



# UNICIT

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA  
DE CIENCIA Y TECNOLOGIA



Miembro de Asociación de Universidades Privadas de Centroamérica y Panamá  
Miembro de la Asociación Universitaria Iberoamericana de Postgrado



## Informe Final

### **Plan de Revitalización con Enfoque Eco-Turístico de la Ciudad de Nandasmó.**

**Autor:**

PhD Rene Zaide Terrazas Febres

**Asesor:**

MBA. José Dagoberto Mejía Flores – Director de Investigación y Posgrado

**Fecha de presentación: Julio 2022.**



## ÍNDICE DE CONTENIDO

Resumen.....	4
1. Introducción.....	5
1.1. Antecedentes y contexto del problema .....	6
1.1.1. Antecedentes a nivel Internacional.....	6
1.1.2. Antecedentes a nivel nacional.....	8
1.1.3. Antecedentes a nivel Institucional.....	10
1.1.4. Contexto de la investigación.....	12
1.2. Objetivos .....	14
1.2.1. Objetivo general.....	14
1.2.2. Objetivos específicos.....	14
1.3. Planteamiento del problema.....	15
1.4. Pregunta central de investigación .....	17
1.5. Justificación.....	17
1.6. Limitaciones. ....	24
1.7. Supuestos básicos de la investigación.....	24
1.8. Categorías, temas y patrones emergentes de la investigación .....	24
2. Perspectiva Teórica Asumida.....	26
2.1. Estado del arte.....	26
2.2. Perspectiva teórica asumida.....	29
3. Metodología.....	33
3.1. Enfoque cualitativo asumido y su justificación .....	33
3.2. Muestra teórica y sujetos de estudio.....	34
3.3. Métodos y técnicas de recolección de datos utilizados.....	35
3.4. Criterios de calidad, credibilidad, confiabilidad, conformabilidad, transferibilidad y triangulación .....	37



3.5. Métodos y técnicas para el procesamiento de datos y análisis de información.

38

4. Discusión de resultados o hallazgos .....	39
5. Conclusiones .....	46
6. Referencias bibliográficas .....	48
7. Anexos o apéndices .....	50

## **ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1. Variables (Matriz de operacionalización de variables cualitativas) .....	36
---	----



## Resumen

La propuesta del Plan de Revitalización Urbana para el casco Urbano del Municipio de Nandasmó, es un proyecto que pretende potenciar el valor cultural del Municipio, a través del eje turístico con la finalidad de activar el desarrollo económico del municipio, además que se enfoca en el marco de los esfuerzos de la Alcaldía Municipal por responder las necesidades de desarrollo más fundamental del Municipio y de su ciudad principal.

La ciudad de Nandasmó se ha posicionado como un atractivo turístico, pero cuenta únicamente con un polo de atracción para esta actividad, ya que actualmente sus instalaciones se encuentran sin mantenimiento y no presentan las condiciones adecuadas y con escenarios apropiados para esta actividad.

Por lo tanto, en el estudio se realiza un diagnóstico para obtener un panorama real del estado en que se encuentra el área, para obtener una síntesis de las limitantes, potencialidades y primordialmente la problemática existente, el cual presenta principalmente un deterioro físico del espacio.

Posteriormente se determinan las causas que han conllevado a este estado con el objeto de plantear las estrategias adecuadas, a través de lo cual se establece como medida realizar la intervención mediante espacios públicos, con la función de promover recursos que hacen singular al municipio, tales como las artesanías, muebles, la panificación, etc.

Por medio de la instauración de estos espacios ubicados de manera estratégicas, los habitantes obtendrán un desarrollo integral mejorando la calidad de vida de los mismos y sin afectar el entorno y su medio ambiente.



## 1. Introducción

Este esfuerzo investigativo, expresado en un documento formal, responde al área de la planificación territorial, específicamente a la elaboración de planes de mejoramiento de un territorio específico, en este caso en el casco urbano del municipio de Nandasmo, departamento de Masaya, Nicaragua, y tomando en cuenta una tesis monográfica, que da respuesta a una problemática

En ese sentido, el tipo de intervención es el de revitalizar o reanimar un ambiente urbano significando a su vez, atender a los espacios en relación y a la calidad del espacio público, contemplando la diversidad social y de usos, el sentimiento de comunidad, el carácter y la identidad, la escala de proximidad y las actividades de barrio, poniendo en valor, bajo estos conceptos, tanto las condiciones físicas y sociales del entorno, poniendo énfasis en el problema climático, según las actuales tendencias del urbanismo y la planificación:

El Urbanismo Moderno tal como lo conocemos actualmente está comprometido con el tema ambiental al que ha estado sujeto el planeta por la intensa explotación de los recursos tanto recuperables como los no recuperables, así como al crecimiento mundial de la población, y como consecuencia de este fenómeno de la economía industrial, un aumento del carbono a través de los productos industrializados, y contribuyendo al “cambio climático”, destacando que la industria de la construcción como uno de los sectores que más contribuye a este drama mundial, cabe destacar que este problema que afecta a todos son decisión de pocos y a pesar de que los gobiernos e instituciones mundiales hacen lo posible por controlar este proceso, hace falta más decisión colectiva para hacerlo posible.

Es importante la identificación entre la población residente y las personas que coexisten temporalmente con el espacio que ocupan, para apropiarse de estos lugares y que se conviertan o se fortalezcan en espacios con vida, generando un efecto real y con proyección real. Por ello, el municipio de Nandasmo, principalmente el casco urbano se encuentra en estado de deterioro, lo cual ha afectado su alto potencial turísticos, que obstaculiza el desarrollo del capital comercial, esta degradación ha debilitado su carácter e



imagen urbana, pues no se detecta una planificación de desarrollo local, a lo cual se le adiciona la escasez de espacios públicos y turísticos.

Este plan de revitalización urbana, con enfoque ecoturístico para el casco urbano del municipio de Nandasmo, forma sus bases en la elaboración de una propuesta que revitalice el sector mediante espacios públicos que integren el espacio, la sociedad y el medio ambiente, permitiendo mejorar la calidad de vida de los habitantes del área de forma integral, permitiendo generar un sentido de pertenencia entre sus pobladores.

En este estudio, se realiza un diagnóstico que permita evaluar el estado de deterioro del casco urbano, para contextualizar las problemáticas, estableciendo sus causas y a través de estas establecer la línea de acción para dirigir la revitalización del espacio, y como aporte, se presenta de forma gráfica algunas soluciones consideradas para revertir la degradación actual del casco urbano, enfocadas en el desarrollo turístico local.

### **1.1. Antecedentes y contexto del problema**

Como antecedentes se presentan los resultados de distintas investigaciones que se encuentran relacionadas directamente con el tema ““Plan de revitalización urbana con enfoque ecoturístico para el casco urbano del municipio de Nandasmo, departamento de Masaya, para el período 2022 con una vigencia de al menos cinco años.”, con el objetivo de asentar el conocimiento sobre el mismo.

Los informes de investigación consultados son trabajos realizados en los últimos años, en ellos se citan los datos bibliográficos correspondientes, de los cuales se señalan los objetivos, marco metodológico y conclusiones.

#### **1.1.1. Antecedentes a nivel Internacional**

A nivel internacional se encontraron documentos de referencia que se enlazan estrechamente con este estudio, y a continuación se presentan:

Flores A, Larrazábal K (2013). Plan de revitalización y rehabilitación del casco urbano de nuevo Cuscatlán. (Monografía para optar al título de arquitecto, Universidad Dr. José Matías Delgado, El Salvador).



En este estudio se desarrolla con el objetivo de crear un plan de revitalización y rehabilitación del casco urbano y su periferia inmediata del municipio de Nuevo Cuscatlán con el fin de ordenarlo e integrarlo con el crecimiento de las demás urbanizaciones, para el beneficio tanto de los residentes originales como los de las nuevas urbanizaciones.

El documento profundiza en el análisis y diagnóstico del casco urbano basado en la teoría de Kevin Lynch, reforzado mediante un levantamiento de uso de suelo, el análisis de la tipología urbana y el carácter existente

Finaliza con el desarrollo de la propuesta centrada en poder transmitir la nueva estructura, imagen y carácter urbano, esta solución se realiza por medio de varios proyectos dentro de lo cual se aborda la reestructuración vial, se propone un diseño de imagen urbana con su respectiva memoria de cálculo, se detallan los espacios específicos a intervenir que se complementan de una ayuda medioambiental beneficiando la sostenibilidad del pueblo.

Romero M (2015). Revitalización urbana sostenible – Bogotá. (Monografía para optar al título de arquitecto, Universidad Santo Tomas, Tunja).

El presente trabajo es una propuesta de revitalización urbana en el sector de “El Listón” en la ciudad de Bogotá, en Base al concurso público colaborativo de anteproyecto arquitectónico del plan parcial “LA SABANA” presentado por “Master Plan La Sabana” y la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA), con el apoyo del Ministerio de Cultura y el Programa Internacional PEI- LAB.

Se efectúa con el objeto de revitalizar la estructura urbana existente del centro de Bogotá y potenciar la conectividad del área escogida con diversos modos de transporte y la cercanía a zonas de trabajo y producción. Así mismo propone una mezcla de viviendas de

diversas áreas y condiciones físicas para varios usuarios, la incorporación de la población existente, el destino de áreas para productividad y servicios urbanos y la provisión de espacio público para el área “El Listón” con déficit, implementando



mecanismos de construcción y urbanismo que permitan un desarrollo sostenible de la ciudad.

Busca generar espacio público que contribuya a la revitalización, diseñar elementos de interés ambiental, recreativo y paisajístico promoviendo la consolidación de los bordes a partir de la densificación en vivienda.

Las propuestas de revitalización recogidas en un estudio socio-urbanístico están orientadas a superar los desequilibrios que se han producido en los últimos años por la falta de planificación, mejorando la calidad y la funcionalidad de una zona llamada a cumplir un papel de nueva centralidad en el futuro próximo. Puede concluirse que las propuestas de intervención en el sector del Listón, se han de basar en el reconocimiento de las características tanto físicas, sociales y culturales de este territorio; por lo tanto los proyectos urbanos que se generen deben ser acordes con estrategias de gestión social incluyentes que generen más allá de procesos de información, procesos de formación que determinen el fortalecimiento de sujetos políticos involucrando a la totalidad de actores institucionales, especialmente el sector de Bienestar Social.

