



## **Cambios en la imagen urbana del centro histórico de la ciudad de Granada, Nicaragua: planes y proyectos**

### **Changes in the urban image of the historic center of the city of Granada, Nicaragua: plans and projects**

*Néstor Saúl López Irías <sup>1</sup>*

<sup>1</sup>Universidad Nacional de Ingeniería, Facultad de Arquitectura  
[nestor.lopez@farq.uni.edu.ni](mailto:nestor.lopez@farq.uni.edu.ni) / <https://orcid.org/0000-0001-6019-5688>

Recibido el 16 de noviembre de 2020, aprobado el 26 de noviembre de 2020

**RESUMEN** | El objetivo de este artículo es presentar los principales cambios en la imagen urbana del centro histórico de la ciudad de Granada, un escenario de relevancia local, que toma interés ya que posee valor patrimonial y natural en el contexto nacional, esto ha llevado a que se realicen planes y proyectos de intervención en las últimas décadas. Trayendo consigo nuevas acciones que han alterado y deteriorado la esencia de su imagen y paisaje, así como, han dado paso a otros procesos urbanos, vinculados a la oferta/demanda turística y la globalización, olvidando la importancia y valores patrimoniales que el sitio simboliza para la ciudad y sus habitantes.

**PALABRAS CLAVE** | Centro histórico, Imagen urbana, Paisaje, Patrimonio, Granada-Nicaragua

**ABSTRACT** | The aim of this paper is to present the main changes in the urban image of Granada city's historical center, a scenario of local relevance, that creates interest for it possess patrimonial and natural value within national context, which has led to the creation of plans and projects for interventions in the last decades. Bringing with them new actions that have altered and deteriorated the essence of its image and landscape, as well as giving way to other urban processes linked to the touristic offer/demand and globalization, neglecting the importance and patrimonial values the site represents for the city and its people.

**KEYWORD** | Historic center, Urban image, Landscape, Heritage, Granada-Nicaragua

## 1. Introducción

El presente artículo tiene como objetivo analizar los cambios en la imagen urbana del centro histórico de la ciudad de Granada en Nicaragua, y sus vínculos con el plan y los proyectos de revitalización, para conocer el impacto que estos han tenido en el sitio. Esta discusión parte de la relación entre imagen urbana y el paisaje urbano histórico, conceptualizaciones que sin duda están marcando los debates teóricos recientes, tanto por su importancia como por su atadura, ya que la imagen urbana antecede a lo que hoy día se conoce como paisaje urbano histórico, en ambos casos estos buscan dar una lectura de integralidad de las urbes.

Hoy día las ciudades latinoamericanas concentran una serie de aspectos entre los que destacan procesos migratorios que incrementan cada día la población urbana, el crecimiento desordenado y poco planificado de las ciudades, el deterioro ambiental, incremento de los asentamientos humanos espontáneos e informales, barrios precarios, villas miserias y sitios marginales carentes de servicios e infraestructura básica para suplir sus necesidades, situación de hacinamiento, insalubridad e inseguridad. Estos sitios en mucho de los casos presentan condición de ilegalidad o informalidad que se construyen en paralelo a la llamada ciudad formal, creando así considerables desigualdades territoriales. Por otra parte, se suman aspectos que conllevan el deterioro y la pérdida del patrimonio urbano arquitectónico, principalmente el de los centros históricos, áreas antiguas o cascos viejos de las ciudades, a su vez se acompañan de otros procesos como el desplazamiento de la población de sus viviendas, el aumento del valor del suelo, gentrificación, segregación, fragmentación, elitización urbana y turistificación por mencionar los más relevantes.

Cabe destacar que los centros históricos de ciudades latinoamericanas (Santiago, Buenos Aires, Quito, Panamá, Guatemala, La Habana, Ciudad de México, entre otras, como señala Carrión (2001), han sido objeto de diversas transformaciones en el espacio urbano, buscando mejorar (a) su imagen, (b) la conservación de su patrimonio urbano arquitectónico y (c) las condiciones de habitabilidad para sus pobladores, visitantes y turistas. Sin embargo, algunas intervenciones han tenido un trasfondo que va más allá de la simple mejora física de su patrimonio construido (los espacios públicos y las edificaciones), llevando a una reflexión sobre el impacto de estos procesos, en cuanto a la visión integral de conjunto, con relación a las políticas públicas, intereses económicos, altos costos sociales y culturales e impacto en su valor simbólico, identidad, costumbres y tradiciones.

Los centros históricos se vuelven el punto neurálgico de estos cambios al ser los sitios más susceptibles a transformarse, debido a la centralidad con que cuentan, el valor de su localización y de su suelo, su patrimonio construido y a la importancia de estos con relación al resto de la ciudad que lo contiene. Bajo esta lógica se ha vuelto una tendencia de las últimas décadas el volver al centro, y revalorizarlo ha implicado con ello que experimenten una serie de transformaciones urbanísticas, arquitectónicas, socioeconómicas y culturales. En ese sentido, los centros históricos son vistos como “objeto de deseo” (Carrión, 2005) para promover proyectos de vivienda y comercio de moda, logrando capturar las necesidades de las clases medias latinoamericanas y como forma de atraer la inversión turística.

En la mayoría de los casos no se tienen políticas y mecanismos que vengán a normar el desarrollo de las intervenciones en los centros históricos y mucho menos se actúa en cuanto a su conservación y preservación, quedando de esta manera desprotegidos ante el actuar de las lógicas inmobiliarias que buscan su rentabilidad económica sin importar el valor del patrimonio urbano arquitectónico, social y cultural de estos sitios. Cayendo en lo que Borja 2003, citado por Carrión (2005), plantea

como agorafobia.

El problema a esta discusión es que el centro histórico de las ciudades latinoamericanas en general no se ha visto como un todo en su conjunto y con relación al resto de la ciudad a la que pertenece. Otorgándole la verdadera importancia que este posee a nivel urbano, arquitectónico, simbólico, histórico, patrimonial, social, económico, cultura y hasta político. En este sentido, Álvarez (2006, p. 21), sugiere que en algunos casos “no se entendía el espacio tradicional como pieza urbana que merecía un tratamiento de conjunto” siendo esto lo que por mucho tiempo ha pasado en estos centros históricos, generando de esta forma procesos contradictorios que han desembocado en fuertes cambios urbanísticos, que los han modificado a lo largo del tiempo.

