



## En retrospectiva; aportes de los instrumentos de planificación urbana en la ciudad de Managua, Nicaragua

### In retrospect; contributions of urban planning instruments in the city of Managua, Nicaragua

López Irías, Néstor Saúl <sup>1</sup>

Suárez Bonilla, Brissa <sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universidad Nacional de Ingeniería, Nicaragua

<sup>2</sup>Universidad de Valladolid, España | Programa de Doctorado en Arquitectura



<sup>1</sup> [nestor.lopez@farq.uni.edu.ni](mailto:nestor.lopez@farq.uni.edu.ni) / <https://orcid.org/0000-0001-6019-5688>

<sup>2</sup> [brissa.suarez@pei.uni.edu.ni](mailto:brissa.suarez@pei.uni.edu.ni) / <https://orcid.org/0000-0002-0418-8456>

Recibido el 25 de mayo de 2022, aprobado el 16 de junio de 2022

**RESUMEN** | Este artículo analiza los principales instrumentos de planificación urbana, desarrollados para la ciudad de Managua entre 1954 y el año 2017. Aborda de forma articulada, desde la comprensión histórica y socio cultural, las causas que motivaron sus diseños, al igual que sus alcances, perspectivas, fundamentos generales, principales proyectos, contribuciones y efectos directos sobre la ciudad. Como ejercicio de articulación histórica registra y evalúa de forma cronológica, las políticas urbanas y sus intenciones, su carácter temporal, práctico e instrumental. Con el propósito fundamental de relacionar los fenómenos espaciales y otras expresiones tangibles en la urbe, con la práctica de organizar y proyectar el territorio. Parte de los propósitos de este estudio, es evidenciar la trascendencia de la planificación urbana, así como su incidencia en la vida de las personas y en la ciudad contemporánea, a partir de la visión crítica de los autores y de las reflexiones que han tenido algunos investigadores sobre la ciudad, su evolución y sus procesos.

**PALABRAS CLAVE** | planificación urbana, planes urbanos, proyectos urbanísticos, desarrollo urbano, ciudad de Managua

**ABSTRACT** | This article analyzes the main urban planning instruments developed for the city of Managua between 1954 and 2017. It addresses in an articulated way, from a historical and socio-cultural understanding, the causes that motivated their designs, as well as their scope, perspectives, general foundations, main projects, contributions and direct effects on the city. As an exercise of historical articulation, it records and evaluates chronologically, urban policies and their intentions, their temporal, practical and instrumental character. With the fundamental purpose of relating spatial phenomena and other tangible expressions in the city, with the practice of organizing and projecting the territory. Part of the purpose of this study is to demonstrate the transcendence of urban planning, as well as its impact on people's lives and on the contemporary city, based on the critical vision of the authors and the reflections that some researchers have had on the city, its evolution and its processes.

**KEYWORD** | urban planning, urban plans, urban projects, urban development, city of Managua

## 1. Introducción

Durante mucho tiempo la planificación urbana (PU), ha sido parte de la respuesta objetivada con la que se aspira afrontar la ocupación espontánea de las ciudades. Es a partir de la Revolución Industrial (1760-1840), y del crecimiento exponencial que esta desencadenó, que se hace evidente la necesidad de establecer acciones asociadas a la organización, distribución espacial, y dotación de servicio.

Como antecedentes importantes de la PU en América Latina, se encuentran los vestigios de las ciudades prehispánicas, siendo interesantes y funcionales modelos de ocupación y adaptación del territorio. Como influencia y herencia directa de muchas de las urbes, están las Ordenanzas de Descubrimiento, Nueva Población y Pacificación de las Indias dadas por Felipe II (1573), que forman parte de los primeros instrumentos de planificación urbana, utilizadas para regir la implantación urbana durante la Colonia.

La urbanística moderna se atribuye al momento mismo en que se comienzan a generar las primeras leyes sanitarias en Europa (mediados del S XVIII, inicios del S. XIX), cuando las ciudades industriales alcanzaron sus límites, las demandas aumentaron y los usos se diversificaron. En Latinoamérica estos fenómenos aparecieron a mediados del S.XX, con el impulso comercial e industrial, se desencadenó un aumento de la población por la migración campo ciudad, orientando la agenda urbana a las reformas higiénicas y habitacionales de las ciudades históricas (Almandoz, 2007, p.62).

Sintetizando, como herencia reciente de la PU, en cuanto a aplicabilidad se refiere, están los planes de ordenamiento reformista europeo (Plan Cerdá en Barcelona 1860, el Plan Haussmann en París, 1853-1870), el modernismo racionalista de los CIAM<sup>1</sup>, las propuestas de Ciudad Jardín (Ebenezer Howard, 1903) y el “Town planning” y “planning anglosajón” que, con algunas variantes, tratan la zonificación, densificación, crecimiento y dotación de equipamiento de las ciudades.

Las aspiraciones de la PU se han centrado por mucho tiempo en la resolución de los problemas, definiendo al menos en lo técnico, la forma en que se administra el territorio, como un mecanismo de regulación y control. Castell (1971) menciona que, bajo la etiqueta de PU, se han propuesto una variada gama de intervenciones, siendo el único rasgo común, el lugar dónde se desarrollan, es decir la ciudad (p.196).

Managua ciudad capital de Nicaragua desde 1852, con una población de 1,431,566 habitantes en el 2016 (Agencia de Cooperación Internacional del Japón [JICA], 2017, p. 3-7), se ha caracterizado por ser un asentamiento cuyo desafío fundamental se basa en el logro de la racionalidad espacial, constantemente afectada por: la ocupación ilegal del suelo, el crecimiento horizontal segregado y fragmentado, la vivienda precaria, proliferación del comercio, ineficiencia de la movilidad, entre otros aspectos.

La historia reciente sobre el desarrollo urbano de la ciudad de Managua, posiblemente sea la mejor expresión de las políticas urbana de tipo coyuntural, resultado de determinantes estructurales condicionadas por la estructura social de un momento dado (Castell, 1971, p.201). Ligado a la historia urbana de Managua muy de cerca están: 1) el pensamiento urbano que se aferra en la dimensión física del territorio, 2) la priorización de proyectos según los recursos disponibles, 3)

1 Congreso Internacional de Arquitectura Moderna fundados en 1928. Propone un proyecto universal para el urbanismo basado en el pensamiento funcionalista.



los continuos desastres causados por fenómenos naturales (siendo destacable las afectaciones sísmicas) y procesos sociales.

Posterior al terremoto de 1972, frente a un escenario de destrucción inigualable de la ciudad, se inicia la dispersión de la ciudad, ocupación de zonas no urbanizadas, el abandono del centro convirtiéndola en una metrópolis acéfala, con resultados de ineficiencia, que han hecho que hasta el día de hoy se sigan generando alternativas para construir ciudad.

Valorando la forma de administración de la ciudad de Managua desde el ámbito público y privado, y teniendo como testigo la propia ciudad, se pueden extraer algunas situaciones que invitan a reflexión de forma crítica, sobre los alcances de los instrumentos de planeación urbana, desde los propios conceptos y teorías que originan la práctica de la planificación normativa y regulativa, hasta la poca inclusión de criterios actuales.

Como parte del interés y necesidad de emprender acciones de desarrollo y consolidación de la urbe, existen una serie de estudios que abordan la planificación y desarrollo urbano de la ciudad de Managua. No obstante, esta información se encuentra poco sistematizada, en algunos casos focalizada a ciertas zonas, sin ninguna evidencia de los impactos generados. Teniendo en cuenta que el nivel de aplicación de estas herramientas, es diverso y complejo de dictaminar, el propósito de este trabajo, es analizar sus recursos argumentativos, como expresión de política urbana.

Este estudio tiene por objetivo describir la evolución del pensamiento urbano reflejado en el marco conceptual e instrumental de la PU, como base para la generación de conocimiento, que aporte a la observación e intervención de la ciudad, desde las pautas que dan los aciertos y desaciertos, las tendencias y experiencias de similares, la cultura, ambiente y oportunidades locales. Siempre teniendo en cuenta la diferencia entre lo que conlleva un plan, una normativa o un reglamento como partes que integran un todo en la PU.

