

# El proceso de revitalización del Centro Histórico de Granada

María Auxiliadora Reyes \*

62

**Encuentro**

*POR LA IMPORTANCIA DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD DE GRANADA, desde hace diez años se está actuando en su Centro Histórico para conservar y revitalizar ese espacio, donde se ubican la mayoría de inmuebles y espacios urbanos de alto valor patrimonial, con potencial turístico e importancia nacional. La elaboración y aplicación de un plan de revitalización y la promoción y ejecución de proyectos en edificios y espacios públicos, ha sido el elemento dinamizador en los últimos diez años, alrededor del cual se han desarrollado iniciativas y proyectos privados que, a partir del año 2000, confirman una clara orientación turística. El desarrollo de la ciudad y la preservación de su patrimonio se posibilitará bajo la responsabilidad compartida de los Gobiernos Nacional y Municipal, los inversionistas y la participación consciente y directa de la ciudadanía en general.*

## Introducción

Desde la década de los 60, se declararon monumentos nacionales diferentes edificios de Granada; pero es en los años 80 cuando se define un Centro Histórico y su reglamentación en el Plan Regulador del Desarrollo Urbano de la Ciudad y el Instituto Nicaragüense de Cultura publica el primer Catálogo de Bienes Patrimoniales de Granada.

Desde mediados de la década de 1980, la Alcaldía Municipal y el Instituto Nicaragüense de Cultura realizan gestiones para desarrollar acciones en los inmuebles y espacios públicos del Centro Histórico; sin embargo, estas actividades adquieren relevancia en los primeros años de los 90.

En 1992, la Agencia Española de Cooperación Internacional apoyó a la Alcaldía de Granada, para el funcionamiento de una oficina que realizase labores de planeamiento, control urbano y gestión en el Centro Histórico.

---

\* Directora de la Oficina Centro Histórico de Granada.

A partir de entonces, se definió la elaboración de un plan de revitalización integral del Centro Histórico y, de forma simultánea, se implementan proyectos de rehabilitación, restauración y mejoramiento en inmuebles y espacios públicos en el centro de la ciudad, que mantiene su carácter de centro de ciudad vivo, con los mayores niveles de infraestructura y equipamiento y habitada por personas propietarias de diferentes sectores económicos.

En ese contexto, los sucesivos gobiernos Municipales han mostrado gran interés por la protección y el desarrollo adecuados del Centro Histórico. De acuerdo a los estudios Plan Maestro Municipal y Plan de Revitalización del Centro Histórico, se ha definido el turismo como la actividad principal del municipio y de la ciudad .

En el año 2002, el Gobierno Municipal, en conjunto con el Ministerio de Educación Cultura y Deportes (MECD) y el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARENA), inicia las gestiones ante la UNESCO, para que se incluya en la Lista Indicativa de Nicaragua al Lago de Nicaragua y al *Centro Histórico de la Ciudad de Granada*, para su nominación y posible declaración como Sitio Mixto (natural y cultural) del Patrimonio de la Humanidad (ilustración 1).



**Ilustración 1.** Fotografía aérea de la Ciudad de Granada.

## **La Ciudad de Granada**

Granada una de las principales ciudades de Nicaragua. Está ubicada entre dos ecosistemas estratégicos: el Lago de Nicaragua y el Volcán Mombacho y posee características urbano-arquitectónicas e históricas que la hacen singular. Fue declarada Monumento Nacional y Patrimonio Histórico en 1974 y 1995, respectivamente.

Es Cabecera Departamental y Municipal y tiene una extensión de 907.86 hectáreas y una población estimada de 75,564 habitantes, con una densidad poblacional de 82.23 hab/ha. En su papel funcional, ejerce la representación político-administrativa de Cabecera Municipal y Departamental. Es la economía más poderosa del Departamento, basada en actividades secundarias (pequeñas y microempresas) y terciarias, donde se destaca la actividad turística, determinante en la dinámica actual de este espacio urbano.

Los españoles fundaron la ciudad hacia el 8 de Diciembre de 1524, para facilitar la exploración y reconocimiento de la zona comprendida entre los Lagos y el llamado Mar del Sur, en el tiempo en que se buscaba un estrecho que permitiera la unión de los Océanos Atlántico y Pacífico.