En este escenario generalizado en Latinoamérica, el centro histórico de la ciudad de Granada no ha estado ajeno a estos procesos, al contrario, se ha encontrado inmerso en una serie de cambios que han trastocado su esencia en el ámbito arquitectónico y urbanísticos, y también, en sus características socioeconómicas y culturales, donde el principal generador de estos cambios ha sido el factor turismo y todo lo que este trae consigo.

Ejemplo de estos procesos, se destaca lo que actualmente sucede en la calle Real de Xalteva, donde históricamente se han encontrado edificios religiosos, sedes de la administración pública y viviendas. Pero las actividades terciarias de este eje representan en la actualidad una problemática, al estar cambiando la función de las edificaciones sustituyendo el uso de suelo de vivienda a comercio o servicio, también al encontrarse irrumpiendo zonas peatonales, es decir, han tomado espacios públicos importantes en la estructura urbana del centro histórico, afectando la imagen, la seguridad de los pobladores, visitantes y turistas. Y como caso más relevante esta lo ocurrido en la calle La Calzada, que paso de ser un eje que conecta al centro histórico con la costa del Lago de Xolotlán (Lago de Nicaragua), que después de las intervenciones que se dieron entre 2004 y 2006, se ha generado un proceso de turistificación de este importante eje vial, provocando el desplazamiento de la población original del sector y un drástico cambio en el uso de suelo, acompañado de fuertes modificaciones de los inmuebles, generando un deterioro irreversible al patrimonio construido de La Calzada.

Este acercamiento a la actual situación que vive el sitio, propicia que esta discusión busque reflexionar, responder y aportar información con relación a la siguiente pregunta: ¿Como el plan y los proyectos de revitalización han cambiado la imagen urbana centro histórico de la ciudad de Granada?

## 2. Método

La unidad de análisis es el centro histórico de la ciudad de Granada. Fundado en 1524 y con cuya delimitación definitiva se realizó en 1997. Por sus características urbanísticas y arquitectónicas singulares, se fomentó su declaración como Monumento Nacional y Patrimonio Histórico de la Nación en 1974 y 1995, respectivamente. Este sitio concentra las principales actividades de la ciudad, y también es donde se ubican los espacios públicos y construcciones de mayor relevancia, entre ellos, 120 edificios catalogados como inmuebles de valor patrimonial (OTGCH, 2002).

En la búsqueda de la comprensión de los cambios en la imagen urbana del centro histórico, se realizó un acercamiento a través de las distintas teorías que buscan dar respuesta a estos cambios, partiendo de la discusión entre imagen urbana y paisaje urbano histórico como definiciones que tratan de hacer un abordaje pertinente a los centros históricos en este caso.

Para la secuencia metodológica fue importante combinar el enfoque longitudinal en el caso de la recolección de datos de forma retrospectiva desde la década de los 90 y el enfoque transversal para la construcción de datos en un periodo determinado (2017), lo que permitió obtener información para comparar. Esta comparación también se logró debido a la implementación de una guía de observación para recolectar información a nivel del espacio urbano de estudio, y entrevista a pobladores, turistas y visitantes para conocer su percepción del sitio e indagar con los habitantes sobre los usos de suelo de las edificaciones.

Seguidamente se abordó el plan de revitalización del centro histórico para determinar el impacto de este (acciones e intervenciones), destacando los proyectos que se han realizado en el sitio como la revitalización del parque y plazas centrales, sobre todo el proyecto de revitalización de la calle La Calzada, como el proyecto urbano que cambió drásticamente la imagen y el paisaje de tan importante eje vial. En este punto se recogen los principales cambios que ha experimentado el centro histórico evidenciado en su proyecto más transformador.

Por último, se realizó una comparativa entre los distintos usos de suelo (1990, 2000 y 2017), los dos primeros de carácter oficial y el último 2017 se levantó como parte del proceso investigativo que generó este artículo. Siendo registros que permiten tener una radiografía reciente del centro histórico, y así determinar la evolución de estos usos de suelo en distintos periodos, el cambio en la función, imagen y paisaje urbano del sitio.

### 3. Resultados

Los cambios en la imagen urbana del centro histórico de la ciudad de Granada son innegables, producto de las intervenciones de las últimas décadas, principalmente desde los años 90. En esta lógica se presenta en un primer momento reflexiones conceptuales que apuntan a orientar una lectura coherente del sitio, bajo los parámetros que relacionan a la imagen urbana y al paisaje urbano histórico, como una introducción a la discusión. Posteriormente como caso de estudio se presenta la imagen y el paisaje urbano del centro histórico de la ciudad de Granada y, por último, el plan y los proyectos de revitalización que han impactado en el sitio.

#### **De la imagen urbana al paisaje urbano histórico, introducción a la discusión...**

Para Lynch (1960), la creación de la imagen de la ciudad se da a partir de lo que ve el ciudadano, de cómo lo interpreta y organiza mentalmente, se refiere a esquemas mentales de la ciudad, realizados al caminar e integrarse a la ciudad, razón por la cual se tienen imágenes diferentes entre sí y con la misma realidad exterior. En esta lógica de Lynch, diferentes autores siguen esbozando a que se le puede denominar imagen urbana, a los elementos naturales y los construidos por los seres humanos que se conjugan para conformar el marco visual de los habitantes de la ciudad, esto relacionado a su vez con los modos de vida, costumbres, tradiciones y usos que otorgan a la ciudad sus pobladores. Esta lógica organiza mentalmente a la ciudad y es por el cual el habitante relaciona las diferentes zonas de la ciudad, según su uso, ya sea de circulación, de recreación, de trabajo o directamente de hábitat. Haciendo evidente que en cada instante hay un escenario urbano que aguarda ser explorado y vivido, ya que nada se experimenta en sí mismo, si no siempre con relación a sus entornos. Las personas a través de la imagen urbana organizan la ciudad, su arquitectura, sus espacios públicos y los relaciona entre sí, ya que en ella transitan, se recrean, habitan, es decir, la ciudad en la vida cotidiana de sus pobladores, visitantes o turistas.