El presente artículo revisa los planes (generales, parciales o sectoriales, ya sea desde un abordaje físico o refiriéndose a dimensiones específicas como el patrimonio) llevados a cabo para la ciudad de Managua en busca de describir los impactos que estos han generado a su paso, partiendo de 1954 hasta el más reciente en 2017. La influencia de la PU, bajo la lupa de la evolución físico-espacial, cambios en la estructura urbana, transformaciones morfológicas y el reconocimiento de los principales patrones de crecimiento urbano.

## 2. Método

A nivel metodológico se abordó el estudio desde lo explicativo, teniendo como base el análisis histórico y documental, que permitió realizar una síntesis de los planes urbanos aplicados en la ciudad de Managua.

La caracterización de los datos más relevantes contenidos en cada uno de los planes formulados y ejecutados en diferentes épocas, se realizó a través del establecimiento de las siguientes variables exploratorias: 1) coyuntura y relación con el contexto, 2) fundamentos e intenciones, 3) acciones propuestas y 4) efectos socioespaciales.

El análisis histórico por períodos permitió identificar la relación simbiótica entre la PU y los procesos socio-políticos y naturales, al igual que trabajar de forma ordenada y sucesiva una serie de indicadores, para poder realizar una lectura estructurada sobre la trascendencia y los efectos generados en la ciudad.



A partir del diseño de los planes urbanos, de algunas valoraciones en cuanto al crecimiento y desarrollo de la ciudad, y de diversos acontecimientos históricos, se delimitaron cinco períodos relevantes para este análisis, desde 1954 hasta 2017: a) 1945 a 1972, b) 1973 a 1979, c) 1980 a 1990, d) 1991 a 2006 y e) 2007 a 2017, esta última fecha en correspondencia a los últimos planes urbanos realizados para la capital.

La relación inherente entre períodos de tiempo y los planes ejecutados obedece a una lectura política, ya que, los planes son el reflejo de las políticas públicas que cada gobierno tuvo en su momento. Desde mediados de los años cincuenta hasta la actualidad se estudiaron catorce planes, de diferentes escalas y alcances, algunos con proyecciones generales para la ciudad, otros enfocados en el área central, y unos cuantos con atención sobre zonas específicas de la ciudad.

Una vez realizada la síntesis de los planes por períodos de tiempo se procedió a establecer y valorar las causas e impactos de los planes urbanos desarrollados por la alcaldía de Managua (ALMA), procurando corroborar acciones de: consolidación, crecimiento y desarrollo físico-espacial de la ciudad de Managua.

Por último, se recoge una serie evidencias planteadas por distintos autores contemporáneos que han abordado la ciudad de Managua, con la clara convicción de buscar respuesta a los fenómenos y procesos urbanos que se presenta en la actualidad, y que son parte de los efectos que tiene la PU en la ciudad de Managua.

### 3. Resultados

Los hallazgos de esta investigación se agrupan según el resultado de una interpretación de períodos históricos, concretando los planes que se han formulado y ejecutado, al igual que su impacto en la planificación urbana en la ciudad de Managua. Para este análisis se tomaron en cuenta aspectos relacionados a la evolución físico-espacial y la estructura urbana de la ciudad, tomando como referencias sobre su crecimiento y sus bordes urbanos, densidad poblacional, vivienda, usos de suelo, vialidad, espacios públicos, componentes funcionales y espaciales.

El primer período identificado es a mediados del S.XX, con la formalización de los primeros planes para la ciudad. De 1954 a 1972, la PU de una ciudad pequeña, que nació en los bordes de un lago, con lagunas en sus extremos, responsable de dotar de servicios al país, y con una economía creciente producto de las relaciones económicas del momento, se enfocó en jerarquizar la ciudad con nuevas edificaciones, vías y zonas de comercio.

En estos años, siendo encargada la Oficina Nacional de Urbanismo (ONUR), el reto fue elaborar a detalle instrumentos directores para la ciudad de Managua, formulándose el Plan Regulador para Managua, en 1954 (PRM54) y el Plan Regulador para Managua, en 1968 (PRM68), los cuales se hicieron visibles a nivel físico espacial, estructural y morfológico.

Una segunda etapa entre 1973 y 1979, inicia con una ciudad en ruinas por los daños ocasionados por el terremoto de diciembre de 1972, y con la reubicación de la mayoría de sus habitantes, fuera de su centro, ocasionó consecuencias de deslocalización, que trastocaron aspectos económicos, culturales y sociales, sobre todo en la forma de habitar y entender la ciudad. Se elaboró de forma urgente el Plan Mejicano de 1973, el Plan de Reconstrucción y Acción Inmediata en 1975 (PRAI75) y el Plan General de Desarrollo Urbano de Managua también en 1975 (PGDU75).

Posteriormente, el tercer período se identifica entre 1980 a 1990, marcado a nivel político por la



Revolución Popular Sandinista ocurrida en Julio de 1979, que se instaura bajo una nueva tendencia ideológica de corte socialista, luego del derrocamiento de la Dinastía Somocista (1935 a 1979). Con nuevas posturas de orden social, se plantea un nuevo modelo de planificación urbana y territorial para todo el país, destacando en la ciudad capital el Plan Regulador de Managua en 1982 (PRM82) y el Esquema de Desarrollo Urbano de Managua 1987 – 2000 (EDUM87), los cuales establecieron nuevos lineamientos para la planificación y mejora de la urbe.

Una cuarta fase se ubica entre 1991 y 2006, con el cambio de gobierno y el establecimiento de políticas neoliberales. Después de casi dos décadas de conflictos armados, y con un escenario internacional que orienta nuevas dinámicas económicas, comerciales y tecnológicas, las ciudades adquieren más protagonismo, que se refleja en más inversión inmobiliaria, pero también consolida situaciones de pobreza, marginalidad y desigualdad.

Sobresalen en esta etapa, el Plan Maestro para el Área Central en 1994 (PMAC) y los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano 1998 – 2000 (PPOU), que reconfiguran los límites y característica de la ciudad por zonas homogéneas. Posteriormente, se elaboraron el Plan General de Desarrollo Municipal en 2002 y Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para el Sector Norcentral del Municipio de Managua, 2000 – 2004, como estrategia de PU para hacer frente al nuevo milenio y a los retos de las ciudades contemporáneas.

El último período seleccionado es entre el 2007 y 2017, en un contexto de cambio político, revolución tecnológica, consolidación de la cultura urbana, entre muchos otros aspectos. Asumiendo nuevamente un gobierno socialista en el 2007, se retoman y orientan estrategias encaminadas al desarrollo humano y la lucha contra la pobreza, en el ámbito del ideal urbano las acciones se focalizan en la reducción del déficit habitacional, la dotación de equipamiento turístico y recreativo, la mejora de la infraestructura vial y de los espacios públicos.

En Nicaragua el modelo de planificación urbana, al igual que los demás países de la región, busca alternativas ante la multiplicidad de funciones que retoman las urbes, sin embargo, se consolida un tipo de planeación urbana, iniciado desde los años noventa, que admite la autorregulación y el crecimiento desordenado de la ciudad, bajo claras lógicas de consumo, deliberada inversión privada, continuas expansión y apropiación del capital (Harvey, 2013, pp.55-70).

Bajo la lógica de asimetría urbana y regularización parcial de la oferta y demanda de suelo urbano y de las viviendas, se ha generado lo que Janoschka (2002) establece a nivel latinoamericano como el modelo de ciudad fragmentada, posteriormente aplicado por Suárez y López (2015) a la ciudad de Managua, para exponer como se reproduce y expresa este esquema de ocupación dispersa, producto, principalmente, de la supeditación de la “dinámica inmobiliaria y de la oferta comercial de la ciudad” (p.70).

En el 2017, se realizan el Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua, en busca del fortalecimiento, densificación de los asentamientos, y bajo la lógica de volver al centro (Carrión, 2001 y 2005). Y en ese mismo año se formula el Plan Desarrollo Urbano de Managua por la cooperación japonesa (JICA, 2017), trazando parámetros de planificación urbana hasta el año 2040.