### **1.1.2. Antecedentes a nivel nacional**

A nivel nacional se encontraron también importantes documentos de referencia que se conectan fuertemente con este estudio, y a continuación se presentan

López L, Zepeda Y (2011). Plan de revitalización urbana del acceso principal, “Sector Calle La Inmaculada”, de la ciudad de Granada para el año 2010. (Proyecto creativo, Universidad Centroamericana)

El documento presenta la elaboración de un plan de revitalización que impulsa el ordenamiento e intervenciones para definir y dar jerarquía a la calle como acceso principal de la ciudad con el objetivo de contribuir a mejorar la calidad de vida de sus pobladores.

Se realiza mediante un estudio integral del sector a partir del nivel de ciudad, particularizando en el área de estudio con base a datos recopilados en una investigación de campo, en el levantamiento topográfico y a datos existentes en





otros estudios e instituciones, los cuales dan a conocer las problemáticas, restricciones y potencialidades del sector. Seguido a esto y como etapa final del estudio, se formula y elabora la propuesta del plan, basada en el diagnóstico, legislación del tema, lineamientos generales del centro histórico de Granada y aspiraciones de los habitantes del sector.

Finalmente se concluye al presentar el resultado que logra la jerarquización del acceso principal de la ciudad de Granada que asimismo consigue el ordenamiento de la imagen urbana, armonía en el espacio, pero sobre todo conserva y propicia el rescate del patrimonio cultural y mejoramiento de la calidad de vida del habitante.

Cardoze A, Corrales M, Oporta A (2014). Anteproyecto de revitalización urbano-arquitectónica de la Avenida Zelaya en la ciudad de Masaya, Nicaragua. (Monografía para optar al título de arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería).

El estudio monográfico tiene como objetivo el desarrollo de una propuesta de revitalización que integre los principales componentes del espacio urbano como: usuarios, espacio público y arquitectura de la mano con la significación patrimonial que implica Masaya. Se fundamenta en conceptualización teórica sobre patrimonio cultural, espacios urbanos y el ciudadano como ente que percibe y transforma a estos dos según los niveles de apropiación que desarrolle al estar en contacto con estos. La realización de este trabajo se logró mediante la aplicación de técnicas como la observación, recopilación, deducción análisis y síntesis.

Finalmente, con todos los insumos obtenidos de las herramientas metodológicas se desarrolló una propuesta que ofrece patrones y lineamientos que mejoren las condiciones ambientales de los espacios públicos, así como el desarrollo de la imagen urbana de uno de los principales ejes de la ciudad de Masaya.

Esquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L (2017). Plan de revitalización del centro tradicional y patrimonial de Managua. (Departamento de urbanismo, Alcaldía de Managua).

El documento introduce a la evolución del centro tradicional y patrimonial; el reconocimiento de estas dinámicas permite el planteamiento de objetivos viables, bajo la exposición de estrategias transversales y temáticas para alcanzarlos.



Los objetivos del plan que se proponen incluyen obtener un centro tradicional y patrimonial, que cualifique un modelo metropolitano con clara jerarquía de centralidades, así mismo más denso en edificación, población y actividades más atractivo para residir y trabajar, propone una ciudad más habitable, segura y socialmente diversa con un casco histórico orgulloso de su identidad.

Dicho plan presenta en sus ejes estratégicos al espacio público como sistema organizativo, elemento mediador entre la ciudad y sus habitantes; la naturalización de la ciudad como estrategia activa de construcción de un nuevo paisaje urbano, incluye la hibridación y mestizaje de las funciones urbanas como respuesta a los procesos emergentes de abandono del centro y tendencia a la localización en periferia y núcleos metropolitanos de familias e instituciones, la construcción de la identidad desde el reconocimiento de la pluralidad de comunidades locales y una movilidad más sostenible, inclusiva e integradora que sea capaz de generar identidad ajustándose a los recursos y a la sociedad del municipio de Managua, y más específicamente a la ciudad de Managua, sobre todo de su parte tradicional y patrimonial.

### **1.1.3. Antecedentes a nivel Institucional**

#### **7.1 Plan ambiental municipal de Nandasmo (2010-30)**

Elaborado a través de un proceso de planificación participativo, rectorado e impulsado por el gobierno local con la colaboración del Ministerio de Salud, el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, AMUDEMÁS, AMUNIC, y el importante apoyo de la Real Embajada de Dinamarca.

Consiste en el resultado de un proceso de planificación en el que se involucraron los principales actores del municipio para desarrollar dos momentos metodológicos principales; una fase diagnóstica y de pronóstico que tuvo como resultado la identificación de los principales problemas ambientales, lo mismo que escenarios futuros y oportunidades de solución a estos; una fase de planeación estratégica en la que se establecieron estrategias y acciones, y también métodos de seguimiento, control y evaluación de ejecución del plan.



El objetivo del plan radica en fortalecer la Gestión Ambiental Estratégica del Municipio de Nandasmo de manera que esta guíe la administración, uso, manejo, protección, conservación y rescate de los recursos naturales y el medio ambiente, de manera eficiente.

Dentro de este plan se contempla el proyecto titulado “Reforestación del Área Protegida Laguna de Masaya en el Municipio de Nandasmo” con el objetivo principal de regenerar el bosque en la costa de la Laguna de Masaya que por la división político-administrativa del país es jurisdicción del Municipio de Nandasmo.

La ejecución del proyecto reducirá los niveles de vulnerabilidad de área ante deslizamientos y pérdida de la fertilidad de los suelos, ocasionados por la erosión consecuente al despale. Este objetivo se alcanzará a través de la creación de un vivero forestal municipal, delimitación, institucionalización y reforestación del área protegida, así como con educación ambiental a jóvenes y población relacionado con la explotación del recurso forestal.

## 7.2 Zonificación urbana para protección y aprovechamiento patrimonial de Nandasmo

Concebido con el objeto principal de elaborar una propuesta de zonificación urbana para protección y aprovechamiento del patrimonio de Nandasmo. Este documento pretendía orientar a la municipalidad y otras instituciones públicas y privadas en la protección del patrimonio cultural y natural del área, a través de la definición de zonas con características homogéneas y la integración de componentes físico-natural del territorio. La zonificación toma en cuenta las potencialidades y restricciones como fuente de desarrollo y orientación para los asentamientos humanos.

## 7.3 Plan de desarrollo turístico municipal (08)

Plan de Desarrollo Turístico Municipal, es concebido para ser utilizado como una guía de planificación de corto y mediano plazo, que facilite la toma de decisiones sobre aspectos fundamentales que permitan mejorar las condiciones y la proyección de los recursos turísticos locales. Los esfuerzos se enfocan primordialmente, en

integrar en procesos de mejora económica local, a la mayoría de las MIPYMES que directa e indirectamente se vinculan con la actividad turística

Diseñado con el objeto de proporcionar a las Autoridades Municipales y a los sectores vinculados en el desarrollo del municipio de Nandasmo, un instrumento de orientación que facilite ejecutar acciones que contribuyan al desarrollo turístico local, como paso previo a la implementación de la “Ruta Turística Masaya Pueblos Blancos de Nicaragua”. Dentro de este plan se contemplaron proyectos como:

La implementación de un plan para fijar la señalización turística de los recursos turísticos del municipio, plan de sensibilización sobre educación, reforestación y calidad ambiental y de la cultura turística: Dotación de recipientes para basura. Mejora de la Infraestructura Turística que incluía: Instalación de la Casa de Cultura, habilitación del acceso al Proyecto Mirador Turístico, servicios higiénicos públicos en el parque municipal, acondicionamiento de Talleres artesanales (sala de ventas) con mayor atractivo, remozamiento de la Plaza y áreas verdes del Parque central y terminación 2da etapa del Proyecto Mirador de Nandasmo

#### 7.4 Proyecto de Mirador Turístico

Diseñado en el 2006, y construido en el 2011, cuenta con un restaurante, piscina, locales comerciales, mirador a la laguna de Masaya de 180°, observando el volcán Masaya. Actualmente ese proyecto se encuentra en la primera etapa, consta de tres etapas que por recursos económicos no han podido terminarse. La segunda etapa del proyecto contempla rutas de senderismo. Bungalós y un anfiteatro; la tercera etapa está orientada fuera de las actuales instalaciones propone canopy, un muelle en la laguna, espacios deportivos, caballerizas e incluso miradores de contemplación en el camino para bajar a la laguna.

#### 1.1.4. Contexto de la investigación

El municipio de Nandasmo, ubicado en el departamento de Masaya, enfrenta un deterioro acumulado en su casco urbano debido a la falta de un plan de ordenamiento. A pesar de contar con recursos turísticos significativos como la artesanía y su paisaje colorido, la infraestructura urbana muestra problemas graves,



incluyendo la falta de vialidades adecuadas, andenes y áreas verdes. Además, se observa la pérdida de elementos patrimoniales importantes como el templo católico y casas de estilo vernáculo. La ausencia de planificación ha llevado a un desarrollo urbano desordenado y a la realización de proyectos aislados que no mejoran la infraestructura de manera integral, afectando negativamente la calidad de vida de los habitantes.

Este contexto de deterioro urbano y falta de desarrollo coherente ha impactado también el potencial turístico y económico de Nandasmo. Los negocios locales están estancados, y las iniciativas turísticas no logran atraer visitantes de manera sostenida debido a la carencia de infraestructura adecuada para la producción y exhibición de productos. Diversos planes y proyectos previos, tanto a nivel nacional como institucional, han intentado abordar estas cuestiones sin un enfoque integral. Por lo tanto, la investigación busca desarrollar un plan de ordenamiento urbano que revitalice el casco urbano de Nandasmo, mejorando la infraestructura, preservando el patrimonio y promoviendo el desarrollo económico y turístico de manera sostenible.



## **1.2. Objetivos**

### **1.2.1. Objetivo general**

En el marco de un mejoramiento en forma de ordenamiento territorial, se busca formular un plan de revitalización urbana que permita la recuperación del casco urbano del municipio de Nandasmo contribuyendo a su desarrollo desde una perspectiva sostenible.