Por otra parte, en un pasado reciente se comenzó a establecer una discusión que gira en torno

al tema de la imagen urbana asociada a las ciudades históricas o centros históricos, generando la conceptualización de lo que actualmente es reconocido como paisaje urbano histórico, como una definición más integral para el tratamiento de estos sitios. Tal discusión llevo a la institucionalización y utilización de este con sus propias características.

La UNESCO (2010), estableció por paisaje urbano histórico la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de área central, conjunto o centro histórico para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico/natural. Estas ideas vienen a aportar al debate y establece las bases de un planteamiento global e integrado para la determinación, evaluación, conservación y gestión de los paisajes urbanos históricos como parte de un plan general de desarrollo sustentable de las ciudades. Esta perspectiva de paisaje urbano histórico trata de garantizar la calidad de vida de los habitantes con relación a su entorno y la sustentabilidad de los espacios urbanos, sin perder de vista su carácter dinámico, y promoviendo la diversidad social, económica, cultural, política y funcional que poseen las urbes y sus entornos.

Lalana (2011, p. 23), expone sobre paisaje, que como definición se deberá entender cualquier parte del territorio, según la percepción de sus habitantes, cuya esencia sea esas acciones e interacciones entre aspectos naturales y/o humanos.

En estas definiciones de paisaje urbano histórico confluyen una serie de objetivos de la conservación del patrimonio urbano y el desarrollo social, económico y cultural, en busca de dar solución a los problemas que absorben los sitios bajo esta connotación. Basado en una relación equilibrada y sustentable entre el medio urbano y el natural, entre las necesidades de las generaciones presentes y venideras y la herencia del pasado. Además de tener en cuenta las tradiciones y percepciones locales, a la vez que respeta los valores de la comunidad local, nacional e internacional.

Recientemente, Jordán, Pérez y Rivas (2020, p. 21- 92) establecen un marco de actuación para articular distintos enfoques sobre el paisaje urbano histórico, estos enfoques se complementan de tal forma que permiten crear una narración coherente sobre la urbe, expresados en la forma urbana, su origen y condicionantes, su evolución histórica y su situación actual. Permitiendo de forma complementaria articular conocimiento, análisis y valoración estética sobre el territorio y la ciudad, la forma urbana y la escena urbana como escalas de lectura para el paisaje urbano histórico.

Estas distintas visiones sobre paisaje urbano histórico, contempla una serie de elementos de forma general que se tendrían que tomar en cuenta al momento de abordar sitios como el centro histórico de la ciudad de Granada, ya que este concentra una serie de componentes urbanos arquitectónicos, socioeconómicos relacionados directamente con su entorno natural (lago e isletas), pudiendo aplicársele el concepto de paisaje urbano histórico.

Sin embargo, el paisaje urbano histórico como definición comprende muchos aspectos que, al aplicarse y materializarse, no siempre busca la conservación y protección del patrimonio urbano-arquitectónico y de su entorno natural, mucho menos considera el valor simbólico e identitario, lo que puede dejar abierto el camino para que se generen procesos de cambio en su imagen y paisaje urbano que atentan contra los componentes primordiales de estos sitios.

Este panorama, da paso a que los centros históricos y sus entornos se convierta, muchas veces, en escenario de espectáculo, mercancía, objeto de consumo y nuevos modos de vida. Acompañado

de una tendencia de que las ciudades buscan posicionamiento en un mundo globalizado, lo que las lleva a realizar planes y proyectos destinados a aumentar: el equipamiento, el servicio y el comercio, para satisfacer la demanda del turismo, convirtiéndose en estrategias para su posicionamiento local, regional o global.

En este sentido, Lalana (2011, p. 15), expone la importancia de entender el paisaje urbano histórico desde requerimientos de la sostenibilidad, lo que implica la adaptación de las formas de conservación del patrimonio urbano. Ya que esta conceptualización de paisaje urbano histórico propone una respuesta a como se afronta la conservación de los centros históricos hoy día, y teniendo presente que todavía existe una ausencia en la reflexión crítica acerca de la cuestión social -cómo revitalizar sin gentrificar los conjuntos urbanos históricos- que, planteada desde hace décadas, sigue siendo una materia pendiente a dar respuesta.

Por su parte, Martínez y Rivas (1990) señalan una serie de acciones dirigidas a la rehabilitación, revitalización o renovación urbana de las ciudades históricas y su paisaje, las cuales apuntan a la gestión y protección de los centros históricos y su entorno, de una forma coherente con sus recursos (naturales y construidos), sus tradiciones, con participación ciudadana y con una visión holística de la planificación y ordenación de los centros históricos. Pero lamentablemente en mucho de los casos los planes y proyectos causan una distorsión de la unidad morfológico – funcional que termina generando cambios en la imagen y paisaje urbano irreversibles para estos centros históricos y sus entornos próximos.

Estas distorsiones morfológicas funcionales pasan por la pérdida de la arquitectura tradicional del centro histórico, que compite con la incorporación de una nueva arquitectura, en la mayoría de los casos no contemporánea, solamente nueva, que se impone para suplir una serie de necesidades de estándares actuales. Bajo este escenario generalizado Castrillo y Jiménez (2011, p. 320), han planteado que la arquitectura contemporánea trae consigo equipamientos culturales que se insertan en las tramas urbanas históricas, lo que genera que se refuerce ciertas tendencias que apuntan a una reconstrucción social y económica de los centros históricos, lo que conlleva a desequilibrio de las ciudades: la «elitización» (predominio progresivo de las clases medias) y la «tercerización» de las actividades económicas, en particular, ligadas al consumo cultural y el turismo.

Esta incorporación de arquitectura y equipamientos urbanos contemporáneos es una tendencia, por lo menos en los centros históricos latinoamericanos, el problema no radica en esta incorporación, si no en la inducción a modificaciones, alteraciones y pérdida de la arquitectura tradicional, generando consigo cambios irreversibles y en algunos casos la falsificación de escenarios urbanísticos para su integración a ese contexto histórico, parte de este proceso de cambio en la imagen y su paisaje urbano se puede visualizar en el centro histórico de la ciudad de Granada.