El sitio de fundación se localizó en una planicie delimitada por dos arroyos, uno al Norte y otro al Sur; por el Lago de Nicaragua al este; y próximo a los poblados indígenas de Xalteva al oeste y Cuiscoma Sur.

El trazado histórico de Granada se caracteriza por dos centros o núcleos de plazas: ciudad española y poblado de Xalteva; y dos vías principales: una, la Calle Real que vincula los dos núcleos mencionados: la otra, La Calzada, comunica la Plaza Mayor con el Lago. Además, había un espacio indefinido entre el núcleo habitado y el borde del lago, sin la conformación de una ciudad puerto.

Su actividad comercial la convirtió en el centro económico de mayor importancia de la Provincia, lo que atrajo a los piratas que saquearon y devastaron la ciudad en diversas ocasiones. Las más graves tuvieron lugar en 1685 y en 1856.

Granada se reconstruyó después de cada saqueo y de cada destrucción, respetando la retícula que establecían las viviendas y conservando, en muchos casos, el estilo colonial anterior, con las modificaciones propias de cada momento.

A finales del siglo XIX, Granada tuvo un segundo florecimiento económico y político durante el que alcanzó los límites definidos por los arroyos y completó su forma con la extensión del trazado colonial.

El esquema de damero característico de la ciudad, se estructuraba por manzanas de diferentes formas y tamaños que se suceden a partir de la Plaza Mayor y Plaza

Xalteva; en el siglo XX, se produjo un ensanche en dirección Norte que duplicó el tamaño de la ciudad bajo el modelo de retícula de estricto rigor geométrico y modificó las relaciones establecidas en la jerarquía del núcleo anterior, definiéndose a partir de entonces un centro cualificado y una periferia difusa.

### **Planeamiento y regulación**

La ciudad de Granada ha sido objeto de planeamiento desde 1968 cuando se elaboró el Primer Plan Regulador de la ciudad; luego, en 1978 se realizó un Plan Urbano de la ciudad; en 1982, se publicó un nuevo Plan Regulador; a finales de la década de 1990 se elabora el Plan de Revitalización del Centro Histórico y el Plan Maestro del Municipio de Granada.

El Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el Área de la Ciudad de Granada, en vigencia desde entonces, está conformado por cuatro reglamentos: de Zonificación y Uso del Suelo; de Desarrollo Urbano; Permiso de Construcción; y de Preservación para el Área Histórica de la Ciudad de Granada.

Desde 1982, el área patrimonial está incluida en el planeamiento de la ciudad, y a inicios de 2003, se logra la aprobación de su normativa, lo que convierte a en siendo Granada la primera ciudad con esa herramienta de regulación.

Hasta finales del año 2002, se publican las siguientes las principales Normas jurídicas relacionadas con Granada y su Centro Histórico:

- Ley de Municipios, Ley No. 40, publicada en La Gaceta 155 del 27 de agosto de 1988 y sus reformas, contenidas en la Ley No. 261, del 26 de agosto de 1997.
- Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación, Decreto No. 1142, publicada en La Gaceta el 2 de diciembre de 1982 y sus Reformas Decreto 1237 del 19 de abril de 1983.
- Ley que declara a Granada, Patrimonio Histórico y Cultural de la Nación, Ley No. 196, del 2 de junio de 1995.
- Decreto Ministerial, Plan Regulador del Desarrollo Urbano para el Área de la Ciudad de Granada, del 16 de julio de 1982.

## **El Centro Histórico y el Plan de Revitalización**

A finales de 1997, se inició la elaboración del Plan de Revitalización del Centro Histórico, se definió la metodología y se estableció, de forma preliminar, un área de estudio diferente de los límites del Centro definido por el Plan Regulador de la ciudad. Se pretendía con ello abordar la problemática, definir proposiciones y estrategias, y establecer regulaciones.

El Plan comprendió la realización de ocho exhaustivos diagnósticos sectoriales: Historiográfico, Contexto Territorial y Físico-Natural, Socioeconómico, Tipológico Urbano-Arquitectónico, Equipamiento, Infraestructura, Turismo y Gestión del Desarrollo Local. Esa información permitió la elaboración de Diagnóstico General, Propuestas, Estrategias y Normativa. Además, se cuenta con el plano digitalizado del Centro, con las edificaciones en las que se permitió el levantamiento, y con las fichas que se realizaron en cada una de las propiedades.

