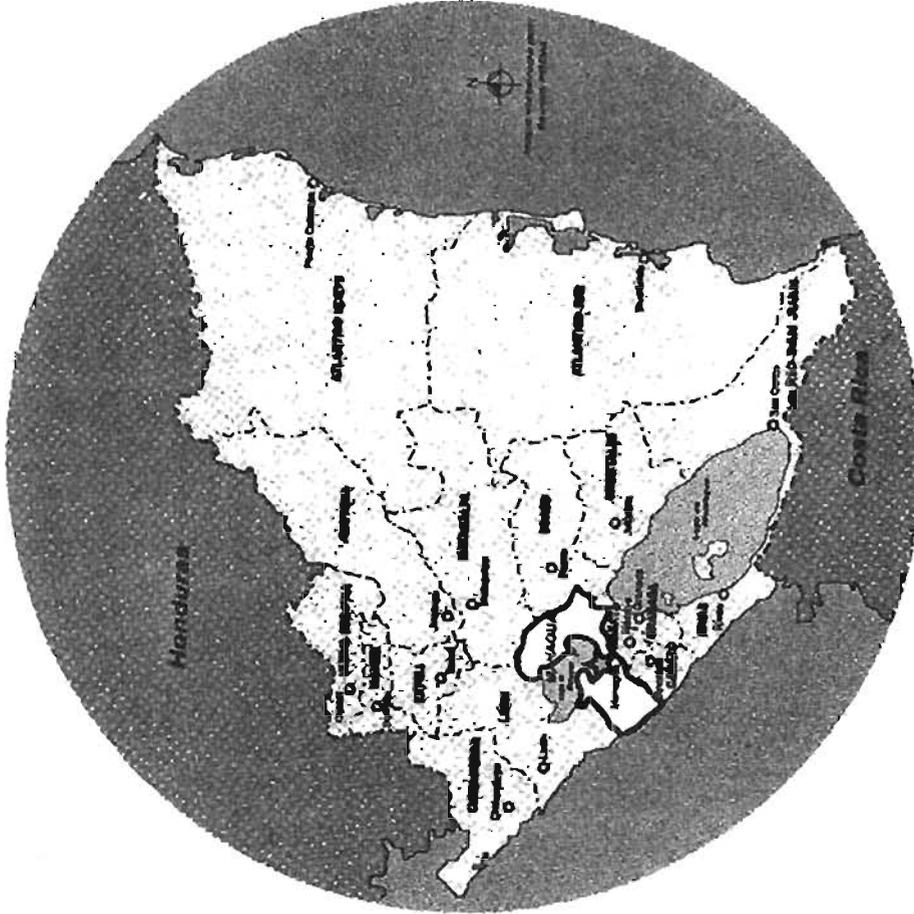
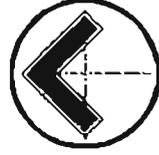
Managua, Capital de Nicaragua

Escala gráfica:

Sin escala

Título:
Managua, Capital de Nicaragua

Fecha: 2005



Fuente: Documento de concertación 4, Visión Físico-Espacial del Plan General de Desarrollo Municipal. Alcaldía de Managua, 2002.

Número de plano:

2

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Simbología:



Municipio de Managua



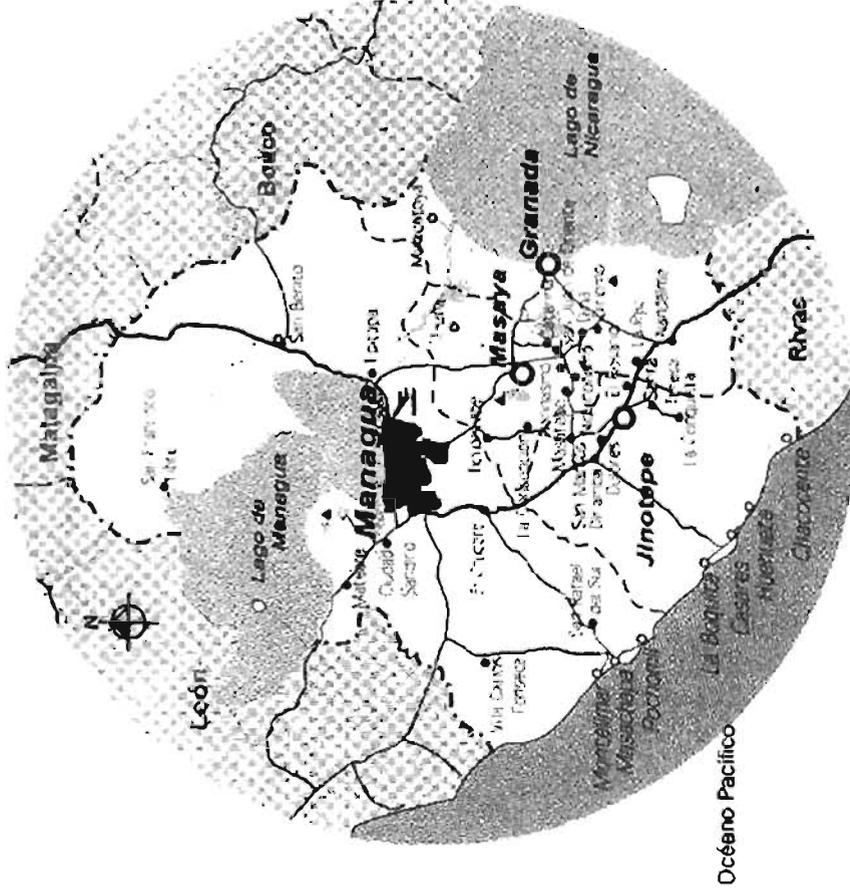
Capitales Municipales

Escala gráfica:

Sin escala

Título:
Managua, su área de influencia

Fecha: 2005



Fuente: Documento de concertación 4, Visión Físico-Espacial del Plan General de Desarrollo Municipal, 2002.

Número de plano:

3

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

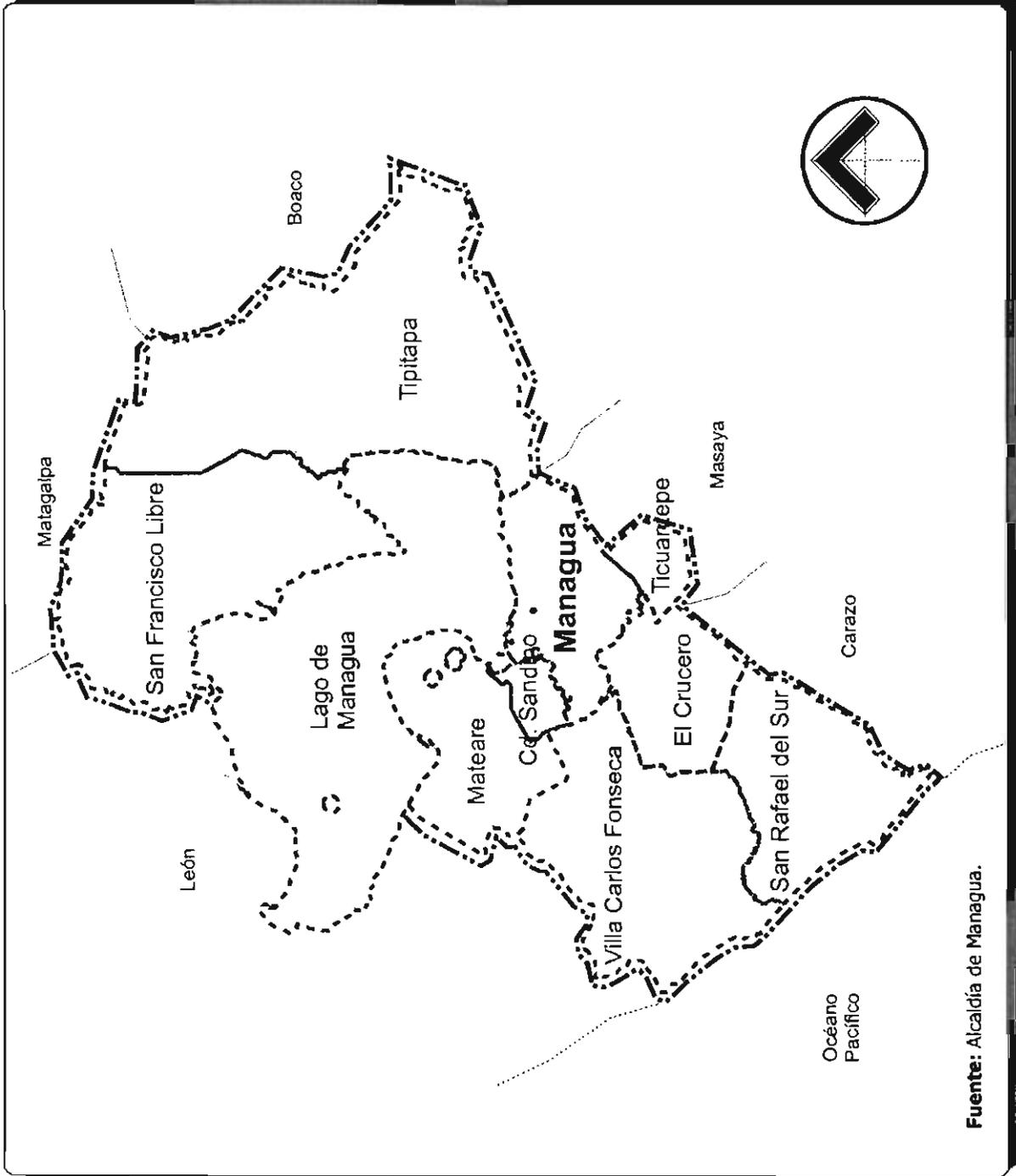
- Límite del Departamento de Managua
- División Municipal

Escala gráfica:
Sin escala

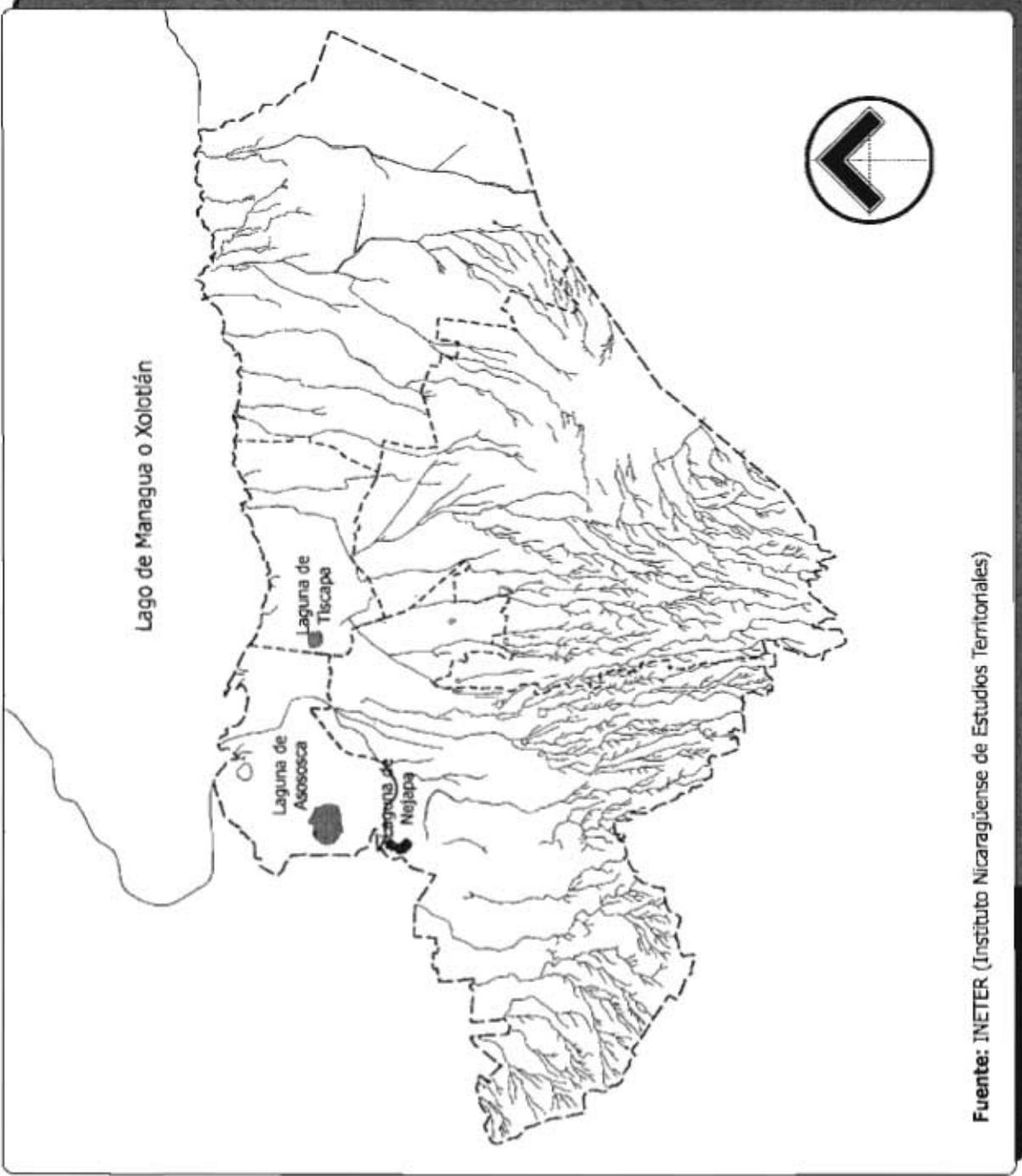
Número de plano:

4

Título:
Departamento de Managua y sus Municipios
Fecha: 2005



Fuente: Alcaldía de Managua.



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

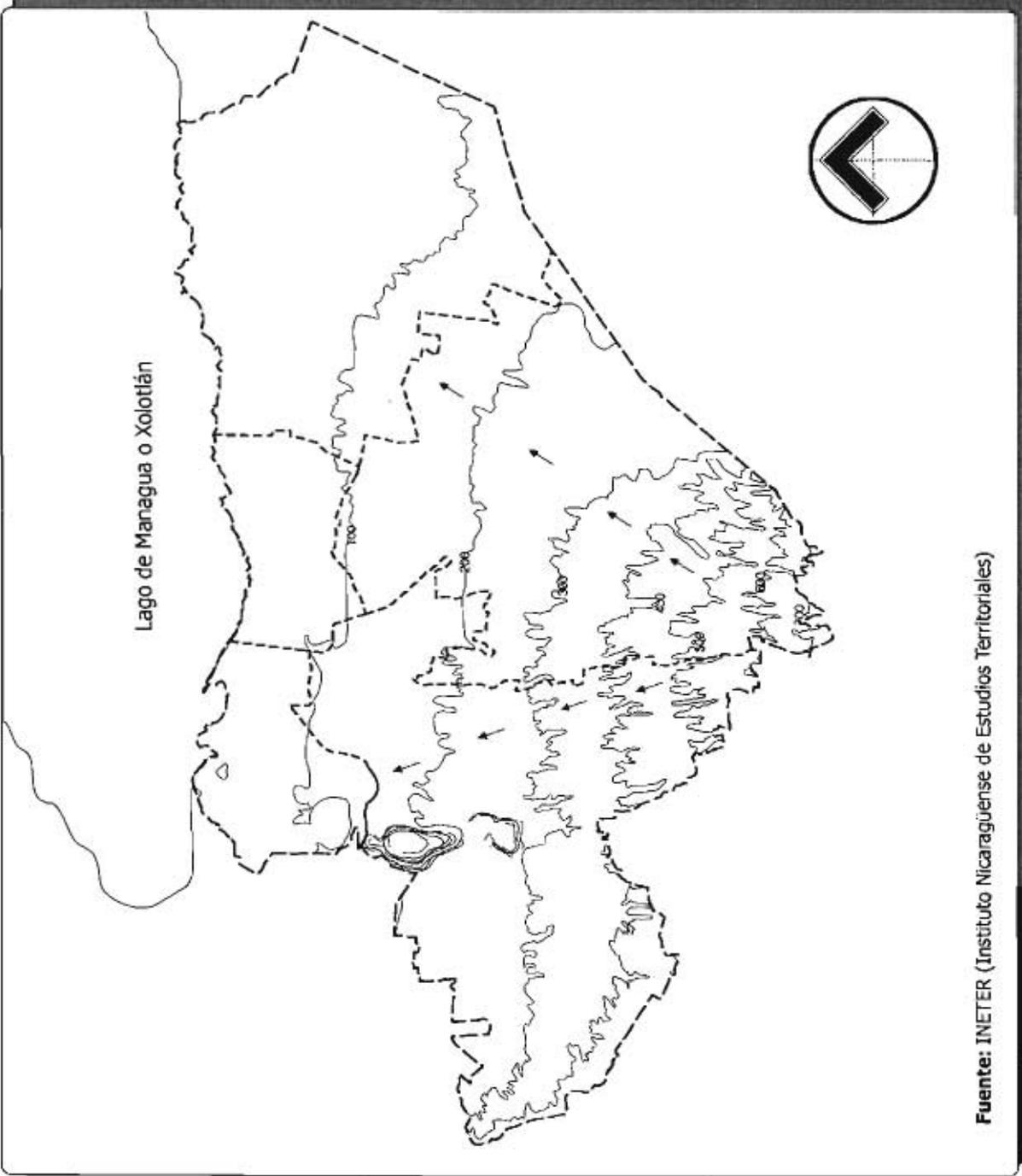
Símbología:

- - - División Municipal
- - - División Distrital
- Drenaje
- Lagunas

Escala gráfica:
Sin escala

Título:
Aspectos geográficos - Hidrología
Fecha: 2005

Número de plano:
5a



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

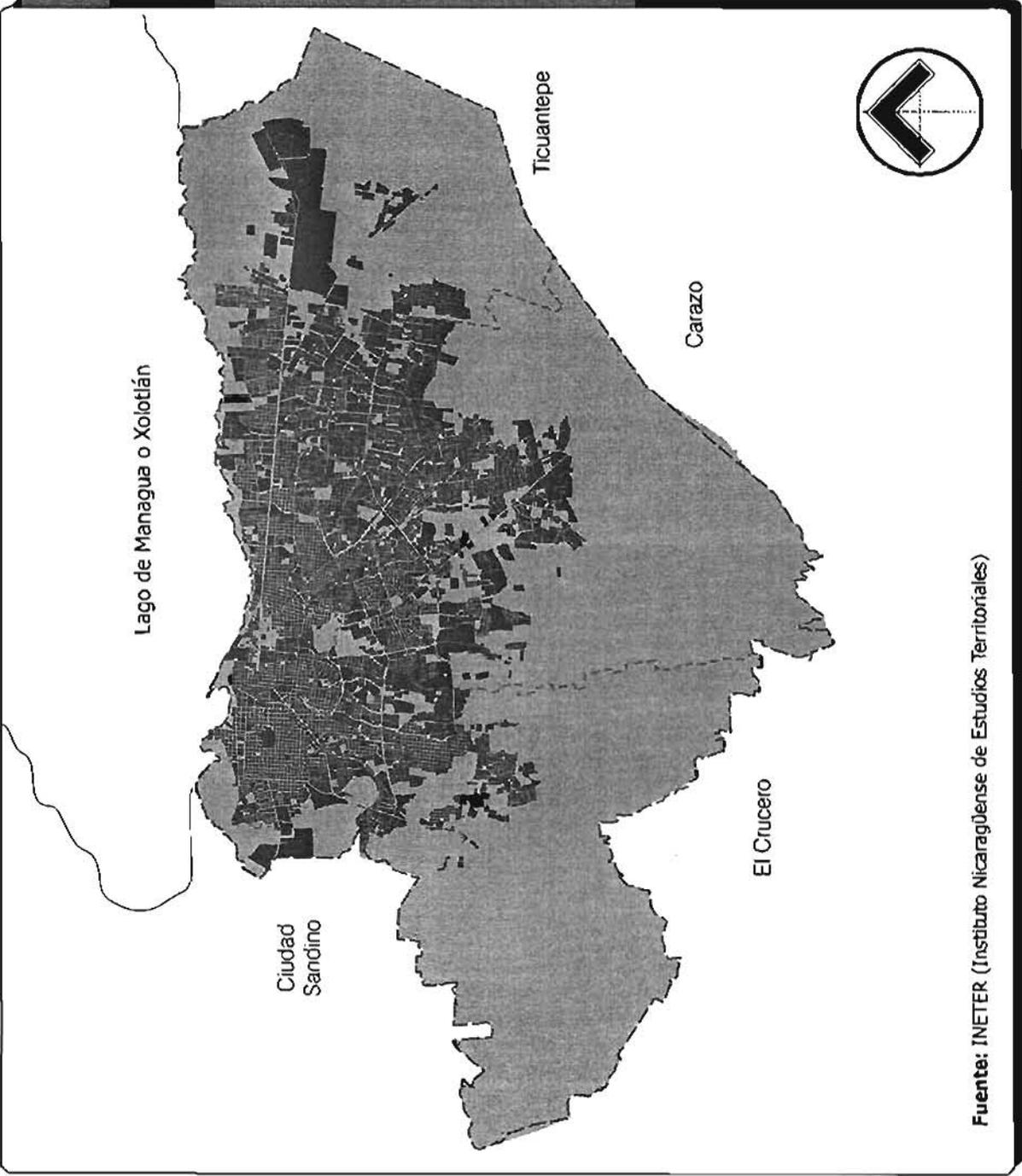
- - - División Municipal
- - - División Distrital
- 100— Curvas de nivel