Estos cambios también se deben de comprender en claves actuales, como a las que se refieren Bandarin y Van Oers (2012, p. 279), que plantean que el paisaje urbano histórico específicamente es un estado mental, que apunta al entendimiento de las ciudades, en este caso de los centros históricos como el resultado de procesos naturales, culturales y socioeconómicos que la contribuyen espacial, temporal y experimentalmente. Por otra parte, los autores incluyen el significado simbólico, reflejado en los ritos, costumbres y valores que las personas aportan a la urbe y su relación con los espacios y las edificaciones, además de su relación con su entorno como un todo.

Por otra parte, la lectura de la imagen y paisaje urbano histórico se complejiza si se estudia

retrospectivamente, en las últimas décadas con los centros históricos, que cargan con la connotación de patrimonio y lo que este trae consigo para su explotación. En este sentido, la mayor desventaja proviene de una supuesta dialéctica entre preservación/conservación y destrucción/perdida de lo concerniente al patrimonio, a este proceso Álvarez (2006, p. 21) presenta que ambos aspectos van a definirse como los dos elementos de un único proceso, la dialéctica conservación-destrucción, expresión de prácticas sociales en su actuación conjunta, inseparable y complementaria, que buscan conformar una única idea de ciudad, la que discute entre la necesidad de crear la ciudad moderna y el rol que determinadas construcciones, que se conservan, van a jugar en la misma.

Esa relación directa entre conservación y destrucción de la arquitectura, el patrimonio y los centros históricos es una problemática recurrente en Latinoamérica, principalmente cuando estos sitios tratan de adecuarse a las a las tendencias globales para insertarse en una red que está vinculada a la actividad turística y el desarrollo inmobiliario, primando de esta forma aspectos que llevan más a la pérdida del patrimonio urbano arquitectónico que a la conservación y preservación de los centros históricos.

En esta lógica Álvarez (2006, p. 21) ha planteado que la conservación no frena la destrucción urbana, ya que las actitudes colectivas e individuales frente a la preservación del patrimonio son cómplices, en el fondo, del proceso de destrucción que protagoniza la ciudad y sus centros históricos. Siendo parte del mismo proceso urbano (conservación y destrucción), ya que las intervenciones por pequeñas e individuales que sean generan un determinado cambio que suelen significar los principios generales que siguen la lógica de las transformaciones globales que se están produciendo en el espacio urbano histórico.

En este sentido, se explica parte del cambio en la imagen y paisaje urbano arquitectónico que ha experimentado el centro histórico de la ciudad de Granada en las últimas décadas. A esto se le suma una serie de factores que han permitido que se generen otros procesos socioeconómicos de igual o mayor impacto para su patrimonio, y la relación de éste con los objetivos del plan, los proyectos y ordenanzas que deberían estar regulando las acciones e intervenciones que se ejecutan en este centro histórico.

Con estas reflexiones se pone sobre la mesa la siempre válida discusión de la imagen urbana al paisaje urbano histórico, que trata de repasar lo importante de estas conceptualizaciones y lo que estas conllevan para el estudio de los centros históricos y el complejo abordaje de estos. Teniendo en cuenta las múltiples características que poseen y que son determinantes según su escala, localización, tipo y estado (patrimonio local, nacional y de la humanidad), donde toda acción e intervención por medio de planes y proyectos, de acciones individuales o colectivas que se realice en los centros históricos y su entorno, posiblemente desencadene procesos de cambio en su imagen y paisaje urbano que terminara teniendo un impacto en las urbes históricas.

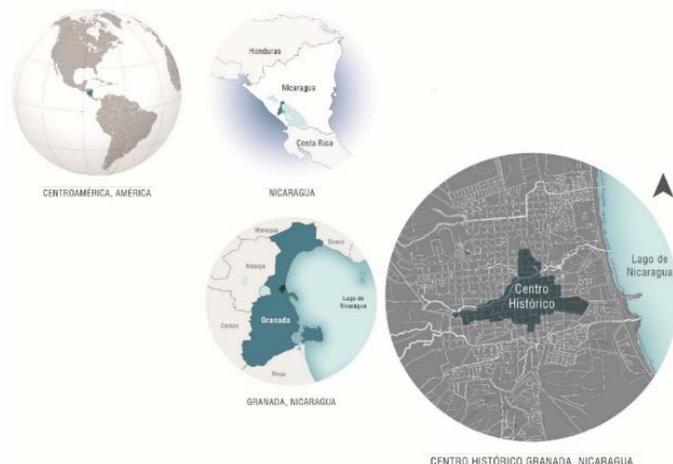
Con este planteamiento podemos observar que las definiciones de imagen urbana y paisaje urbano histórico se encuentra conectadas, en constante reflexión, discusión y debate, por lo que este artículo permitirá conocer si la aplicabilidad de este concepto puede ser válida para en un futuro poder estudiar este centro histórico bajo estas perspectivas, dentro de sus limitantes y potencialidades, pero sobre todo con la posibilidad de cambio que esta conceptualización deja abierta. Ya que, al analizar el cambio en la imagen urbana del centro histórico de la ciudad de Granada y su entorno paisajístico, en las últimas décadas, este ha sido objeto de un plan y proyectos de revitalización, que han modificado y alterado sus valores y atributos. Intervenciones que, en

algunos casos, han sido poco acertadas para la gestión y conservación de su patrimonio material e inmaterial como esencia del sitio, el cual dista cada vez más de sus significados e identidad original.

### La imagen y el paisaje urbano del centro histórico de la ciudad de Granada

El centro histórico es un sitio que en la actualidad atraviesa por un proceso de cambio en la imagen y su paisaje urbano. Su conexión directa y próxima a un kilómetro del Lago Cocibolca o de Nicaragua (ver figura 1), lo convierte en doblemente atractivo y valioso, al poseer esta riqueza natural y construida, que le dan valores y atributos patrimoniales.

Este espacio urbano, contiene parte de la trama urbana original y algunas edificaciones que dieron origen a la ciudad de Granada. El conjunto urbanístico y arquitectónico expone la historia y el desarrollo de la sociedad granadina, desde tiempos de la Colonia Española hasta la actualidad, formando parte de la memoria colectiva de sus habitantes, lo que lo convierte en un lugar que concentra: valores históricos, geográficos, urbanísticos, arquitectónicos, sociales, económicos y culturales, entendiendo valores, como la atribución social de las cualidades de los sitios o elementos, por tanto estos dependen de la sociedad, y pueden cambiar en el tiempo.