1954 - 1972

**Plan Regulador para Managua, 1954**

Este plan se ideó para proyectar y regular la expansión físico-espacial en el territorio, ya que para esos años se presentó un incremento poblacional (ver tendencias de crecimiento en Tabla 1). Uno de sus principales objetivos consistió en atender la zonificación de la ciudad, planteando: a) tamaños mínimos de lotes según cada zona, b) porcentajes de ocupación del suelo (edificación) en cada lote y c) distancias de retiro o proximidad entre los límites de las propiedades.

Esta zonificación planteaba una lógica piramidal (de menor a mayor), con relación al valor y tamaño de los lotes, y su relativa distancia con el centro de la ciudad. Lo que conllevaba a tener lotes pequeños en las áreas más céntricas de la ciudad y una mayor densidad poblacional. Los valores del suelo disminuían conforme se alejaban del centro, esto debido a la poca o nula presencia de servicios de infraestructura y equipamiento en la periferia de la ciudad.

**Tabla 1:** Población total, urbana y rural del departamento de Managua, según periodos censales 1940-2005

Año censal	Población Total / departamento de Managua	Población Urbana / departamento de Managua	Población Rural / departamento de Managua	Incremento poblacional entre periodos censales (%)
1920	74,696			
1940	120,202	-	-	60.92
1950	161,513	-	-	34.36
1963	318,826	-	-	97.39
1971	485,850	-	-	52.38
1995	1,093,760	974,188	119,572	125.12
2005	1,262,978	1,142,456	120,522	15.47

**Nota.** Elaborado por los autores, 2022, basados en Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos (2005, p.29 y p.32).

Las normativas y la zonificación realizadas por este plan dividieron la ciudad en 13 zonas, cada una con sus respectivos usos de suelo, clasificándolas como: a) zona urbana regional, b) zona residencial de quintas, c) zona residencial suburbana -densidad poblacional baja-, d) zona residencial de jardines -densidad poblacional media-, e) zona residencial de vecindad -densidad poblacional alta-, f) zona intermedia, g) zona central de negocios, h) zona general de negocios, i) zona comunal de negocios, j) zona comercial y de manufactura liviana, k) zona industrial, l) zona de capital nacional y m) zona de aeropuerto.

Este conjunto de zonas planteadas por el plan tenía una serie de elementos urbanísticos que las caracterizaba según cada zona, entre estos destacan: a) usos de suelo según zonas y tamaños de lotes, b) propuesta de ubicación y áreas de construcción, c) tipos de vivienda, d) líneas de retiro, retiros y altura de las edificaciones, e) espacios públicos (abiertos), f) áreas de estacionamiento, carga y descarga, g) rotulación y publicidad y h) áreas especiales entorno al aeropuerto.

Es a partir de este plan que se diseñó la Ley de Urbanizaciones aprobada hasta 1958, con la finalidad de establecer control en las nuevas urbanizaciones, las cuales debería regirse por los lineamientos señalados en el plan.



Este plan creó una estratificación relacionada a los valores del suelo urbano y al aumento gradual de los tamaños de los lotes según la distancia que se encontrarían del centro de la ciudad. Además de establecer diferentes zonas de desarrollo, según sus propias características, procurando que no se generarán conflictos entre los usos de suelo.

Con la implementación de este plan se continuó dando un carácter de centralidad y hegemonía urbana al centro de la ciudad. El centro de la ciudad se densificó, y se propuso aprovechar el suelo con construcciones en altura, disminuyendo las densidades conforme aumentaba el distanciamiento del centro de la ciudad (ver Figura 1). También se consolidó un sistema vial conformado por anillos concéntricos, que rodeaban de forma incompleta al antiguo centro de la ciudad.

Por otra parte, esta herramienta no contempló acciones que pudieran mitigar el aumento de asentamientos espontáneos e irregulares, permitiendo que se continuará el proceso de toma informal del suelo urbano. Producto de esta situación, con el pasar de los años, la estructura comenzó a variar, creándose ramificaciones en diferentes direcciones, ligeramente conectadas con la trama existente.

**Figura 1:** *Centro Comercial de la Ciudad de Managua antes de 1972*



**Nota.** López-Maltez (1997, p.30).

### ***Plan Regulator para Managua, 1968***

Este plan se propuso una continuidad y mejora de las distintas actualizaciones que se habían realizado posterior al plan de 1954, siguió la misma lógica de fragmentar la ciudad en diferentes zonas, pero promovió la ampliación de la mancha urbanizable de la ciudad hacia la periferia próxima.

Entre sus principales aportes retoma la Ley de Re-modelamientos Urbano de 1956, para orientar las intervenciones en las zonas urbanas ya consolidadas a la fecha. También destaca la importancia de normar y vigilar todo lo referente a los permisos de desarrollo urbano. Entre otras cosas, propone nuevamente los límites establecidos para la ciudad de Managua, adicionando suelo urbanizable para satisfacer las demandas de crecimiento poblacional. Mantiene la clasificación de las zonas propuesta en el plan de 1954, eliminando únicamente la zona suburbana, al considerar la poca tendencia de desarrollo urbanístico en esta zona.

Esta serie de lineamientos, acciones y normativas generaron un impacto directo en la ciudad, que se evidencia en la variación de la estructura mono céntrica, claramente definida en los años cincuenta, la cual al irse expandiendo la ciudad se fue volviendo dispersa y discontinua. Este

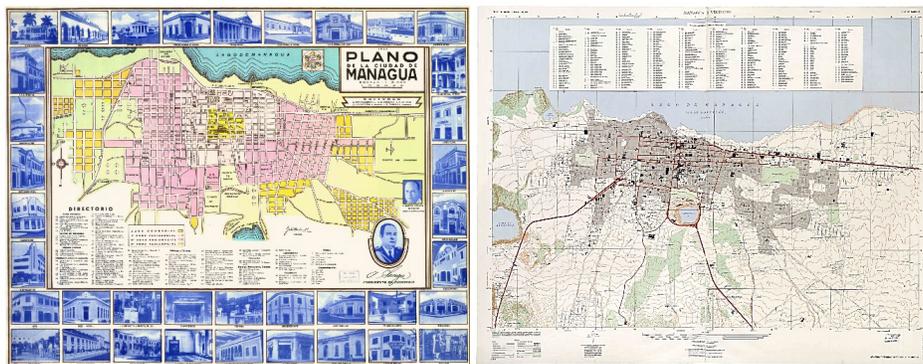


fenómeno se debió al acelerado crecimiento de la ciudad, vinculado con la proyección de las principales vías de acceso, que sirvieron para conectar nuevas zonas habitacionales.

Para estos años la inversión de obras públicas también se dio en la periferia de la ciudad, aportando a los procesos de expansión urbana, alterando la continuidad y compacidad que prevalecía, surgiendo una serie de espacios baldíos entre el centro y los alrededores de la urbe. Esta situación propició, además, cambios en los usos de suelo, incremento del mercado inmobiliario y aumento en las plusvalías de ciertos sectores de la ciudad (al este, con la carretera Norte y al sur, con la carretera hacia la ciudad de Masaya).

Nuevas áreas habitacionales traspasaron los bordes de la ciudad, con residenciales de clase media y alta (Ciudad Jardín, Altamira y otros), habitados principalmente por foráneos y antiguos habitantes del centro que deciden trasladarse fuera de este, algunos en busca de mejor calidad de vida, otros por razones económicas (ver Figura 2, imagen derecha).

**Figura 2:** Planos de la Ciudad de Managua: Izquierda mancha urbana 1942. Derecha extensión urbana 1962



**Nota.** Imagen Izquierda, Distrito Nacional 1942. Imagen de la derecha, Distrito General de Cartografía 1962, extraídas de Aguirre-Sacasa (2002, colección ciudades).

Otra importante razón, es que para ese entonces ya se señala un déficit habitacional considerable, difícil de resolver en un centro poblado, con características comerciales. El arquitecto nicaragüense Francisco Terán indicó al diario La Prensa en 1968 la necesidad de construir 40,000 viviendas, iniciando con 2,200 casas en el Residencial Bello Horizonte (al este de la ciudad), para personas de clase media. Este, fue considerado en ese momento la urbanización más grande en Centroamérica por albergar 18,000 habitantes (González, 2017, 30 de marzo).