Escala gráfica:
Sin escala

Número de plano:
5b

Título:
Aspectos geográficos - Topografía
Fecha: 2005

Fuente: INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales)



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- - - División Municipal
- - - División Distrital
- Uso Urbano (150.5 Km2 = 55.13%)
- Uso Rural (122.5 Km2 = 44.87%)

Escala gráfica:
Sin escala

Título:
Uso Urbano y Rural

Fecha: 2005

Número de plano: **6**

Fuente: INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales)

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- Vías principales existentes
- Línea férrea existente
- ↑ Crecimiento habitacional espontáneo
- ⬆ Crecimiento habitacional residencial
- ▭ Corredor comercial

Escala gráfica:

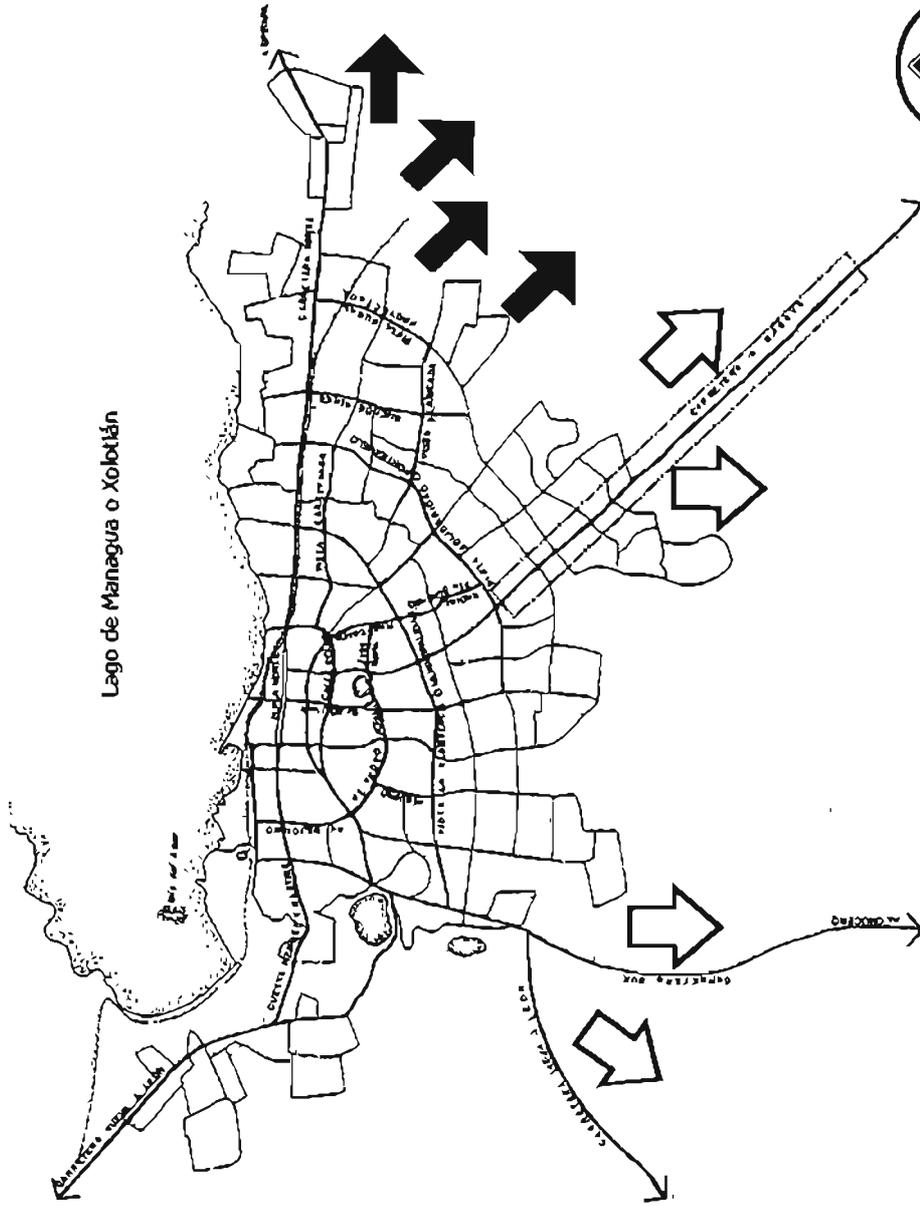
Sin escala

Título:
Tendencias de crecimiento

Fecha: 2005

Número de plano:

7



Fuente: Documento de concertación 4, Visión Físico-Espacial del Plan General de Desarrollo Municipal, 2002. Y Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Estructura Urbana de
la Ciudad de Managua:
su transformación desde
el terremoto de 1972
hasta el 2004.

Símbología:

● Managua prehispánica

Escala gráfica:

Sin escala

Título:
Traza urbana de
Managua hasta 1524
(Época prehispánica)

Fecha: 2005



Lago de Managua o Xolotlán



Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Número
de plano:

8a

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Simbología:

● Managua

— Vialidad

Escala gráfica:

Sin escala

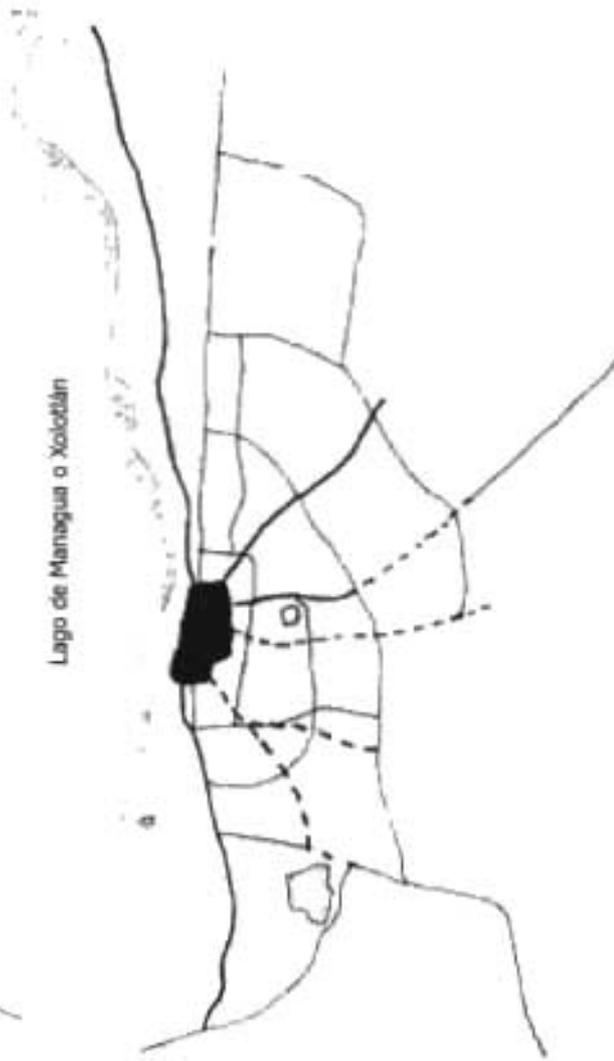
Título:

Traza urbana de Managua hasta 1760

Fecha: 2005



Lago de Managua o Xolotlán



Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Número de plano:

8b

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:



Área urbanizada de Managua

— Vialidad

++++ Ferrocarril

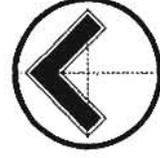
Escala gráfica:

Sin escala

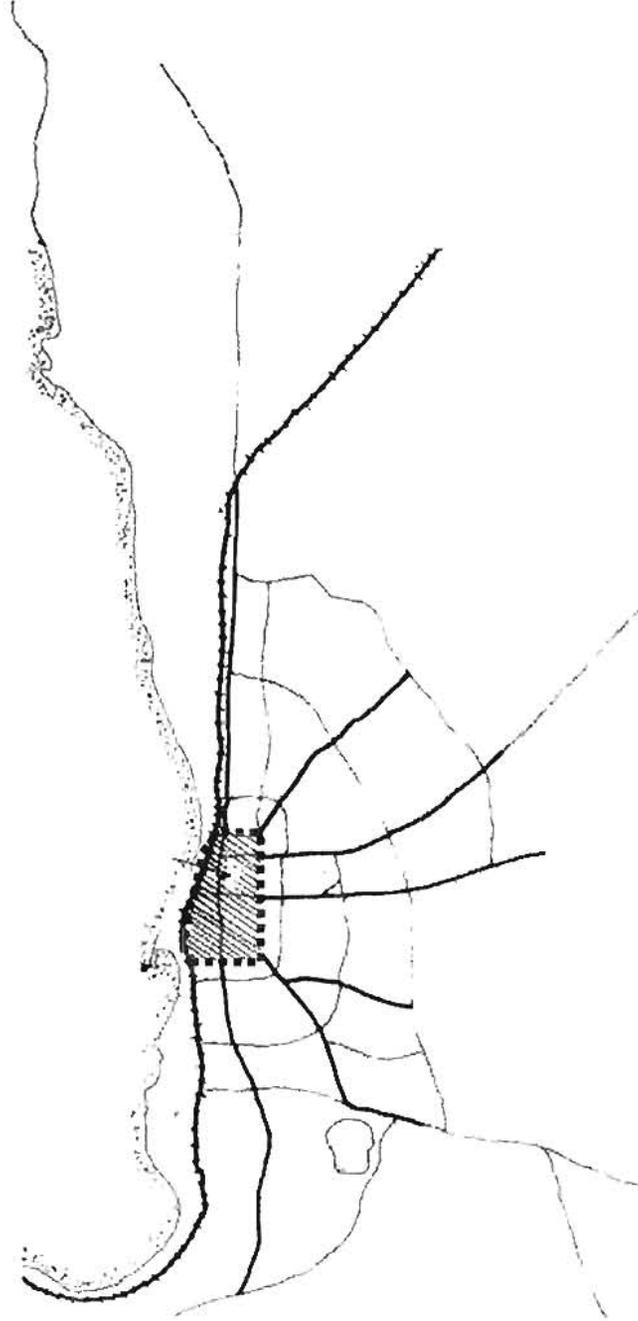
Título:

Traza urbana de Managua de 1852 a 1899

Fecha: 2005



Lago de Managua o Xolotlán



Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Número de plano:

8C

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:



Área urbanizada de Managua

— Vialidad

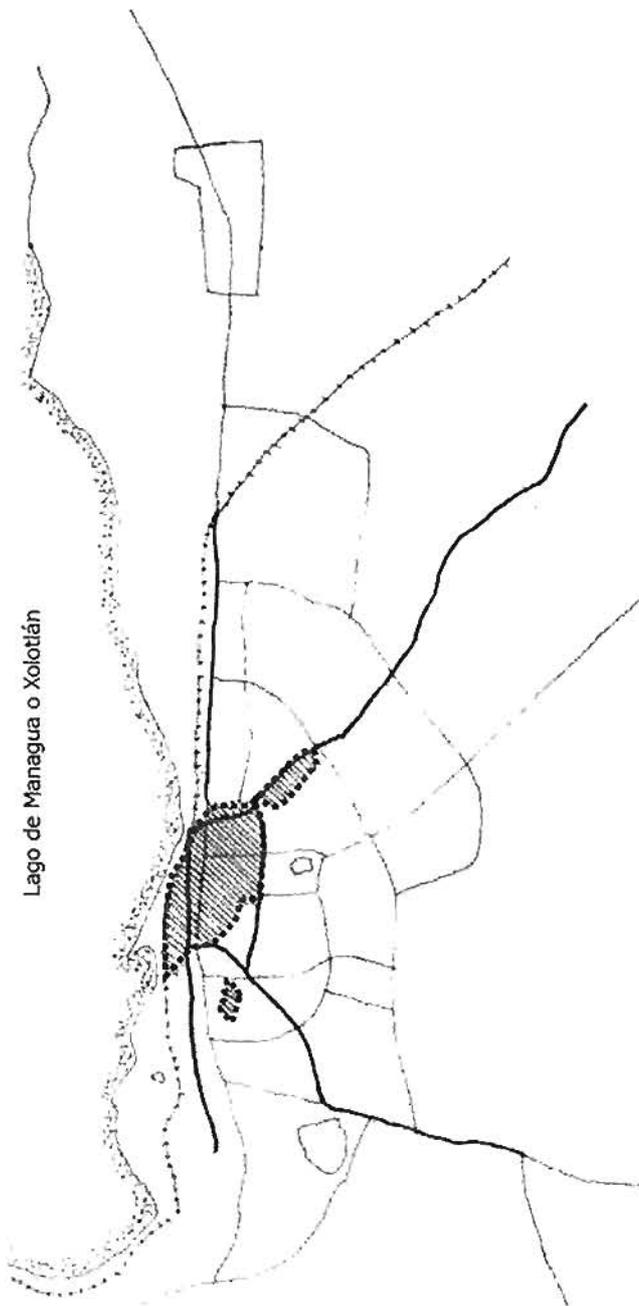
+ + + + + Ferrocarril

Escala gráfica:

Sin escala

Título:
Traza urbana de Managua de 1900 a 1931

Fecha: 2005



Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Número de plano:

8d

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

■ Área urbanizada

— Vialidad

++++ Ferrocarril

Escala gráfica:

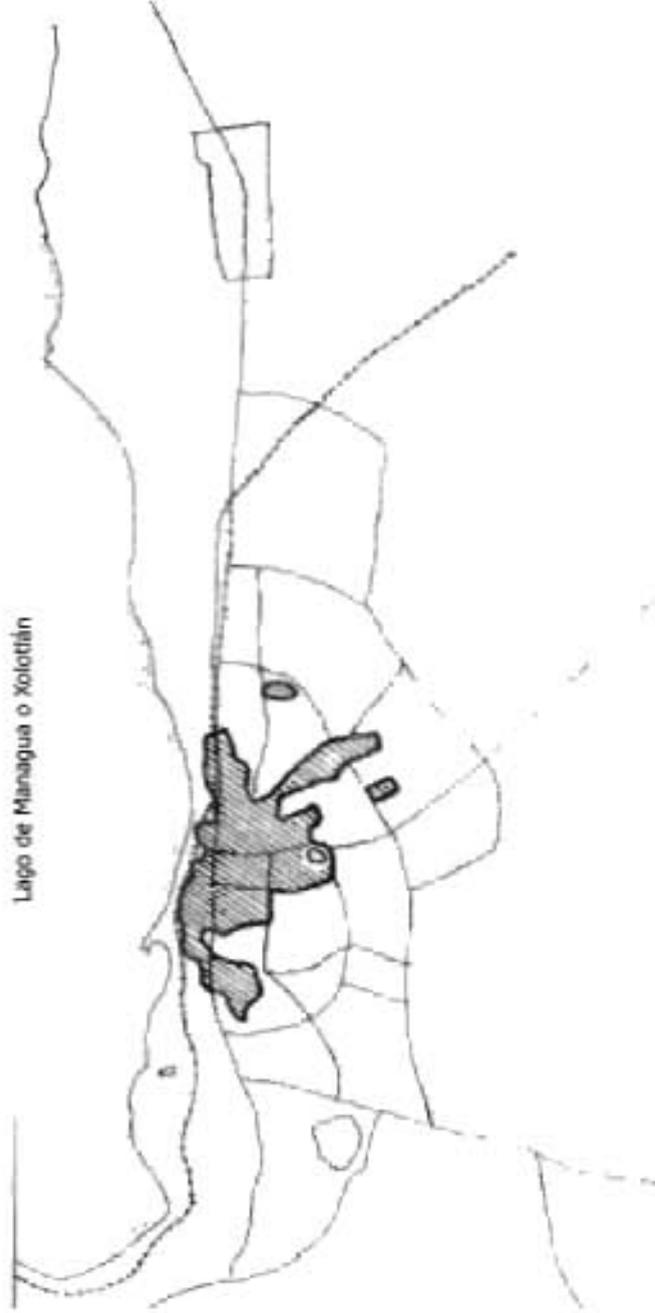
Sin escala

Título:
Taza urbana de Managua de 1931 a 1940

Fecha: 2005



Lago de Managua o Xolotlán



Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1967-2020 (MIDUNAH)

Número de plano:

8e

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

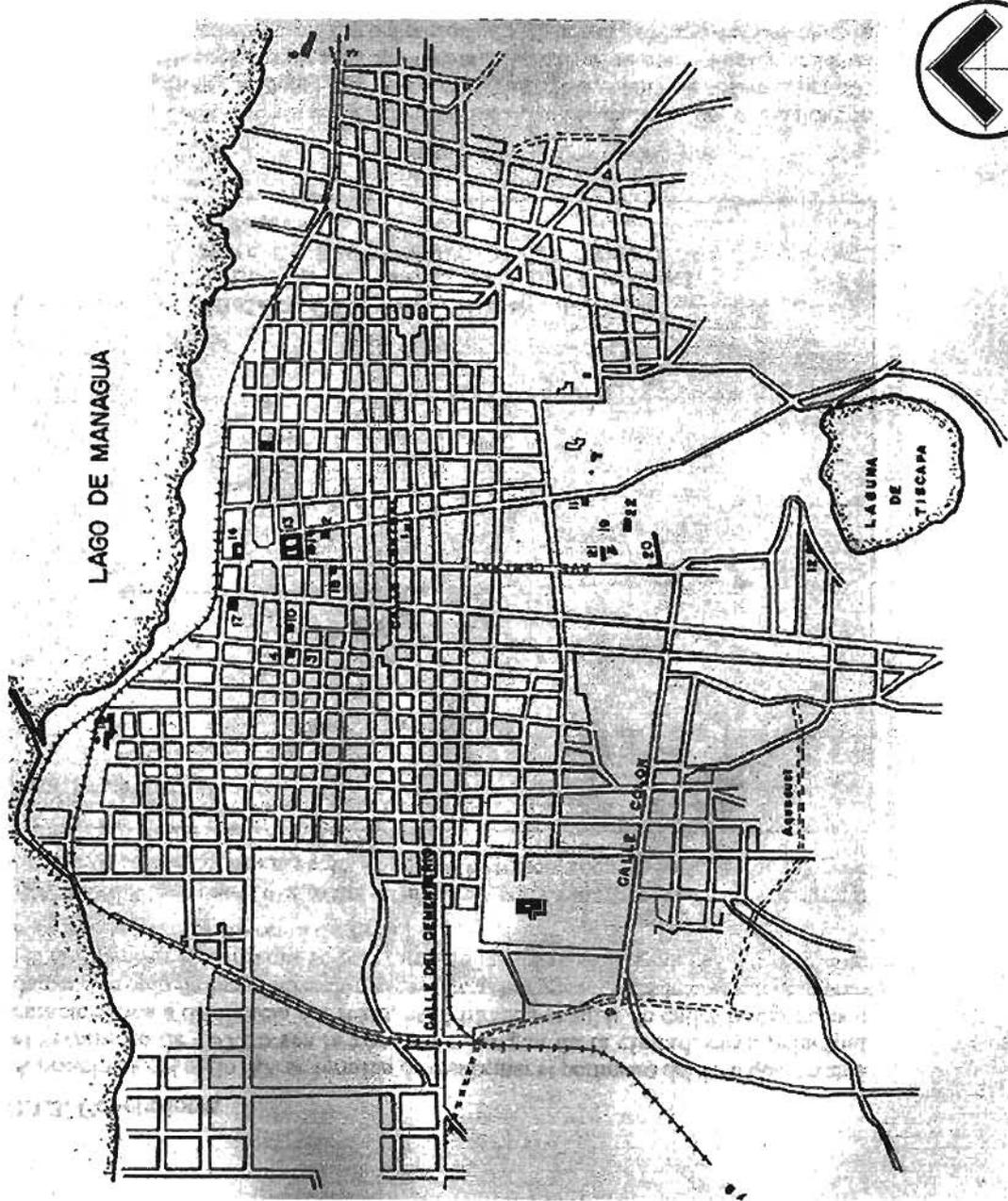
1. Embajada de Estados Unidos
2. Oficina Radio Tropical
3. Radio Tropical y 2 Brigada Rifle Range
4. Telcor Oficina de Telégrafos y Correos
5. Oficina de Teléfono
6. Planta Eléctrica
7. Instalaciones de agua potable
8. Instalaciones de agua potable
9. Aguaducto entraca a Managua
10. Oficina (América Cable Co.) Previsita
11. Comandancia Guardia Nacional
12. Casa Presidencial
13. Palacio Nacional
14. Club Managua
15. Club Internacional
16. Embajada Británica
17. Palacio del Ayuntamiento (Dist. Nac)
18. Bodega del Ferrocarril
19. Campo de Mante
20. Servicio y Supply Co.
21. Hospital Militar
22. Cuartel Militar

Escala gráfica:



Título:
Equipamiento urbano de Managua antes del Terremoto de 1931
Fecha: 2005

Número de plano:
8e'



Fuente: Plan Maestro del Área Central (PMAC), Diagnóstico. Alcaldía de Managua, Dir. Gral. de Urbanismo, 1991.