**Figura 1:** Ubicación del centro histórico de la ciudad de Granada, Nicaragua. Fuente: Elaboración propia

En el caso del patrimonio, se da atención especial a lo concebido como significado cultural, pero sin ignorar su relación con los aspectos económicos. Ya que este sitio tiene como función principal ser un espacio colectivo que conjuga los distintos sectores (sociales, económicos, culturales y políticos de la ciudad), siendo codiciado por su condición de centralidad y de jerarquía con respecto a la ciudad, atrayendo así diferentes intereses.

La ciudad de Granada desde su concepción ha sido un espacio urbano complejo, pero es a partir de 1990, que las intervenciones en el sitio tomaron relevancia. Los cambios en la imagen urbana y patrimonio edificado, promovieron inversión privada y extranjera, oferta turística, desplazamiento de la población oriunda, entre otros. Los agentes que intervienen desde la década de los 90 hasta la actualidad, han buscado fomentar y fortalecer las actividades turísticas y el desarrollo inmobiliario privado. Y aunque entre 1997 y 2007, se aplicó el plan de revitalización, distintos proyectos y ordenanzas específicas para la preservación de su imagen y paisaje urbano histórico, como parte clave en la integración y orden de la ciudad, estos no consideraron a fondo los cambios que las intervenciones propiciarían.

Según Álvarez (2006, p. 21), plantea que en algunos casos “no se entendía el espacio tradicional como pieza urbana que merecía un tratamiento de conjunto” siendo esto lo que por mucho tiempo ha pasado en los centros históricos de las ciudades latinoamericanas, generando procesos contradictorios, que ha desembocado en este caso, en alteraciones y deterioros en la imagen y el paisaje urbano histórico del sitio.

Este centro histórico, por ser un espacio singular y simbólico, contiene elementos del pasado y subyacen con problemas del presente. Su preservación continúa siendo un reto, y el sitio patrimonial no debe bajar la guardia frente las demandas del llamado progreso o globalización. La revitalización de los centros históricos, se fomentó a partir de que la UNESCO (1972) promoviera el nombramiento de estos sitios como Patrimonio de la Humanidad, sin embargo, en el caso de este centro histórico, no ha alcanzado dicha declaratoria, aunque se han realizado gestiones para lograrlo en años anteriores, y muy recientemente con el lente de la definición de paisaje urbano histórico.

Siguiendo la recomendación sobre el paisaje urbano histórico, que lo definen como “la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de conjunto o centros históricos para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico” (UNESCO, 2011). Se busca que la imagen y el paisaje de este centro histórico, pueda gestionarse, planificarse y habitarse de forma coherente, en busca de la protección integral de todos los elementos que lo conforman, al concentrar la mayoría de los inmuebles y espacios urbanos de importancia patrimonial, y un entorno de valor paisajístico y riqueza de recursos naturales, por su proximidad al lago.

### **El Plan y los proyectos de revitalización en el centro histórico**

La municipalidad de la ciudad de Granada en colaboración con la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), a inicios de la década de los 90 empezó a realizar un plan y una serie de proyectos para buscar la preservación de los valores patrimoniales del sitio. En 1997 y en condiciones sociopolíticas y económicas de estabilidad en el país, empieza a darse un paulatino incremento de turistas, y comienzan a aparecer pequeños y medianos servicios principalmente de capital privado y posteriormente de extranjeros. A la luz de esta nueva dinámica se ve la necesidad de establecer regulaciones, para evitar cambios que atentaran contra sus atributos y valores patrimoniales.

De esta manera, se conforma una entidad específica, para encargarse de la gestión del sitio, cuya primera acción fue la delimitación definitiva de lo que hoy día se conoce como centro histórico. Esta delimitación es el primer cambio significativo, ya que demarco el sitio como centro histórico (núcleo central y área de amortiguamiento), generando límites donde unos inmuebles están fuera y otros dentro, unos son importantes, otros menos, y cortando esa relación casi natural con el lago. Esta simple delimitación, ocasionó un tratamiento diferenciado entre la zona del centro histórico, con el resto de la ciudad y el lago, adquiriendo valores distintos por su ubicación.

En el período se dieron las acciones más relevantes, destacando la conformación de la Oficina Técnica de Gestión del Centro Histórico de la Ciudad en 1997 (OTGCH), encargada de la delimitación de este sitio, así como, la formulación del plan de revitalización (2000), la catalogación de bienes patrimoniales (2002) y las ordenanzas (2003) para la preservación del centro histórico. También bajo esta conducción se llevaron a cabo intervenciones, como el proyecto de revitalización del

parque y plazas centrales (1992-1997), y la revitalización de la calle La Calzada (2004-2006).

En este sentido, se tiene que exponer esa falta de visión integral y por la no conexión del patrimonio cultural al planeamiento urbano es que se realizan acciones aisladas que con el paso del tiempo se van diluyendo, como ha pasado en el caso del centro histórico, donde solamente se ha implementado el plan de revitalización y las ordenanzas para la preservación del patrimonio, de 2000 a 2007, siendo estos los dos únicos instrumentos normativos que han tenido una aplicabilidad, pero lamentablemente fue durante escasos años, estos siguen estando vigentes hoy día, pero no ejercen ninguna influencia en las intervenciones que se están realizando.

Esta revitalización aplicada incluso a pequeña escala como en el centro histórico, se dio principalmente en los espacios públicos y algunos inmuebles, de forma desarticulada y poco especializada, en contra posición de cuando se sigue un plan determinado, donde se integran diferentes actuaciones que dan continuidad y homogeneidad a un área determinada. Se puede establecer que este plan de revitalización fue un detonante importante para que se diera el inicio de los cambios en el centro históricos.

Se debe tener mucho cuidado cuando se habla de revitalización, específicamente, cuando está vinculada a la revitalización de los centros históricos, ya que según Roberts (2000), la revitalización consiste en dar nuevamente vida a los centros históricos, por medio de una visión y acción comprehensiva e integrada que lleva a la resolución de problemas urbanos y que busca una solución duradera para las condiciones económicas, físicas, sociales y ambientales de un área histórica. Esto como un estado ideal de la gestión y planeamiento de los centros históricos, que en la mayoría de los casos como el de la ciudad de Granada no lo tienen, y terminan sirviendo como generadores de cambios en la imagen y el paisaje urbano arquitectónico de estos sitios. Esta carencia ha permitido que otros agentes intervengan en el centro histórico de la ciudad de forma libre, generando cambios irreversibles.