El estudio se inició con la investigación histórico-constructiva y el levantamiento exhaustivo de un 78% de los inmuebles comprendidos en el área de estudio, información básica para precisar el área del Centro Histórico. Ambas informaciones fueron determinantes para la posterior elaboración e implementación de la regulación de dicho ámbito territorial.

En el proceso de elaboración del Plan, se realizaron exposiciones y consultas a las distintas instancias del Gobierno Municipal y a los diferentes sectores económicos y sociales de Granada, y se constituyó una Comisión Ciudadana de Seguimiento del Plan del Centro Histórico. A pesar de esos esfuerzos, la participación relativa es aún limitada; es decir: por ahora, la población asiste a las convocatorias para conocer la problemática y las propuestas, sin involucrarse en la gestión del Plan.

De manera complementaria, se han elaborado y distribuido plegables con información sobre el Centro, el Plan de Revitalización y los permisos de construcción que se han entregado en oficinas y casa por casa. Asimismo, se ha publicado el libro *Granada: historia y desarrollo urbano* y un plano con los principales monumentos patrimoniales.

En todo el proceso se ha mantenido una estrecha colaboración con diferentes medios de comunicación social que han participado en diferentes momentos del proceso de elaboración del Plan.

El Plan, finalizado en noviembre del 2000, fue aprobado en enero del 2003. Entre la finalización y la aprobación, se han profundizado los estudios sectoriales, y la formulación y gestión de perfiles de proyectos.

Entre otros, se han realizado estudios acerca de la movilidad y accesibilidad en el Centro Histórico, los modos de transporte urbano y la viabilidad de la bicicleta, en conjunto con el organismo franco latinoamericano Apoyo Urbano. También la Propuesta de Espacios Públicos del Conjunto Urbano Xalteva; se implementaron acciones de mejoramiento de la imagen urbana con la adecuación de rótulos en el área más central, donde el uso del comercio es intensivo; y se construyó el primer módulo, de seis en total, de la maqueta del Centro Histórico, como un inicio del futuro Centro de Interpretación de la ciudad.

Producto del incremento del turismo y la dinámica de las diferentes actividades que genera, se inició el proceso de revisión y actualización del Plan, habiéndose realizado en el 2002 el levantamiento del uso del suelo y se realizó estudio comparativo con el levantamiento de finales de 1997, denominado “*Diagnóstico sobre el turismo, evaluación de su evolución y acciones prospectivas*”, en el que se destacan los cambios en el comportamiento del Centro.

### **Ubicación del Centro Histórico**

El Centro Histórico, con una superficie de 105 hectáreas, ocupa el 10.29% del total de la Ciudad; está conformado por aproximadamente 80 manzanas con 1,749 parcelas, y tiene una población de 6,882 habitantes, lo que supone una densidad baja de 65.54 hab/ha, menor que la del conjunto urbano que es de 82.23 hab/ha (ver plano de la ciudad y el centro).

Localizado en el centro de la Ciudad, el Centro Histórico concentra las principales actividades económicas y de servicios. En él, se ubican la mayoría de los inmuebles y espacios urbanos de alto valor patrimonial, con potencial turístico e importancia nacional, con buenas condiciones urbanísticas por su emplazamiento e infraestructura y un entorno de alto valor paisajístico y riqueza de recursos naturales.

Cuenta con una adecuada articulación con el resto de la Ciudad a través de vías secundarias, existiendo dependencia desde el Centro, por su alta concentración de actividades, entre las que se incluye la comercialización de productos agropecuarios provenientes de las áreas rurales del Municipio. Esto provoca flujos importantes de transporte de carga y de pasajeros desde y hacia la ciudad y su centro.

El Centro Histórico presenta una imagen urbana homogénea, formada por la disposición y volumetría armónica de sus inmuebles con estilo predominantemente Colonial tradicional; se caracteriza por su horizontalidad con escasa verticalidad producida por la altura de sus edificaciones de dos o tres plantas, generalmente de carácter monumental, cuya fisonomía está regida por la influencia neoclásica.

## Patrimonio

El patrimonio inmobiliario de la ciudad de Granada presenta seis tipologías estilísticas y se caracteriza por ser mayoritariamente colonial tradicional, (65.70% del total de edificaciones con información), estilo que se concentra, principalmente, en la zona de crecimiento urbano establecida en 1856, cuyas referencias históricas son las más antiguas.