### **1.2.2. Objetivos específicos**

Realizar un estudio de la situación actual del sector que permita la identificación de la problemática, potencialidades y limitantes, con énfasis en su valor turístico, económico y cultural.

Establecer las causas del deterioro físico, espacial y urbano para las orientaciones de las estrategias de revitalización.

Generar una propuesta de revitalización urbana sostenible que potencie y dinamice principalmente el valor turístico, económico y cultural del municipio.

Incluir en la propuesta de la revitalización urbana del casco urbano del municipio de Nandasmo, un fuerte componente de áreas verdes con acciones de sostenibilidad y sustentabilidad



### 1.3. Planteamiento del problema

Existe un deterioro acumulado en el tiempo en el municipio de Nandasmo, particularmente en el casco urbano, aunque tiene recursos que lo caracterizan, y vocación turística con la artesanía y su paisaje colorido, pero hacen falta escenarios urbanos públicos con servicios, que mejoren el desarrollo del municipio y su casco urbano, y mejore también la calidad de vida de sus habitantes.

La principal causa del deterioro ha sido la carencia de un plan de ordenamiento para el casco urbano, el municipio no ha contado con ningún tipo de estudio por consiguiente tampoco se ha trabajado en la elaboración de este plan desde la concepción del casco urbano. La falta de este plan se ve reflejado en la vialidad de la zona, no se realizó una jerarquización del sistema vial enfocado en el flujo vehicular, así mismo no se propuso un ancho de vía que contemplara andenes ni áreas verde, siendo estos invadidos por los pobladores por la falta de regulación por la administración local.

Otro de los problemas sobresalientes es la pérdida de elementos físicos característicos del lugar, no se propuso un plan de restauración y conservación de los principales edificios que guardaban el carácter de la localidad. Un claro ejemplo es el templo católico, que ha perdido su valor histórico con el paso de los años por pequeñas transformaciones que ha sufrido por el deterioro en el tiempo. Dentro de este aspecto se denotan igualmente las casas con estilo vernáculo, que, si bien fueron declaradas patrimonio municipal, estas han ido experimentando restauraciones por los dueños, que han tergiversado el valor de estas.

La falta de planeación del desarrollo del casco urbano ha conllevado a que sean pocos los proyectos que se han focalizado dentro, se han llevado a cabo proyectos de tratamiento en los tramos asfaltados, proyectos de mejora estética como: pintura y mantenimiento en parque, centro cultural pero no se ha mejorado la infraestructura de estos.

Al no mejorar la imagen de la zona, genera un problema al conjugar el desarrollo económico y turístico. Actualmente los esfuerzos de potencial turístico se inclinan hacia el mirador del municipio, tratando de integrar los negocios de la localidad



dentro de este destino, sin embargo, a pesar de ser un atractivo no crea movimiento turistas permanentes por algunos problemas de planificación y de equipamiento básico de los cuales carece.

El estancamiento de negocios locales y la falta de desarrollo como atractivo turístico de estos, se debe a los escasos recursos de los habitantes, determinados por no contar con una infraestructura adecuada para la producción de estos, el no contar con salas de exhibición de sus productos donde se pueda crear un ambiente agradable con el visitante.



#### **1.4. Pregunta central de investigación**

¿Cómo puede un plan de ordenamiento urbano integral mejorar la infraestructura y la calidad de vida en el casco urbano de Nandasmó, fomentando su desarrollo económico y turístico?

Esta pregunta abarca los problemas principales mencionados en el planteamiento del problema, tales como la falta de planificación urbana, la pérdida de elementos físicos característicos, y la carencia de infraestructura adecuada para el desarrollo turístico y económico.

#### **1.5. Justificación**

##### **1.5.1. Justificación teórica**

Este estudio está relacionado a la Planificación Territorial, por lo que se retoma una definición señalada en un folleto de la UAM llamado La Planificación Territorial (2003):

La delimitación de la Planificación Urbana y Territorial responde a la interacción de otros factores y a su introducción en distintos aspectos de la vida económica, social y ambiental que componen la realidad de nuestros países, la evolución y desarrollo de esta práctica en la organización espacial. La Planificación Urbana y Territorial responde a la necesidad de aplicarla como un instrumento para el desarrollo, a la conceptualización y teorización de algunos temas que se consideran necesarios para su comprensión” (Pg. 3)

La importancia de la Planificación Territorial en un país, región o inter región radica en su incorporación a Planes Estratégicos que buscan mejorar las condiciones de vida de la sociedad con propuestas a largo plazo y que trascienden a los gobiernos, convirtiéndose en una guía de vida para un país; en diversos niveles de decisión, los países y asociaciones de países como las Naciones Unidas han visto con buenos ojos, la instrumentalización de sus acciones con estas formas de actuar sobre un territorio, induciendo a sus países miembros a su implementación.



La Planificación Territorial tiene su sustento en el equilibrio entre la sociedad y el territorio y su medio natural, por lo que es necesario abordarlo con las disciplinas conducentes a ese fin, según lo señala Ramírez L. (1990):

Sin embargo, los Planes de Desarrollo en cualquier nivel de trabajo, han carecido de la integralidad de las distintas especialidades, en la visión global de la problemática del territorio y las alternativas para lograr un desarrollo a la vez integral y armónico de sus elementos componentes. Para el hombre ha sido necesario contar con el conocimiento de su espacio territorial y sus objetivos, a partir de esto, surge el planteamiento de la arquitectura en la Planificación Física, y su vinculación con la planificación urbana con las obras físicas.

Los Planes responden también a las exigencias de necesidades históricas de la población, de demanda social y correcta distribución de las riquezas del territorio; organizar las actividades humanas determinadas por las particularidades de su entorno físico, correspondiendo también a las necesidades materiales o espirituales de la sociedad y del individuo: y revertirlas en soluciones como futuros proyectos de inversión (Pg. 12)

En la Planificación los objetivos deben ser claros y ejecutables de acuerdo a la realidad de cada territorio afectado por el plan, garantizando su efectividad en la solución de los problemas de desarrollo, y que se corresponda a la capacidad financiera para ejecutar cada fase del plan, garantizando el producto final en el tiempo propuesto para su realización: Partiendo de las necesidades de la sociedad y de las realidades territoriales, la planificación física se plantea logros y alcances a largo plazo como conclusión de etapas que se definen en los planes de desarrollo.

Los objetivos y los alcances determinan la formulación del plan, y su correspondencia debe estar con las políticas y estrategias de desarrollo establecidas previamente para el territorio. En ese sentido, Ramírez L. (1990) plantea lo siguiente:

Progresivamente y debido al mismo desarrollo de la ciencia y técnicas, la planificación de las ciudades, es una de las primeras experiencias en la consolidación del mismo ordenamiento de las actividades en el territorio. La planificación formal tiene sus orígenes en el ordenamiento de las grandes ciudades



de la historia, de ahí los arquitectos como los primeros planificadores, los que continuaron ordenando el espacio urbano con un enfoque físico - espacial y puntual, muy preocupados por las grandes avenidas y vistas, los monumentos y los parques, pero con poca consideración por la problemática económica y social, y poca consideración de la población que habita las ciudades, ni por el territorio circundante, que condiciona el desarrollo de la ciudad” (Pg. 20)

Por otro lado, la razón de localizar las industrias y de dotar a los centros urbanos de la infraestructura física productiva, comercial y de servicio, para un sector de la sociedad, así como para la recreación y la habitación, dan lugar a la vinculación de la planificación física con el urbanismo, el diseño urbano y la arquitectura, por lo que se toca el tema del criterio de localización de los usos de suelo en la planificación territorial y por ende su aplicación en el diseño urbano, en el Folleto de la UAM llamado La Planificación Territorial (2003), encontramos lo siguiente:

La planificación urbana, se desarrolla a partir de los efectos provocados por la revolución industrial en las principales ciudades desarrolladas, en otros casos considerada instrumentos necesarios para que la misma ciudad adquiriera el carácter de centro motriz de la economía regional, donde ya determinan los procesos económicos en la transformación de la estructura territorial y el sistema de asentamiento urbano periféricos del centro (Pg. 10)

De acuerdo a la señora Ducci, M. E. (2,000), en su libro Introducción al urbanismo, los tipos de planificación que existen en el urbanismo son: la planificación territorial, la planificación física, la planificación urbana, la planificación sectorial y la planificación sectorial

*La planificación territorial, es aquella que estudia el territorio en su forma integral; es decir aborda especialmente lo urbano con lo rural y sus productos van más allá de las obras físicas y a que incluyen líneas o políticas que garantizan dichas obras como son las líneas económicas, sociales, culturales, políticas, etc.*

Su alcance es nacional, regional y micro regional (municipal). *La planificación física, tiene como objetivo principal formular las obras físicas (vía, vivienda, infraestructura,*



equipamiento, etc.) a partir de los resultados de la planificación territorial su alcance es igualmente nacional, regional, micro regional (Ciudades).

*La planificación urbana, tiene como objetivo principal es estudiar y resolver los problemas de la ciudad. El estudio puede extenderse en el área rural, pero de manera complementaria enfatizando el contexto de lo urbano su alcance es nacional, regional, micro regional, ciudad o de una sección o segmento de la ciudad.*

*La planificación sectorial, es aquella que se orienta al estudio y solución relacionada a una actividad humana, sector vivienda, sector turismo, sector industria, etc.*

Esta planificación aborda el estudio de manera integral pero sus resultados son solo para el sector, sus alcances son nacional, regional, micro regional y urbano.

También está la *planificación ambiental* tiene como objetivo el respeto y equilibrio entre los asentamientos urbanos y el medio ambiente en donde se encuentra ubicado por lo que su orientación es ecológica buscando compensar la destrucción de la naturaleza debido al crecimiento físico de la ciudad (Pg. 14).