Por otra parte, los proyectos del parque y las plazas centrales (1992-1997), y la revitalización de La Calzada (2004-2006) (ver imágenes 2, 3 y 4), cambiaron significativamente la imagen y el paisaje urbano histórico, incentivando de forma directa que se diera otra dinámica en el sitio, seguida por intervenciones puntuales llevadas a cabo por agentes privados, y que han consistido específicamente en intervenciones en inmuebles particulares para otorgarles una nueva función (que va de viviendas a restaurantes, cafeterías, hoteles o tour operadoras).



**Figuras 2:** Calle La Calzada 1997; **Figuras 3:** Calle La Calzada 1997 Fuente: archivo OTGCH, 2000; **Figura 4:** Calle La Calzada, 2017 Fuente: propia

En la actualidad y prácticamente desde 2008, la Oficina Técnica de Gestión del Centro Histórico, no funciona y mucho menos ejerce algún control sobre el sitio, por la carencia de recursos económicos y técnicos, esto debido a que en 2007 concluyó la colaboración que la AECID tenía con la municipalidad de Granada, y cuya entidad no pudo absorber económicamente a esta oficina. Es así, que el sitio ha quedado a la deriva en términos de gestión urbana, y las intervenciones que se realizan por parte de agentes privados/extranjeros obedecen a la dinámica de la actividad económica con relación al turismo, y no en pro de la gestión y preservación del sitio, lo que ha propiciado que los cambios cada vez más alteren y deterioren su imagen y paisaje urbano histórico, induciendo además a la expulsión de la población originaria, como consecuencia de esta nueva dinámica.

Con relación a esto último, Álvarez (2006), comenta que la ciudad hereda obras arquitectónicas como un deber ya que forman parte de la memoria colectiva y el valor simbólico e histórico de la misma urbe. Por tanto, la desaparición del patrimonio urbano arquitectónico afecta directamente la capacidad de acordarse y un lugar sin memoria crea un sitio carente de referencias, generando la divergencia y la falta de identidad, instando a la comunidad al exterminio como sociedad. Evidentemente la imagen y el paisaje urbano del centro histórico va en esa línea de reflexión, ya que, la tendencia es convertirse en un receptor de foráneos, en donde los habitantes se vuelvan extraños en su propio lugar de hábitat.

El turismo es un factor detonante de cambios, por las repercusiones económicas que este ha generado, dando paso a un escenario muy distinto de aquel sitio heredado a inicios de los años 90. Agulles (2017, p. 17), explica que el turismo en muchas ciudades y en este caso en los centros históricos solo se ha convertido en un activo económico cuando la vida urbana ha sido reducida a un ir y venir sin sentido, por lo que, esas urbes se han vuelto prácticamente inhabitables. Coincidiendo así, con lo que en la actualidad ha ocurrido en este sitio donde se observa cómo se ha desplazado a sus pobladores originarios, en parte por la cantidad de turistas que lo visitan, y donde muchos de ellos, han pasado a ser residentes y dueños de parte de sus inmuebles.



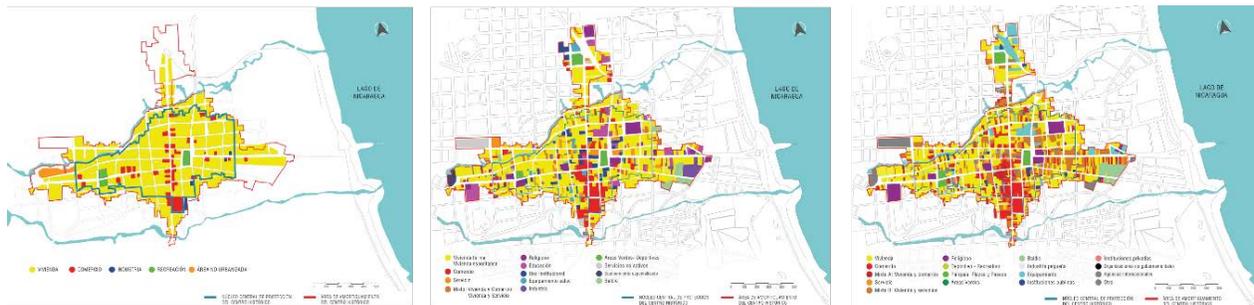
**Figura 5:** Entorno de la Catedral, inicios de 1990. Fuente: archivo OTGCH, 2000; **Figura 6:** Entorno de la Catedral en 2017, el turismo apoderado del espacio urbano del centro histórico. Fuente: INTUR, 017

Por su parte, Carrión (2001) plantea que los procesos de cambio por el turismo, han propiciado en muchos centros históricos latinoamericanos, que hoy cuestionen si estas dinámicas implican una ruptura con el modelo de ciudad que se venía construyendo, o si, por el contrario, representa

una continuidad frente a los procesos de globalización. Bajo la lógica de una nueva relación complementaria entre lo global y lo local, ya que, así como la globalización requiere de lo local para existir, lo local necesita de lo global para desarrollarse.

Lamentablemente en este escenario de cambio en la imagen y el paisaje urbano del centro histórico, se ha tenido que cumplir con lo que los turistas quieren ver y consumir en él, y el reconocimiento urbano, arquitectónico, paisajístico, patrimonial y su conservación ha pasado a un segundo plano. Generando que sus habitantes estén quedando excluidos del espacio urbano, habitacional y de sus actividades tradicionales, tal vez porque no se identifican con el nuevo rumbo que está tomando el lugar.

Este cambio, está directamente relacionado con el uso de suelo, las modificaciones en la forma, función de las edificaciones y espacios públicos, así como, las percepciones y significados que este sitio tiene para sus pobladores y visitantes. Para evidenciar parte de estos cambios, se presenta a continuación, la evolución de los usos de suelo del sitio, a partir de un enfoque comparativo de tres momentos: 1990, 2000 y 2017.