En la imagen urbana de los sectores centrales del área en estudio, se destaca la presencia del estilo Neoclásico, compartiendo con los estilos Ecléctico, Barroco Popular Nicaragüense, Popular y el Moderno, en todo el ámbito del Centro Histórico.

68

De acuerdo a las valoraciones realizadas a la mayoría de los inmuebles contenidos en el área histórica que totalizan 1,749 unidades, se considera que el 21.50% (376 inmuebles), clasifican como Inmuebles Patrimoniales, edificaciones o espacios públicos a los que hay que otorgar los máximos niveles de protección para conservar el patrimonio de la Ciudad. Estos inmuebles se clasifican de la siguiente manera:

### Patrimonio Edificado de la Ciudad de Granada

Clasificación	Cantidad de Inmuebles
<b>Bienes Patrimoniales</b>	
Bienes de Alto Valor Patrimonial	47
Edificaciones de Valor Patrimonial	25
Edificaciones con Fachadas de Alto Valor Estilístico	299
Espacios Públicos	5
<b>Total</b>	<b>376</b>

**Fuente:** Consideraciones de la Oficina del Centro Histórico de Granada, 2000

## Propuestas del Plan de Revitalización

Las proyecciones del Plan de Revitalización se realizaron para un horizonte de doce años, divididos en tres cuatrienios que se corresponden con tres períodos de Gobiernos Municipales, de modo que se establece una imagen objetivo o de futuro y posterior énfasis sectorial en población, patrimonio, vivienda, equipamiento y redes técnicas.

### *Imagen objetivo del Centro Histórico*

El Centro Histórico se concibe como un espacio urbano en donde se conjuguen las funciones políticas, administrativas, turísticas, comerciales con su representatividad histórica-cultural, y que además, garantice el mantenimiento y mejoramiento del uso habitacional, de modo que se elevará la calidad de vida de sus habitantes como garantía de un Centro Histórico vivo y de propiedad social.

Se enfatiza su articulación con la Ciudad y el entorno natural, complementaria con sus funciones, permitiendo la participación dinámica en el proceso de desarrollo socioeconómico del territorio, donde la ciudadanía y la iniciativa privada, acompañadas por las entidades Municipales y Gubernamentales, sean los ejes fundamentales para el desarrollo y protección del Patrimonio.

Entre las propuestas se plantean:

- Proyección de la ciudad y su entorno natural como un centro turístico nacional, en el que el centro histórico juega un papel fundamental.
- Diversificación de la producción con calidad de servicios turísticos y de industria artesanal.
- Realización de intervenciones estratégicas en el ámbito de la recuperación y conservación del patrimonio edificado y social.
- Promoción de la rehabilitación, restauración y mantenimiento de los inmuebles, con técnicas apropiadas a sus sistemas constructivos.
- Protección del área de mayor concentración de inmuebles patrimoniales y promoción del mejoramiento de la calidad de la imagen urbana y de las vías de acceso a la ciudad.
- Revitalización y mantenimiento de los espacios públicos e instalación de mobiliario urbano.



- Recuperación y valorización de la circulación peatonal segura.
- Promoción para la instalación de nuevos equipamientos culturales.
- Promoción del saneamiento integral que eleve la calidad de las condiciones higiénico-sanitarias de la ciudad.
- Difusión y educación sobre los diferentes componentes del patrimonio de Granada construido, natural, tradiciones, costumbres y alimentos.

Todas esas propuestas deberán ir acompañadas con la puesta en vigor y aplicación de una Ordenanza Municipal de regulación de las actuaciones en el Centro que permitan su pervivencia.

### **Dinámica del Centro Histórico**

Simultáneamente a la realización de los estudios en las diferentes etapas, hasta concluir las propuestas y la normativa para el Centro Histórico, como parte de su gestión, la Oficina ha elaborado, promovido e implementando proyectos de inversión pública, ha proporcionado asistencia técnica a proyectos privados, y ha realizado acciones de control urbano y de divulgación.

A partir del año 2000, ha habido un evidente incremento de la actividad turística en la ciudad que han generado nuevas dinámicas, principalmente en el Centro Histórico. De este modo, se confirman las tendencias expresadas en el Plan de Revitalización, con lo que se imprime énfasis en las prioridades de gestión de ese ámbito físico para que, de forma ágil, se produzca en armonía su preservación y dinamismo.