**Figura 3:** Residencial Bello Horizonte, en sus inicios.



**Nota.** González (2017, 30 de marzo)



Los planes de 1954 y 1968 fueron instrumentos reguladores y normativos para el desarrollo urbano de la ciudad de Managua, donde destacaron las zonificaciones y usos de suelo como ejes fundamentales.

## 1973-1979

### *Plan Regulador para su Reconstrucción y Desarrollo, 1973*

El catastrófico terremoto del 23 de diciembre de 1972 marca un antes y un después de la planificación urbana de la ciudad de Managua, así como en su desarrollo y expansión. Este evento natural que destruyó gran parte de la ciudad (con la muerte de aproximadamente 10,000 personas) hace necesaria la elaboración de un plan para la reconstrucción y desarrollo de la capital.

Este instrumento posterremoto tenía como fin principal fundamentar técnicamente las decisiones y políticas relativas a la reconstrucción de la ciudad de Managua, al igual que su orientación, promoción y la reglamentación de su futuro crecimiento, para lograr un desarrollo urbano equilibrado y eficiente, aprovechando el beneficio social de la inversión pública y privada. Lamentablemente este plan no fue aplicado, siendo retomado como un instrumento orientador que promovía la reconstrucción de la ciudad en su misma ubicación, con el desarrollo de células urbanas próximas a las áreas de trabajo, y la implementación de super manzanas, sustituyendo la cuadrícula ortogonal existente, bajo el parámetro de ser más económicas y para aprovechar las redes de servicio públicos e infraestructura.

Este plan también estableció ciertos lineamientos que fueron retomados en planes y proyectos posteriores, además, fue la base para la expansión de la ciudad hacia el sureste, con la propuesta de un centro urbano descentralizado. Advierte sobre las fallas geológicas en futuras intervenciones y sobre su integración en el tejido urbano proyectado, al igual que estipula la regeneración de la costa del lago para su aprovechamiento integral.

### *Programa de Reconstrucción de Acción Inmediata, 1975*

Como una acción de urgencia surge para 1975 un programa de ejecución inmediata ante la tardada reconstrucción formal de la ciudad, posterior al terremoto de 1972. Teniendo como principal política la desconcentración del área urbana, proyectando zonas de mayor extensión y menos densificación que el planificado antes del terremoto, además de otros aspectos como: el control sísmico (que se trató de alejarse de las fallas comprobadas), y las estrategias de inversión pública y privadas orientadas específicamente en la creciente periferia de la ciudad, con la clara intención de crear un sistema urbano con distintos núcleos que sirvieran de catalizadores de actividades comerciales y de servicios.

Las acciones inmediatas propuestas en el programa de reconstrucción tuvieron para la época un impacto tangible que se materializó en los siguientes proyectos urbanísticos en la ciudad:

- Demolición y limpieza de escombros existente en el centro de la ciudad posterior al terremoto de 1972.
- Programa habitacional de viviendas temporales en el eje de Carretera Norte y camino a Sabana Grande (Las Américas I, II, III y IV).
- Proyectos de viviendas para estratos sociales populares, específicamente como las de San Jacinto, Villa Rubén Darío, Villa Progreso y Unidad de Propósito, localizadas para esos años



en zonas periféricas y alejadas del centro y los subcentros de la ciudad (al sureste de Managua).

- Pista de enlace Hospital Oriental -Roberto Calderón- y el Hospital Occidental -Bertha Calderón-.
- Expansión del Hospital Fernando Vélez Paiz.
- Consolidación y desarrollo de centros comerciales, fortalecimiento de subcentros (Centro Comercial Nejapa y Camino de Oriente).
- Consolidación de zonas residenciales para estratos sociales medios como: El Dorado, Los Robles, Villa Fontana y Santo Domingo.

Estas acciones puntuales tuvieron su impacto en la ciudad, ya que propiciaron el crecimiento en los alrededores de los ejes viales que conducen hacia Masaya, el norte y sur de la ciudad. Lo que a su vez desencadenó la ocupación y cambios en los usos de suelo, en zonas no aptas para la urbanización expansiva y poca densificada. Sin ninguna lógica urbanística, y según el suelo disponible, surgieron nuevos barrios y residenciales, con interrupciones en la trama urbana, baldíos, y carencia de servicios.

Por otra parte, se propició una dispersión intencionada que polarizó la ciudad, frenando cualquier iniciativa inmobiliaria en el centro, y focalizando pequeñas áreas y dinámicas comerciales diseminadas que, con el tiempo, comenzaron a ejercer funciones de subcentros.

### ***Plan General de Desarrollo Urbano, 1975***

De forma paralela en 1975 se diseñó el Plan General de Desarrollo Urbano (ALMA), que entre sus principales líneas exponía no aumentar la densidad de las unidades urbanas -limitando la ocupación del suelo y de la población- debido al fallamiento sísmico identificado posterior al terremoto de 1972.

Este claro planteamiento tuvo como efecto que los desarrolladores inmobiliarios privados y públicos crearan ofertas habitacionales de baja densidad, aumentando el valor del suelo y su plusvalor, principalmente en las zonas periféricas, donde se ejecutaban intervenciones urbanísticas para dotar y mejorar la infraestructura y el equipamiento. Bajo esa lógica se desarrollan las construcciones de La Colonia Independencia, El Zumen y el Centro Cívico, siendo dónde actualmente se ubica la administración municipal.

Este Plan General de Desarrollo Urbano y el Programa de Reconstrucción de Acción Inmediata de 1975, lejos de construir un ideal urbano que favoreciera el orden de la ciudad, propician su crecimiento discontinuo, con ejes viales de interconexión extendidos, hacia los nuevos subcentros de equipamientos y servicios de Managua.



**Figura 4:** Planos de la Ciudad de Managua 1978



**Nota.** Ministerio de Obras Públicas, Ministerio del Distrito Nacional 1978. Extraídas de Aguirre-Sacasa (2002, colección ciudades).

## 1980 - 1990

### *Plan Regulador de Managua, 1982*

Luego de un período de guerra y en un nuevo escenario político, la ciudad de Managua, al igual que el resto del país, experimenta una serie de cambios que demandan un nuevo plan que regule su crecimiento y desarrollo urbanístico.

Definido como un instrumento técnico, este plan guió el desarrollo urbanístico de la ciudad entre 1982 a 1990. En su esencia contemplaba la saturación y consolidación de las zonas urbanizadas, que presentaban áreas sin uso, aprovechando de esta manera la infraestructura instalada y los servicios existentes en la ciudad. A su vez, este proyecto tomó en cuenta una serie de lineamientos ya establecidos en los planes anteriores, como fue el mantener el sistema de infraestructura vial, y proponer la organización de diversas zonas urbanas jerarquizadas, tomando en cuenta el fallamiento geológico. También establece que el área central de la ciudad contendrá funciones administrativas, culturales y de esparcimiento.

Este instrumento se acompaña de reglamentos de zonificación y uso de suelo para el área del municipio de Managua, desarrollo urbano, permisos de construcción, sistema vial, estacionamiento y gasolineras, algunos de ellos con vigencia actual.

Bajo los parámetros establecidos por este plan, la ciudad de Managua experimentó un crecimiento hacia dentro, con proyectos de urbanización progresiva en algunas áreas propuesta para el fortalecimiento de la urbe, no obstante, el orden y densificación planeada no se cumplió a cabalidad.