Además, hay que tomar en cuenta las siguientes características de la planificación territorial: evalúa las condiciones del territorio junto con las normas, la planificación física solo se basa en las normas, y se concretiza o se materializa generalmente en obras físicas, la planificación territorial requiere generalmente de un esfuerzo multidisciplinario, es decir, requiere el concurso de varias disciplinas,

La planificación territorial aborda lo urbano (Ciudad) y lo rural (El campo) al tener un carácter integral, y esta, resulta de una secuencia definida por etapas, lo que le da una dirección definida y un resultado esperado, la planificación territorial se proyecta a corto (5 años) a mediano (10 años) y a largo plazo (15 a 20 años), además, tiene un ámbito o alcance internacional, nacional, interregional, regional, Interestatal, estatal, y micro regional, urbano o un segmento de ello, la planificación territorial se fundamenta en el desarrollo científico, y sus productos básicos son: los Planes de ordenamiento territorial y sus derivados como el Plan Quinquenal, el Plan Sectorial, etc., la lectura de la Planificación Territorial es a través de mapas y planos, más documentos técnicos y textos como soportes.



### **1.5.2. Justificación práctica**

El presente estudio surge como una necesidad de ofrecer soluciones al deterioro evidente que existe desde hace algunos años en el casco urbano del municipio de Nandasmo, departamento de Masaya, Nicaragua, a través de una propuesta integral, puesto que en mínimas ocasiones se han detectado intervenciones que se orienten a la recuperación del sector, lo cual no permite explotar los recursos que ofrece el área, repercutiendo en la calidad de vida de los pobladores.

El municipio de Nandasmo y principalmente su casco urbano presenta una privilegiada localización que lo hace apto para el turismo, igualmente cuenta con un variedad de opciones comerciales a pequeña escala que representan el talento de sus pobladores, lo cual da paso a un identidad local, es por ello que este trabajo pretende realizar un plan de revitalización en el área que consistirá en una integración física, social, económica y turística basada en la conciencia medioambiental que promueva el desarrollo local y agregue carácter a la localidad.

La elaboración de este plan de revitalización urbana se realiza como trabajo monográfico para la culminación de estudios y titulación, este a su vez, aportará a la documentación de la facultad, como un ejemplo de recuperación de pequeños centros urbanos degradados, permitiendo ampliar el conocimiento académico en el ámbito del diseño urbano que contribuye al mejoramiento de la imagen urbana y de la sociedad.

Asimismo, dicha propuesta busca contribuir dando a la municipalidad un antecedente de modelo, que impulse y promueva intervenciones futuras que se centren en la conservación del valor histórico del municipio, creando un sentido de pertenencia de los pobladores, la alcaldía de Nandasmo a través de este trabajo podrá tener un mayor conocimiento de la situación actual, permitiendo en su momento dar una solución más asertiva en el sector y congruente con la identidad del municipio.

### **1.5.3. Justificación metodológica**

Según la metodología empleada en Nicaragua y siendo parte de la región centroamericana, diseñar a nivel urbanístico, es hablar de la planificación territorial que se practica en todos los niveles político-administrativos, principalmente en las instituciones del Estado y por ello, todo esfuerzo por mejorar los procesos del diseño urbano, han sido



también los esfuerzos de mejorar la planificación territorial y el urbanismo en general, de acuerdo al estudio realizado sobre este tema, se indica lo siguiente:

De esta manera, para la identificación del problema de Investigación, se partió del marco jurídico y legal de este país, como un caso específico en Centroamérica. La Planificación territorial, física, urbano o sectorial es asumida a nivel nacional por el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales o INETER, institución pública, creado como institución rectora de Nicaragua, por Decreto Ejecutivo No 830, publicado en la Gaceta, para la planificación urbana, lo asumen los municipios.

La Gaceta es el diario oficial del país, y fue editado en el No 224 del 5 de octubre de 1981. Este decreto fue prorrogado en la Gaceta sin solución de continuidad por su Ley orgánica No 311, publicada en la Gaceta No 143 del 28 de julio de 1999, sin solución de continuidad de todos sus bienes, muebles e inmuebles, derechos, acciones y obligaciones debidamente constituidas.

Las Municipalidades o Alcaldías Municipales están a cargo de la planificación Urbana, tanto en el planeamiento, normación como el control del uso de suelo de su territorio, según Ley 40 o Ley de municipios, publicada en la Gaceta, diario oficial No 155 el 17 de agosto de 1988, esta labor municipal tiene el acompañamiento institucional con el Instituto de Fomento Municipal o INIFOM, buscando el fortalecimiento de su administración y la promoción del desarrollo de los municipios de acuerdo al Decreto-ley No 497, aprobado el 23 de febrero de 1990 y publicado en la Gaceta, diario oficial No 44 de 2 de marzo de 1990.

Otras instituciones del Estado tienen sus áreas de planificación como El Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales - MARENA (Ley 217, Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales), del Gobierno de Nicaragua; el Ministerio de Salud - MINSAL, el Ministerio de Educación - MINED, el Ministerio de Transporte e Infraestructura - MTI, y otras instituciones como el Instituto Nicaragüense de Deportes - IND, el Instituto Nicaragüense de Cultura - INC, etc., esta labor está definida como planificación Sectorial que se encarga de elaborar o en su defecto supervisar los planes que conducen a la formulación de la planificación sectorial y su diseño urbano.



También hay organismos internacionales, y que a través de convenios les dan asistencia técnica elaborando o apoyando sus planes de ordenamiento y ejecución sean nacionales, regionales, departamentales o municipales, y según sus características o para determinados proyectos de desarrollo, como COSUDE (asistencia suiza) o KFW (asistencia alemana), o como el gobierno del Japón, que apoya técnicamente al Ministerio de Transporte e Infraestructura - MTI o municipios



### **1.6. Limitaciones.**

Entre las limitaciones que se pueden encontrar en la investigación son la vigencia de algunos de los documentos de base como por ejemplo los planes de desarrollo de la ciudad.

El acceso a el espacio urbano para el estudio de sus características geomorfológicas y antrópicas puede ser otra de las limitaciones del trabajo.

### **1.7. Supuestos básicos de la investigación.**

Se toma como supuesto básico que las zonas urbanizadas por su contexto y actividad deben en un período de tiempo específico actualizar su uso de suelo y sus componentes para dar una mejor respuesta a la demanda de la población.

Al incluir el aspecto de sostenibilidad en el diseño urbano se produce un valor agregado a la ciudad como un elemento que puede impulsar el turismo, la cultura y la economía.

El deterioro acumulado en el tiempo en el municipio de Nandasmo, particularmente en el casco urbano, requiere de una solución integral con énfasis en la revitalización de cabecera municipal, aprovechando los recursos que lo caracterizan, como la vocación turística de la artesanía, de esta manera, la realización de diversas acciones correlacionadas como la creación de escenarios urbanos públicos con servicios sus complementarios, mejorará el desarrollo del municipio y su casco urbano, lo que consecuentemente mejorará también la calidad de vida de sus habitantes.

### **1.8. Categorías, temas y patrones emergentes de la investigación**

Se conocerá de los técnicos municipales de la Alcaldía de Nandasmo, sobre la situación territorial del municipio y específicamente de su casco urbano, tanto de su estructura urbana, su situación socio-económica y cultural de su población y las posibilidades y restricciones físico-climáticas del lugar

Según la finalidad: La investigación es aplicada por las recomendaciones que se proponen al objeto del estudio los técnicos de la Alcaldía municipal de Nandasmo.

Según el alcance temporal: El alcance temporal de la investigación es para el año 2022





Según la profundidad u objetivo: Según este criterio el tipo de investigación es analítica porque la investigación cualitativa estudia a las personas (técnicos del MTI, Técnicos de empresas solicitantes, docentes universitarios) en su cotidianidad, identificando y sugiriendo recomendaciones que resuelvan las necesidades dirigidas a elevar la calidad de vida de la población que construye o mejora su vivienda.

Según el Marco en que tiene lugar: Para el estudio cualitativo el lugar de investigación serán las oficinas de la Dirección Específica de Estudios y Normas de la Construcción del Ministerio de Transportes e Infraestructura, MTI, y la LAU como centro de estudios que brinda la carrera de Arquitectura y la clase de Construcción.

Informantes Claves: Para el presente estudio se tomó en cuenta los documentos técnicos que la Dirección de Planificación y control urbano de la Alcaldía de Nandasmo, departamento de Masaya, tienes a disposición del público para fines de conocimiento y validación

En relación a la categoría en la que se enfoca este trabajo es directamente al Diseño Urbano, en donde los temas de estudio aplican a la intervención urbana de revitalizar espacios y la recuperación de pequeños centros urbanos degradados, permitiendo el mejoramiento de la imagen urbana y la integración de la sociedad.

Así mismo, un tema de espacial interés es la interpretación de como se puede lograr un manejo del turismo desde el enfoque ecológico, definido actualmente como el eco-turismo o turismo ambiental.

Parte de los patrones emergentes de la investigación son la recuperación urbana de espacios degradados, el manejo del turismo como motor de desarrollo, la inclusión del manejo ambiental y el desarrollo sostenible de la región.



## 2. Perspectiva Teórica Asumida

### 2.1. Estado del arte

Según Munizaga Vigil G. (2000) El Urbanismo y específicamente la Planificación, es un mecanismo para la formulación de un Plan General a nivel local, nacional, regional e internacional, que integre las decisiones en los aspectos sociales, económicos, ambientales y político-administrativos en función de desarrollar el territorio. Como teorías y experiencias de los países desarrollados, se encuentran:

La concepción del desarrollo de la “Tennessee Valley Authority” (TVA, 1933) en Estados Unidos, así como también en las instituciones e instrumentos utilizados con el propósito de promover el desarrollo del “Mezzogiorno” italiano. Se pueden también observar la influencia de los criterios, instituciones y políticas de la “Town And Country Planning” británica y de la experiencia del “Amanagement du Territorie” francés que ya, hacia 1955, paso a ser política de gobierno (p. 12).

Las actitudes de organizar, ordenar, prever, programar y planificar son innatas en las personas, pero en desarrollo acordes al nivel de las demandas de la sociedad en su conjunto y poniendo énfasis en las grandes mayorías sociales que no se benefician de los productos creados; la verdadera aplicación estriba en poder identificar y resolver los problemas del desarrollo, de esa manera se influirá en los niveles de vida de la población, así como en las desiguales relaciones entre los países, aprovechando la disponibilidad de recursos y medios técnicos e instrumental para realizar un adecuado ordenamiento de las actividades en los territorios.