En ese contexto, la Oficina del Centro Histórico está dentro de la estructura de la Alcaldía de Granada, bajo la Dirección de Obras Públicas y Planificación Urbana; comparte responsabilidades con el Departamento de Planificación y Control Urbano; y coordina acciones con la Oficina del Plan Maestro Municipal; es la instancia calificada de la Municipalidad en lo referente al Patrimonio; y coordina las actividades de control urbano con la instancia correspondiente. Asimismo, se ha creado una coordinación con el Delegado Departamental de la Dirección de Patrimonio cultural del Instituto Nicaragüense de Cultura para las labores de control urbano, pero su participación es muy limitada.

### **Gestión Pública**

Pero esa nueva dinámica es, en gran parte, resultado de intervenciones públicas y privadas en el Centro de la ciudad desde finales de 1980 y, con mayor dinamismo, en los años 90. Desde la Alcaldía y con la iniciativa y apoyo financiero de diferen-

tes agentes nacionales e internacionales, se formulan y ejecutan proyectos urbanos, arquitectónicos y culturales. A ese esfuerzo se suman el del Instituto Nicaragüense de Cultura y de la ciudadanía y organismos nacionales y extranjeros.

Ese conjunto de intervenciones han permitido recuperar la imagen de la ciudad, gracias, entre otros, a los siguientes componentes:

### **Edificios Públicos**

Estas intervenciones son de gran impacto por el significado de los inmuebles y por su ubicación en el área patrimonial.

Se destacan, a partir de 1987, la rehabilitación de la Casa de los Leones como el Centro Cultural de mayor proyección local, proyecto propiciado por la fundación Casa de los Tres Mundos con fondos, entre otros, de Suiza, Austria, Alemania y Holanda. A la fecha, el Centro continúa financiado con fondos gestionados por dicha Fundación, y con una aportación menor de la Alcaldía Municipal.

En 1988, inició la rehabilitación del Convento San Francisco por el Instituto Nicaragüense de Cultura, con apoyo financiero del gobierno sueco y desde 1998 funciona como museo. La Iglesia del mismo nombre está contigua al Convento y experimenta un muy lento proceso de restauración, que está en su última fase de ejecución, siempre con financiamiento sueco.

La instalación militar conocida como La Pólvora fue intervenida en 1993 con fondos del gobierno de Nicaragua; se definió como Museo de Armas y se inauguró en 1995. Pero hubo un cambio de gobierno y el proyecto se abandonó.

En la antigua Estación del Ferrocarril, se iniciaron obras de rehabilitación en 1995, con la fundación de la Escuela Taller, financiada por la Agencia Española de Cooperación. Este espacio se definió como sede de la Escuela Taller que todavía funciona allí, pero según los análisis del Plan de Revitalización, se destinará en el futuro para uso cultural, como museo o como un Centro de Interpretación de la ciudad.

El edificio de la antigua Nicaragua Sugar State se rehabilitó parcialmente a partir del año 2000 y se instauró un Centro de Altos Estudios de Derecho de Integración, de la Corte Centroamericana de Justicia.

En las iglesias Catedral y La Merced, que fueron afectadas por un terremoto en el 2000, se realizan obras de reparaciones parciales desde el año 2001, ejecutadas con fondos privados.

En el antiguo Palacio de Acoyapa, que alberga un centro de atención especial para niños discapacitados, se iniciaron en el 2002 obras de estabilización de la estructura de la edificación, cofinanciada por la Cooperación Española y la fundación local Corpus Christi, que promueve el programa de los niños.

### **Espacios Públicos**

Desde 1992, la Alcaldía, en conjunto con la con la Cooperación Española, priorizó la ejecución de obras de Revitalización en el Conjunto Urbano fundacional, comprendiendo obras de recualificación de las plazas de Los Leones y La Independencia, y el Parque Central ó Colón. Se considera la obra como el elemento articulador y dinamizador de acciones de restauración y mejoramiento de los inmuebles de sus alrededores.

Siempre contando con el aporte de la Cooperación Española, en el 2001, se define el proyecto de Revitalización del Conjunto de la Antigua Estación del Ferrocarril, como pieza articuladora del Antiguo Centro con la zona de expansión de la ciudad. El proyecto, actualmente en ejecución, comprende obras de revalorización del entorno del edificio, incluida la antigua senda del ferrocarril, un parque infantil y las calles aledañas, que sirven de plataforma de recepción al Edificio del Ferrocarril.