**Figura 7:** Plano uso de suelo 1990. Fuente: Diagramación propia con base en García, H. (1999). Granada: historia y desarrollo urbano; **Figura 8:** Plano uso de suelo 2000. Fuente: Diagramación propia con base en el Plan de Revitalización del Centro Histórico de Granada (2000); **Figura 9 :** Plano uso de suelo 2017. Fuente: Elaboración propia

En la figura 7 se puede observar como para 1990, el uso de suelo predominante era el de la vivienda residencial (más del 90%), en correspondencia con el lugar de habitar de la familia tradicional granadina. Para el año 2000 (figura 8) se comienza a dar una tercerización del sitio, desarrollada de manera progresiva, perdiendo casi un 25% del uso de vivienda en una década. Estos cambios en el uso de suelo, principalmente en el habitacional, se da por la sustitución a comercio o servicio, lo que comenzó a provocar el despoblamiento del núcleo central. Esta situación ha conducido a la alteración y deterioro de los inmuebles de valor patrimonial, debido a que estos han pasado a tener otro uso, realizándose modificaciones para que estos suplieran las necesidades de acuerdo con su nueva función.

Para el 2017 (figura 9) la situación se agrava y se evidencia una acelerada pérdida residencial, a tal punto que se ha cambiado aproximadamente el 50% de uso de suelo de vivienda/habitacional en todo el centro histórico, empeorando la situación en su núcleo central y con ello la pérdida de la población tradicional del sitio, su significado, su identidad y su valor simbólico.

## 4. Conclusiones

A modo de conclusión, se destaca que, por medio de la aproximación teórica a la imagen urbana y el paisaje urbano histórico, son conceptualizaciones que están en constatación y actualización, en ambos casos buscan dar una lectura más integral de las urbes.

Con relación al centro histórico de la ciudad de Granada, es evidente que el plan y los proyectos de revitalización fueron los principales detonantes para que se propiciara el cambio en la imagen y paisaje. A esto se le debe sumar que la actividad turística se implantó en el sitio para generar cambios, aprovechando la falta de control urbanístico, que permite que los agentes privados y extranjeros, incrementen la oferta/demanda de esta actividad en el sitio, aunque esto genere el deterioro y las alteraciones del patrimonio urbano arquitectónico. Y si bien, el uso habitacional todavía representa la mitad del total de uso de suelo del centro histórico, se tiene que tener en cuenta que algunas viviendas tienen un uso de residencia secundaria y otras tienen un uso mercantil de compra-venta o alquilar.

El proyecto de revitalización del parque y las plazas centrales marca un antes y un después de la imagen urbana del sitio, rompiendo con el tradicional esquema de parque con muro como barreras de delimitación para dar paso a un espacio abierto y accesible en su totalidad, a la vez que se fusiona por medio del tratamiento homogéneo con las plazas centrales (los Leones y la Independencia), creando así una unida espacial.

Las intervenciones con el proyecto de revitalización del parque y las plazas centrales marca el inicio del proceso de cambio que se dio en el centro histórico, si bien es cierto que este proyecto se dio entre 1992/1993 hasta 1997, el plan de revitalización lo asume como parte de sus acciones e intervenciones aunque dicho plan se comienza a formular cuando este proyecto estaba terminando en 1997 y es hasta el año 2000 que el plan de revitalización se aprueba y pone en marcha oficialmente.

Durante se estaba ejecutando el proyecto de revitalización del parque y las plazas centrales, se empieza a definir la elaboración del plan de revitalización y de forma simultánea se implementan proyectos de rehabilitación, restauración y mejoramiento en inmuebles y espacios públicos en el centro histórico, así como, las ordenanzas que lo regulen, en este punto es relevante destacar que para la fecha es el único sitio en el país que contaba con este tipo de herramientas de regulación, pero la falta de mecanismos vinculantes de gestión e instrumentos de operacionalización de los proyectos hizo que no funcionaran a plenitud.

El plan de revitalización focalizó esfuerzos, hacia acciones destinadas: (a) incentivar el turismo, (b) mejorar la imagen urbana de avenidas y calles, (c) revitalizar espacios públicos, (d) mantenimiento y mejorar edificaciones antiguas, (e) establecer zona de protección y conservación, (f) reducir el déficit de la vivienda y (g) recuperar la imagen urbana e incentivar actividades culturales, muchas de las cuales no se cumplieron y otras dieron pasos a que se implantaran procesos más complejos en el centro histórico.

Las limitantes reconocidas en el plan de revitalización fueron: (a) diagnóstico sobre la situación del centro histórico alcanzan un nivel descriptivo, (b) metodológica de análisis de elementos de manera independiente no facilita reconocer acciones estratégicas en el plan, (c) no se establecen acciones que permitan contrarrestar los efectos negativos del turismo, (d) carece de mecanismos

para monitorear los avances del plan y (f) prevalece el componente conservacionista tradicional del patrimonio de forma aislada y no vista de manera integral como un conjunto.

En cuanto al proyecto de revitalización de la calle La Calzada, es sin duda la intervención que mayor impacto ha generado en el centro histórico, un proyecto que cambió de manera formal y espacial la imagen y el paisaje urbano de este importante eje vial, además de generar impacto a nivel socioeconómico, por un lado un fuerte cambio en los usos de suelo de su entorno, una serie de alteraciones y modificaciones de los inmuebles para albergar nuevos usos, la expulsión de la población tradicional del sector y el incremento en el valor del suelo han sido aspectos que han caracterizado estos cambios.

Con este panorama se visualiza como el plan de revitalización y los proyectos del parque – plazas centrales y de La Calzada se volvieron el principal componente que generó cambios en la imagen y el paisaje urbano del centro histórico, posteriormente a cada proyecto el turismo hizo también su aporte a los cambios en el sitio, trastocando así los valores patrimoniales tangibles e intangibles, y quedando a la deriva de la dinámica del mercado formal e informal de la actividad turística y los agentes inmobiliarios principalmente.

El cambio en la imagen y paisaje urbano del centro histórico en estos años, ha sido propiciado de forma directa e indirecta por una acción conjunta de distintos agentes, como el Instituto Nicaragüense de Cultura, el Instituto Nicaragüense de Turismo, la Alcaldía principalmente mediante la Oficina Técnica de Gestión del Centro Histórico, y con los fondos económicos del Programa de Patrimonio para el Desarrollo de la AECID, este último como un agente momentáneo y circunstancial. Y donde la población, actores sociales y las organizaciones ciudadanas han permanecido invisibles, por el desinterés ante este tipo de acciones y proyectos, y por la falta de voluntad política para lograr que estos sectores se involucraran.