Es posible orientar y definir un contenido, una estructura, es decir, un sistema de Planificación coherente y jerarquizado que responda a la organización y ordenamiento territorial, a la correcta localización de las inversiones productivas y sociales. La realidad refleja conflictos de las desigualdades territoriales, vinculados a la existencia de distintos fenómenos de origen y evolución interdependiente como son:

Las disparidades regionales, la concentración territorial de las actividades y de la población en un número reducido de zonas a nivel nacional. A los problemas locales



de la vivienda, a la insuficiencia de espacios urbanos para el crecimiento habitacional, a los problemas de distribución de los servicios urbanos, a las ciudades con crecimiento acelerados incapaces de satisfacer las demandas de la población que reside.

A la falta de incentivos, a la producción agropecuaria, conflictos de la propiedad y tenencia de la tierra, la inseguridad y los conflictos armados.

A los movimientos de las poblaciones de las zonas rurales, como efectos de la descomposición de la estructura agraria de la producción y la organización y perfeccionamiento de la fuerza de trabajo campesino.

A la insuficiencia de empleo, servicios urbanos, de la alimentación, de deforestación, crisis fiscal y administrativa. A la región con las desigualdades de desarrollo de sus distintas zonas territoriales o municipios, hasta alcanzar los niveles macro-territoriales de una nación. A la destrucción de los recursos naturales y del medio ambiente en general (p.13).

Estas situaciones se pueden caracterizar como aspectos económicos, sociales, ambientales y administrativas de gobiernos centrales y locales, cuyas deficiencias reflejan la complejidad de la realidad del país y que demandan una repuesta integral, decidida, participativa y organizada de todos sus sectores sociales y económicos.

Se identifican inadecuados procesos macro y micro económicos produciendo crisis económicas en sus distintos niveles, falta de decisión y acción de las estructuras administrativas y estatales dando lugar a la existencia de mecanismos administrativos deficientes, graves problemas de marginalidad, altos índices de urbanización espontáneas, reflejo de segregación y pobreza, falta de recursos financieros y técnicos para la realización de proyectos estratégicos, así como, de un modelo político de desarrollo que oriente las acciones y el desarrollo territorial.

En consecuencia, es importante hacer de la planificación una alternativa viable para que se convierta en el vehículo de auténtica expresión de las necesidades y aspiraciones de un país, región o localidad, poniendo énfasis en las poblaciones empobrecidas de país;



así como, a la transformación de las estructuras económicas y sociales, ser un instrumento eficaz para lograr influir sobre las desigualdades territoriales.

De esa manera, la planificación deberá responder a un proceso en donde se articulen coherentemente distintos momentos de toma de decisiones de carácter económico, social, político, ambiental y administrativos; y que estas se reflejen en propuestas de diseño urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos e interioristas articulados; en ese sentido, la formación profesional va dirigido a estos nobles objetivos.

Sobre el mismo tema, pero aplicado al planeamiento en Centroamérica y República Dominicana, Berti Lungo G. y Ferrufino Martínez C. (2009), afirman que:

En años recientes, Centroamérica y República Dominicana han sido escenarios de innumerables acciones de política pública orientada a revalorizar la importancia del ordenamiento territorial en las estrategias de desarrollo que impulsan los países.

Desde la perspectiva particular de cada país, este interés se ha materializado en la creación de marcos legales, institucionales e instrumentales orientados a facilitar los procesos de planificación y ordenamiento territorial” (Presentación, párrafo 1).

Cambios tan profundos tienen implicaciones en los niveles de vida y en el bienestar de la población, traen consigo transformaciones importantes en las estructuras políticas y sociales tradicionales de la región, y han significado modificaciones sustantivas en las formas de ocupación del espacio.

Esto último constituye, en esencia, la “expresión territorial del cambio regional”. La ubicación de nuevas actividades económicas, el surgimiento de nuevos asentamientos urbanos, el acelerado proceso de urbanización no planificado.

Así también, el efecto del deterioro generalizado de la base de los recursos naturales ha generado grandes cambios y nuevas dinámicas territoriales en la región.

Estos fenómenos han sido abordados desde distintas perspectivas en cada uno de los países del área y su reconocimiento ha servido para impulsar – especialmente en la última década - un proceso de reflexión y de diálogo político en torno a la necesidad de promover procesos sistemáticos de ordenamiento y desarrollo territorial.



Sin embargo, estas iniciativas individuales de cada uno de los países no han trascendido los límites nacionales y la perspectiva centroamericana sigue siendo la gran ausente de este proceso. Por esa razón el trabajo que se entrega pretende ser un primer paso en ese camino. (Introducción, párrafos 4 y 5)

## **2.2. Perspectiva teórica asumida**

Para dilucidar un marco teórico que permita comprender la relación del diseño urbano en el contexto de la planificación territorial para la presente investigación, esta tiene como su soporte un marco legal y jurídico para el planeamiento territorial en el país, ya que cuando hay una política aplicada al territorio significa la intervención del estado a todos los estratos que ello implica y requiere, por ello, según Berti G. y Ferrufino C. (2009):

Quando la política territorial presupone una intervención del Estado, en cualquiera de sus niveles, ya sea reguladora, orientadora o interventora se llega al ordenamiento territorial. Esta expresión, que como se indicó antes es originalmente francesa, implica que el territorio puede ser transformado con unos propósitos determinados, muchas veces vinculados a la idea de desarrollo. Resalta entonces el carácter instrumental del ordenamiento territorial en el marco de la política pública con objetivos determinados (p. 13).

Esta política del Estado con leyes de ordenamiento y desarrollo territorial, viene acompañado de todo un sistema jurídico legal, y debería ir acompañado de sus reglamentaciones, desde el nivel superior hasta el nivel municipal, que de estos se generan para operacionalizar sus aplicaciones, sobre todo a nivel municipal, que es donde se profundiza el estudio, tal como lo señalan Berti G. y Ferrufino C. (2009):

La ausencia de un marco jurídico que ordene las actuaciones y los instrumentos en materia de ordenamiento territorial, ha dado lugar a la generación de distintas iniciativas de escala nacional, regional y/o local que sin embargo no han logrado articularse alrededor de una visión nacional sobre este tema (p. 39)



En ese sentido se plantea nuevamente una disyuntiva más conceptual en términos del rol del Estado y del sistema jurídico que necesariamente acompaña cualquier esfuerzo de planificación territorial (p. 16).

Este ordenamiento territorial con carácter de desarrollo, tiene como expresión final un Plan de Ordenamiento Territorial, del cual formula un diseño urbano amplio y coherente a los postulados del Plan de Ordenamiento o Maestro territorial, por ello los instrumentos diseñados para este fin están reconocidos a nivel regional e internacional.

Hay que considerar, que un plan de ordenamiento territorial define principalmente los usos de suelo y plantea una intervención del territorio incluyendo áreas de crecimiento, tomando en cuenta la proyección de la población a un determinado umbral, a partir de ahí se propone un plan de ordenamiento de diferentes categorías y su implementación se aplica en diferentes períodos como el corto, mediano y largo plazo, tal como lo describen Berti G. y Ferrufino C. (2009):

Desde la tradición de la planificación urbana y regional, los usos del suelo se ordenan a través de planes que organizan en el tiempo y el espacio una serie de acciones y disposiciones para cumplir con determinados objetivos. Siendo el Plan de Ordenamiento Territorial el instrumento más tradicional dentro de la disciplina, es notorio el interés que este tipo de estudios tiene para la región y el esfuerzo que se ha hecho por formularlos (p. 14).

Conforme se va planificando el territorio y se van definiendo los elementos de ordenamiento como el uso de suelo principalmente, el Diseño Urbano también se viene definiendo en toda su visión, usando la misma información escrita y gráfica que la planificación recopila en su proceso de formulación, y aunque tengan sus propios métodos y procedimientos, como el estudio específico de la estructura urbana existente, usos de suelo, tramas y redes de circulación, el diseño urbano responderá a los resultados de la planificación territorial y planes de ordenamiento que resulten de estas planificaciones.



El Diseño Urbano se realiza cuando se formulan o han sido formulados o resueltos los problemas que limitan el desarrollo físico – espacial de los territorios con la Planificación Urbana o Territorial, según sea el caso, por otro lado, los Ordenamientos Físicos – espaciales tienen un esquema básico similar, como sucede con las propuestas de Ordenamiento Municipal, sobre todo las que tienen que ver con su cabecera municipal; debido al alto nivel de concentración poblacional.

Adicionalmente se formulan dos o más alternativas de diseño urbano en el que las autoridades y en lo posible la población a través de sus representantes, deben decidir por la opción más correspondiente a los requerimientos iniciales, generalmente los planes de ordenamiento municipal se presentan en forma de documento y con planos gráficos a escalas superiores a 1/1000 según el tamaño de las ciudades estudiadas.

En relación al Diseño urbano, la señora Ducci, M. E. (2,000), contextualiza su definición siempre en relación a la planificación territorial y señala lo siguiente:

El diseño urbano está orientado a interpretar la forma y el espacio público con criterios físico-estético-funcionales, buscando satisfacer las necesidades de las comunidades o sociedades urbanas, dentro de una consideración del beneficio colectivo en un área urbana existente o futura, hasta llegar a la conclusión de una estructura urbana a seguir” (p. 30).

En consecuencia y de acuerdo a esta aseveración, el Diseño Urbano realiza la planeación física en niveles de análisis como son la región, el centro urbano, el área urbana con una estructura urbana con sus usos de suelo tanto de los lotes como de las áreas públicas, definidas sus tramas, sus estructuras viales y hasta el mismo mobiliario urbano, tal como lo describe la señora Ducci, M. E. (2,000):

Tradicionalmente el Diseño Urbano ha estado referido a una disciplina dentro del planeamiento territorial y urbano, de la arquitectura paisajística, o más contemporáneamente vinculada con disciplinas emergentes como el urbanismo paisajístico.



Independientemente del crecimiento de prominente de las actividades de estas disciplinas, está mejor conceptualizada como una práctica de diseño que opera en la intersección de las tres, y, por lo tanto, requiere de un buen entendimiento de otras implicancias, tal como economía urbana, economía política y teoría social (p. 31).