Por la importancia de los espacios públicos, la Oficina del Centro Histórico ha realizado estudios en detalle sobre accesibilidad y movilidad del Centro, haciendo énfasis en la circulación peatonal y la valorización de la bicicleta y coches halados por caballos como medios de transporte. De mayor magnitud e importancia es el estudio del Conjunto Xalteva, antiguo asentamiento indígena, que tiene una jerarquía distinta de los espacios públicos, desde plaza y parque, galerías porticadas, callejón peatonal, calles, aceras y andenes, que lo caracterizan.

En el año 2002, se inició la recuperación de la imagen urbana mediante la adecuación de los rótulos publicitarios, acordes a los inmuebles existentes, actividad de gran acogida por la ciudadanía en general; y en segundo orden, se facilitó asesoría en la selección de colores para las fachadas de los inmuebles.

### **Gestión privada: acciones de los diferentes agentes sociales**

Durante casi 15 años, en el contexto inmediato a las actuaciones públicas, se ha producido un efecto positivo de parte de los diferentes agentes privados hacedores de la ciudad que han realizado mejoras, restauraciones, rehabilitaciones de inmuebles, en su mayoría de valor, para diferentes usos: habitacional, turístico, comercial y de servicios.

El efecto es de expansión desde el núcleo fundacional hacia los bordes del Centro Histórico. Como gestión privada, se destacan los inmuebles patrimoniales: Casa Pellas, Casa La Gran Francia y Casa José Denis Chamorro, ubicados en el Núcleo Fundacional de la ciudad. Además, las Casas Quico Fernández, Fidelmo Pilarte, Bayardo Arguello, José T. Sacasa y la todavía inconclusa Casa de Benjamín Lugo.

Un ejemplo de recuperación integral de inmuebles, se destaca el Centro Comercial Granada, donde se ha readecuado la fachada a los cánones de vanos-macizos y rescate de los patios y de espacios interiores que se encontraban en desuso. También son de notar, obras de envergadura en edificaciones de estilo colonial o neoclásico, donde se han instalado hospedajes, restaurantes y comercios en un relativo equilibrio con las de uso habitacional.

Las nuevas edificaciones son escasas, porque el Centro es muy compacto. Sólo se han construido dos hoteles. Esta escasez de nuevas construcciones propicia la continuidad de las fachadas sobre las vías principales.

A ellos se suman trabajos de menor alcance pero de mucha importancia para la preservación de edificaciones y para la imagen urbana en el Centro como el mejoramiento de techos y la reparación y pintura de fachadas.

Pero los sectores de más bajos recursos experimentan serios problemas para el mantenimiento de sus inmuebles, situación que sucede en viviendas patrimoniales o no pero que, a consecuencia de la homogeneidad del Centro, son importantes en el conjunto. Los propietarios de inmuebles, sobre todo los de alto valor, demandan apoyo desde las instituciones públicas para enfrentar los costos de las obras de reparación y mantenimiento de sus inmuebles, mediante préstamos blandos con algún nivel de subsidio.

Esa situación ha generado, junto con la reducción del tamaño del núcleo familiar y la existencia de grandes espacios en los antiguos inmuebles, la subdivisión, en muchos casos de forma inadecuada, de los inmuebles del centro histórico, lo que genera mayor deterioro.

En las propuestas de vivienda del Plan de Revitalización, se plantean acciones diferenciadas para reparación, mantenimiento y puesta en valor de inmuebles con uso habitacional. Con este fin, se han formulado proyectos de reparación o de banco de materiales con preferencia hacia los sectores con recursos limitados. Sin embargo, Granada no está entre las ciudades con mayores problemas de pobreza, por lo que no ha sido beneficiada con este tipo de proyectos.

A pesar de todo, se han presentado dos proyectos para su posible financiamiento: uno, al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), para un fondo de reparación de viviendas patrimoniales; otro, a la Junta de Andalucía para un

proyecto de restitución de viviendas precarias en mal estado. Consideramos que la Municipalidad debe definir una política habitacional que estimule la permanencia de los habitantes en el Centro Histórico.