Por otra parte, sumado al fenómeno de la inmigración, la disparidad funcional entre las actividades sociales y comerciales, comenzaron a incrementarse, ocasiona mayor demanda de suelo y procesos

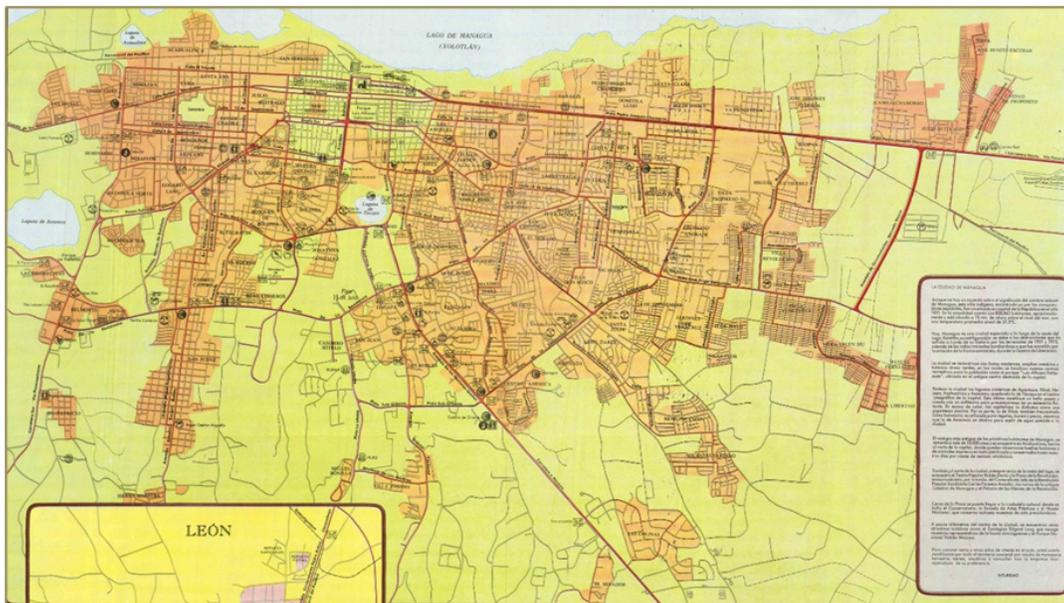


de gentrificación. Como respuesta espontánea ante la necesidad de espacios habitables, muchas de las tierras vacantes o baldíos en la ciudad, fueron ocupados y convertidos en asentamiento humanos informales e ilegales (en algunos casos vulnerables), también se continuó el crecimiento hacia el sur de la ciudad, continuando la estructura urbana fragmentada y particular con unidades residenciales de distintas categorías, sin relación urbanística ni social (ver Figura 5).

A nivel de centralidad, este plan quiso devolver la jerarquía al antiguo centro de la ciudad de Managua, con la reactivación del área central, donde su efecto más detonante fue la rehabilitación de algunas edificaciones de importancia histórica y arquitectónica, entre las que destacan: el Palacio Nacional, Asamblea Nacional, Ministerio de Finanzas, Centro de Convenciones Olof Palme, Palacio de Comunicaciones, entre otros, y el impulso al programa habitacional de San Antonio. Sin duda, actuaciones acertadas para recuperar parte del espacio urbano y habitacional de este sector de la ciudad.

La experiencia del barrio San Antonio se convirtió en un claro ejemplo del aprovechamiento del suelo urbano y la densificación a una pequeña escala, con unidades habitacionales de doble altura, sin embargo, predominaron las intervenciones de viviendas de tipo unifamiliar de baja densidad, manteniéndose el patrón de expansión horizontal y disperso de las urbanizaciones en la ciudad.

**Figura 5:** Planos de la Ciudad de Managua 1984



**Nota.** Dirección de Geodesia, Cartografía e Hidrografía del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y el Instituto Nicaragüense de Turismo, 1984. Extraídas de Aguirre-Sacasa (2002, colección ciudades).

### ***Esquema de Desarrollo Urbano para Managua, 1987 – 2020***

A finales de la década de los años ochenta se elabora el Esquema de Desarrollo Urbano para Managua (ALMA,1987), considerado una herramienta orientadora, más operativo que los planes que lo antecedieron, y planteando entre sus estrategias generales lo siguiente;

- Intervenir y potencializar el antiguo centro de la ciudad por medio de la elaboración de un Plan Maestro para el Área Central, donde prevalecería la estructura urbanística de la cuadrícula y la red vial.



- Impulsar el desarrollo de los subsistemas urbanos más alejados del centro de la ciudad.
- Impulsar la peatonalización de ciertas zonas de la ciudad.
- Consolidar zonas de vivienda en áreas de expansión, principalmente al Oeste y Este de la periferia de la ciudad y consolidar zonas industriales al Norte y Sur.

Este esquema trazó líneas de intervención urbanística de forma general, cuyo mayor efecto fue servir como un instrumento orientador para futuros planes.

**1991 - 2006**

### ***Plan Maestro para el Área Central de Managua, 1994***

En los años noventa surgen nuevos instrumentos de planificación urbana como fue el Plan Maestro para el Área Central de Managua en 1994 (ALMA), teniendo como metas principales de intervención la reconstrucción del centro de la ciudad, por medio de acciones de revitalización, zonificación de usos de suelo, y la distribución del espacio urbano jerarquizando un área rectora y una secundaria. Por otra parte, proponía la habilitación de supermanzanas, y una imagen objetivo con unidades de desarrollo y proyectos estratégicos.

Nuevamente fueron más las propuestas declaradas, que las intervenciones urbanísticas que se lograron concretar bajo este plan, sobresaliendo: la revitalización del Parque Tiscapa, el mejoramiento del malecón, y proyectos habitacionales como el barrio San Sebastián y las primeras obras donde estaría ubicada la futura Casa Presidencial.

La mayoría de la propuesta de mejora físico espacial de este plan no se llegaron a ejecutar, y el impacto de las pocas que se realizaron fue muy focalizado y aislado, teniendo efectos directos más a nivel estético, que funcional, con una ligera reactivación en los sectores donde se desarrollaron.

### ***Planes Parciales de Ordenamiento Urbano, 1998***

Los planes parciales surgen como una iniciativa innovadora a finales de los años noventa, procurando el ordenamiento urbano de la ciudad de Managua por sectores o distritos, según sus propias características y necesidades.

Estos planes partieron de la actualización del Plan Regulador de Managua 1982, rescatando algunos lineamientos que se consideraron valiosos, como: la intervención específicas por sectores, la jerarquización de un eje principal que conectara las distintas unidades de la ciudad, el mantener la estructura de las vías según el reglamento de sistema vial, y el seguir promoviendo la tendencia de crecimiento de la ciudad principalmente hacia el sur.

Estos planes parciales llegaron de forma tardía y carecieron de aplicabilidad, lo que generó el incumplimiento de sus propuestas. Siendo las referidas al sistema vial las que más se llegaron a ejecutar, entre estas destacaron la ampliación de carretera hacia Masaya, la apertura y construcción de la pista Cardenal Miguel Obando y Bravo, prolongaciones de las pistas de Country Club y Suburbanas, así como, el diseño y construcción de la rotonda universitaria para conectar la pista Suburbana y la avenida Bolívar.

En este instrumento se destacó el interés por la elaboración de programas que atendieran a los asentamientos humanos espontáneos de la capital, por medio de proyectos de renovación urbana.



Posteriormente algunos se lograron ejecutar, alcanzando su legalización, y su inclusión en proyectos habitacionales y viales, que reducen la informalidad y precariedad urbana.

### ***Plan General de Desarrollo Municipal para la ciudad de Managua, 2002***

Con la llegada del siglo XXI, se presentan nuevos retos en términos de planificación urbana desde la gestión municipal, y es en este escenario que el Plan General de Desarrollo Municipal constituye un instrumento de gestión hasta el año 2010, concebido además como un proyecto de planificación estratégica de apoyo a la gestión de desarrollo local.

Dentro de este se incluyó un plan de acción que contiene un inventario de los programas y proyectos del sector público a ejecutarse del 2002 al 2010, entre los que se encuentran; a) Tranvía Municipal, b) Palacio Municipal, c) Terminales y Unidades de Transporte Interurbano, d) Mercado Occidental, e) Viviendas de Interés Social, f) Plaza del Saber y Concha Acústica y g) Centro de Ferias y Parque de Juegos.

Siendo el proyecto de la Concha Acústica uno de los pocos que se realizó, volviéndose un icono de la administración pública de esos años, y que posteriormente fue demolida en el 2014. Lamentablemente este estudio, fue un plan muy general que no llegó a concretar ningún impacto de relevancia para la ciudad de Managua.