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

▨ Área urbanizada a 1940

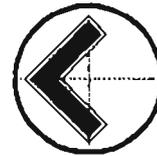
— Vialidad
+++++ Ferrocarril

Escala gráfica:

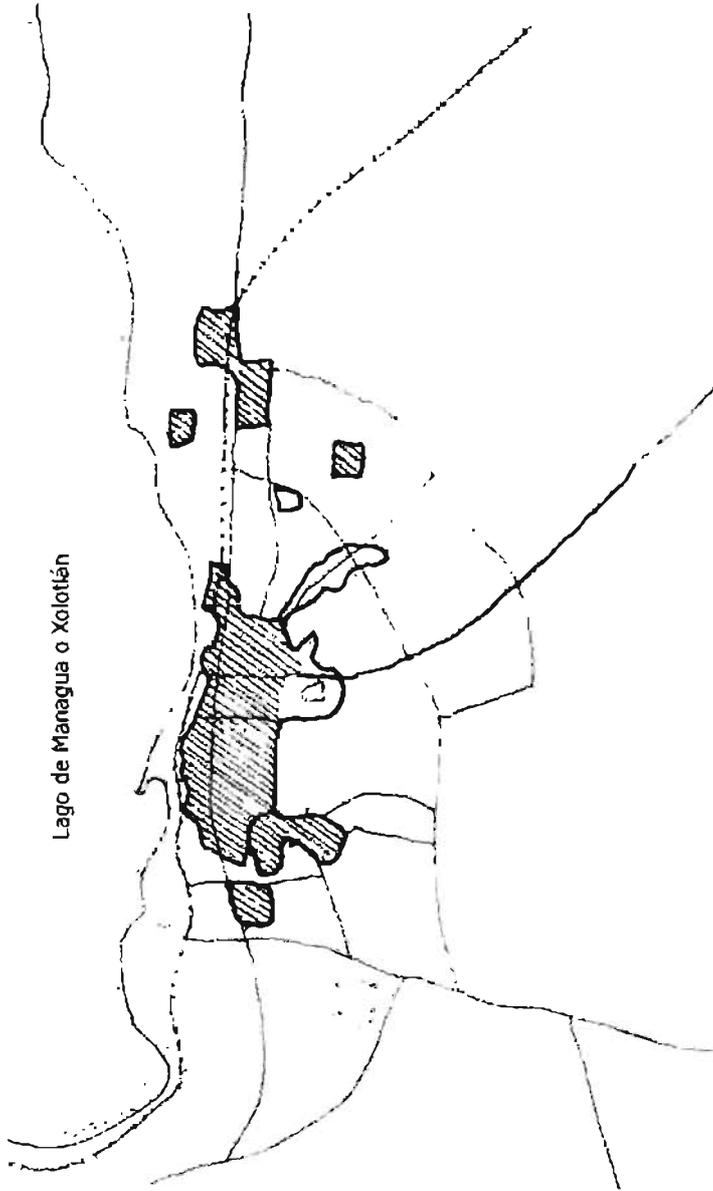
Sin escala

Título:
Traza urbana de Managua de 1940 a 1950

Fecha: 2005



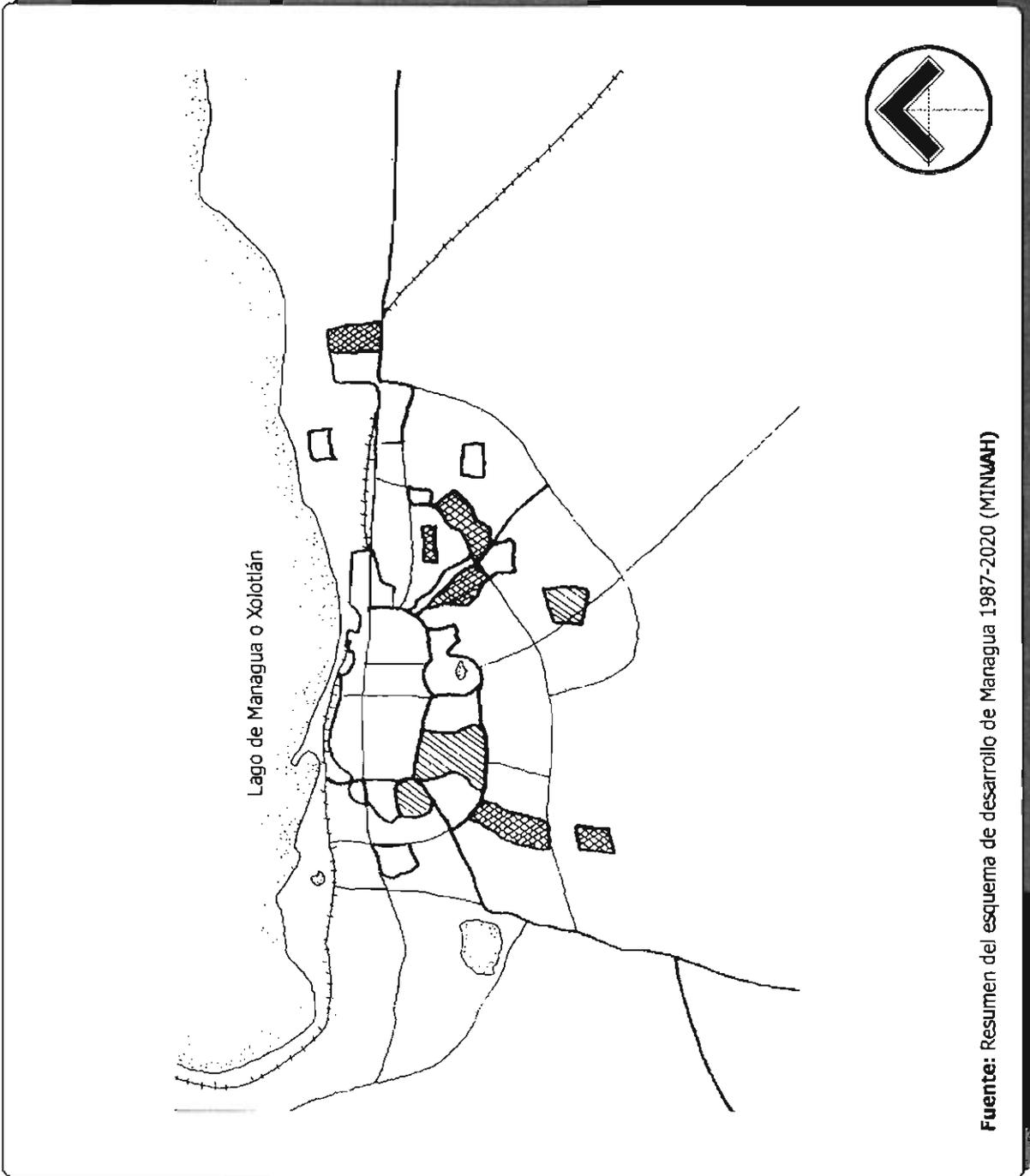
Lago de Managua o Xolotlán



Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Número de plano:

8f



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- Área urbanizada a 1951
- ▨ Nuevos barrios populares
- ▧ Nuevas zonas residenciales
- Vialidad
- ++++ Ferrocarril

Escala gráfica:
Sin escala

Número de plano:
89

Título:
Traza urbana de Managua de 1951 a 1960

Fecha: 2005

Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINUAH)

Estructura Urbana de
la Ciudad de Managua:
su transformación desde
el terremoto de 1972
hasta el 2004.

Símbología:

-  Viviendas construidas por el Estado
-  Vivienda popular
-  Equipamiento a nivel de ciudad

- Vialidad
- ++++ Ferrocarril

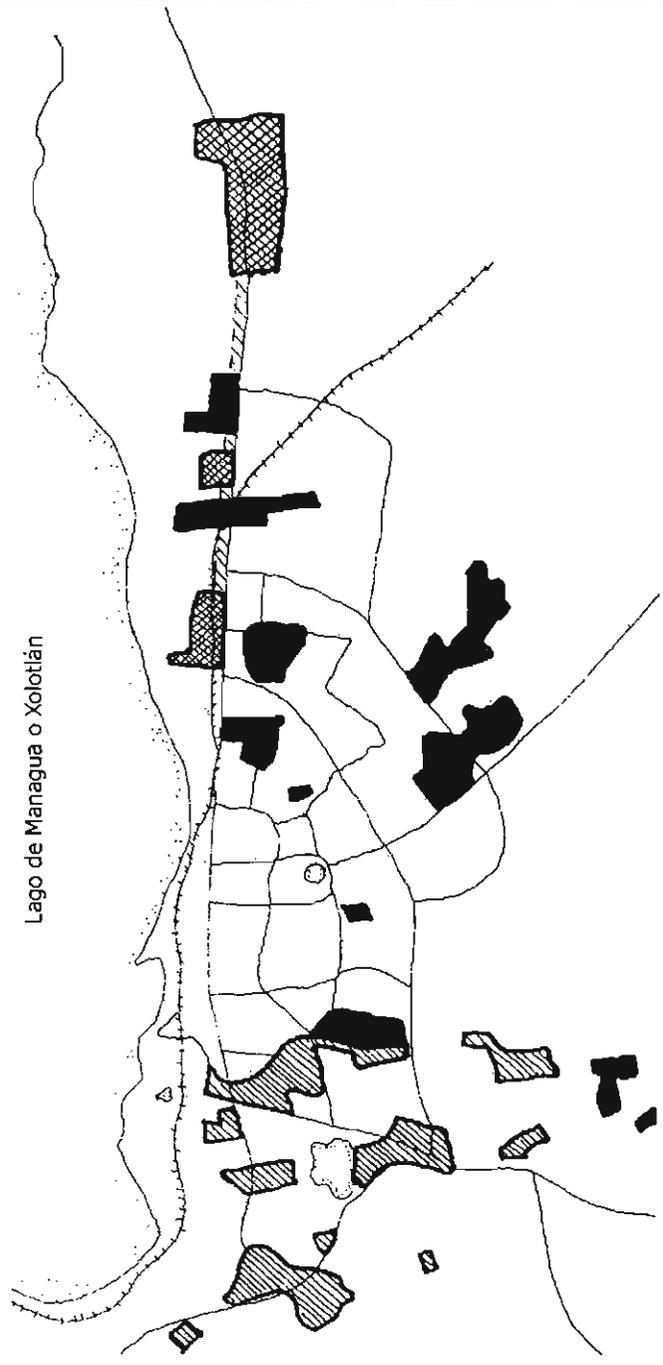
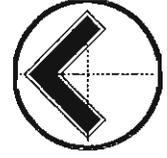
Escala gráfica:

Sin escala

Título:

Tiraza urbana de
Managua
pre-terremoto de 1972

Fecha: 2005



Lago de Managua o Xolotlán

Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Número
de plano:

8h

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- Superficie de Managua
- Centros de equipamiento
- ▨ Proyecto de desarrollo de vivienda a 1983

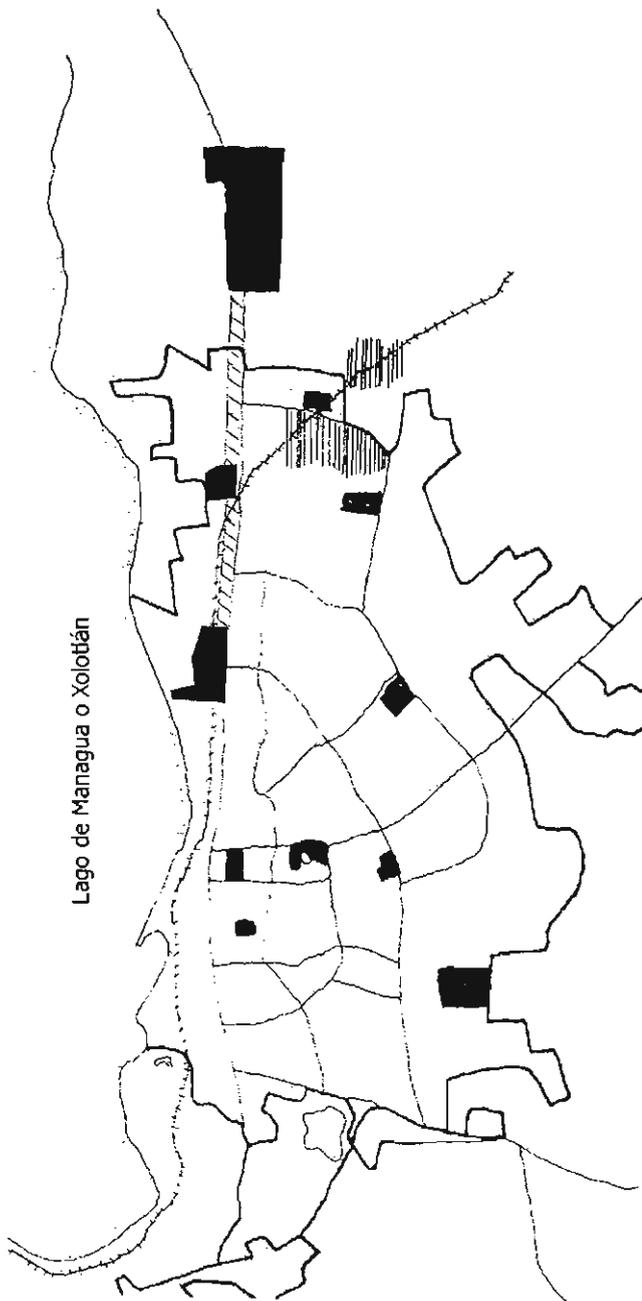
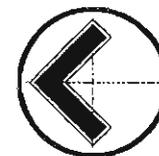
- Vialidad
- +++++ Ferrocarril

Escala gráfica:

Sin escala

Título:
Traza urbana de Managua de 1979

Fecha: 2005

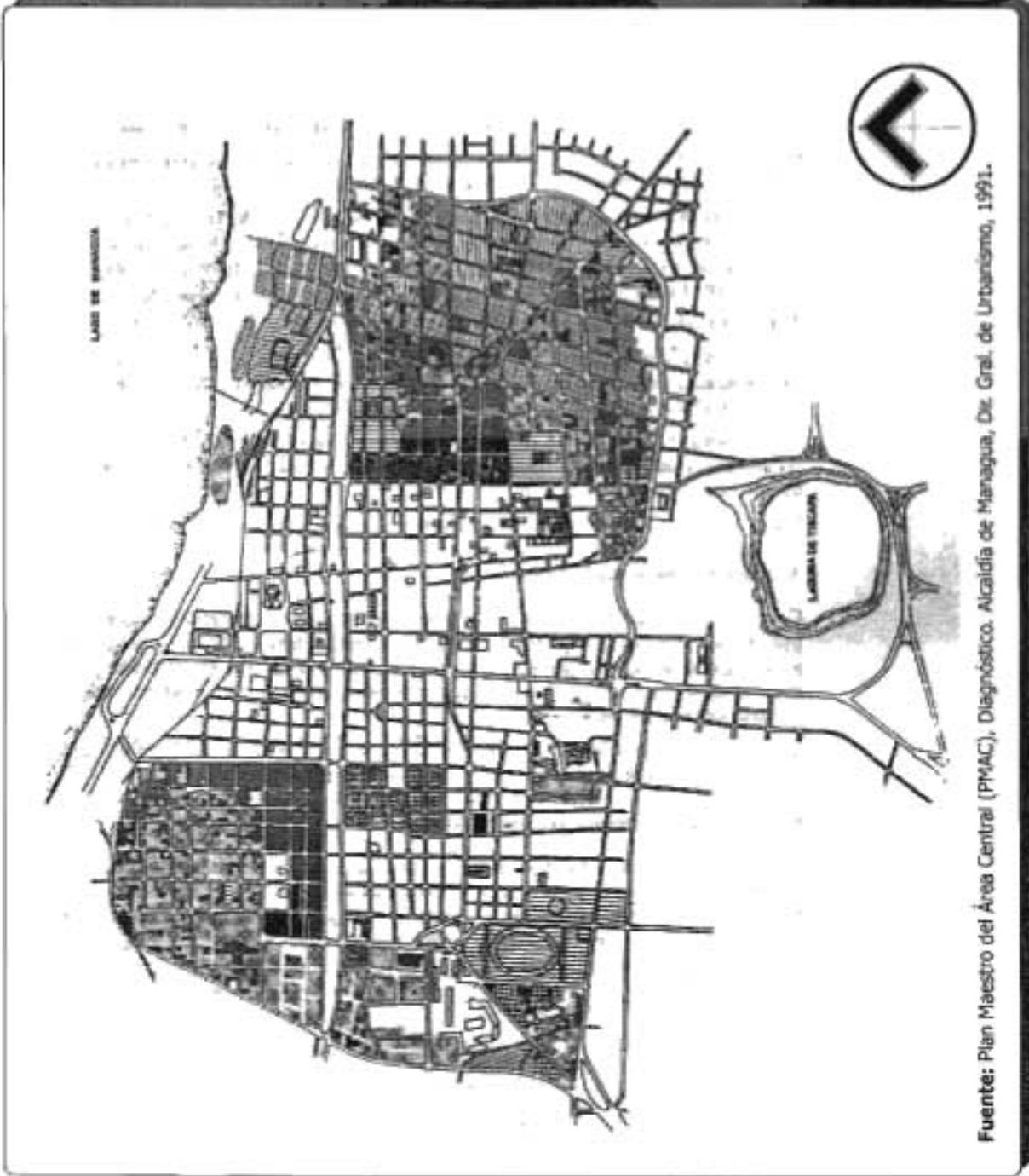


Lago de Managua o Xolotlán

Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINUAH)

Número de plano:

8i



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- ÁREAS MALDEAS
- ▨ ÁREA HABITACIONAL
- ▩ ZONAS
- QUARTERENA
- ▨ MERCADO ORIENTAL - ZONA DE COMERCIO
- ▨ ÁREA DE INFLUENCIA DEL MERCADO ZONA VIVIENDA COMERCIO
- ▨ EQUIPAMIENTO
- ▨ ÁREA MIXTO - OFICINAS, COMERCIO SERVICIO

Escala gráfica:

0 300 m

Título: Usos de suelo del área central de Managua en la década del ochenta
Fecha: 2005

Número de plano: **9a**

Fuente: Plan Maestro del Área Central (PMAC), Diagnóstico. Alcaldía de Managua, Dr. Gral. de Urbanismo, 1991.



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- 1- REDEDE LUGO A. VELAZQUEZ
- 2- RENOVACION DEL CENTRO DE LOS BARROS E RECONSTRUCCIONES DE TIENDAS Y EDIFICACIONES
- 3- DESARROLLO DE CALLES ALLEADAS
- 4- MERCADO CENTRAL
- 5- AMPLIACION DE INSTALACIONES ESCOLARES
- 6- RECONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA PLAZA LARGA SEVET
- 7- INSTALACIONES VARIAS EN EL CENTRO DE TRAFICO
- 8- PLAZA MARQUE CARLOS FERRER
- 9- COMPLEJO VIVIENDAS MONTE Y
- 10- COMPLEJO DEL ALCAZAR
- 11- COMPLEJO MARITIMOS EN ANTIPO
- 12- CENTRO RECREATIVO LOS TIRACHINES
- 13- SINGULERA DEL MONTE
- 14- AMBESION DEL AREA CENTRAL
- 15- CENTRO DE SERVICIOS ALUM PLAZA
- 16- RECONSTRUCCION ANTIPO MARQUE
- 17- SERVICIO COMERCIAL POPULAR
- 18- SERVICIO DE POLICIA DE BARRIO

Escala gráfica:



Título: Equipamiento urbano del área central de Managua en la década del ochenta
Fecha: 2005

Número de plano:

9b

Fuentes: Plan Maestro del Área Central (PMAC), Diagnóstico. Alcaldía de Managua, Dir. Gral. de Urbanismo, 1991.