La teoría del diseño urbano trata primariamente el diseño y la gestión del espacio público (como por ejemplo el ámbito público, el área pública, o el dominio público), y la forma en que los lugares públicos se experimentan y usan

El espacio público incluye la totalidad de los espacios usados libremente en el día a día por el público en general, como las calles, las plazas, los parques y la infraestructura pública. Algunos aspectos de los espacios de propiedad privada, como las fachadas de los edificios o los jardines domésticos, que también contribuyen al espacio público y son por lo tanto consideradas por la teoría del diseño urbano (p. 31).





### **3. Metodología**

#### **3.1. Enfoque cualitativo asumido y su justificación**

Conforme al objeto de la investigación y a sus características incluyendo el de su entorno inmediato, el tipo de investigación será cualitativo.

Para abordar la perspectiva cualitativa, se toma en cuenta a Sampieri, R. (2009) en su libro Metodología de la Investigación, quien indica: “la investigación cualitativa es aquella donde se estudia la calidad de las actividades, relaciones, asuntos, medios, materiales o instrumentos en una determinada situación o problema. La misma procura por lograr una descripción holística, esto es, que intenta analizar exhaustivamente, con sumo detalle, un asunto o actividad en particular”.

Además, según Serrano, J., “Dosier de Taller de Investigación” (2015) la investigación cualitativa “describe la información cualitativa, realiza apuntes de la realidad como las palabras de las personas, documentos personales, oficiales y de diferentes orígenes”, así mismo “su selección es pequeña, no aleatoria ni representativa, su selección es tipo muestreo teórico, y su enfoque es que todo es parte de la realidad entera a investigar”

#### **Método de investigación**

De acuerdo a estos autores, los métodos de investigación cualitativa son adecuados y pertinentes, para estudios territoriales y urbanos, y en este caso, se trabajará con las técnicas de análisis documental o de contenido y: la técnica de observación, pudiendo ser esta última, participante o no participante.

#### **Proceso de investigación**

Una vez definida el tema de investigación, el cual está enfocado en un estudio urbano de la cabecera municipal del municipio de Nandasmo, del departamento de Masaya, se realizaron las coordinaciones pertinentes con las autoridades municipales para llevar a cabo dicho estudio, planteando que se trabaje en base a las informaciones que el área de planificación y control urbano de la Alcaldía hayan producido.

Al tener la investigación un enfoque cualitativo, se conocieron los estudios siguientes: el Plan de revitalización con enfoque eco-turístico para el casco urbano de la ciudad de



Nandasmó (2022), Plan ambiental municipal de Nandasmó (2010-2030); Zonificación urbana para la protección y aprovechamiento del patrimonio de Nandasmó (2010); Plan de desarrollo turístico municipal (2008) y el Proyecto mirador turístico (2011), y que, siendo soluciones de mejoramiento territorial que se proyectaron en la Alcaldía de Nandasmó a través de su área de planificación o por consultores externos, permitió conocer estos esfuerzos a través de un estudio y análisis documental.

Simultáneo a este acercamiento a los trabajos para el municipio, se decidió visitar los diferentes sitios urbanos de la cabecera de Nandasmó, para reconocer los pasajes escritos por los técnicos municipales sobre lugares críticos a intervenir para mejorarlos, siendo estos principalmente, el acceso a la ciudad desde la carretera, el centro de la ciudad y el mirador turístico, con una extensión de 3 kilómetros aproximadamente, a través de la técnica de observación, la cual se le conoce técnicamente también como estudio de sitio.

Una vez visitados y leídos la documentación ofrecida y encontrada, además de haber realizado las visitas previstas a los puntos críticos, se decidió consolidar la información por medio de reportes con información procesada utilizando formatos previamente elaborados, de tal manera que se les ordenó según los objetivos y según la problemática identificada hasta el momento; revisado las proyecciones de la población, la economía del municipio y los déficit de equipamiento y servicios, se concentró en determinar las necesidades relacionadas al impulso del turismo en el municipio, al ser este el facto de su desarrollo, por lo que los resultados se dirigieron a este aspecto fundamental, graficándose soluciones urbanísticas y arquitectónicas para visualizar dichas soluciones.

### **3.2. Muestra teórica y sujetos de estudio**

Al ser una investigación cualitativa, se realizó un análisis documental tanto de la Alcaldía de Nandasmó como de estudios de externos; en el primer caso, la muestra fue específicamente los documentos para la intervención del casco urbano y la aplicación de normativas y de procedimientos para aprobar las propuestas y autorizar la puesta en marcha de los proyectos como obras civiles, y en el segundo caso, la muestra fue el Plan de revitalización con enfoque eco-turístico para el casco urbano de la ciudad de Nandasmó (2022), ya que representa una síntesis y soluciones actualizados, a partir de los estudios municipales



En el caso de la técnica de observación, supuso la confirmación de las problemáticas y de las propuestas para sus soluciones elaboradas por los estudios anteriormente señalados por lo que la muestra son las tres visitas realizadas a los tres puntos más críticos del casco urbano de Nandasmo, y que están identificadas en el diagnóstico urbano de la ciudad, cabe señalar que la visita se complementó con los comentarios vertidos en el documento del Plan de revitalización con enfoque eco-turístico de Nandasmo y que identifica estos tres puntos críticos como la base de la solución a esta problemática urbano-municipal.

### 3.3. Métodos y técnicas de recolección de datos utilizados

Como ya se definió en la formulación de la investigación, los métodos de investigación cualitativos serán el análisis documental y las entrevistas individuales.

- a. **El Análisis Documental:** Esta técnica permite el reconocimiento y el análisis crítico de la documentación sobre propuestas de mejoramiento de la ciudad de Nandasmo facilitada por la Alcaldía de Nandasmo y por la autora de la propuesta de revitalización con enfoque eco-turístico de la ciudad de Nandasmo, las cuales fueron pilares para la investigación, no solo de las soluciones sino también del conocimiento de la problemática
- b. **La Técnica de Observación:** Permite obtener información directa de los lugares del casco urbano del municipio de Nandasmo, y que han sido considerados como conjuntos críticos donde existen mayores problemas que obstaculizan el Desarrollo de dichos lugares y sus proyecciones a su entorno, los mismos que son observados en su dinámica de funcionamiento (actividades urbanas, comercialización, movilización, etc.)

Tanto para el Análisis Documental como para la técnica de Observación, se estructura unos formatos para la temática y sus variables que contrasten con las fuentes directas de la investigación, para recoger los enfoques y puntos de vista que se encuentren en los documentos técnicos y en la observación de los puntos críticos en la ciudad de Nandasmo.

En el Análisis Documental, se lee el documento normativo y su fundamento, así como el diagnóstico y proyección de la población y demanda de servicios, luego se escribirá en el formato de Análisis Documental (ver Anexo) los puntos importantes que están relacionados a esta temática y sus variables, con la información obtenida se analizará,

interpretará y se deducirá la lógica y la viabilidad de las soluciones hasta el momento realizadas en obras físicas; cabe destacar, que este proceso se aplica igualmente en la técnica de observación, por lo que las coincidencias de los reportes permiten validar los resultados del estudio.

Tabla 1. Variables (Matriz de operacionalización de variables cualitativas)

<b>Variable</b>	<b>Definición Operacional</b>	<b>Indicador</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Fuente</b>
Caracterización urbana de Nandasmó	Estudio de la estructura urbana y de tres puntos críticos en la ciudad e Nandasmó	Estudio de la estructura urbana de la ciudad de Nandasmó descrito y graficado en planos	Análisis documental y Técnica de observación en puntos críticos	Alcaldía de Nandasmó y autora de tesis monográfica
Diagnóstico Urbano de Nandasmó	Estudio integral de la ciudad de Nandasmó integrando factor turístico	Memoria técnica Descrita y graficada	Análisis documental	Alcaldía de Nandasmó
Proyección de la demanda en el aspecto turístico	Proyección al 2030 de las demandas de proyectos turísticos en Nandasmó	Materiales y sistemas identificados	Análisis documental	Alcaldía de Nandasmó
Propuesta de revitalización urbana de Nandasmó	Propuesta urbanística y arquitectónicas al 2030 de las demandas de proyectos turísticos en Nandasmó	Tiene o no tiene	Análisis documental y Técnica de observación	Alcaldía de Nandasmó y autora de tesis monográfica

Fuente: Propia



### **3.4. Criterios de calidad, credibilidad, confiabilidad, conformabilidad, transferibilidad y triangulación**

#### **Criterios de rigor**

Se aplica como concepto transversal en el desarrollo de un proyecto de investigación y permite valorar la aplicación escrupulosa y científica de los métodos de investigación, así como de las técnicas de análisis para la obtención y el procesamiento de los datos cualitativos que se derivan de las entrevistas.

#### **Criterio de credibilidad**

Se proyecta alcanzar la meta confirmando los hallazgos y revisar algunos datos particulares si fuese necesario, volviendo a los actores o sujetos de la investigación, durante la recolección de la información, ya que estos son las fuentes de base de datos.

#### **Criterio de confiabilidad**

Se busca que los resultados de la investigación sean aplicables a todos los actores a través de las variables estudiadas y en función de sus alcances ya que se derivan de los mismos actores y los insumos utilizados, esto indica la confianza que genera estos datos generados.

#### **Criterio de conformabilidad**

Se trabaja en que los resultados de la investigación que son objeto de afirmación tanto documental como de las entrevistas, brindado por todos los actores a través de las variables formuladas y desarrolladas en los instrumentos de investigación utilizados, las mismas que son realizadas adecuadamente.

#### **Criterio de triangulación**

Se valida y se profundiza los hallazgos, cruzando los datos obtenidos y resguardados en las técnicas de investigación aplicadas, como el estudio documental y las entrevistas diferenciadas según los actores.

#### **Criterio de calidad**



Se toma en cuenta las normativas y los procedimientos como referencia para revisar de forma sistemática, los resultados de la investigación y de esa manera se garantice que los resultados sean los esperados, trabajando con todas las indicaciones señaladas en el desarrollo del estudio.