Con el paso del tiempo queda en evidencia que las intervenciones que se realizaron mediante los proyectos del parque y las plazas centrales, así como el proyecto de revitalización de la calle La Calzada y la catalogación de los bienes inmuebles patrimoniales, permitieron a grandes rasgos la puesta en valor del centro histórico, pero no así la mejora en la calidad de vida de sus habitantes. Ya que estos fueron un detonante clave para que el sitio tomara otra dinámica que permitió, que agentes privados y económicos relacionados al sector turismo se aprovecharan de esta situación y las convirtieran en incentivos de la actividad turística, la cual va en contra de todos los objetivos que tuvieron en un principio el plan y los proyectos de revitalización.

Por otra parte, es importante destacar que existe una carencia de datos e información, que de alguna manera limitó este proceso investigativo, en cuanto a tener acceso a esas fuentes e informantes de la administración pública, aludiendo que la única documentación existente y vigente es el plan de revitalización. Esta situación demostró la falta de actualización de datos e información del centro histórico en la actualidad. Este vacío se solventó realizando un levantamiento de usos de suelo, entrevistas y guía de observación que permitieron construir una base de datos actualizada para esta investigación.

Por último, este cambio en la imagen y el paisaje urbano del centro histórico ha traído consigo una serie de nuevos procesos urbanos que han ido desde la delimitación definitiva del sitio, la falta de integración con el Lago de Nicaragua y su potencial paisajístico natural, hasta la carencia

de gestión urbana y sus repercusiones (fragmentación socio-espacial, segregación, falsificación estilística, nuevas relaciones socioeconómicas y modos de vida, exclusión de grupos sociales, gentrificación, turistificación, desigualdades urbanas, entre otras). Temas que se vuelven un potencial para profundizar en futuras investigaciones propias o ajenas.

Estos aspectos evidentemente tienen un potencial individual y conjunto para profundizar en su estudio, ya que, son relevantes en su contexto, Nicaragua, y en general en Latinoamérica, donde la riqueza del patrimonio urbano no se corresponde con un conjunto de estudios lo suficientemente avanzado y donde la investigación urbanística es imprescindible para ampliar el conocimiento y promover la correcta administración del espacio urbano heredado, clave en el presente y futuro de sus ciudades.

## 5. Referencias

- Agulles, J. (2017). *La destrucción de la ciudad. Un mundo urbano en la culminación de los tiempos modernos*. Madrid: Catarata
- Álvarez, A. (2006). *El mito del centro histórico*. Puebla, México: Lupus Inquisidor
- Alcaldía Municipal de Granada (2003). *ORDENANZA MUNICIPAL N° 1-2003 Ordenanza para las áreas de protección patrimonial de la Ciudad de Granada*. Nicaragua: autor.
- Bandarin, F. y Van Oers, R. (2012). *El Paisaje Urbano Histórico. La gestión del patrimonio en un siglo urbano*. Madrid, España: Abada Editores
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Revista EURE*, Vol. 31, N° 93, pp. 89–100 Chile, doi: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>
- Carrión, F. (2001). *Centros históricos de América Latina y el Caribe*. Ecuador: FLACSO
- Castrillo, M. & Jiménez M. (2011): La práctica de la arquitectura contemporánea en las ciudades históricas españolas. Notas para una aproximación histórico-urbanística. *Revista Espacio, tiempo, forma* N°24. Universidad Nacional de Educación a Distancia -UNED-, Madrid.
- García, H. (1999). *Granada: historia y desarrollo urbano*. Oficina Técnica de Gestión del Centro Histórico. Granada, Nicaragua: Editorial La Prensa
- Instituto Nacional de Información de Desarrollo - INIDE (2005). *Censo 2005*. Managua: Autor
- Instituto Nicaragüense de Turismo – INTUR (2017). *@inturgranada*. Organización gubernamental (Fotografías de Página de Facebook).
- Jordán, J., Pérez, V. & Rivas, J. (2020). Paisaje Urbano Histórico aprendiendo de una ciudad paisaje, Segovia. *Revista EURE*, Vol. 46, N° 137, pp. 87–110. Chile. doi: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000100087>
- Lalana, J. (2011). El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos”. *Ciudades* núm. 14, pp. 15 – 38. Instituto Universitario de Urbanística. Valladolid, España. doi: <https://doi.org/10.24197/ciudades.14.2011.15-38>

- Lynch, K. (1960). La imagen de la ciudad. Barcelona, Gustavo Gili, SA. GG REPRINTS 2000, 227 páginas
- Martínez C. & Rivas, J (1990). Arquitectura Urbana. Elementos de teoría y Diseño. Madrid: Librería Editorial Bellisco.
- Oficina Técnica de Gestión del Centro Histórico de la ciudad de Granada (2002). Catálogo de bienes patrimoniales, Granada, Nicaragua. Alcaldía de Granada – AECID. Managua: Impresión comercial 3H S.A. 197 pp.
- Oficina de Técnica de Gestión del Centro Histórico de la ciudad de Granada. (2000a). Plan de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Granada: Diagnóstico General. Granada-Nicaragua: autor.
- Oficina de Técnica de Gestión del Centro Histórico de la ciudad de Granada. (2000b). Plan de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Granada: Propuesta. Granada-Nicaragua: autor.
- Oficina de Técnica de Gestión del Centro Histórico de la ciudad de Granada. (2000). Archivo fotográfico del centro histórico de la ciudad de Granada, Nicaragua. Autor
- Roberts, P. (2000). The Evolution, definition and purpose of urban regeneration, Urban Regeneration a handbook. Sage Publication with British Urban Regeneration Association. UK
- UNESCO. (2011, 10 de noviembre). Recomendaciones sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones. 36 conferencia General de Unesco. Paris.
- UNESCO (2010). Recomendación sobre el paisaje urbano histórico. Resolución aprobada, previo informe de la Comisión CLT, en la 17ª sesión plenaria, el 10 de noviembre de 2011
- UNESCO (1972). Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural. Estocolmo, Suecia