### ***Planes Parciales de Ordenamiento Urbano, sectores Norcentral, Suroccidental y Oriental del Municipio de Managua, 2005***

Estos planes parciales tuvieron como encargo principal actualizar la zonificación existente expresada en el plan regulador de la ciudad que data de 1982, las cuales tenían poca pertinencia por el crecimiento experimentado por la ciudad de Managua en las últimas décadas. De igual forma se retomaron ciertos lineamientos de los planes parciales de 1998 que les precedieron.

Estos planes parciales lograron que la ciudad de Managua y en general el municipio se ordenara según características e intereses propios de cada sector, teniendo su mayor impacto en la gestión administrativa de cada uno de las delegaciones distritales que conforman Managua. Esto permitió que la municipalidad se organizara en distintos aspectos, tramites de permisos de construcción, recolección de basura, ejecución de pequeños proyectos y otras acciones que admiten gestionarse desde lo distrital.

En la práctica la oficina de urbanismo de la municipalidad, y muchas veces las instituciones de gobierno central, fueron los que orientando los grandes proyectos e intervenciones que se ejecutaron en la ciudad, obviando muchas veces lo planificado en los planes parciales.

Nuevamente, estos planes se utilizaron únicamente para consultas puntuales, asociadas con la gestión administrativa distrital, hasta 2017 fueron considerados los instrumentos de planificación urbana rectores para estos sectores de la ciudad. Para este momento también se dio en términos administrativos la redefinición de los distritos, como una actuación relevante que buscó aportar a la gestión del territorio con los nuevos límites trazados, que son los que posteriormente retoman los planes de 2107.



2007 - 2017

### ***Plan de Acción de Managua Sostenible, 2013***

Su propósito fundamental, fue la implementación de acciones que generaran una ciudad sostenible que se adapte a los nuevos procesos globales, teniendo como referencia principal las problemáticas locales y la implementación de los instrumentos de planificación municipales. Es importante destacar que los planes de acción fueron una iniciativa liderada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para el programa Ciudades Emergentes y Sostenibles (CES) de Latinoamérica, que para esos años ya se venían formulando y ejecutando en muchas ciudades de la región.

Las acciones propuestas en este plan no han tenido incidencia sobre la ciudad, entre estas se destacan las; a) intervenciones prioritarias, b) ordenamiento territorial y usos de suelo, c) reducción de la vulnerabilidad ante fenómenos naturales y adaptación al cambio climático y d) acciones transversales, todas estas como parte de la metodología de iniciativa de las CES desarrollada por el BID.

Este estudio presenta una serie de problemáticas que van desde aspectos ambientales, económicos y físicos, considerando que pueden incidir negativamente en el desarrollo de la ciudad. Por su parte, las propuestas buscan la creación de un modelo integral de revitalización de espacios, mejoramiento de infraestructura, al igual que la consolidación de legislaciones de apoyo para futuros instrumentos que se desarrollen a largo plazo.

El impacto que ha tenido este plan en la ciudad en términos de intervenciones es nulo, sin embargo, algunos de sus aspectos han sido retomados e integrados en estrategias del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (ALMA, 2017) y el Plan de Desarrollo Urbano de Managua (ALMA, 2017), ambos planes son los instrumentos de planificación urbana que rige las intervenciones y proyectos que se ejecutan actualmente en la ciudad.

### ***Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua, 2017***

Actualmente este plan se encuentra en vigencia conteniendo las principales acciones desarrolladas desde la Alcaldía de Managua para la rehabilitación, regeneración y revitalización del centro de la ciudad. También, ha retomado algunos componentes del Plan Maestro del Área Central de Managua (ALMA, 1994), dentro de las cuales se enmarcan un conjunto de acciones que tienen como objetivo revitalizar el área en aspectos económicos, espaciales, sociales y culturales.

Destaca en este plan la priorización de factores de innovación, resiliencia y seguridad para establecer un centro espacial adaptado a las nuevas complejidades urbanas, en búsqueda de la potencialización turística y económica del sector, conservando la memoria histórica del espacio, el fomento de, un sistema habitable y de la identidad urbana.

Entre sus planteamientos más destacables está la densificación habitacional vinculada con un sistema de células urbanas. Por otra parte, manteniendo el carácter funcional, propone como parte del proceso de revitalización del centro histórico de Managua, la preservación de los edificios y monumentos que forman parte de la línea histórica del área.

Aunque resulta prematuro valorar su impacto en el corto plazo, al menos desde su fundamentación, se espera que este pueda aportar a elevar los niveles de bienestar de las personas, conteniendo y devolviendo el sentido de ciudad a Managua, y teniendo como reto la integración y articulación



con el resto de la ciudad.

**Figura 6:** *Vista panorámica del antiguo centro histórico de la ciudad Managua*



Nota. Solís, (2017).

### ***Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la ciudad de Managua, 2017***

Como último instrumento de planificación está el Plan de Maestro de Desarrollo Urbano de la ciudad de Managua, proyectado hasta el año 2040, siendo realizado recientemente por la Agencia de Cooperación Internacional del Japón, la Alcaldía de Managua y la participación de otras instancias de importancia para el desarrollo de la ciudad.

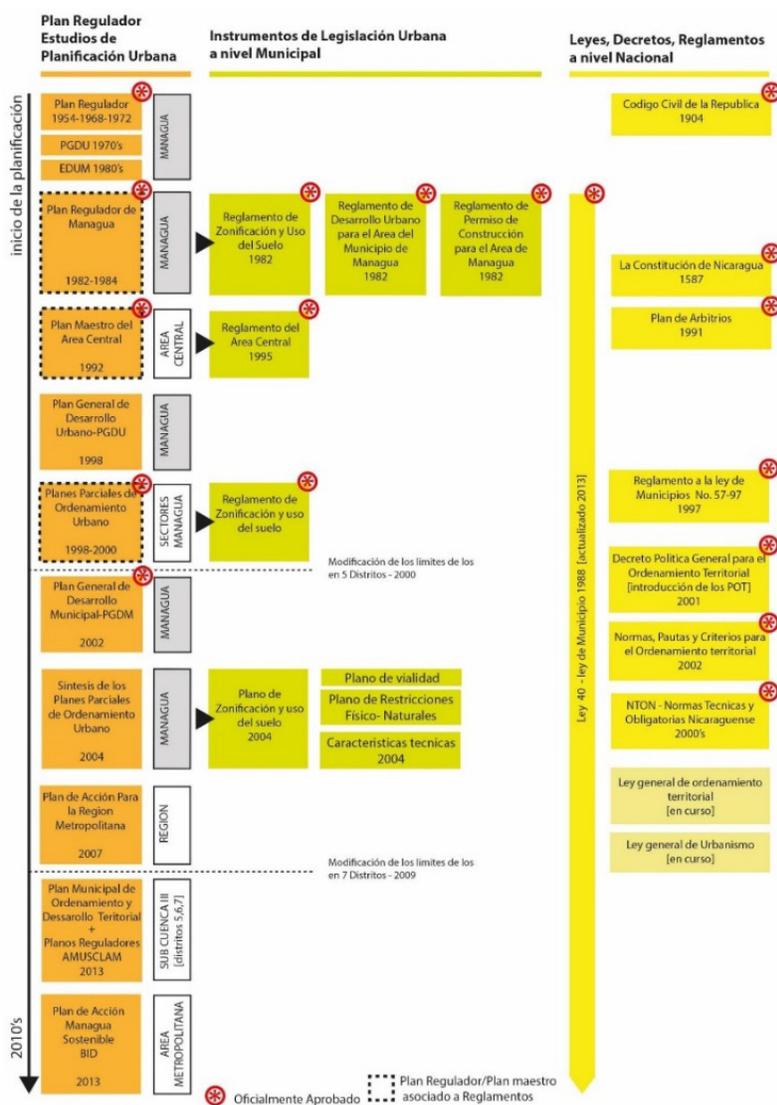
Este estudio de PU establece una serie de lineamientos que buscan restablecer la densificación y modernización de la ciudad, a partir de la creación de sub centros estratégicos que fortalezcan los tejidos urbanos, estos son: el centro histórico patrimonial revitalizado, dos centros ubicados en las zonas orientales y occidentales para la prestación de servicios administrativos regionales. El cuarto centro se ubica en el entorno inmediato de la carretera hacia Masaya y se instauraría como un foco económico y de negocios, el quinto centro se localizaría en la pista sur y funcionaría como un espacio tecnológico avanzado.