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

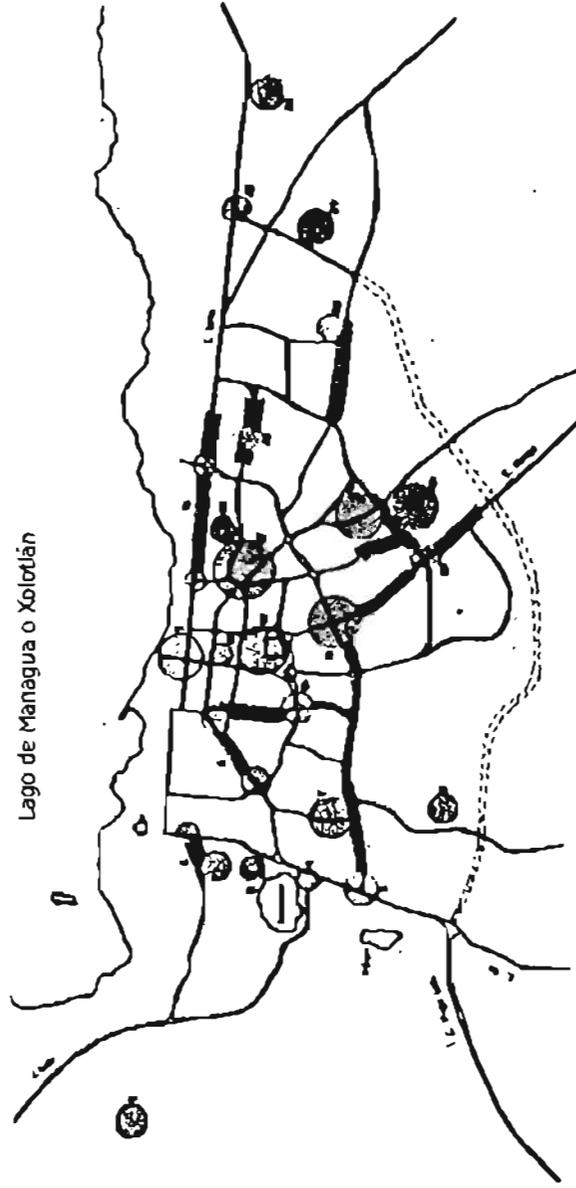
- Núcleos de Comercio y Servicios
- Corredor de servicio y comercio

Escala gráfica:
Sin escala

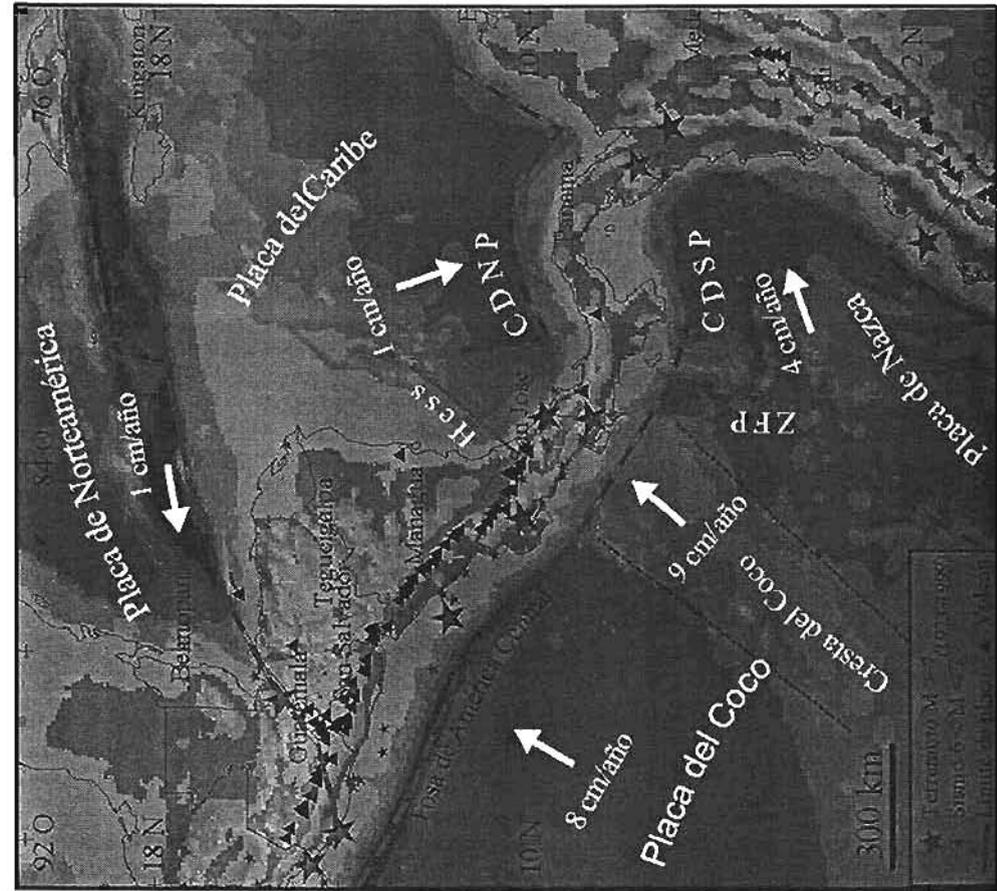
Título:
Managua
Polinuclear en la
década del noventa
Fecha: 2005

Número de plano:

9C



Fuente: Plan Maestro del Área Central (PMAC), Diagnóstico. Alcaldía de Managua, Dir. Gral. de Urbanismo, 1991.



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Simbología:

- ★ Terremoto $M > 7$ (1973-1999)
- ★ Sismo $6 < M < 7$ (1973-1999)
- Límite de placa
- ▲ Cordillera volcánica

Escala gráfica:



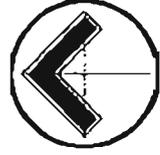
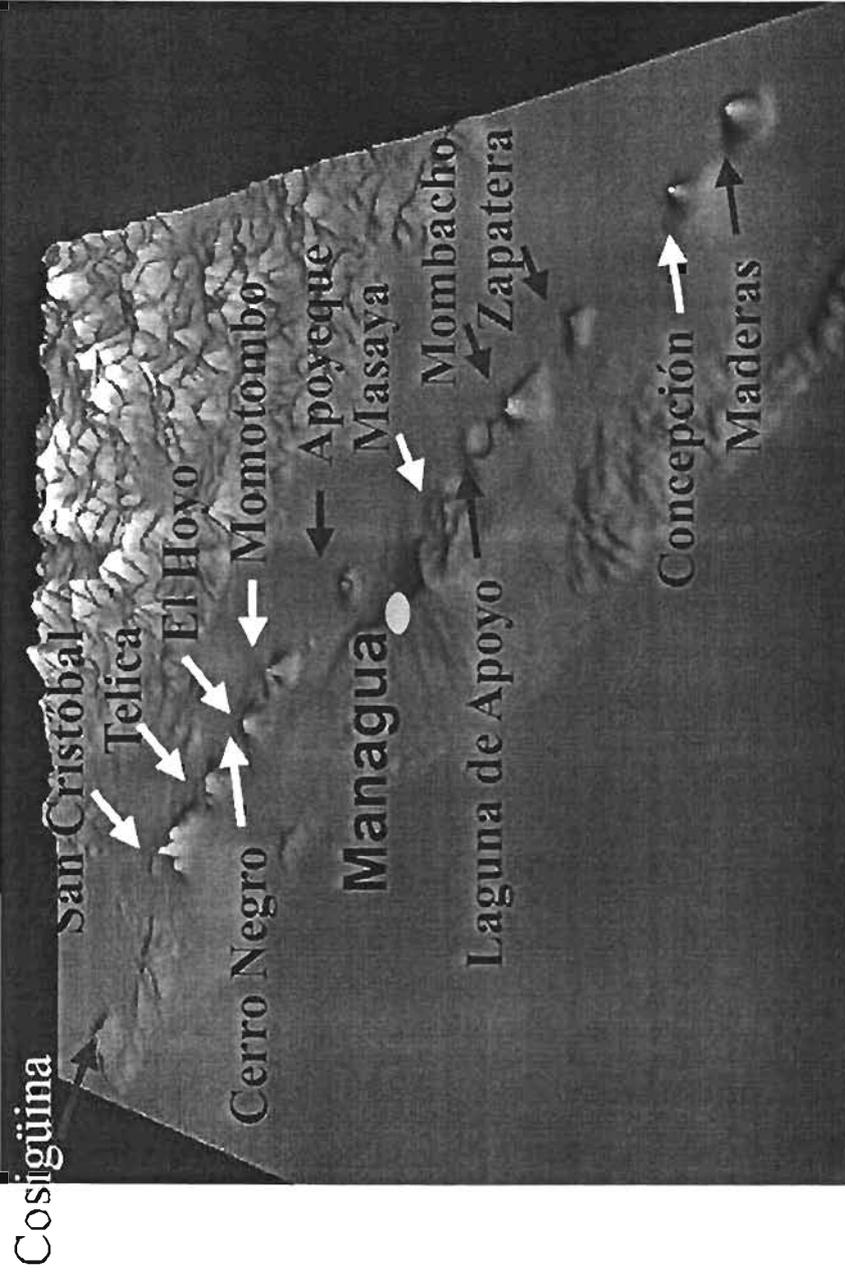
Título:
Ambiente tectónico de Nicaragua

Fecha: 2005

Número de plano:

10a

Fuente: INETER



Fuente: INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales)

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

⇨ **activos**

⇨ **dormidos**

Escala gráfica:

Sin Escala

Título:
Cadena Volcánica de Nicaragua

Fecha: 2005

Número de plano:

10b

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Simbología:

- Zona libre de fallas
- Zona de alto riesgo
- ▤ Zona potencial: posible continuidad de fallas
- ▨ Zona dudosa: por composición del suelo

Escala gráfica:



Título:
Fallas de Managua del área central

Fecha: 2005

Número de plano:

10d



Fuente: Plan Maestro del Área Central (PMAC), Diagnóstico. Alcaldía de Managua, Dir. Gral. de Urbanismo, 1991.

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- Vías principales existentes
- - - - Línea férrea existente
- · - · Área urbana

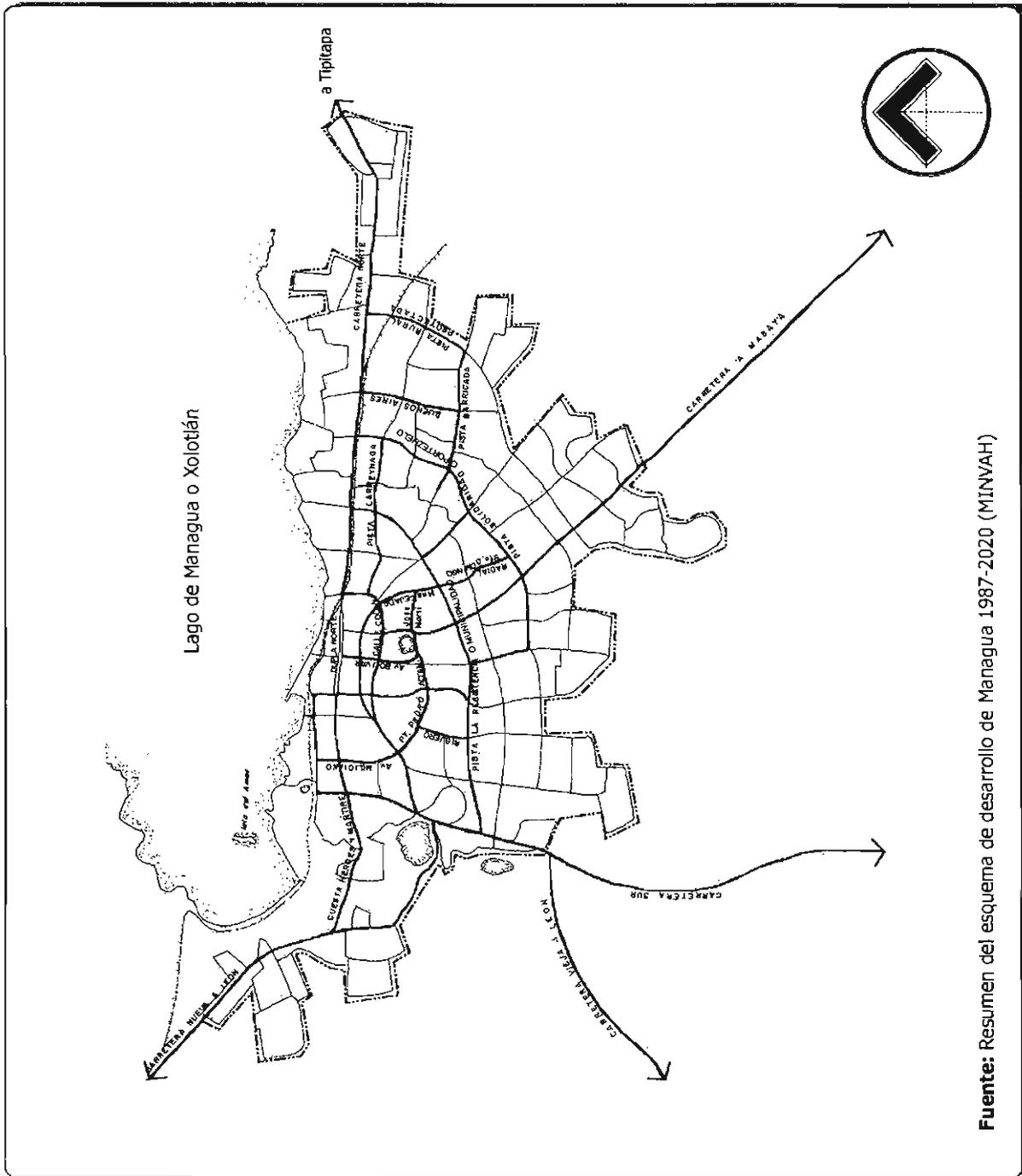
Escala gráfica: Sin escala

Número de plano:

11

Título: Estructura Vial existente en 1979

Fecha: 2005



Fuente: Resumen del esquema de desarrollo de Managua 1987-2020 (MINVAH)

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

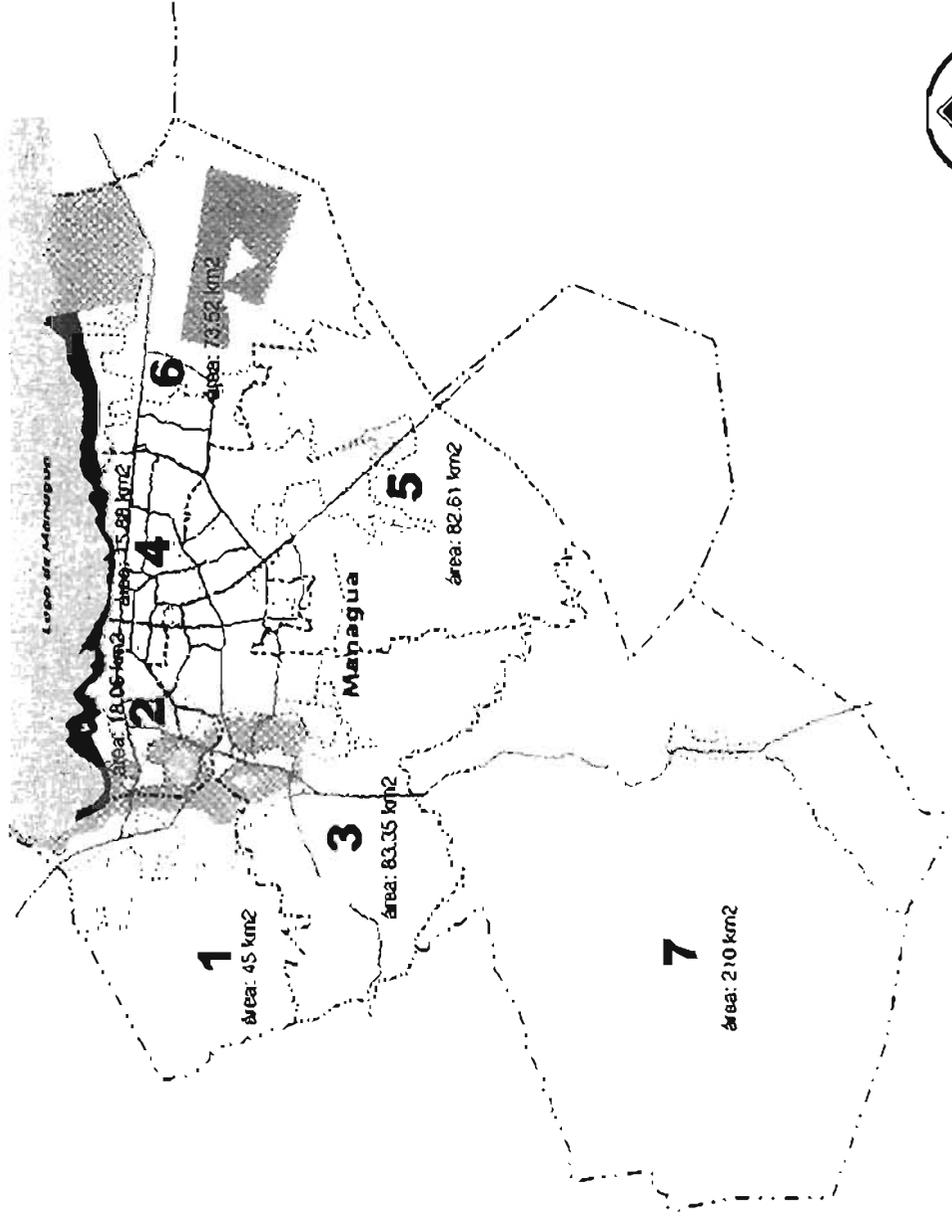
- 1 Distritos
- Área urbanizada:
- Zona de reserva natural de la Cosea del Lago
- Reserva natural
- Zona de reserva natural de protección del suelo
- Límite municipal (actual)
- - - - - Límite municipal (anterior)
- Límite distrital
- Límite Área urbana
- Vías principales
- Cuerpo de agua

Escala gráfica:

Sin escala

Título:
Managua, antes del 2000.
(7 Distritos)

Fecha: 2005



Fuente: Documento de concertación 4, Visión Físico-Espacial del Plan General de Desarrollo Municipal, 2002.

Número de plano:

12

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Símbología:

- 1 Distritos
- Área urbanizada:
- Zona de reserva natural de la Costa del Lago
- Reserva natural
- Zona de reserva natural de protección del suelo
- Limite municipal (actual)
- Limite municipal (anterior)
- Limite distrital
- Limite Área urbana
- Vías principales
- Cuerpo de agua

Escala gráfica:

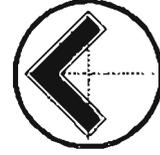
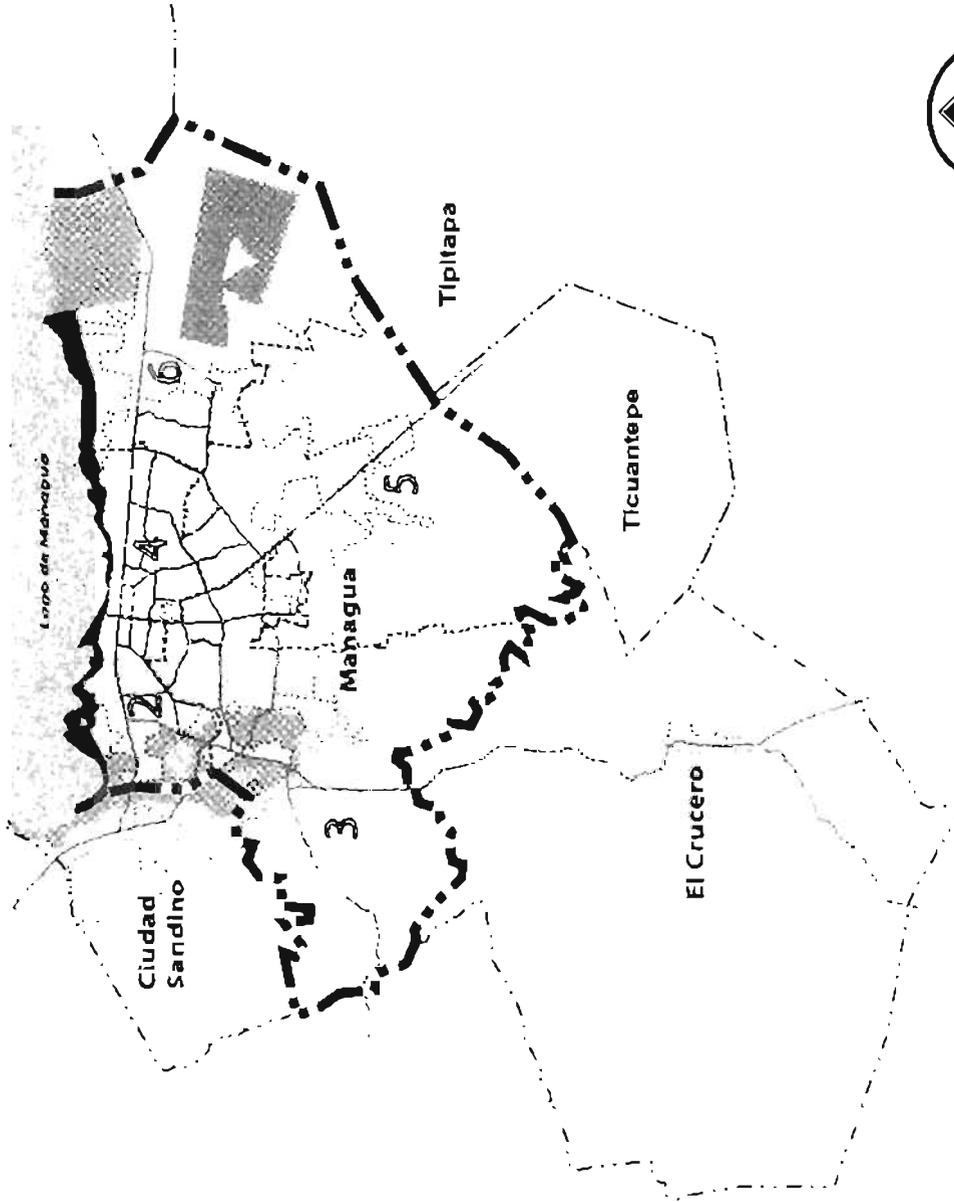
Sin escala

Título:
Uso del Suelo
Managua 2000

Fecha: 2005

Número de plano:

13



Fuente: Documento de concertación 4, Visión Físico-Espacial del Plan General de Desarrollo Municipal, 2002.

Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

Simbología:

- 2 Distritos
- Área urbanizada:
- Zona de reserva natural de la Costa del Lago
- Reserva natural
- Zona de reserva natural de protección del suelo
- Límite municipal (actual)
- Límite municipal (anterior)
- Límite distrital
- Límite Área urbana
- Vías principales
- Cuerpo de agua

Escala gráfica:

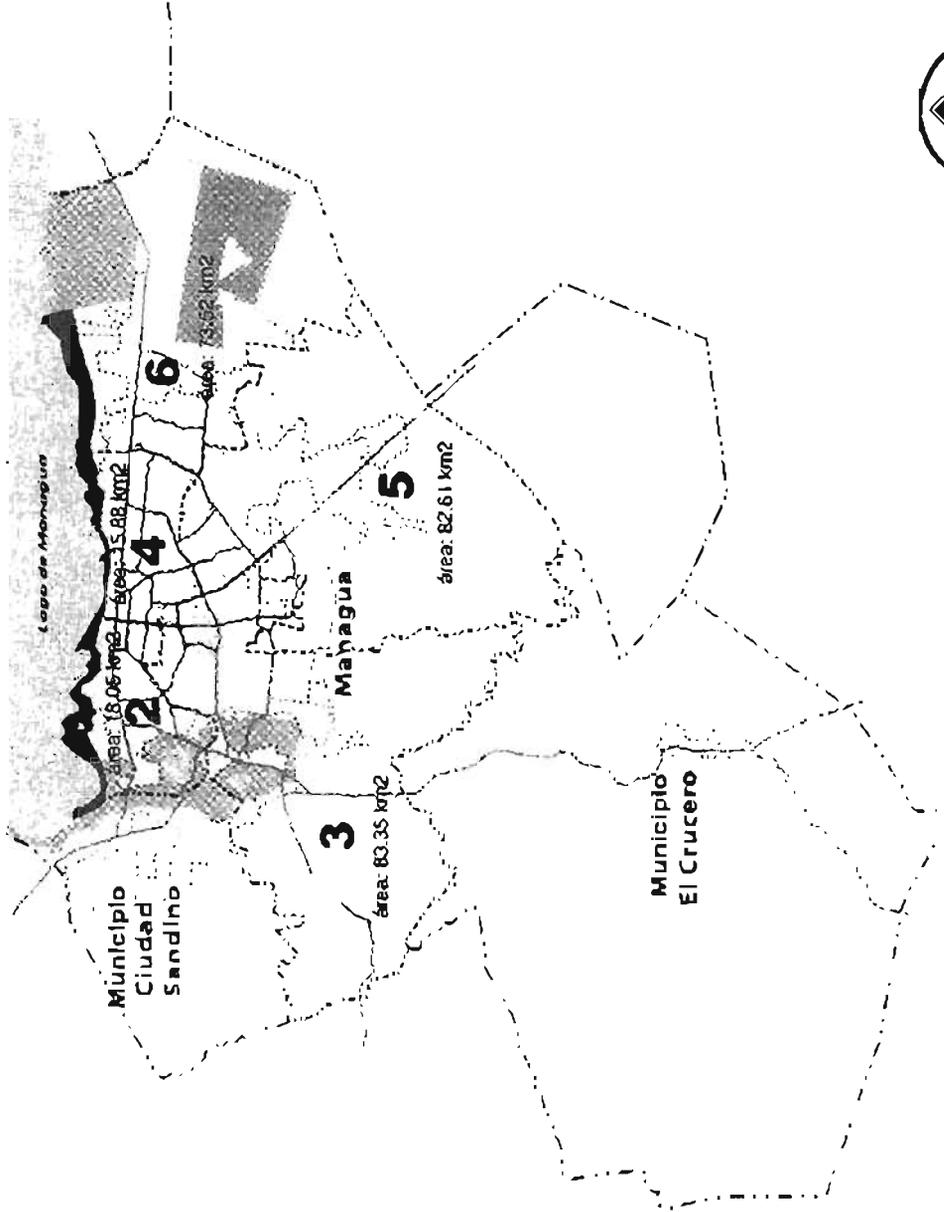
Sin escala

Título:
Managua, después del 2000.
(5 Distritos)

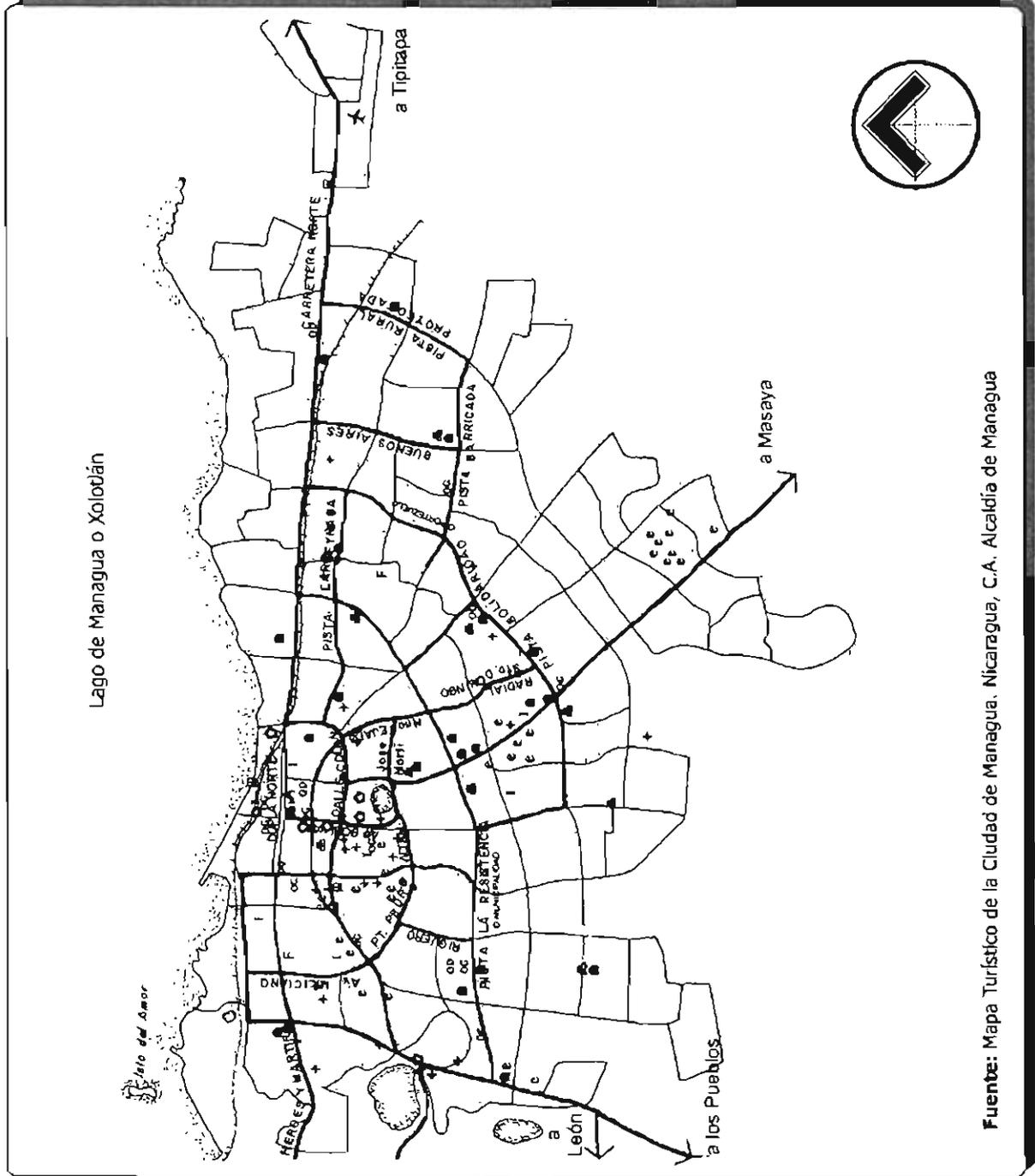
Fecha: 2005

Número de plano:

14



Fuente: Documento de concertación 4, Visión Físico-Espacial del Plan General de Desarrollo Municipal, 2002.



Estructura Urbana de la Ciudad de Managua: su transformación desde el terremoto de 1972 hasta el 2004.

- Símbología:**
- + Sector salud
 - OD Oficinas distritales
 - OG Oficinas gubernamentales
 - I Iglesias
 - 📖 Bibliotecas
 - 🏛️ Monumentos
 - 🚗 Transporte
 - 🏠 Centros de Abastecimiento
 - 🌳 Parques
 - F Cementerios
 - ✈️ Aeropuerto
 - e Embajadas y consulados
- Escala gráfica:
Sin escala

Título:
Equipamiento urbano de Managua 2000
Fecha: 2005

Número de plano:
15

Fuente: Mapa Turístico de la Ciudad de Managua, Nicaragua, C.A. Alcaldía de Managua



- LEGENDA**
- 1 Zona de Comercio
 - 2 Zona de Vivienda
 - 3 Zona de Servicios Públicos
 - 4 Zona de Servicios Públicos
 - 5 Zona de Servicios Públicos
 - 6 Zona de Comercio
 - 7 Zona de Comercio
 - 8 Zona de Comercio
 - 9 Zona de Comercio
 - 10 Zona de Comercio
 - 11 Zona de Comercio
 - 12 Zona de Comercio
 - 13 Zona de Comercio
 - 14 Zona de Comercio
 - 15 Zona de Comercio
 - 16 Zona de Comercio
 - 17 Zona de Comercio
 - 18 Zona de Comercio
 - 19 Zona de Comercio
 - 20 Zona de Comercio
 - 21 Zona de Comercio
 - 22 Zona de Comercio
 - 23 Zona de Comercio
 - 24 Zona de Comercio
 - 25 Zona de Comercio
 - 26 Zona de Comercio
 - 27 Zona de Comercio
 - 28 Zona de Comercio
 - 29 Zona de Comercio
 - 30 Zona de Comercio
 - 31 Zona de Comercio
 - 32 Zona de Comercio
 - 33 Zona de Comercio
 - 34 Zona de Comercio
 - 35 Zona de Comercio
 - 36 Zona de Comercio
 - 37 Zona de Comercio
 - 38 Zona de Comercio
 - 39 Zona de Comercio
 - 40 Zona de Comercio
 - 41 Zona de Comercio
 - 42 Zona de Comercio
 - 43 Zona de Comercio
 - 44 Zona de Comercio
 - 45 Zona de Comercio
 - 46 Zona de Comercio
 - 47 Zona de Comercio
 - 48 Zona de Comercio
 - 49 Zona de Comercio
 - 50 Zona de Comercio
 - 51 Zona de Comercio
 - 52 Zona de Comercio
 - 53 Zona de Comercio
 - 54 Zona de Comercio
 - 55 Zona de Comercio
 - 56 Zona de Comercio
 - 57 Zona de Comercio
 - 58 Zona de Comercio
 - 59 Zona de Comercio
 - 60 Zona de Comercio
 - 61 Zona de Comercio
 - 62 Zona de Comercio
 - 63 Zona de Comercio
 - 64 Zona de Comercio
 - 65 Zona de Comercio
 - 66 Zona de Comercio
 - 67 Zona de Comercio
 - 68 Zona de Comercio
 - 69 Zona de Comercio
 - 70 Zona de Comercio
 - 71 Zona de Comercio
 - 72 Zona de Comercio
 - 73 Zona de Comercio
 - 74 Zona de Comercio
 - 75 Zona de Comercio
 - 76 Zona de Comercio
 - 77 Zona de Comercio
 - 78 Zona de Comercio
 - 79 Zona de Comercio
 - 80 Zona de Comercio
 - 81 Zona de Comercio
 - 82 Zona de Comercio
 - 83 Zona de Comercio
 - 84 Zona de Comercio
 - 85 Zona de Comercio
 - 86 Zona de Comercio
 - 87 Zona de Comercio
 - 88 Zona de Comercio
 - 89 Zona de Comercio
 - 90 Zona de Comercio
 - 91 Zona de Comercio
 - 92 Zona de Comercio
 - 93 Zona de Comercio
 - 94 Zona de Comercio
 - 95 Zona de Comercio
 - 96 Zona de Comercio
 - 97 Zona de Comercio
 - 98 Zona de Comercio
 - 99 Zona de Comercio
 - 100 Zona de Comercio

PLAN MAESTRO AREA CENTRAL

ZONIFICACION DEL USO DE SUELO

USO PREDOMINANTE

- VIVIENDA
- MIXTO VIVIENDA/SERVICIO
- SERVICIOS MIXTOS
- COMERCIO
- COMERCIO ESPECIALIZADO
- INSTITUCIONAL DE GOBIERNO
- INSTITUCIONAL
- CULTURA
- DEPORTE
- RECREACION
- TURISMO
- INDUSTRIA
- TERMINAL DE TRANSPORTE
- VIALIDAD PRINCIPAL
- AGUA

--- S.E. PEATONAL

--- LINEA FERREA

--- LIMITE DE ZONA

--- LIMITE DEL PLAN

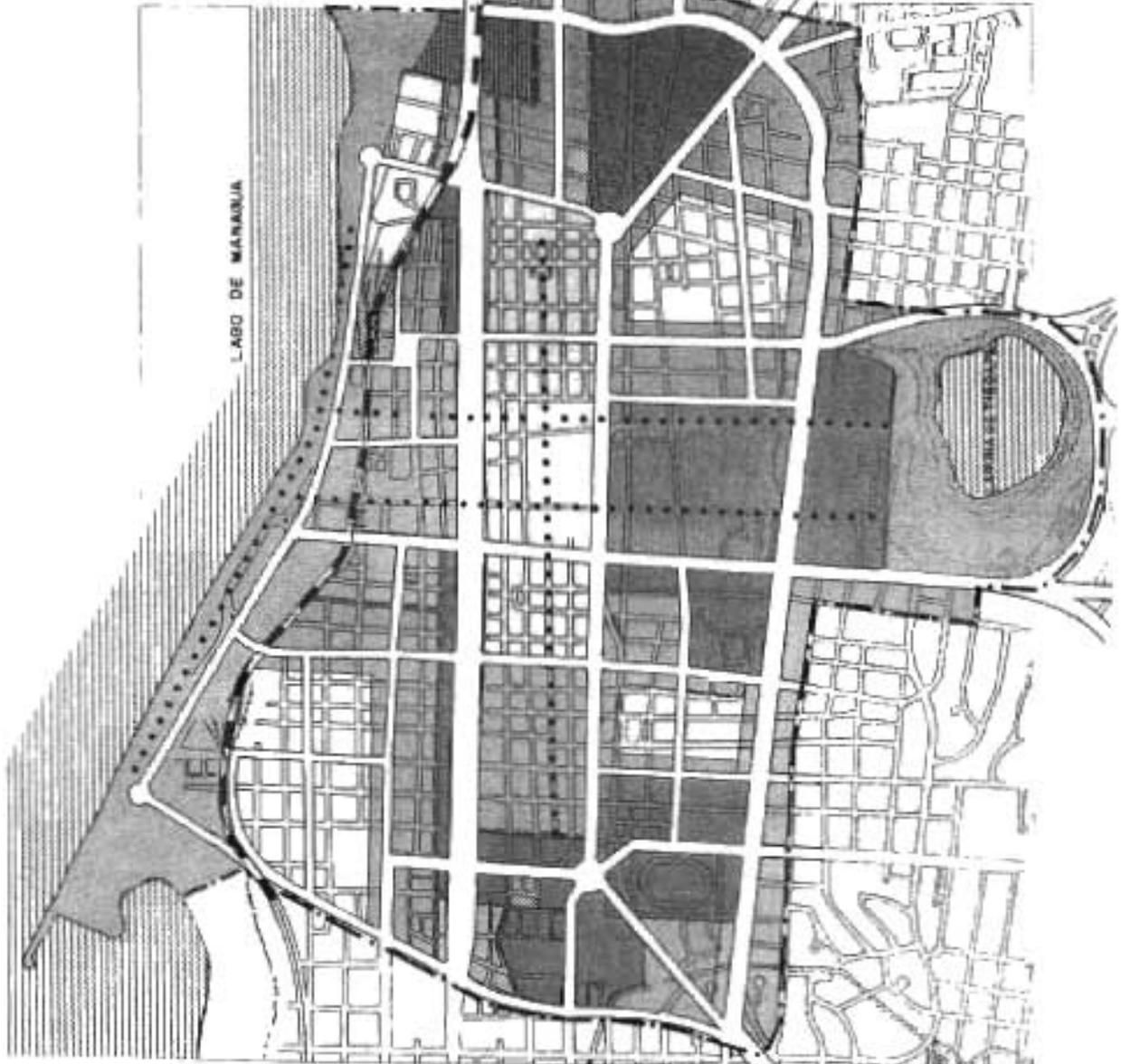
ALCALDIA DE MANAGUA

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

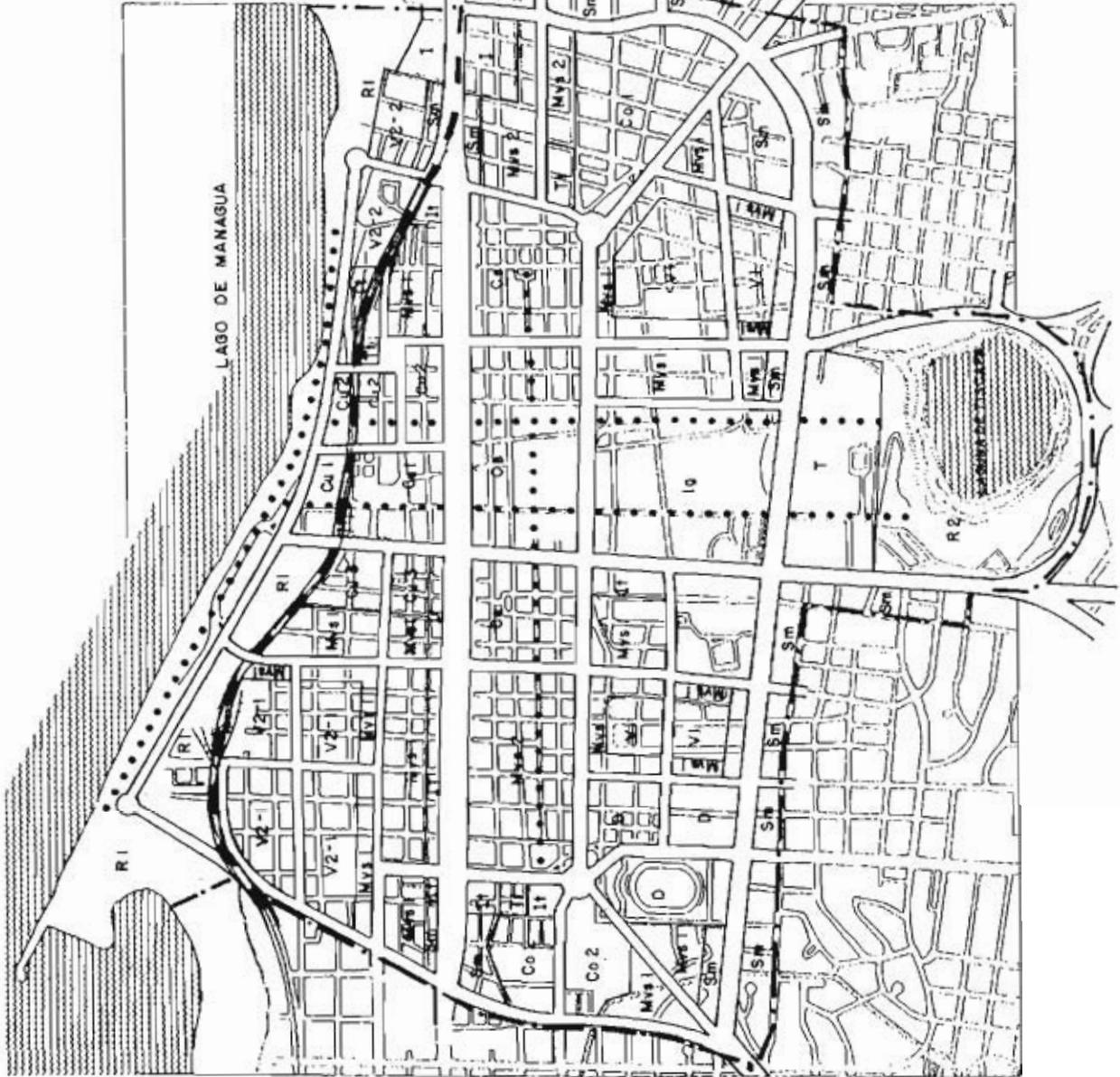
1:100 000 500



Escala: 1:100 000
 Diseñó: M. O'Hara M.
 Preparó: D.C. / E.E.
 Hoja: 1



PLAN MAESTRO AREA CENTRAL



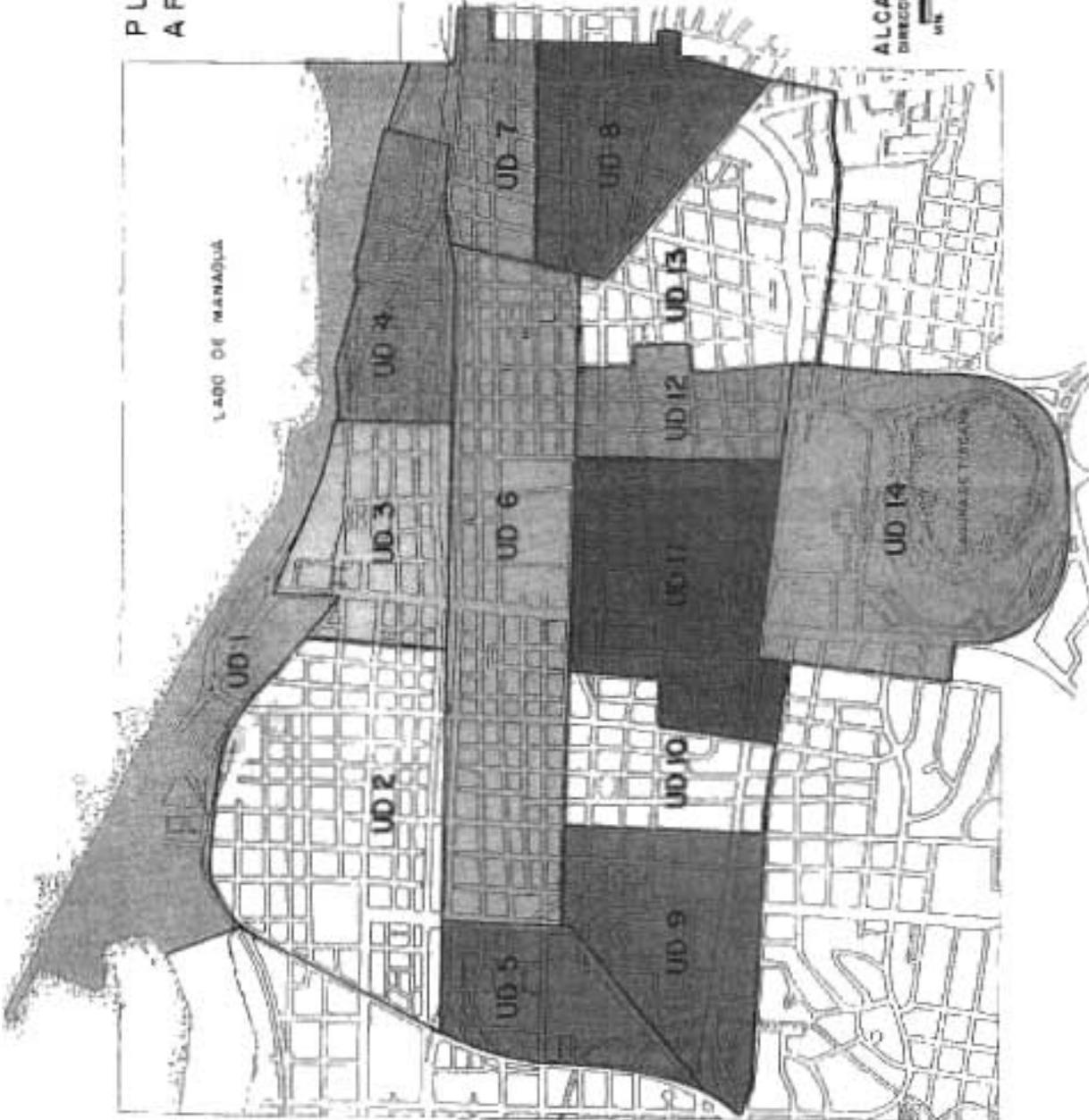
- VI-2 VIVIENDA
- Mvs-2 MIXTO VIVIENDA/SERVICIO
- Sm SERVICIOS MIXTOS
- Co-2 COMERCIO
- Ce COMERCIO ESPECIALIZADO
- I9 INSTITUCIONAL DE GOBIERNO
- I1 INSTITUCIONAL
- Cu-3 CULTURA
- D DEPORTE
- RI-2 RECREACION
- T TURISMO
- I INDUSTRIA
- T1 TERMINAL DE TRANSPORTE
- VIALIDAD PRINCIPAL
- AGUA
- ... EJE PEATONAL
- LINEA FERREA
- LIMITE DE ZONA
- LIMITE DEL PLAN