### **El rol de la Municipalidad**

Por todo lo consignado en la Ley de Municipios, el Gobierno Municipal de Granada tiene diferentes competencias: de planificación, de normación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano y de protección del Patrimonio de su territorio. Por ello, administra la Legislación vigente al respecto y, con base en ella, tiene potestad para dictar Ordenanzas municipales.

Además, debe promover y estimular la participación ciudadana en la gestión local, mediante la relación estrecha y permanente de las autoridades con su ciudadanía.

### **Aplicación del Marco Regulatorio**

A partir de 1982, la Municipalidad tiene un Plan Regulador para la Ciudad en el que existe un Reglamento General para el Centro Histórico; además, en 1987 fue elaborada una Normativa específica para dicha área. Todas ellas constituyen herramientas básicas para regular las actuaciones en función de preservar y conservar el Centro Histórico. Todas estas regulaciones fueron definidas por el entonces Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Con la elaboración del Plan de Revitalización a finales de la década de 1990, se realizó una actualización sobre los bienes patrimoniales, conllevando una exhaustiva revisión de la normativa existente, y se elaboró la Ordenanza para la Protección de las Áreas Históricas de la Ciudad de Granada, que fue sometida a consulta y aprobación por el Concejo Municipal.

Se adicionan a esos instrumentos legales, la Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación, que administra el Instituto Nicaragüense de Cultura (INC); la Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, que administra el MARENA; y la Ley de Incentivos para la Industria Turística, que administra el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR).

### **Regulaciones del Centro Histórico**

En la estructura administrativa municipal, hay dos instancias encargadas de la planificación y control del centro histórico, que deben actuar de forma coordinada para un adecuado crecimiento y evolución de tan importante área de la ciudad: el Departamento de Control Urbano es la oficina que aplica las regulaciones; y la Oficina de Preservación del Centro Histórico se ocupa de la planificación y del control. De esta última actividad se regula el uso del suelo, cualquier obra de mejora, repa-

ración y mantenimiento de las edificaciones existentes, así como nuevas construcciones.

Estas actividades son consideradas vitales para la preservación y revitalización del Centro Histórico, pues implica un análisis dinámico de los cambios en los usos del suelo y las derivadas obras de adecuación, remodelación y reformas en las edificaciones.

En los últimos años, los esfuerzos se han centrado en agilizar la atención y el seguimiento permanente a cualquier tipo de obra que se inicie en ese espacio vital, lo que implica la revisión y ajustes periódicos de los procedimientos a seguir, atención permanente a personas naturales o jurídicas que demanden acciones de cualquier dimensión, con énfasis en inmuebles de mayor valor o relevancia. Todo ello se complementa con un recorrido diario de inspección, que permite la identificación de posibles obras inadecuadas y no permitidas, para suspenderlas a lo inmediato. A ese respecto, no siempre se actúa con la efectividad requerida.

Pero aunque están claramente definidos los procedimientos y mecanismos para todo tipo de actuación, las sanciones establecidas son insuficientes o no poseen el apoyo judicial necesario, lo que facilita en algunos casos la ejecución de intervenciones no deseadas.

A lo anterior se suma el problema de los recursos económicos de los propietarios, quienes realizan obras no siempre adecuadas al sistema constructivo del inmueble, siendo insuficiente la asistencia técnica para las reparaciones pertinentes, que la Oficina del Centro Histórico ofrece y brinda. En algunos, casos el propietario, el constructor o el diseñador, optan por no presentarse a las oficinas municipales e iniciar las obras de forma arbitraria. Sin embargo, estas situaciones han disminuido en los últimos años como resultado de la presencia constante de personal municipal y la difusión del valor de las edificaciones y del Centro de la ciudad.

La regulación de las acciones en la ciudad y, en especial, en el Centro Histórico de Granada, podrán ser efectivas si la Municipalidad interactúa con los diferentes agentes urbanos, manteniendo de forma permanente la comunicación y divulgación que permitan conciliar los intereses de todos por el desarrollo de la Ciudad.

### **Difusión, divulgación y educación**

Las actividades para dar a conocer, propagar o publicar el valor, la importancia y la preservación del Patrimonio Histórico y Cultural de la ciudad, han sido puntuales y vinculadas a fechas y hechos históricos o culturales, lo que no ha facilitado la toma de conciencia colectiva entre los diferentes actores del desarrollo de Granada.