Las estrategias se complementan con datos especializados, formando objetivos técnicos de desarrollo urbano sostenible, modernización del transporte, sistematización de la infraestructura vial y la resiliencia de la ciudad. El mayor impacto que este plan ha generado hasta la fecha confiere a los avances, sobre la transformación, ampliación y apertura de un nuevo sistema vial que conectará la ciudad de forma más eficiente.

Como síntesis de estos documentos de planificación implementados en la ciudad de Managua, se muestra esa relación entre planes, instrumentos y reglamentos (ver figura 7).



Figura 7: Descripción general de los principales documentos de planificación y legislaciones asociadas.



Nota. Agencia de Cooperación Internacional del Japón (2017, p.3-22).

#### 4. Reflexiones de investigaciones sobre la ciudad de Managua

Como parte del cierre de este artículo, se retoma la visión de diferentes autores que han abordado a la ciudad de Managua desde el lente de los estudios urbanos, evidenciando de una u otra forma, como se observan los efectos específicos de la PU en la ciudad y en sus habitantes. Entre ellos destacan los siguientes:

Barrios (2021), plantea que mucho de los impactos de la planificación urbana desarticulada que se ha dado en la ciudad de Managua se puede reflejar en la:

(...) falta de planificación por parte de las entidades gubernamentales, además de desorganización en cuanto a corresponsabilidades en la construcción de infraestructura para la ciudad, dejando vacíos en el desarrollo de la infraestructura en el área de la Carretera



Masaya. El modelo de diseño de los residenciales y barrios que se desarrollaron han dado forma a las rutas por las que viaja la gente y, en algunos casos, obstruyen la conectividad entre vecindarios (p. 15).

Por su parte Gutiérrez (2020), establece claramente como impacto de la PU en la ciudad la conformación de un modelo de convivencia urbana de enclaves habitacionales auto segregados, que refuerzan lo planteado anteriormente por Suárez y López (2015 y 2016). En ambos casos se trabaja el fenómeno de la segregación socio residencial en la ciudad de Managua, como un claro efecto de las políticas e instrumentos de PU, sobre todo por la desatención que han tenido los mercados inmobiliarios privados, con las construcciones de urbanizaciones periféricas desarticuladas del planeamiento urbanístico y de los proyectos planteados en cada época.

En este mismo sentido, Gutiérrez (2020) plantea que:

(...) para el caso particular de Managua, la experiencia del enclave como tal, está determinada por la conformación de los estatutos normativos que regulan la convivencia (...) destacando que la experiencia de vida idealizada en el enclave como una posibilidad positiva, la experiencia de vivir en estos espacios se centra alrededor de la seguridad, el control y la homogeneidad como aspectos esenciales de la misma (...) estas reglas claramente establecidas no sólo aplican al aspecto físico de las viviendas y los espacios comunes, sino que establecen normas explícitas, creando una suerte de convivencia normada, que deja afuera la espontaneidad y los peligros percibidos en la ciudad abierta (p.15).

Lo anterior muestra como la percepción positiva del enclave se hace en contraposición a la ciudad fragmentada, segregada e insegura, como una alternativa de hábitat con mejores condiciones, pero a las que pocos grupos sociales pueden acceder debido a los costes que implica auto segregarse.

Este modelo de ciudad fragmentada y dispersa que, con poco éxito, se ha atendido en los distintos planes, posiblemente se deba a dificultades sobre la regulación permanente de los proyectos de urbanización en la ciudad. Aunque también destacan, el olvido total por muchos años del centro de la ciudad, el crecimiento urbanístico e inversión dirigida hacia la periferia de la ciudad (impulsado en algunos de los planes a pesar de contar con suelo urbano vacante en la mancha urbana consolidada), la urbanización espontánea e informal, ente otros.

Por otra parte, Gutiérrez (2021), también establece que la ciudad de Managua;

(...) especialmente a partir del terremoto del 1972, el modelo de crecimiento se ha caracterizado por su baja densidad y su expansión hacia áreas suburbanas bajo un patrón disperso que avanza sobre los ejes viales radiales que conectan la ciudad con los municipios aledaños, especialmente hacia el suroeste, y que a su vez, el BID (2013, P.51), explica que ese crecimiento se ha dado “sin procesos de planificación, por lo cual la expansión se dio de forma descontrolada, en bajas densidades, con altos consumos de suelos rurales y suburbanos, y sin las provisiones necesarias en infraestructura y servicios básicos” (p.92).

En esta secuencia Gutiérrez (2021, p. 92 - 98) asevera que las modalidades de expansión de la ciudad, siguen un claro patrón de residenciales cerrados y asentamientos humanos espontáneos e informales, alrededor de los principales ejes viales (carretera hacia Masaya, vieja y nueva a León, carretera sur y norte). Igualmente plantea que en lo económico la baja densidad y la expansión dispersa, implican un aumento en los costos de gestión y administración pública de la ciudad, por



la carencia de infraestructura y servicios básicos.

En la misma lógica, Rogers (2006) explica como un impacto visible de la PU, la transformación desigual de la ciudad, la cual se torna más evidente posterior a una serie de proyectos urbanísticos de gran escala, que tuvieron lugar en la ciudad durante la década de los noventa e inicios del 2000, bajo la lógica de un patrón que sugiere una construcción o reconstrucción bastante selectiva (p.17). Igualmente, López (2016), concuerda con esta postura y relacionando la urbanización desigual de la ciudad de Managua con las estrategias de PU de estos años (p.12 - 13).

Por otra parte, Inzulza y López (2014), muestran un proceso poco estudiado, ya que debaten sobre la gentrificación en el contexto de las políticas urbanas post terremotos aplicadas en ciudades intermedias, y al caso específico de la ciudad de Managua. A cincuenta años del terremoto, el proceso de planificación sigue demandando la eficiencia funcional y social de la ciudad, lo que prueba el poco impacto que han tenido los planes en estas cinco décadas.

Inzulza y López (2014) describen el proceso de gentrificación, con sus propios matices en Latinoamérica (Inzulza & Galleguillos, 2014) y en condiciones de post terremoto, como:

(...) nos encontramos que no ha habido un planteamiento específico de este por no decir, una carencia de conocimiento sobre esta temática y sus repercusiones directas en la ciudad. Han existido planes urbanos con una fuerte inclinación a lo espacial, dejando a un lado la perspectiva social. Esto mismo ha sucedido con las políticas sociales, mayormente expresadas en el mejoramiento de barrios y construcción de nuevas viviendas, donde se desarticulan los distintos elementos del espectro urbano, y sus manifestaciones favoreciendo al desarrollo de este proceso (p.70).

Para cerrar esta disertación, Suárez y López (2016) destacan la importancia de ver como efectos directos de la PU en la ciudad de Managua una serie de acontecimientos que van desde las distintas formas de expresión de la segregación, destacando la segregación socio territorial, socioespacial, socioeconómica y socio residencial, como un claro reflejo de las desigualdades urbanas que presenta la ciudad. También plantean que la planificación urbana en distintos momentos no ha regulado a los agentes y actores que actúan como productores del espacio urbano y suburbano, lo que ha conllevado a la especulación del suelo, producción de viviendas y la creación de un plusvalor para el desarrollo de urbanización cerradas (p. 53 - 70).

## 5. Conclusiones

Con esta investigación se construye un marco de referencia general sobre los instrumentos y políticas de PU en Managua, siendo de utilidad para evaluar posibles aciertos y desaciertos, así como para retomar recursos efectivos que, pueden ser de utilidad al proyectar, analizar y concretar la tan necesaria ciudad.

El desarrollo urbano de la ciudad de Managua ha estado condicionado por una serie de eventos naturales, políticos y socioeconómicos que han impactado en su conformación física, desarrollo económico y social.

Los intentos por establecer lineamientos sobre el planeamiento urbanístico, desde 1954, sin duda han impactado en la morfología, tendencias de crecimiento y estructura urbana actual, por



tres obvias razones: 1) la omisión de acciones integrales que previeran procesos urbanos negativos, 2) la poca aplicabilidad y seguimiento de los proyectos, 3) la priorización y exclusión de sectores y acciones.