ALCALDIA DE MANAGUA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Escala : 1:50,000
Dibujó : M. Ortega M.
Fecha : DIC./92
Hoja :



PLAN MAESTRO AREA CENTRAL



UNIDADES DE DESARROLLO

UD - UNIDAD DE DESARROLLO

- 1 - COSTA DEL LAGO
- 2 - SAN SEBASTIAN
- 3 - HISTORICO-CULTURAL
- 4 - CANDELARIA
- 5 - POLO COMERCIAL OCCIDENTAL
- 6 - CORREDOR COMERCIAL
- 7 - LA CERVECERIA
- 8 - MERCADO ORIENTAL
- 9 - ESTADIO NACIONAL
- 10 - EL BOER
- 11 - CENTRO DE GOBIERNO
- 12 - SAJONIA
- 13 - BUENOS AIRES
- 14 - TISCAPA

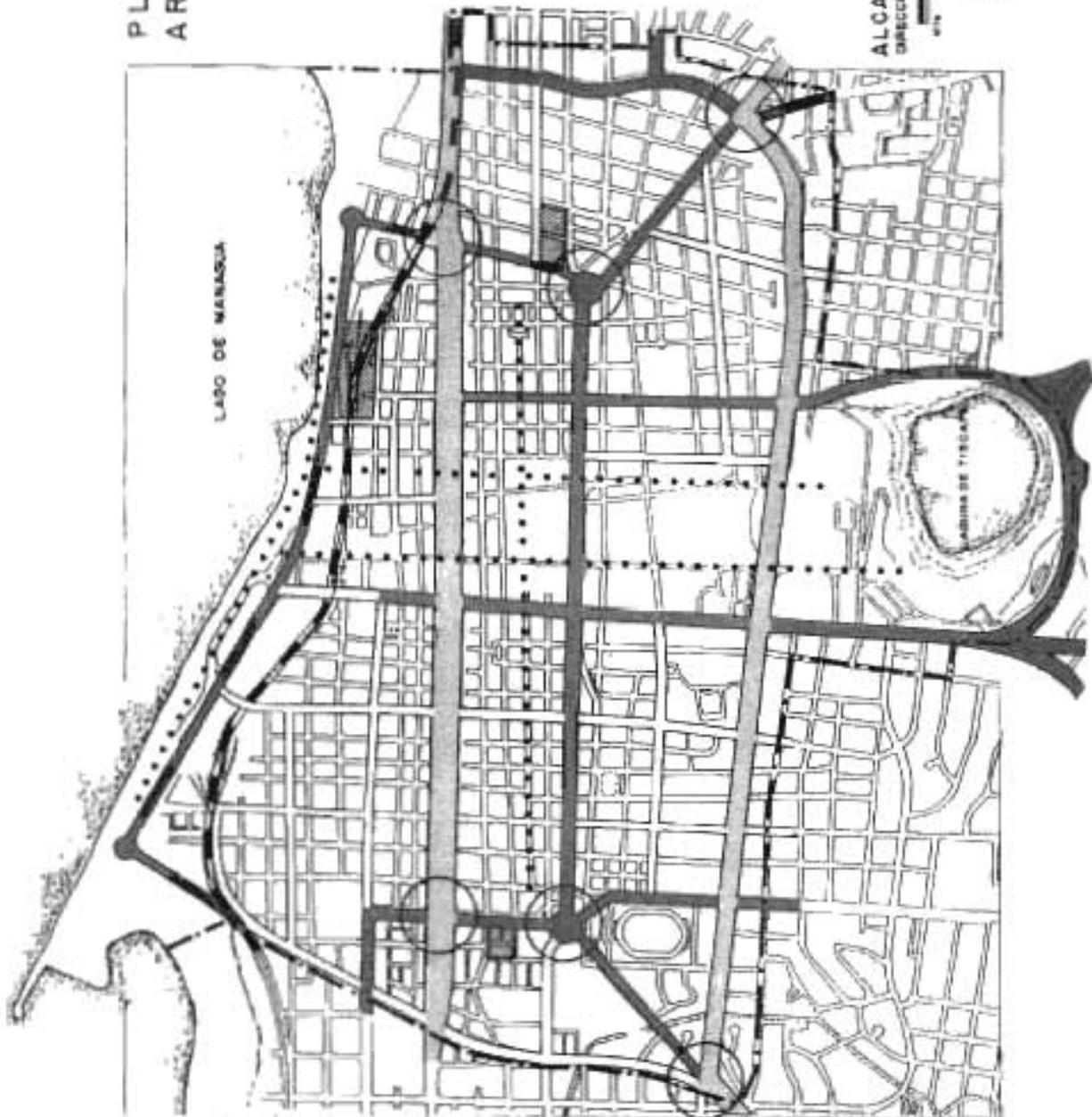
ALCALDIA DE MANAGUA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

MA 100 200 300



Escala: 1:10000
 Dibujo: M. Ortega R.
 Pagina: Mapa 7/83
 1972

PLAN MAESTRO AREA CENTRAL



SISTEMA VIAL

SIMBOLOGIA

- DISTRIBUIDORA
- ▬ COLECTORA PRIMARIA
- ▬ COLECTORA SECUNDARIA
- ▬ VIA RECREACIONAL
- ▬ CALLES Y CALLEJONES
- ... EJE PEATONAL
- ▬ VIA FERREA
- ▬ TERMINAL DE TRANSPORTE URBANO COLECTIVO
- ⊕ INTERSECCION SUJETA A DISENO ESPECIFICO
- LIMITE DEL PLAN

ALCALDIA DE MANAGUA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

1:25000



Escala: 1:25000
Dibujo: M. Ortega M.
Folio: DC 7/1
Hasta

PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
SECTOR ORIENTAL

UBICACION EN EL MUNICIPIO

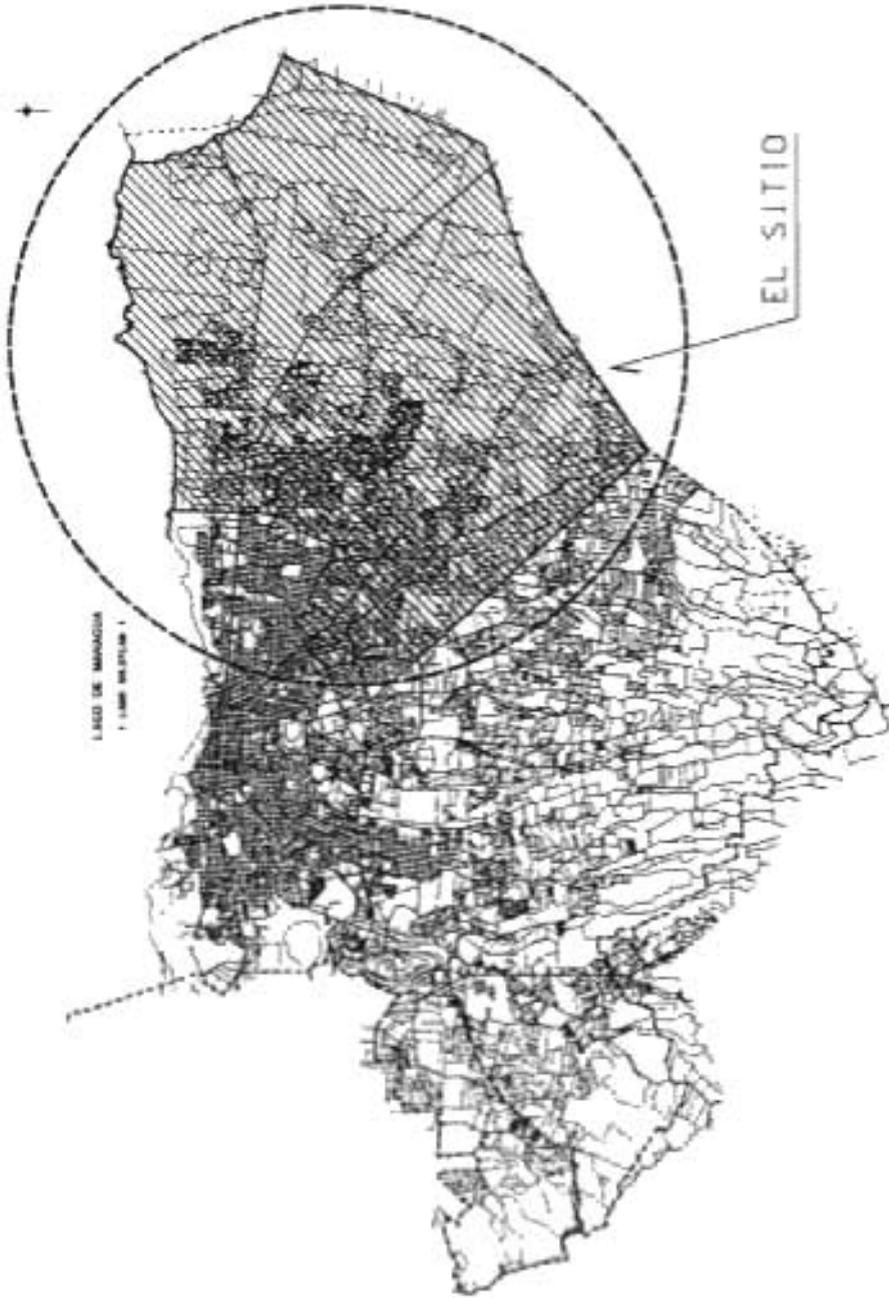
PLANO DE UBICACION

SIMBOLOGIA

SECTOR ORIENTAL

LIMITE DEL MUNICIPIO

P1



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
SECTOR ORIENTAL

USO DEL SUELO ACTUAL



Mapa de ubicación

SIMBOLOGÍA

- Vivienda
- Comercio Mayorista
- Comercio General
- Servicio en General
- Mercado Comercio y Servicio
- Administrativos
- Salud
- Educación Superior
- Educación Secundaria, Primaria y Pre-Escolar
- Almacenamiento
- Iglesia
- Industria
- Cementero
- Área Verde o Deportiva
- Agrícola
- Baldío
- Límite del Sector
- Límite Distrital
- Límite Urbano
- Límite Municipal

99

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y CONSTRUCCIÓN
GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y CONSTRUCCIÓN
MAYO 2008



ESCALA 1 : 50,000

**PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
SECTOR ORIENTAL...**

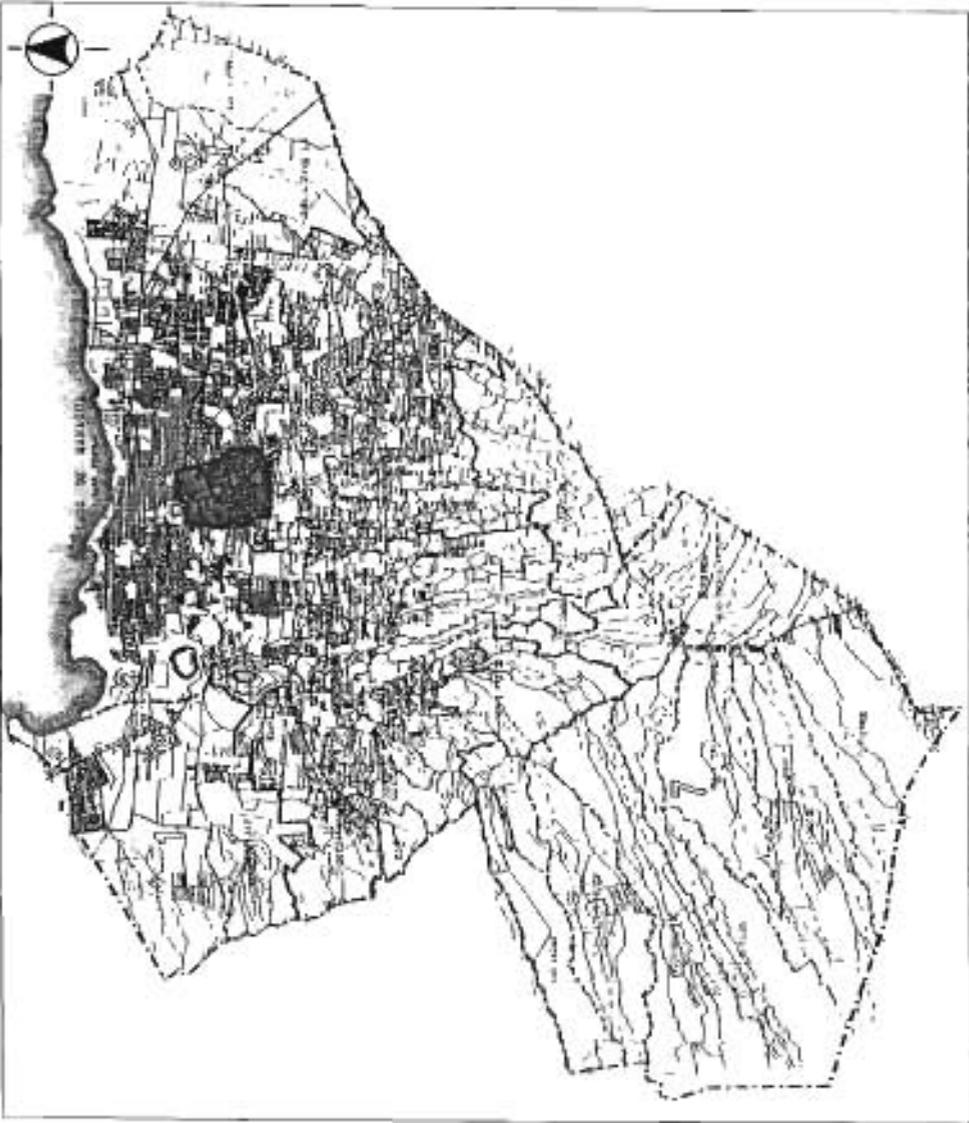
Escala: 1:50,000
 0 1000 2000 3000 4000
 Mts. Escala horizontal: 1:50,000
 Escala vertical: 1:10,000



- SIMBOLOGIA**
- **CONSTANCIA DE USO DE SUELO**
 Distribuidora de Alimentos
 Instituciones Deportivas Casa Club
 Casa Generalista
 Urbanización Las Delicias
 Villa Nova
 Café Barba (Urbanización)
 Cemento Raposo Schick
ANTEPROYECTO
 Urbanización Mar 70
 Residencial Agua Las Colinas
 IBASA
 Oficinas Banerista
 Urbanización ACOMA
 - ▨ **REVISIÓN DE ANTEPROYECTO**
 Zona Franca OMIÑA
 Urbanización EL ACETILNO
 Urbanización SIPD-UM4
 - ▩ **REVISIÓN DE PROYECTOS**
 Zona Camareal PASO
 Zona Franca San Cristóbal
 Zona Franca SIBLO XXI
 - **PROYECTOS VIALES EN EJECUCIÓN**
 Aplicación de Carretera a Masaya
 Protección de Pájaros Llaneros
 Reurbanización Pájaros Sobavio Grande

PTO
 INSTITUTO NICARAGÜENSE DE ESTADÍSTICA Y CENSOS
 DIRECCIÓN DE URBANISMO
 OFICINA DE PLANIFICACIÓN URBANA
 OFICINA DE PLANIFICACIÓN URBANA
 MAYO 1988





PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO URBANO
 Sector "Subcentro Urbano "Ruben Daro"

Dimensiones del Sector en el Municipio
 0 500 1000 1500 2000
 METROS

Características
 Subcentro Urbano "Ruben Daro"
 Sector Urbano del Municipio



PI

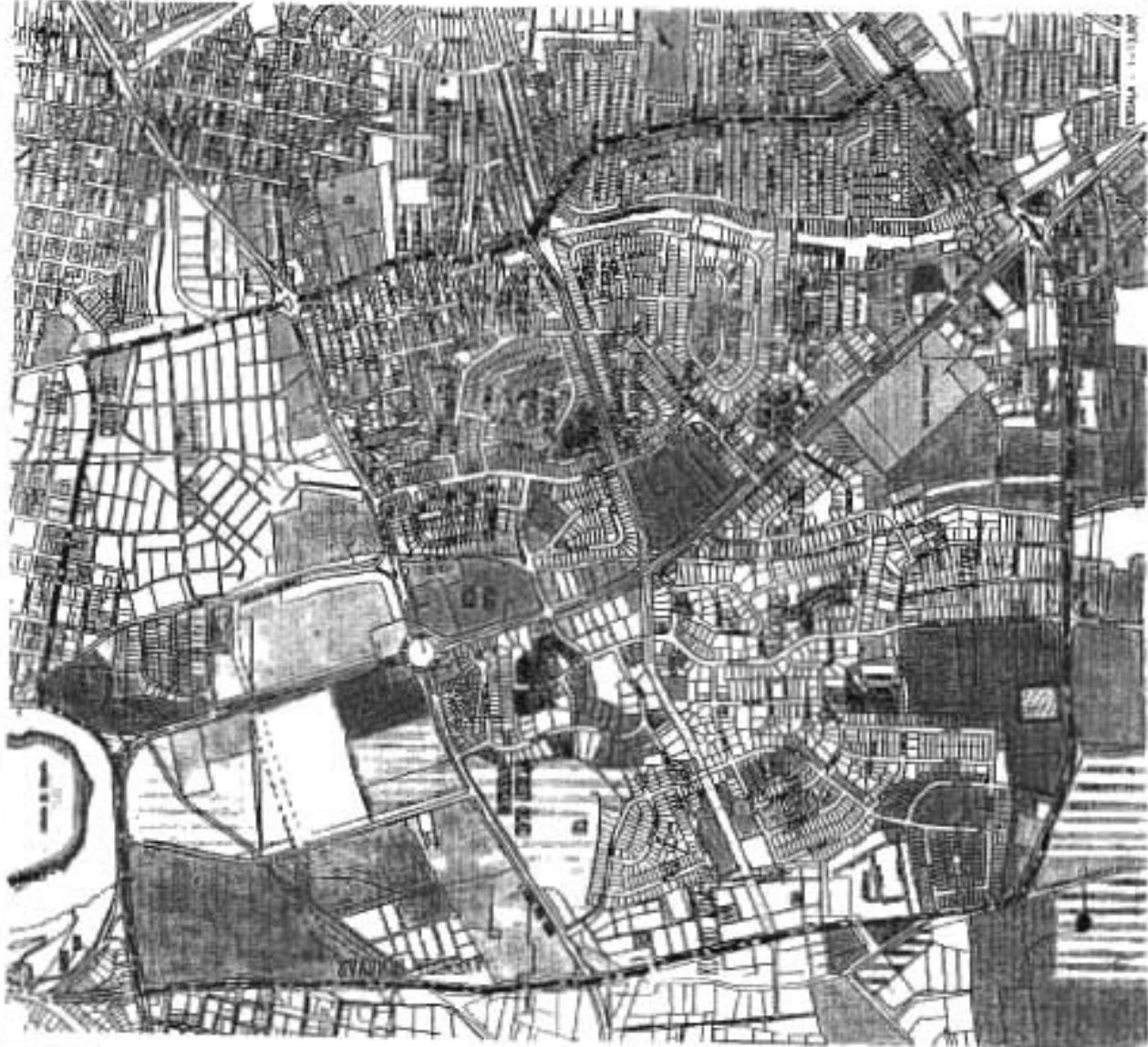
**PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
SECTOR: SUBCENTRO URBANO "RUBEN DARIO"**