### **3.5. Métodos y técnicas para el procesamiento de datos y análisis de información.**

Una vez procesado la información, se hace un análisis de datos cualitativos donde se extraen significados y conclusiones de datos no estructurados y heterogéneos no numérica o cuantificable, por lo que este proceso de datos y análisis de la información pasará por el siguiente procedimiento:

- a. Aplicación de análisis documental utilizando formatos para pasar información selectiva por cada documento consultado, tanto de la Alcaldía de Nandasma como de tesis monográfica
- b. Estos Análisis Documentales realizados, se sistematizan para su procesamiento, permitiendo realizar un análisis e interpretación de resultados de las propuestas estudiadas
- c. Aplicación de Técnica de Observación en los tres puntos crítica, previamente identificados en la ciudad, utilizando formatos para pasar información
- d. Sistematización de la información cualitativa obtenida del análisis documental y de la observación, identificando las similitudes y diferencias, luego, analizar y llegar a resultados correctamente redactados de la sistematización con las informaciones registradas.
- e. Conclusiones generales y específicas y recomendaciones de los resultados, de una manera clara y concisa, sin quitar los argumentos adecuados

#### **4. Discusión de resultados o hallazgos**

##### **a) Delimitación del área de estudio.**

El área de estudio se ubica entre el Centro de salud “José Napoleón García” que se localiza en el sur y hacia el norte a un kilómetro de distancia del Mirador turístico de Nandasmó, colindando con arroyos en el Este y Oeste. Para realizar un mejor análisis de la situación actual del casco urbano se llevó a cabo un reconocimiento del contexto, que permita obtener un diagnóstico más acertado, con este fin se dividió el área de estudio en cinco sectores, obteniendo lo siguiente:

##### **b) Caracterización y Diagnóstico**

###### **Potencialidades:**

Condiciones climáticas agradables durante la mayor parte del año.

La flora principalmente orientada a las especies maderables, que constituye un recurso fundamental para las actividades económicas que ofrece el casco urbano

Cuenta con una costa en la laguna de Masaya, como parte de la distribución espacial.

El sector económico en el que se encuentra situado permite a los pobladores generar una oferta de empleo contribuyendo a la economía de diversas familias

El tipo de actividad económica se encuentra arraigada a las expresiones culturales que caracterizan al casco urbano.

Nandasmó es un municipio con riqueza gastronómica, reconocido por la panificación, aprovechable para el turismo.

El casco urbano no es el único que cuenta con elementos históricos como la iglesia, se extiende a caminos aledaños que conectan a este con comarcas donde se encuentran petroglifos.

En el ámbito turístico no se cuenta únicamente con un mirador sino con actividades características de la localidad por la que los turistas demuestran un gran interés por conocer el proceso de elaboración de estas, sin embargo, no se aprovecha adecuadamente.

---



Los tres barrios establecidos no presentan ninguna barrera física o espacial que fragmente el recorrido.

El municipio cuenta con hitos que son aptos para formar parte de la oferta turística del sector.

El uso de vivienda taller constituye uno de los principales patrimonios culturales de la localidad.

La vía para acceder al mirador turístico es la calle principal, que recorre todo el casco urbano, lo cual representa una ventaja para el turismo, ya que el turista se puede sumergir en el turismo local.

El transporte interurbano recorre todo el casco urbano, así mismo se cuenta con transporte urbano colectivo.

El uso de suelo es heterogéneo en el sector, por lo cual ningún sector del casco urbano queda segregado de las actividades.

El uso de vivienda taller constituye uno de los principales patrimonios culturales de la localidad.

**Limitaciones:**

El emplazamiento del casco urbano se encuentra limitado por dos arroyos que no permite su expansión hacia Este y Oeste

Son pocos los edificios destacables en la zona y los pocos de que quedan como casas antiguas se ven riesgos por construcciones más recientes que no brindan carácter a la localidad.

El acceso al casco urbano se realiza únicamente a través de una vía que recorre todo el municipio de norte a sur, donde se conecta con la carretera regional Catarina- Las esquinas.

Se encuentra consolidado en su totalidad.





**Problemas encontrados:**

El sistema de sendas no se encuentra jerarquizado.

Son pocos los nodos existentes, además no presentan las condiciones adecuadas, ni representan un atractivo como punto de convergencia entre los habitantes.

Los nodos carecen de diseño y elementos de mobiliario básico.

Nodo como la plaza municipal, presenta problemas de seguridad ciudadana, por la falta de iluminación.

El centro cultural como icono del sector carece de una infraestructura que refleje el carácter del edificio, pero tiene un museo, que no se ha aprovechado.

No se cuenta con mobiliario urbano aparte de alumbrado público, el cual se presenta en mal estado la mayor parte del tiempo.

Al caminar por las calles se observan estancamientos de aguas o corrientes de estas mismas por un trayecto largo.

El uso de vivienda taller, representa un atractivo turístico, pero no se cuenta con las condiciones necesarias para este, principalmente no se cuenta con un área de exhibición para sus productos.

El casco urbano colinda con el cementerio de la municipalidad y representa un problema de seguridad ciudadana por el estado de abandono.

No se encuentra acondicionada para personas de movilidad restringida, poniendo en peligro su integridad física.

El comercio informal es uno de los principales invasores de vía, aunque se debe destacar que refleja la gastronomía de la localidad.

El transporte interurbano obstruye la circulación vehicular.

Falta de control de estacionamiento en los equipamientos del área y en el uso mixto de servicio que utilizan la vía como área de carga y descarga.

Redes de agua potable muy antiguas, por lo que continuamente se tiene que estar revisando las tuberías por fugas, deteriorando el revestimiento de la calzada.

No hay una red de drenaje, ni saneamiento por lo que hay charcas e insalubridad

### **Causas de la problemática**

Una vez presentada las principales problemáticas que se encuentran en el casco urbano del municipio de Nandasmo, es preciso determinar las causas que genero el deterioro y que por ende frenan el desarrollo turístico que se refleja en la economía local, la cual tiene elementos característicos con alto potencial aprovechable.

La principal causa del deterioro ha sido la carencia de un plan de ordenamiento para el casco urbano, el municipio no ha contado con ningún tipo de estudio por consiguiente tampoco se ha trabajado en la elaboración de este plan desde la concepción del casco urbano. La falta de este plan se ve reflejado en la vialidad de la zona, no se realizó una jerarquización del sistema vial enfocado en el flujo vehicular, así mismo no se propuso un ancho de vía que contemplara andenes ni áreas verde, siendo estos invadidos por los pobladores por la falta de regulación por la administración local.

Otro de los problemas sobresalientes es la perdida de elementos físicos característicos del lugar, no se propuso un plan de restauración y conservación de los principales edificios que guardaban el carácter de la localidad. Un claro ejemplo es el templo católico, que ha perdido su valor histórico con el paso de los años por pequeñas transformaciones que ha sufrido por el deterioro.

Dentro de este aspecto se denotan igualmente las casas con estilo vernáculo, que, si bien fueron declaradas patrimonio municipal, estas han ido experimentando restauraciones por los dueños, que han tergiversado el valor de estas.

La falta de planeación del desarrollo del casco urbano ha conllevado a que sean pocos los proyectos que se han focalizado dentro, se han llevado a cabo proyectos de tratamiento en los tramos asfaltados, proyectos de mejora estética como: pintura y mantenimiento en parque, centro cultural pero no se ha mejorado la infraestructura de estos.



La falta de interés por mejorar la imagen de la zona, genera un problema al conjugar el desarrollo económico y turístico. Actualmente los esfuerzos de potencial turístico se inclinan hacia el mirador del municipio, tratando de integrar los negocios de la localidad dentro de este destino, sin embargo, a pesar de ser un atractivo no crea movimiento turistas permanentes por algunos problemas de planificación y de equipamiento básico de los cuales carece.

Por otra parte, el estancamiento de negocios locales y la falta de desarrollo como atractivo turístico de estos, se debe a los escasos recursos de los habitantes, determinados por no contar con una infraestructura adecuada para la producción de estos, el no contar con salas de exhibición de sus productos donde se pueda crear un ambiente agradable con el visitante. En este sentido se ha hecho notorio la falta de gestión y planificación, en donde los actores locales y dueños de negocios se conjuguen para lograr un desarrollo económico turístico y cultural, puesto que entre 2008-2012 se realizó un proyecto con CIDEL, proyectando mejoras de infraestructura parcial.

Dentro de este plan fueron seleccionado talleres de artesanías donde se crearon salas de exhibición en algunos negocios, en otras mejoras en el taller y acondicionamiento de letrinas de arrastre, dicho plan no contó con el éxito esperado, por falta de planes urbanos y sociales que los respaldaran.

### **Planes a nivel municipal**

El crecimiento territorial, está dirigido hacia el sur del municipio, es decir crecimiento hacia la comarca de Pio XII donde se está proyectando la lotificación Bismarck Martínez. Igualmente se conoce la proyección del nuevo centro urbano del municipio, que se dirigirá a lo que hoy es la periferia de Nandasmo, donde se encuentra ubicada la Alcaldía Municipal.

Como parte del inicio de la creación del nuevo centro, se ha diseñado como punto de partida un parque, dispuesto a comenzar su construcción a finales del 2022 con la primera etapa, consta de



Cuatro etapas y contará con áreas de esparcimiento, mobiliario urbano, locales comerciales, pista de skateboarding, canchas y estacionamientos. Dentro de este proyecto de redirigir la ciudad hacia el sur, se está acondicionando un corredor vial desde la comarca los Pocitos de Niquinohomo, hasta el límite de Masatepe en el asentamiento San Pedro, pasando por este parque.

### **Tendencias y proyecciones**

A partir de los datos proporcionados por el Ministerio de Salud (MINSA), sobre la población del casco urbano del municipio de Nandasma, se calcula las proyecciones de población utilizando los resultados del censo del primer trimestre del año 2022 de dicha institución, por lo tanto, la población del casco urbano en el período 2022- 2027 se estima que será de 7,627 habitantes, experimentando un incremento de 609 habitantes. Esto representaría una tasa de crecimiento de 1.6%.

La propuesta se compone de 8 proyectos de intervención, que pretenden potenciar el valor turístico, económico y cultural del casco urbano antiguo que se ha visto excluido de los planes de desarrollo futuros de la localidad, a manera de que estos sean el foco de la transformación urbana que impulse el crecimiento integral del área para mejorar su calidad de vida.