Si bien la riqueza arquitectónica de Granada es reconocida por personajes notables en los diferentes ámbitos de la cultura, es también observada por un sector muy limitado de sus ciudadanos, lo que obliga a un esfuerzo conjunto de las instituciones y los sectores intelectuales y los medios de difusión para hacer llegar de forma fluida y sencilla ese conocimiento esencial.

En esas circunstancias, en el devenir de las últimas décadas, la Alcaldía Municipal ha realizado esfuerzos por la difusión, divulgación, promoción y transmisión de los múltiples valores patrimoniales: el histórico, el urbano, el arquitectónico, el natural y el cultural, procurando la participación ciudadana a través de Encuentros, Talleres, Concursos, Comisiones y Comités específicos

En la línea de la divulgación, la Oficina del Centro Histórico de la Alcaldía ha publicado *Granada: historia y desarrollo urbano y Diagnóstico General y Propuestas del Plan de Revitalización*, ambos de publicación selectiva. Actualmente se encuentran en proceso de revisión y ajustes los documentos *Resumen Ejecutivo del Plan de Revitalización* y *un nuevo Catálogo de Bienes Patrimoniales*. Asimismo, se ha reproducido y se ha puesto al acceso al público, un plano denominado *Granada, patrimonio nacional*.

Complementariamente, se elaboraron plegables sobre el Plan de Revitalización, los procedimientos para cualquier intervención, y la regulación para la instalación de rótulos publicitarios en el Centro. Estas actividades se acompañan por la difusión de mensajes en la radio y carroparlante en las vías de comunicación del centro.

Se ha participado en paneles televisivos y radiales y se ha brindado información por los medios escritos de carácter nacional. Anualmente se han realizado exposiciones sobre el patrimonio y el Plan de Revitalización, en los espacios públicos del área fundacional.

En conjunto con el ONG francés Apoyo Urbano, se realizó la celebración de *Un Día para Granada*, que comprendió actividades sobre el patrimonio, acontecimientos urbanísticos y la promoción de la vida cultural, en la que se involucró a centros de educación, instituciones, ONGs, intelectuales, artesanos y ciudadanía en general.

Se participa en iniciativas internacionales como la Red Ciudades Intermedias y Urbanización Mundial (UIA-CIMES), en la Red Iberoamericana del Patrimonio Cultural y la Red Centroamericana de Ciudades Coloniales; y en actividades de proyección internacional como fue el montaje de una jornada turística por Granada en San José, la capital de Costa Rica, realizada de forma conjunta con instituciones y organismos costarricenses.

## Perspectivas

Los planteamientos del Plan Maestro Municipal y del Plan de Revitalización del Centro Histórico, se confirman con la clara orientación del desarrollo turístico del municipio, y en especial, de la ciudad, fenómeno que se ha manifestado en los últimos años.

Aunado a ello, el proceso de solicitud de incorporación del Lago de Nicaragua y el Centro Histórico en la lista del Patrimonio de la Humanidad, imprime mayor impulso a la nueva dinámica que, desde hace tres años, se observa y a la vez, obliga a un manejo ágil y coherente por la preservación del patrimonio natural y edificado.

En esa dinámica, la Alcaldía de Granada deberá, con mucha beligerancia, continuar la gestión y el resguardo de la ciudad y, en especial, del área patrimonial, promoviendo la participación de las instituciones nacionales y locales y los diferentes agentes y sectores privados.

Por ello, la promoción de inversiones y actuaciones con base en el Plan de Revitalización, su actualización y adecuación, la aplicación de las regulaciones específicas, y la promoción, educación y difusión vinculadas al Patrimonio, son las actividades que la Municipalidad tiene la responsabilidad de manera consensuada y con amplia participación de los diferentes agentes locales y nacionales, pero serán efectivas si hay participación consciente y directa de la población en el resguardo y dinamización del Centro Histórico y del Patrimonio.

---

## Bibliografía

- OFICINA PLAN MAESTRO-ALCALDÍA MUNICIPAL GRANADA ( 2001). *Diagnóstico Municipal de Granada-Plan Maestro de Desarrollo Municipal 2001-2002.*
- OFICINA DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE GRANADA-ALCALDÍA DE GRANADA ( 2000). *Diagnóstico General-Plan de Revitalización del Centro Histórico de Granada.*
- OFICINA DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE GRANADA-ALCALDÍA DE GRANADA ( 2000). *Propuestas-Plan de Revitalización del Centro Histórico de Granada.*