Uso del Suelo Actual



Fotografía de Liberación

En Contexto



SIMBOLOGIA

- Vivienda
- Beldia
- Areas Comunitarias y Beldias I
- Educacion Secundaria, Primaria
- Educacion Superior
- Comarcas
- Servicios
- Servicios y Comercio
- Parques
- Recreacion
- Zonas Culturales
- Administracion Privada
- Administracion Publica
- Hospitales
- Clinicas
- Iglesias
- Estacionamientos
- Obras en Construcción
- Vias Existentes
- Limite del Sector
- Microzonas

ALCALDIA DE MANACUA
DIRECCION DE URBANISMO
OFICIO DE PLANIFICACION URBANA
SECCION PLANES PARTICIPATIVOS



P4

**PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
SECTOR: SUBCENTRO URBANO "RUBEN DARIO"**

Propuesta de Zonificación y Uso del Suelo



Plano de Ubicación
en Escala



SIMBOLOGÍA

- Vivienda de Densidad Alta (3.000 - 6.000 Hab/m²)
- Vivienda de Densidad Media (1.000 - 3.000 Hab/m²)
- Equipamiento Institucional Especializado
- Comercio y Servicio
- Vigilancia y Servicio
- Zona de Instituciones Públicas y Privadas
- Reservas Naturales de Parques Urbanos
- MicroParques
- Comercio y Servicio a Nivel Distrital
- Límite del Sector



ALCALDIA DE MANAGUA
DIRECCION DE URBANISMO
DPTO. DE PLANIFICACION URBANA
SECCION PLANES PARCIALES

P6

**PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
SECTOR: SUBCENTRO URBANO "RUBEN DARIO"**

Acciones Prioritarias o Ejecutarse



Plano de Ubicación en Managua



SIMBOLOGIA

- Área a Consolidar
- Área a Renovar
- Área a Reubicar
- Arbitraje de Vías Principales
- Acciones Prioritarias para Diseño Urbano
- Rotulaciones Medianas y Pequeñas
- Rotulaciones Pequeñas
- Zona Restringida para Rotulas
- Micropresas

ALCALDIA DE MANAGUA
DIRECCION DE URBANISMO
DIV. DE PLANIFICACION URBANA
SECCION PLANES PARCIALES

P8

PLAN PARCIAL DE DISEÑAMIENTO URBANO
SECTOR "P" STA JEAN PAUL GENIE CARRERA A MASAYA

UBICACION DEL SECTOR EN LA CIUDAD
ESCALA 1:80.000

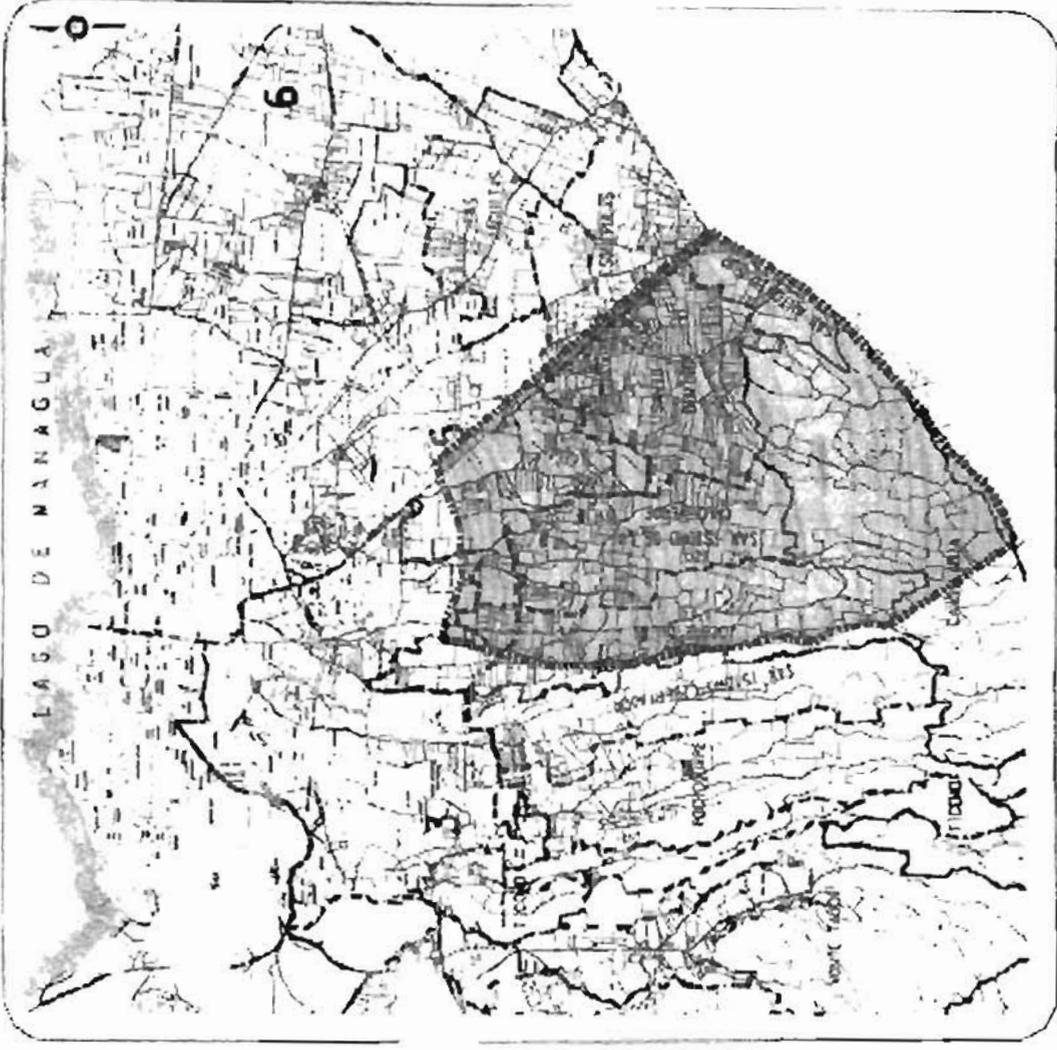
SIMBOLOGIA

ANEJO

P2



A CIUDADE MANAGUA
DIRECCION DE URBANISMO
DPTO. DE PLANIFICACION URBANA
SECCION PLANES PARTICULARES
A. L. O. 1979



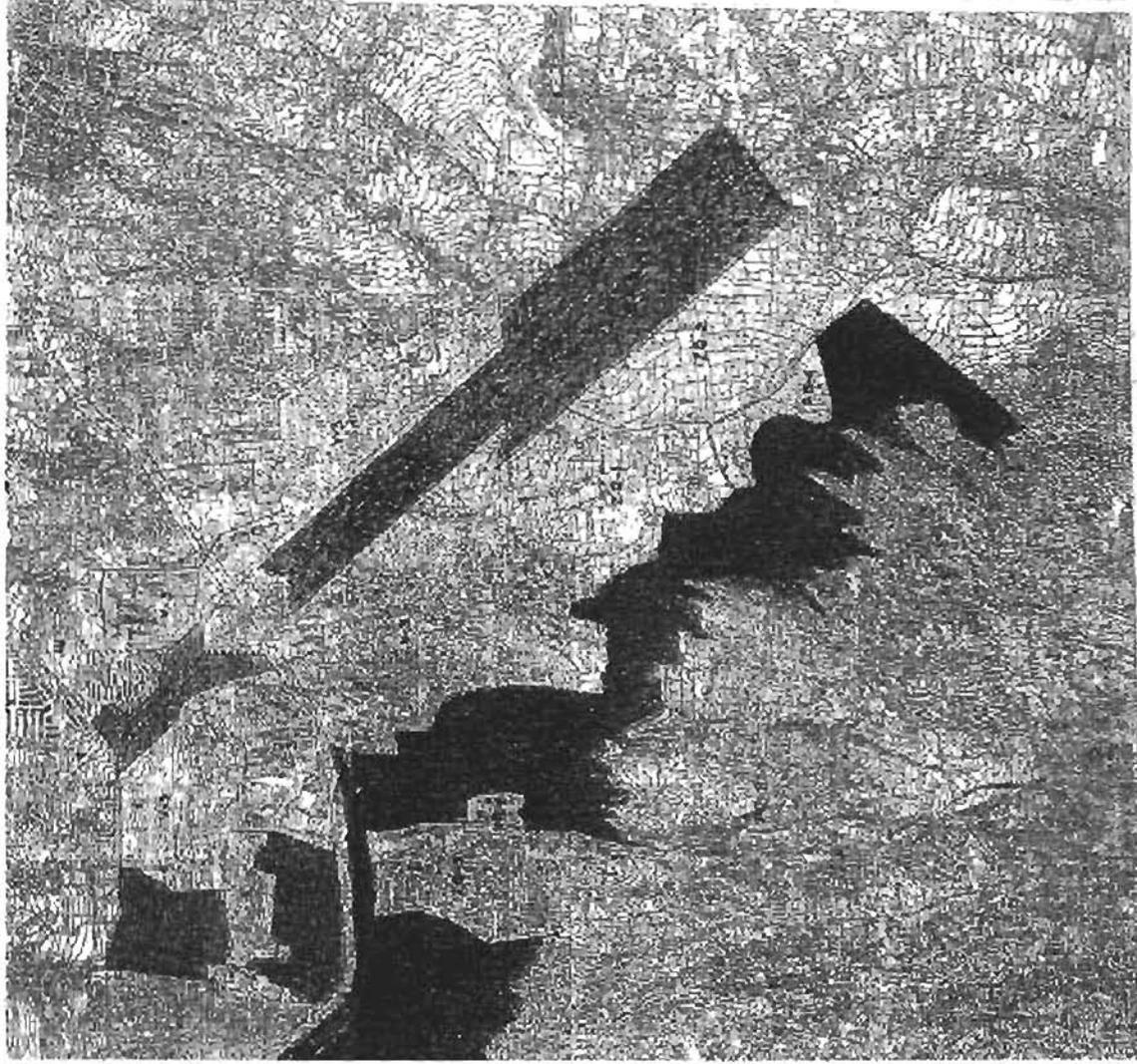
AL SERVICIO DE COMERCIALIZACION
 DE LOS PRODUCTOS AGRICOLAS
 DE LA ZONA DE SIERRA DE SAN CARLOS
 Y DEL VALLE DE LA GUAYAMA

COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS AGRICOLAS
 DE LA ZONA DE SIERRA DE SAN CARLOS
 Y DEL VALLE DE LA GUAYAMA



INDICACIONES

- 1. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 2. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 3. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 4. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 5. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 6. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 7. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 8. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 9. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 10. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 11. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 12. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 13. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 14. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 15. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 16. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 17. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 18. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 19. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 20. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 21. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 22. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 23. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 24. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 25. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 26. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 27. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 28. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 29. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 30. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 31. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 32. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 33. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 34. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 35. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 36. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 37. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 38. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 39. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 40. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 41. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 42. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 43. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 44. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 45. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 46. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 47. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 48. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 49. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 50. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 51. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 52. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 53. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 54. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 55. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 56. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 57. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 58. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 59. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 60. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 61. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 62. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 63. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 64. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 65. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 66. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 67. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 68. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 69. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 70. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 71. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 72. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 73. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 74. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 75. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 76. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 77. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 78. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 79. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 80. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 81. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 82. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 83. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 84. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 85. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 86. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 87. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 88. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 89. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 90. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 91. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 92. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 93. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 94. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 95. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 96. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 97. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 98. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 99. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS
- 100. LINEA DE SIERRA DE SAN CARLOS



Mapa de la zona de San Carlos y Valle de la Guayama.

Mapa de la zona de San Carlos y Valle de la Guayama.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS
 DIRECCION GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS
 CAROLINA, PUERTO RICO

BREVE RESUMEN DE “LA LEY DE EXPROPIACIÓN DE PREDIOS BALDÍOS EN EL CASCO URBANO DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANAGUA”

Antecedentes

El terremoto del 23 de Diciembre del año 1972, destruyó la ciudad de Managua, que se concentraba en área central, conocido como “área central”, “casco de Managua” “centro histórico”, etc. Esta área esta atravesada por las fallas de mayor peligrosidad de la ciudad como son la “Falla de Tiscapa”, “Falla Chico Pelón”, “Falla de los Bancos” y “Falla del Estadio”, esta última fue la que destruyó Managua con el terremoto del año 1931.

A raíz del sismo del 72 se ordenó la demolición de las estructuras que no admitían reparación y significaban un peligro de colapso, así mismo se crea el Vice Ministerio de Planificación Urbana (VIMPU), dependencia de alcance Nacional con la responsabilidad de la planificación urbana de la ciudad de Managua y resto del país. Se inicia el estudio geológico del centro de la capital así como una serie de estudios urbanísticos y se congela el uso del suelo en esta área. Algunos estudiosos afirman que la congelación del uso del suelo de Managua, fue por orientaciones del Presidente Anastasio Somoza con el objetivo de especular con el valor de la tierra, comprar a precios bajos y después venderle al mismo Estado a precios altos, esta especulación de la tierra de comprar a precios bajos y vender en poco tiempo a un mayor precio se conoció con el nombre de “**Las inverosímiles**”.

Decreto No. 903

Este decreto fue publicado en la gaceta N° 286 del 16 de Diciembre de 1981, declarando la expropiación de los terrenos baldíos ubicados dentro de las áreas que comprende el Casco Urbano Central de Managua. Esto no incluía los terrenos asignados al BAVINIC¹ y las edificaciones en buen estado al momento de la publicación del decreto.

Decreto No. 368 (Traslado de la Administración del Centro de Managua a la Alcaldía de Managua)

En el año de 1988, el estado reduce su aparato estatal que había crecido en desproporción a la economía del país y fusiona en una sola entidad de Gobierno los Ministerios de Construcción, Ministerio de Transporte y Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, creando un nuevo Ministerio que absorbió las funciones de estas tres instituciones y se llamó “**Ministerio de Construcción y Transporte**”, el decreto creador del MCT dice que está entidad es sucesora sin carácter de continuidad de estos tres organismos, sus funciones pasaron al MCT,

¹ BAVINIC : Banco de la Vivienda de Nicaragua.

pero la administración del centro fue transferida a la Alcaldía de Managua, mediante el Decreto No. 368 del dos de Junio del año 1988. Este decreto en su artículo No. 2, dice literalmente:

Arto. 2.- Se transfiere también a la Alcaldía de Managua las facultades otorgadas al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, en los Artículos 3 y 4 del Decreto No. 903, Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Centro Urbano de la ciudad de Managua, publicada en la Gaceta No. 286 del 16 de Diciembre de 1981

Decreto No. 26-91 del 14 de Junio de 1991, Gaceta No. 112

Restablecimiento de vigencia original de la ley de expropiación de predios baldíos en el casco urbano del centro de la ciudad de Managua.

El Presidente de la República de Nicaragua, en uso de sus facultades,

DECRETA:

Artículo 1.- Se deroga el Decreto Presidencial No.16-90 del 26 de Mayo de 1990, denominado "Reformas a la Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la Ciudad de Managua", publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.103 de fecha 30 de Mayo de 1990.

Artículo 2.- Se deroga el Artículo 2 del Decreto Presidencial Número 368 del 2 de Junio de 1988, denominado "Transferencia de Facultades a la Alcaldía de Managua", publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.105 de fecha 3 de Junio de 1988.

Artículo 3.- Se restablece la vigencia plena de los Artículos 3 y 4 tal a como fueron redactados originalmente en el Decreto Ejecutivo No.903 denominado "Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la Ciudad de Managua", del 4 de Diciembre de 1981, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.286 el día 16 de Diciembre del mismo año.

Artículo 4.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, Casa de la Presidencia, a los catorce días del mes de Junio de mil novecientos noventa y uno.

**VIOLETA BARRIOS DE CHAMORRO
PRESIDENTA DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA.**

Decreto No. 26-91, Gaceta N°.41 del Lunes 2 de Marzo de 1998

Acuerdo Presidencial N° 41-98 "Inscripción de Terrenos a favor del Estado"

El Presidente de la República de Nicaragua, autoriza al Procurador General de Justicia, para que formalice la solicitud de inscripción a favor del Estado, de los Terrenos expropiados en virtud del Decreto No.903 de la JGRN, publicado en la gaceta N° 286 del 16 de Diciembre de 1981, terrenos ubicados dentro de las áreas que comprende el Casco Urbano Central de Managua. Quedan a salvo los derechos legalmente adquiridos sobre terrenos comprendidos en el área del Casco Urbano Central de Managua, con fecha posterior al Decreto No.903 de la JGRN, en particular los terrenos que fueron asignados al Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) por Decreto No.38-97 del 30 de Julio de 1997.

Resumen:

El área central de Managua, está bajo el dominio y posición del Gobierno Central (Dueño), el Procurador de la República mediante el decreto No. 26-91, inscribe los terrenos a favor del estado y/o a nombre de la entidad que el estado donó los terrenos.

La Alcaldía de Managua, como en el resto de la ciudad de acuerdo a la Ley No. 40, lo que tiene es el control del uso del suelo, o sea que aunque el estado sea el dueño cualquier construcción que se desarrolle en esta área debe cumplir con las normas urbanas establecidas y obtener el permiso correspondiente en la Alcaldía de Managua.

LA REVOLUCIÓN QUE NO FUE¹

Sergio Ramírez²

Una madrugada de comienzos de este año, Manuel Salvador Monge, "El Chirizo", fue asesinado a estocadas de bayoneta durante una riña de cantina en el barrio de Monimbó, en Masaya. La víctima pasaba los cincuenta años, y a la hora de su muerte discutía con el hechor, un adolescente que ni siquiera lo conocía, acerca de quién de los dos era más hombre, dice la crónica policial. El adolescente ignoraba que había matado a uno de los integrantes del comando que bajo la jefatura de Edén Pastora tomó por asalto el Palacio Nacional en Managua, el 22 de agosto de 1978, uno de los hechos decisivos en la caída de la dictadura dinástica de la familia Somoza. Un héroe, pobre toda su vida, y olvidado, había caído en un oscuro pleito de borrachos.

Pero no sólo los héroes que sobrevivieron a la lucha contra el último de los Somoza se pierden hoy en el olvido. También los que cayeron combatiendo entonces van siendo relegados, y sus nombres, con los que al triunfo de la revolución fueron bautizados barrios, hospitales, mercados, escuelas, pasan al destierro o comparten glorias con los nombres que esos sitios tenían bajo la dictadura. Amargas ironías. Un barrio de Managua, que se llamaba Colonia Salvadórta en honor a la esposa del primero de los Somoza, pasó a llamarse Colonia Cristián Pérez, en homenaje a un mártir de la resistencia urbana asesinado en Managua pocos meses antes de la victoria. Hoy la colonia se conoce como Salvadorita-Cristián Pérez.

Un viajero que tras estos veinticinco años regresara a Nicaragua, o viniera por primera vez, habría de preguntarse si aquí hubo alguna vez una revolución. No hay huellas visibles, a no ser por la retórica, cada vez más confusa, del líder del Frente Sandinista, Daniel Ortega, quien igual ataca con la misma virulencia de antes al imperialismo norteamericano, y felicita cumplidamente a Fidel Castro en su cumpleaños, que propone a su antiguo adversario, el cardenal Miguel Obando y Bravo, como candidato al Premio Nóbel de la Paz, mientras sus diputados en la Asamblea Nacional tocan retirada a la hora de discutirse una ley sobre el aborto, y fieles a la nueva alianza con la jerarquía de la iglesia católica, rechazan aún el aborto terapéutico en caso de violaciones de menores.

¿Hubo alguna vez una revolución? Nunca antes la riqueza ha estado peor repartida, ni han sido tantos los pobres que arañan en los basureros de Acahualinca sobrevolados por los zopilotes, o que recorren en bandadas las vecindades de los semáforos en las calles de Managua vendiendo de todo, desde animalitos expulsados de las selvas que retroceden ante la inclemente depredación de las mafias madereras, a bisuterías y artículos de contrabando, y que cuando cae la noche regresan a las barriadas de casas improvisadas con rípios y desechos de empaque, y que se multiplican a diario, con lo que la

¹La Insignia. Nicaragua, julio del 2004.

² Novelista nicaragüense y ex-miembro de la Junta de Reconstrucción Nacional del FSLN.

ciudad, lejos de las luces de los mágicos centros de compra, parece un enorme campamento de damnificados.

¿Y los ideales? Desaparecidos bajo un alud de desesperanza, de frustraciones, de confusión ideológica, de retórica vacía, y, otra vez, de olvido. El setenta por ciento de la población actual de Nicaragua no pasa de los treinta años, con lo que la memoria que los jóvenes tienen de la revolución es precaria; tampoco se enseña mucho sobre ella en las escuelas, y los juicios de quienes la vivieron siguen polarizados como antes. Un amanecer radiante para unos, la noche oscura para otros, según la frase acuñada por el Papa Juan Pablo II en su segunda visita de 1996 a Nicaragua.

Desde el comienzo de los años noventa, tras la derrota electoral del sandinismo, los ideales de solidaridad y entrega a los más pobres y necesitados pasaron a ser sustituida por el culto exacerbado al individuo. El reino prometido es hoy para los jóvenes el de las oportunidades personales, y la nueva filosofía sin cuestionamiento dice que yo soy mi propio prójimo. Por supuesto, el sálvese quien pueda campea hoy en América Latina; pero sólo en Nicaragua hubo una revolución.