### **Propuesta de revitalización de la ciudad de Nandasma**

Dicha propuesta está enfocada en rescatar el sector a través de espacios públicos, guiada por los aspectos de integración socio-cultural, movilidad urbana, integración ambiental y desarrollo económico.

Las intervenciones se proponen estratégicamente a través de los resultados obtenidos del diagnóstico previo, estos se describen globalmente a continuación:

- Mejoramiento vial:

Rediseño de vía principal integrando andenes que permitan una mejor y segura circulación peatonal.



Diseño de nueva calle a integrarse con la vía principal actual, como vía de salida del casco urbano.

Lotificación de terreno y propuesta de uso de suelo en área de construcción de nueva calle.

- Adecuación de espacio para terminal de buses hacia el municipio.
- Conjunto centro histórico del casco urbano:

Rediseño fachada y plaza de acceso al centro cultural.

Acondicionamiento de plaza municipal.

Mejoramiento del parque central.

Diseño de área comercial “Plazoleta gastronómica”.

- Integración casco urbano con el centro turístico mirador “La poma”:

Diseño de área de esparcimiento contigua al centro

Lotificación áreas baldías, expansión hacia el norte. o

Continuidad de andenes peatonales.

- Rediseño de parque ecológico
- Creación área comercial “Parque de artesanos”.
- Propuesta área para parque lineal eólico y planta de tratamiento de agua.

Para cada propuesta (vialidad, mirador, etc.), se presenta un plan maestro de revitalización dentro del casco urbano del municipio, posteriormente se describe y presenta a detalle cada proyecto

## 5. Conclusiones

Luego de concluir la investigación para elaborar esta propuesta de revitalización, se puede inferir que el casco urbano del municipio de Nandasmo presenta en su mayoría problemas de carácter físico que bloquean su desarrollo integral, aun con los recursos singulares que ofrece este. Todos estos problemas han conllevado a que no se pueda apreciar el municipio como un lugar turístico, pues no presenta las condiciones, ni elementos construidos que lo sustente, lo cual se ve reflejado en su estancamiento económico que consecuentemente se refleja en la pérdida del valor e identidad cultural.

El sector presenta una riqueza cultural desaprovechada, ya que como se ha reflejado en el diagnóstico de este documento las potencialidades son considerables, sin embargo, esta degradación proviene de la carencia de planificación desde el desarrollo territorial en el municipio.

Como una respuesta para el desarrollo turístico de Nandasmo, este plan apuesta por la revitalización urbana mediante escenarios públicos en el casco urbano que se inserten en el ambiente, como una medida que sustente el turismo en la localidad, distribuidos dentro del nuevo recorrido vial principal, espacios públicos dirigidos a la promoción de la cultura como gastronomía, panificación y artesanías, permitiéndole a los habitantes obtener un desarrollo económico que mejore su calidad de vida.

Este estudio permitió avizorar ciertos lineamientos que permitan esbozar una propuesta que mejore la situación del casco urbano, promoviendo sus propuestas para dicho mejoramiento, entre estas podemos destacar las siguientes:

1. Implementación de planes de promoción y divulgación que posicionen todos los recursos turísticos del municipio, principalmente los del casco urbano.
2. Impulso de proyectos de rescate y conservación del templo parroquial San Pedro, como elemento de identidad del municipio.
3. Realización de planes de preservación de casas antiguas, principalmente de aquellas declaradas patrimonio municipal.
4. Establecimiento de un programa de señalización comercial que guíe a los visitantes



5. Creación de alianzas con tour operadoras.
6. Implementación de una red de saneamiento como proyecto de prioridad.

Finalmente, retomando los objetivos que dieron pie a la investigación realizada, podemos inferir que se realizó un estudio de la situación actual de la ciudad de Nandasmó permitiendo la identificación de la problemática, potencialidades y limitantes, con énfasis en su valor turístico, económico y cultural.

Además, se logró establecer las causas del deterioro físico, espacial y urbano, y que servirán para las orientaciones de las estrategias y soluciones de revitalización a formular.

Además, se generó una propuesta de revitalización urbana sostenible que potencie y dinamice principalmente el valor turístico, económico y cultural del municipio, lo que le dio un plus a la investigación.



## 6. Referencias bibliográficas

Alcaldía de Managua (2017). Plan de revitalización del centro tradicional y patrimonial de Managua. Dirección de urbanismo. [https://urbanismomanagua.gob.ni/descargas/02\\_Plan%20Integral%20de%20Revitalizaci%C3%B3n%20+Plan%20Habitacional\\_compressed.pdf](https://urbanismomanagua.gob.ni/descargas/02_Plan%20Integral%20de%20Revitalizaci%C3%B3n%20+Plan%20Habitacional_compressed.pdf)

Barrios A (2011). Ecoturismo y sostenibilidad: una revisión bibliográfica. Universidad Nacional de Andalucía. [https://www.citur.gov.co/upload/publications/documentos/231.Ecoturismo\\_y\\_Sostenibilidad\\_Una\\_revision\\_bibliografica.pdf](https://www.citur.gov.co/upload/publications/documentos/231.Ecoturismo_y_Sostenibilidad_Una_revision_bibliografica.pdf)

Drumm A, Moore A (2005). Introducción a la planificación del ecoturismo. Desarrollo del ecoturismo: Un manual para los profesionales de la conservación. The Nature Conservancy. [https://pdf.usaid.gov/pdf\\_docs/pnadg550.pdf](https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/pnadg550.pdf)

Esquiaga arquitectura, sociedad y territorio, S.L (2017). Plan de revitalización de Managua. Consultoría Internacional. <https://ezquiagaarquitectura.com/2017/plan-de-revitalizacion-managua-2/>

Flores A, Larrazábal K (2013). Plan de revitalización y rehabilitación de casco urbano de nuevo Cuscatlán. Universidad Dr. José Matías Delgado. <https://webquery.ujmd.edu.sv/siab/bvirtual/BIBLIOTECA%20VIRTUAL/TESIS/06/ARQ/0001768->

ADTESFP.pdf

González C (s.f). Proyecto de mejoramiento y revitalización urbana, de la imagen y el espacio público del área sur este de la zona 4. Universidad de San Carlos de Guatemala. [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/02/02\\_1744.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/02/02_1744.pdf)

García R (2011). Historia oral de Nandasmo: un pueblo que yace en el quehacer cultural desde siempre. AMUDEMAS. <http://www.aecid.org.ni/wp-content/uploads/2014/04/Historia-Oral-Nandasmo.pdf>





- Gamboa P (2003). El sentido urbano del espacio público. Revista Bitácora urbano territorial. <https://www.redalyc.org/pdf/748/74810703.pdf>
- López L, Zepeda Y (2011). Plan de revitalización urbana del acceso principal, “sector calle La Inmaculada”, de la ciudad de Granada para el año 2010. Universidad centroamericana. <http://repositorio.uca.edu.ni/84/1/UCANI3149.pdf>
- Romero M (2015). Revitalización urbana sostenible-Bogotá. Universidad Santo Tomás. <https://repository.usta.edu.co/jspui/bitstream/11634/34810/1/Monografia%20Revitalizacion%20Urbana%20y%20Sostenible.pdf>
- Sánchez F (2016). La revitalización urbana como base de la planificación turística en el centro histórico de Bogotá, sector de La Candelaria. <https://gredos.usal.es/handle/10366/129705>
- Taracena E (2013). La revitalización urbana: un proceso necesario. Arquitectura, literatura [+]. <https://conarqket.wordpress.com/2013/08/16/la-revitalizacion-urbana-un-proceso-necesario/>
- Tello Carlos. (2017). Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades Montreal y México. Cuadernos de investigación urbanística. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6112185.pdf>
- Vanegas G (2006). Ecoturismo instrumento de desarrollo sostenible. Universidad de Antioquia. <https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/149/1/EcoturismoInstrumentoDesarrolloSostenible.pdf>



**7. Anexos o apéndices**

**FORMATO PARA ANÁLISIS DOCUMENTAL**

**Presentación:**

Con el presente instrumento se pretende verificar que los planes elaborados por el área técnica municipal correspondiente, se encuentran en el contexto de las necesidades del municipio, y si una propuesta de revitalización de la ciudad de Nandasma es pertinente. En el contexto de la investigación, el producto esperado además de las conclusiones, son las sugerencias para las mejoras expresadas en un plan de revitalización con enfoque eco-turístico de la ciudad de Nandasma que se puedan aplicar, por lo que en cuadro adjunto se anotarán las ideas de mejoras que se estimen convenientes.

**Cuadro de información documental**

Datos Generales del Documento	Factor	Indicadores	Objetivos Específicos	Preguntas Orientadoras	Si	No	Información Relevante	Observación (O)y mejora (M)

**PLAN DE REVITALIZACION CON ENFOQUE ECO.TURISTICO EN LA CIUDAD DE NANDASMO**

---

---

**FORMATO GUÍA DE OBSERVACIÓN DEL PLAN DE REVITALIZACION CON ENFOQUE ECO.TURISTICO EN LA CIUDAD DE NANDASMO**



**Objetivo:**

Validar en la observación a tres puntos críticos urbanos de la ciudad de Nandasmó para relacionar con los planes de mejoramiento del casco urbano del municipio de Nandasmó

**Datos Generales:**

Nombre del punto crítico

---

Datos generales

---

Variable	Indicador	SI	No	Observación
Intersección	Plano vial del diagnóstico			
Calles adyacentes	Plano vial del diagnóstico			
Lotes	Plano de estructura urbana			
Bloques o manzanas	Plano de estructura urbana			
Población	Población urbana e histórica			
Movilidad	Transporte privado y público			
Uso de suelo	Plano de estructura urbana			
Zona	Plano de estructura urbana			
Construcción	Nivel de construcción en el área			
Antigüedad	Cantidad de construcciones y año de construcción			
Hito turístico	Plano de la estructura urbana			
Nodo	Plano de la estructura urbana			

La técnica de Observación incluirá la descripción física de los tres puntos críticos a visitar en la ciudad e Nandasmó, y contrastar con la información de los planes elaborados por la Alcaldía de Nandasmó