Las políticas de PU aplicadas en Managua se han inclinado por lo que Castells (1971) clasificaba como políticas de ordenación y equipamiento (p. 214), segregando las acciones de desarrollo que conforman los elementos del sistema urbano, con especial atención a los componentes ambientales y sociales.

La mayoría de las capitales de la región latinoamericana, han sido influenciadas en su PU por los modelos y pensamientos europeos y estadounidenses post industriales. Managua teniendo como prioridad la reconstrucción, ha retomado de manera incipiente, la tendencia funcional expresada en la regularización de los espacios y la definición de zonas.

Los instrumentos de PU de Managua han mantenido un sesgo globalista en dos sentidos: 1) con propuestas de macro planes (no siempre estratégicos), difíciles de ejecutar en un mediano plazo, 2) se piensa en la gestión institucional pública, desatendiendo otros sistemas de gobernanza que pueden favorecer a la apropiación y sostenibilidad de lo planteado y que ayudarían a regular la inversión privada.

El debilitamiento de la PU, ha sido y podrá seguir siendo condicionada por la: 1) falta de instrumentos jurídico como apoyo a los planes, 2) el carácter centralizado, 3) la realidad cambiante y nuevas formas de vida, 4) la orientación hacia el desarrollo económico, 5) las variables espaciales, sociales y el carácter integral de los territorios, 6) lógica de desarrollo expresada en la capital con un claro fin de aumentar la plusvalía y rentabilidad de algunos sectores de la ciudad, 7) los efectos del cambio climático, y 8) la ciudad, la tecnología y el conocimiento como desafíos actuales.

Los planes urbanos no siempre han sido llevados a cabo en su totalidad, quedándose en intervenciones y acciones mínimas, con resentidas ausencias sobre todo en lo referido a las políticas habitacionales y la priorización de sectores vulnerables. Siendo tendencia en la PU dar continuidad a estudios anteriores, sobre los lineamientos de desarrollo e intervenciones urbanística, será necesario reflexionar sobre las pertinencias, vigencias y tendencias actuales.

Los planes de 1954 y 1968 promovieron la estructura urbana radio céntrica, que para esos años consolidaba la centralidad que tenía la ciudad. Posterior al terremoto de 1972, esta cualidad se perdió, produciéndose una expansión dispersa y discontinua, que se intentó paliar con la propuesta de modelos policéntricos en la urbe.

A lo largo de los años y de los distintos planes con los que ha contado la ciudad, no se puede decir que se ha logrado una planificación paulatina y con visión de conjunto, muestra de ello es la ciudad fragmentada que se tiene en la actualidad, al igual que lo es: el incremento de asentamientos humanos espontáneos, los barrios marginales, prioridad al crecimiento de infraestructura vehicular, los déficit de vivienda y servicios básicos y otras problemáticas urbanas que no han cambiado en el tiempo, y que no permiten mejorar la calidad del hábitat de sus pobladores.

Los últimos planes propuesto para la ciudad (2017) buscan darle integralidad urbanística a la ciudad de Managua, unificándola, densificándola y conectándola, para devolverle su condición de ciudad habitable y sostenible. Además, es importante destacar que estos planes de 2017 también se acompañan del plan de esorrentía y el plan de gestión de riesgo (ambos desarrollados por



ALMA en colaboración con el BID), que sin duda muestran una tendencia a intentar superar la planificación meramente física de la ciudad.

La discusión y reflexiones sobre los distintos planes y su impacto, desde la visión de diferentes autores, tratan de mostrar que la ciudad es un bien común, que no funciona adecuadamente si es manejada como un bien privado. La planificación urbana tiene que intervenir, en su rol de gobierno local (público), orientando y normando al sector privado y a sus ciudadanos (que siempre han estado al margen de las intervenciones). Estos autores -Barrios (2021), Gutiérrez (2020 y 2021), Suárez & López (2015 y 2016), López (2016), Insulza & López (2014) y Rodgers (2006)-, han buscado con sus investigaciones evidenciar de forma clara los efectos (positivos o negativos) e impacto de la planificación urbana (los distintos planes desde 1954 hasta 2017) en la ciudad de Managua.

## 6. Referencias

- Agencia de Cooperación Internacional del Japón (2017). *Proyecto del Plan Maestro para el Desarrollo Urbano del Municipio de Managua en la República de Nicaragua*. Alcaldía de Managua.
- Aguirre-Sacasa, F. X. (2002). *Un Atlas Histórico de Nicaragua= Nicaragua an historical atlas*. Fundación Uno.
- Alcaldía de Managua (1954). *Plan Regulador para Managua*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1968). *Plan Regulador para Managua*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1973). *Plan Regulador para su Reconstrucción y Desarrollo*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1975). *Programa de Reconstrucción de Acción Inmediata*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1975). *Propuesta General de Desarrollo Urbano*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1982). *Plan Regulador para Managua*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1987). *Esquema de Desarrollo Urbano para Managua, 1987 – 2020*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1994). *Plan Maestro para el Área Central de Managua*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (1998). *Planes Parciales de Ordenamiento Urbano, 1998 – 2000*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (2002). *Plan General de Desarrollo Municipal*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (2005). *Planes Parciales de Ordenamiento Urbano, sectores Norcentral, Suroccidental y Oriental del Municipio de Managua*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (2017). *Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua*. ALMA.
- Alcaldía de Managua (2017). *Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la ciudad de Managua*. ALMA.
- Almandoz, A. (2007). *Modernización urbanística en América Latina. Luminarias extranjeras y*



*cambios disciplinares, 1900-1960. Iberoamericana (2001-), 59-78.*

- Banco Interamericano de Desarrollo (2013). *Plan de Acción de Managua Sostenible*. BID.
- Barrios, P. (2021). Los efectos de la red vial en el comportamiento de viaje de las personas. *Revista Arquitectura +*, 6(11), 2–20. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v6i11.11722>
- Carrión, F. (2001). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. FLACSO.
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Revista EURE*, 31 (93), 89-100.
- Castells, M. (1971). *Problemas de Investigación en Sociología Urbana*. Siglo XXI de España Editores.
- González, M. (2017, 30 de marzo). *Notas sobre el origen de Bello Horizonte*. El Nuevo Diario. <https://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/managua/423300-notas-origen-bello-horizonte/#:~:text=El%20inicio%20de%20Bello%20Horizonte,ter%C3%A1n%2C%20el%20dise%C3%B1ador%20del%20residencial>.
- Gutiérrez, D. (2020). El nuevo modelo de convivencia urbana: los enclaves habitacionales auto-segregados en Managua. *Revista Arquitectura +*, 5(10), 2–19. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v5i10.10558>
- Gutiérrez, D. (2021). Expansión metropolitana de la ciudad de Managua. *Revista Arquitectura +*, 6(12), 86–100. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v6i12.13102>
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos (2005). *VIII Censo de Población y IV de Vivienda, 2005*. INEC.
- Inzulza J. & López, N. (2014). Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica. El caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014. *Revista de Urbanismo*, 16(31), Pág. 56–75. <https://doi.org/10.5354/ru.v16i31.33274>
- Inzulza, J. & Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 135-159. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Revista EURE*, 28 (85), 11-29.
- López -Maltez, N. (1997). *Managua 1972*. N.L.M. Publishing, Inc.
- López, N. (2016). *Urbanización desigual en la ciudad de Managua, de 1995 a 2015* (documento de trabajo). <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/becas/20160331030347/Informe.pdf>
- Rodgers, D. (2006). Desimbricando la ciudad: crimen, inseguridad y organización espacial en Managua, Nicaragua. *Encuentro*. (73), 8-24.
- Solís, A. (2017). *Archivo fotográfico de la ciudad de Managua*. Álvaro Solís



Suárez, B. & López, N. (2015). *Segregación socio-residencial en la ciudad de Managua. Cuaderno de Investigación 30*. UCA Publicaciones.

Suárez, B. & López, N. (2016). *Formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad Managua. Revista Arquitectura +*, 1(2), 53–71. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v1i2.9204>