Y sólo Nicaragua proclamó con terquedad en el continente su derecho de país pequeño a la independencia política, lejos de la sombra tradicional de los Estados Unidos, presente en la historia desde que William Walker, el filibustero sureño, se proclamó presidente del país a mediados del siglo XIX, un dominio que tras repetidas intervenciones militares duró hasta el fin del reinado de la familia Somoza. Esa defensa de la soberanía, parte de los ideales de rescate de la nación, llevó al extremo del enfrentamiento y la agresión durante la era Reagan. Hoy, el sentido de soberanía parece disolverse en obsequiosa complacencia, como en los peores tiempos, y hay quienes piensan, otra vez, que el destino manifiesto de Nicaragua es adelantarse a los deseos de Washington. El envío de una pequeña tropa a Irak, una operación para la que el gobierno tuvo que buscar su propio financiamiento, es un ejemplo.

¿Y qué se hicieron las transformaciones revolucionarias? La severa enemistad de Reagan, que puso la máquina del imperio a trabajar en contra de un pequeño país en rebeldía como si se tratara de una potencia mundial, hizo que el gobierno sandinista tuviera que concentrar todos sus esfuerzos en la guerra, y dejara en el camino sus mejores ambiciones de transformación de la sociedad. El lema de la Cruzada Nacional de Alfabetización, "convirtiendo la oscurana en claridad", que logró unir en 1980 al país para que miles de jóvenes salieran por todo el territorio a enseñar, daría paso luego a otro contrario: "todo para los frentes de guerra". El empeño bélico consumió recursos y disparó el gasto público más allá de toda posibilidad material, e hizo colapsar la precaria economía, con graves consecuencias de desabastecimiento e inflación, y, sobre todo, de inconformidad.

Hoy no sobrevive la alfabetización, ni el ensueño de la educación popular que llevaría a todos los estudiantes de la escuela primaria hasta el cuarto grado. Los índices de analfabetismo han retrocedido hasta niveles de ayer, y un millón de niños, la mitad de la población de edad escolar, no tienen escuelas adonde

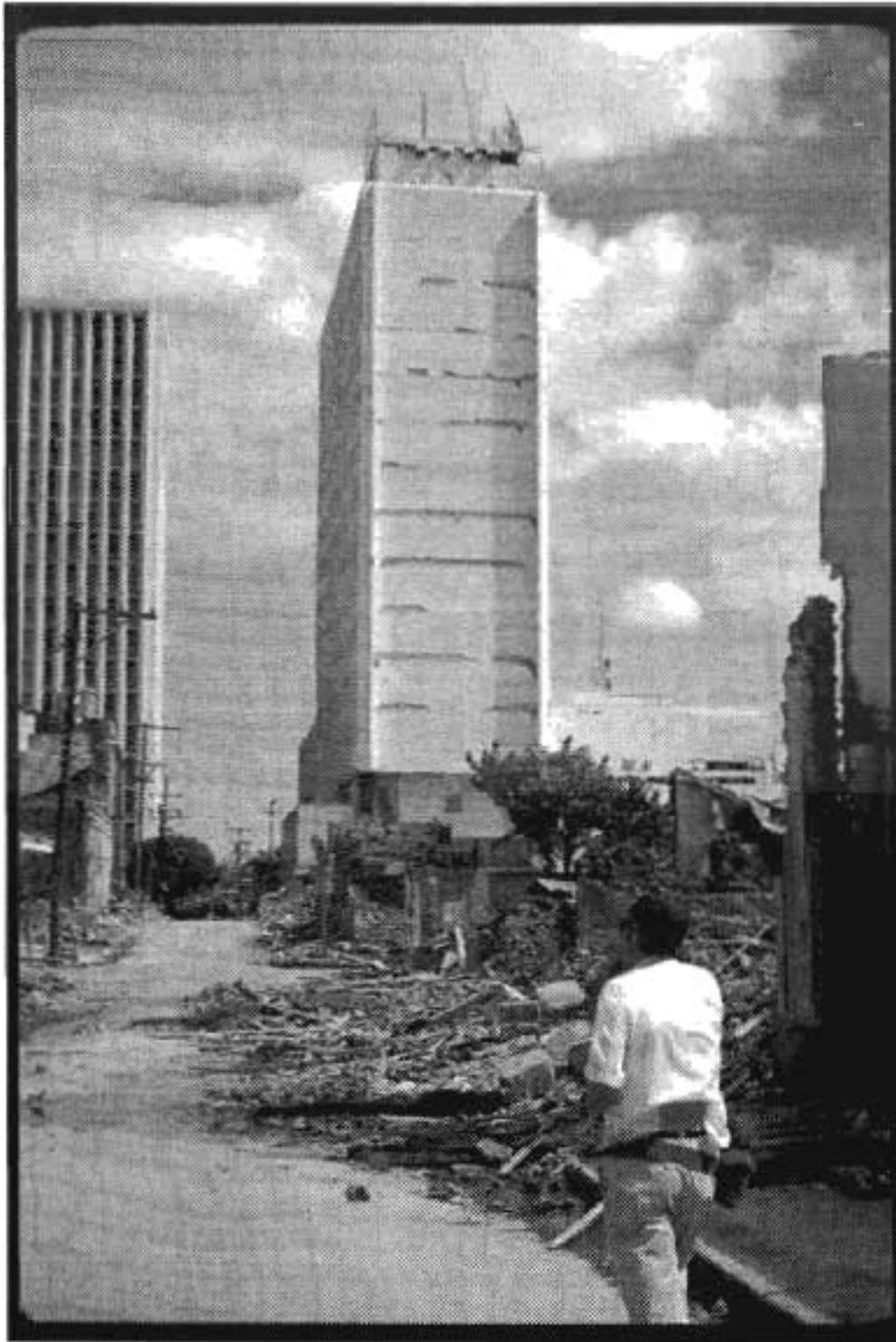
ir. En los hospitales públicos las carencias son tales que los familiares de los pacientes tienen que aportar el plasma, y hasta el hilo de sutura para las cirugías. Y de la reforma agraria, que pretendió entregar la tierra a los campesinos, sólo quedan escombros



Antigua Catedral-Centro Histórico Managua



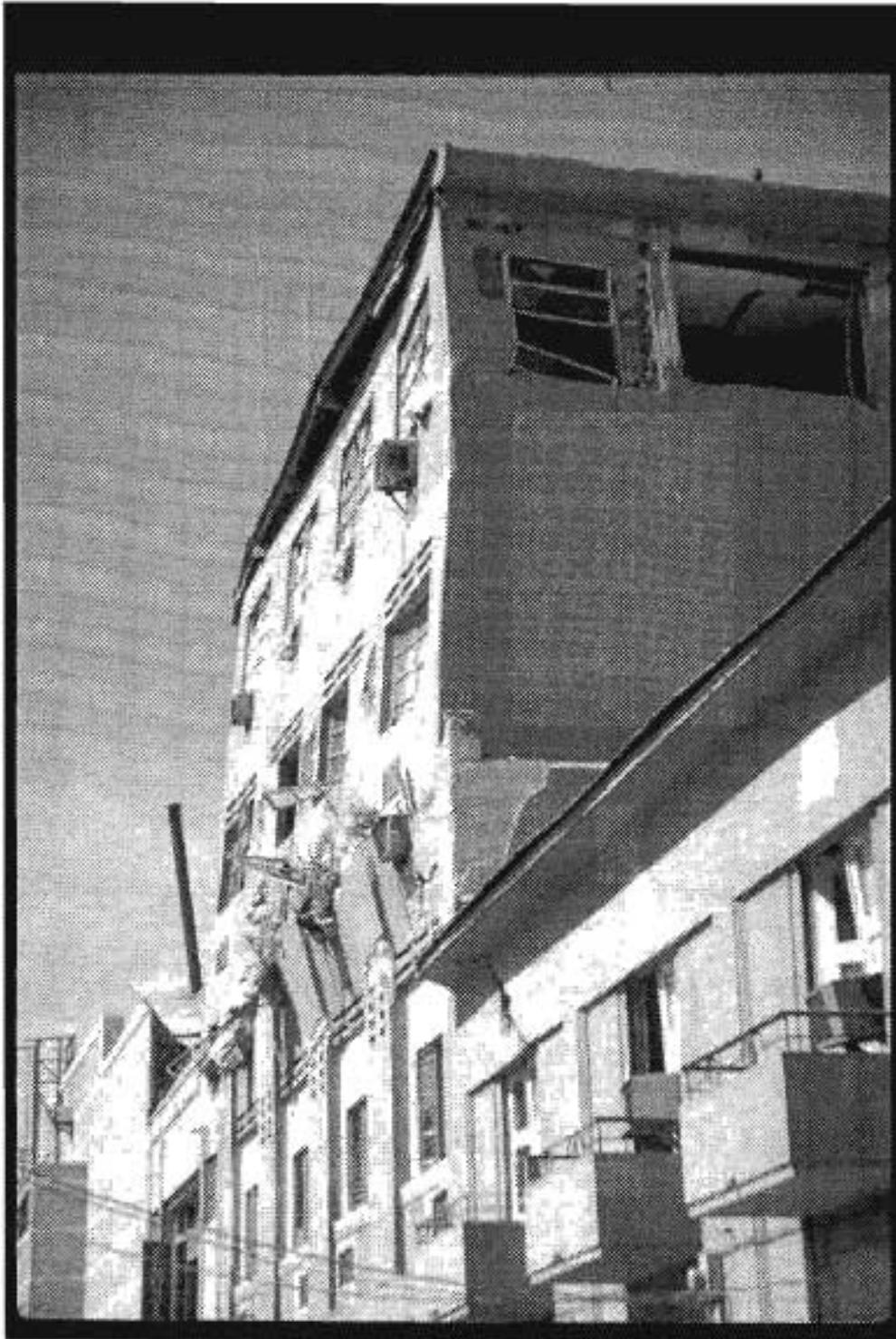
Iglesia de San José, Antigua Managua



Zona de Bancos



Área Central



Edificios habitacionales



Un día después



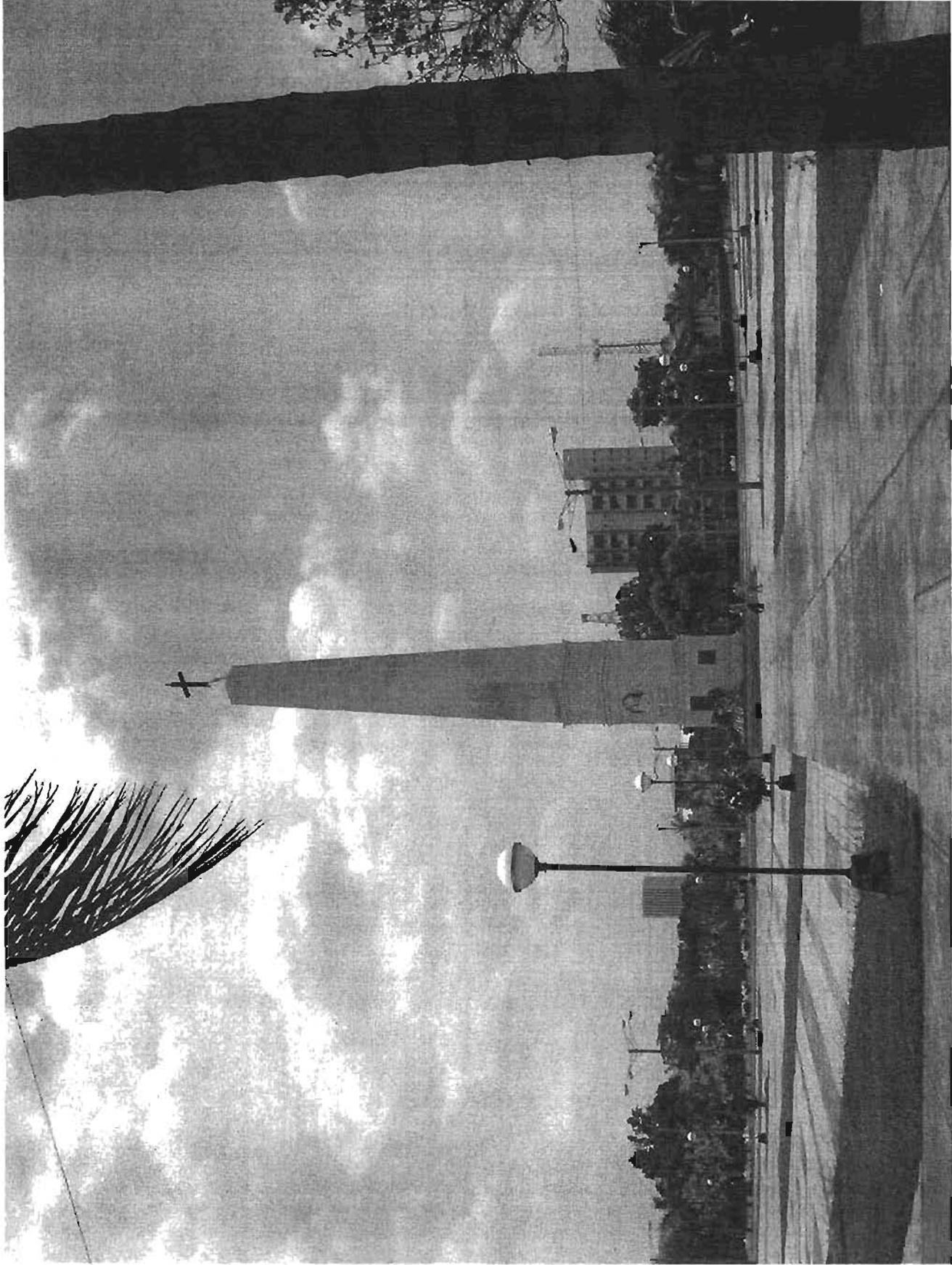
Casa Presidencial, Área Central



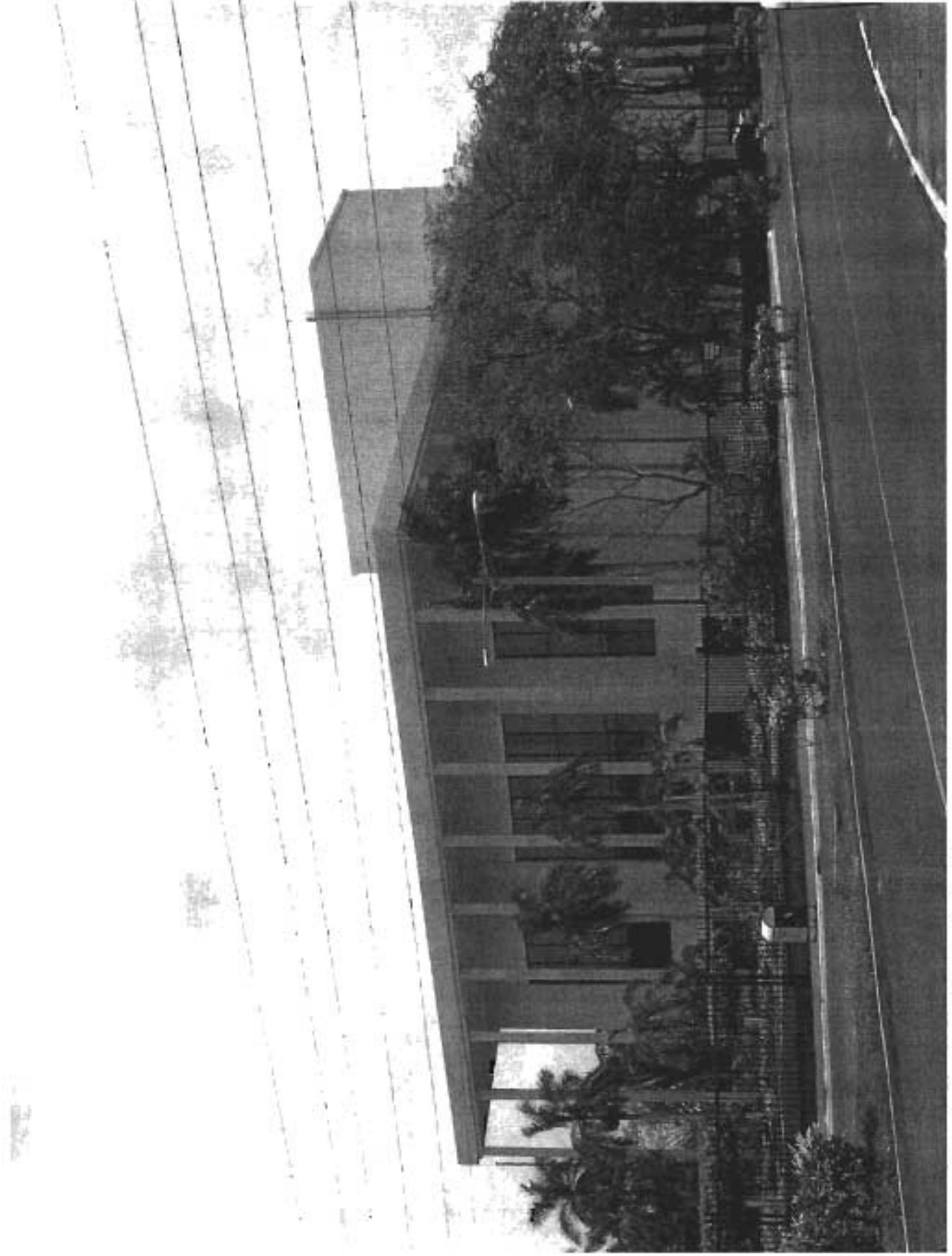
Edificio de la Cancillería, Área Central



Concha Acústica, Área Central



Plaza de la Fe, Área Central



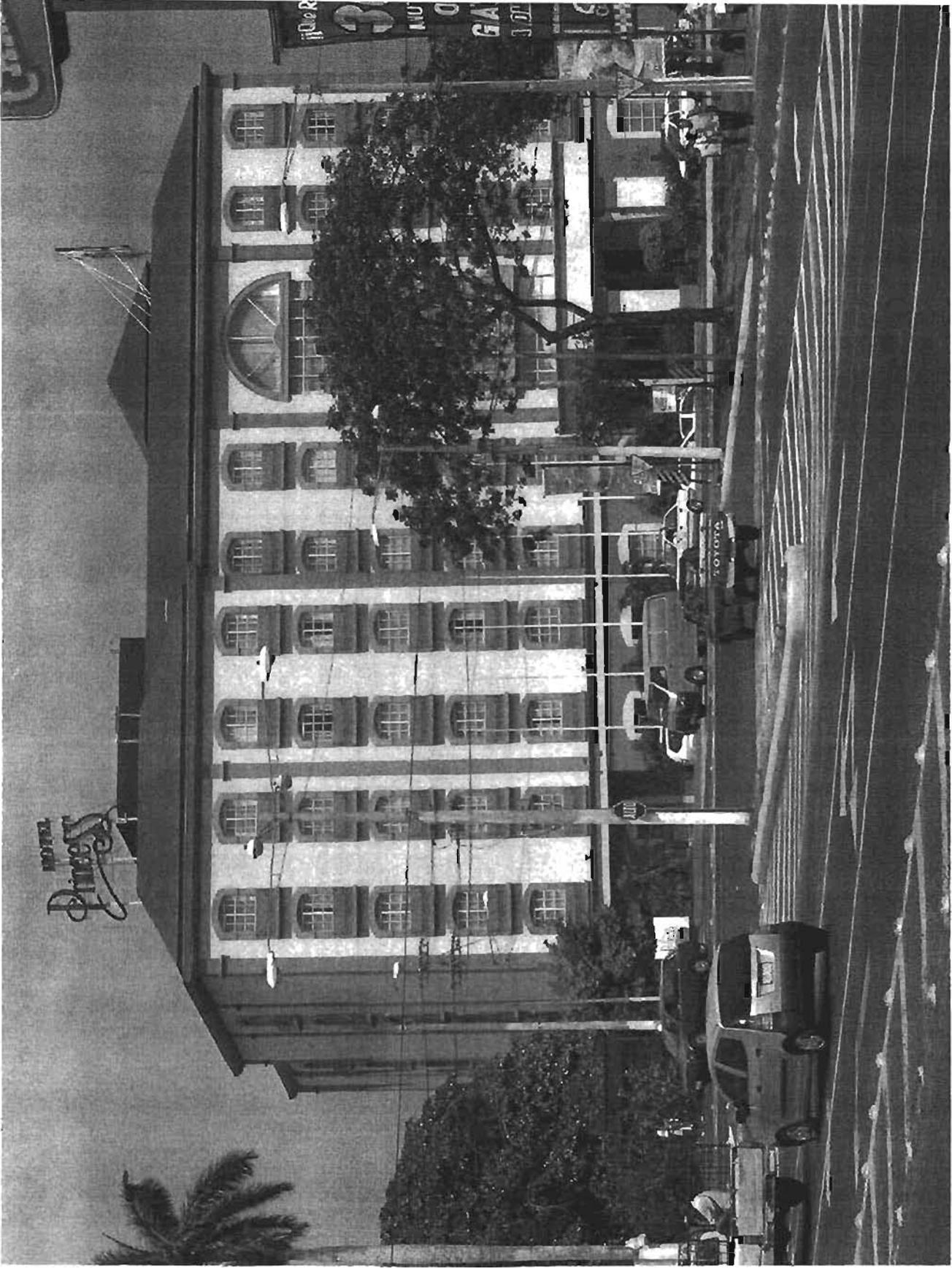
Teatro Nacional Rubén Darío, Área Central



Complejo Pellas, Carretera Masaya



Hotel Intercontinental, Metrocentro



Hotel Princess, Zona Rosa



Hotel Seminole, Zona Rosa