

Especialización Desarrollo Territorial con Seguridad Humana

**EL CRECIMIENTO URBANÍSTICO NO PLANIFICADO EN LA
COMUNIDAD GASPAR GARCÍA LAVIANA**



NICARAGUA

2016

¿Cómo ha afectado el crecimiento urbanístico no planificado a la Comunidad Gaspar García Laviana de Ticuantepe?

A solo trece kilómetros de la capital, al suroeste de Managua, dando la bienvenida y como una antesala al Municipio de Ticuantepe, se ubica la Comunidad Gaspar García Laviana, con una población de 2,034 habitantes de los cuales 927 son hombres y 1,107 son mujeres¹. Según proyección poblacional En esta comunidad aun catalogada como rural, sus habitantes provienen de grupos familiares antiguos que viven en comunidad, comparten los servicios básicos, líneas divisoras imaginarias o con cercas vivas. Sus patios son extensos y ornamentados. Los pobladores originales expresan que esta comunidad años atrás era una zona de abundante vegetación y poca población.

Las primeras familias que habitaron esta comunidad eran los Artola, Velásquez, Navarrete, Cuaresma, Castañeda, Espinoza, Rodríguez y Andino. Se abastecían de agua de un pozo comunal, se alumbraban con candil y los caminos eran de tierra traficados en carretas. La describen como una zona muy verde, un clima fresco, sin inundaciones, era más tranquilo y producían hortalizas, plátano, maíz, frijoles, arroz, trigo y frutas. Estas frutas que se cosechaban no tenían mucha demanda, lo escaso era el efectivo, pero la comida abundaba; los caminos tenían buen mantenimiento; por la comunidad pasaban las carretas que venían de La Concha y salían por La Morita. El agua abundaba y cuando llovía por mucho tiempo, el agua corría por el camino rumbo al arroyo; las cercas eran de piñuelas y esto ayudaba a disminuir la velocidad de la corriente.

¹ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), "Cifras Oficiales, Censos Nacionales 2005", III Censo de Población y IV de Vivienda, realizado del 28 de mayo al 11 de junio de 2005

La poca infraestructura pública existente eran la iglesia católica y la escuela de primaria. Estas fueron construidas por esfuerzos de sus pobladores en coordinación con el cura Jesuita conocido como Padre Zubi. Los jóvenes practicaban los deportes béisbol, kit bol, voleibol femenino y masculino. Todas estas actividades auto gestionadas por la comunidad en busca de la captación de fondos. La cultura de la población ha sido autogestionaria y dinámica lo que se conservó hasta la década de los años 90.

A inicios de 1990, la parte urbana del municipio de Ticuantepe estaba constituida solamente por el casco urbano: cinco repartos y diecisiete comunidades. Sin embargo, a partir de 1997 inicia la construcción de viviendas en sectores rurales del municipio. La Gaspar, como popularmente se le nombra a la comunidad, pasó a ser un gran atractivo para las urbanizadoras, ubicado en zona fronteriza entre Managua y Ticuantepe, a escasos 13 kilómetros de la capital, con un microclima bondadoso, vecinos hospitalarios, quienes vieron en las ofertas económicas de las urbanizadoras una oportunidad para “salir de la pobreza” o la forma de darle utilidad a tierras en las que por falta de financiamientos y demás recursos ya no podían hacer producir.

Si aplicamos la tasa de proyección de crecimiento poblacional del INIDE, que es del 3.5% anual, en 11 años el crecimiento poblacional sería del 38.5% para un total de 2,817 habitantes. Esto es si el crecimiento fuese lineal y natural pero la migración de otros municipios hacia los nuevos residenciales ha incrementado.

Según el trabajo monográfico elaborado por los estudiantes de undécimo grado del Instituto Publico de Esquipulas (Anexo), bajo la tutoría del profesor de Lengua y Literatura Lic. Oscar Guido Ruiz, titulada “Causas de las escasez del agua potable en la Comunidad Gaspar García Laviana”,

contabilizaron un total de 1,381 viviendas, a las que si calculamos un promedio de 5 habitantes por casa obtendríamos un total de 6,905 habitantes. Esto ilustra el crecimiento acelerado de la población en la comunidad.

Diecisiete de aproximadamente cuarenta urbanizadoras autorizadas en Ticuantepe, tienen proyectos desarrollados y en desarrollo en esta comunidad, todas con ofertas de viviendas para un sector poblacional de clase media alta.

La inexistencia de un Plan de Ordenamiento Territorial (zonificación en cuanto al tipo de uso de la tierra) y una ordenanza municipal que regule el uso de la tierra ha permitido un desarrollo urbano acelerado, desordenado y sin control en cuanto al cumplimiento de leyes mínimas. Esto, ha traído como consecuencias la contaminación, erosión de suelos e inundaciones en la comunidad y problemas socioeconómicos en los pobladores oriundos. Dicha problemática, no ha sido estudiada por la municipalidad, ni por otros actores sociales del municipio.

En este contexto es pertinente el análisis de las diferentes teorías sobre desarrollo urbano y sostenibilidad con el afán de determinar si el crecimiento urbano de la Gaspar es congruente con la búsqueda de la creación de ciudades (comunidades) sostenibles que garanticen la continuidad de la especie humana, haciendo la aclaración de que estas teorías han tomado como focos de estudios extensiones de territorios más grandes que constituyen ciudades.

El término urbanismo se utilizó inicialmente para designar todos los fenómenos de ordenación urbana; a medida que el fenómeno constructivo y edificatorio ha traspasado el espacio propiamente urbano, dicho término ha sido desplazado en la práctica por el de *Ordenamiento territorial*

cuando se quiere hacer referencia a intervenciones en tierras extra urbanas, donde entran en juego intereses supralocales protegidos desde instancias públicas superiores: defensa nacional, carreteras, medio ambiente, etc. En España, el término Ordenación del Territorio se emplea también para la planificación en ámbitos supramunicipales, en los que generalmente existen relaciones funcionales importantes entre los municipios y se aprecia la necesidad de coordinar los planes urbanos municipales.

Cerdá (citado por Tórrez, 2007) describe:

El **urbanismo** como la disciplina que tiene como elemento de estudio a las ciudades. Desde una perspectiva holística enfrenta la responsabilidad de estudiar y ordenar los sistemas urbanos. Es una disciplina muy antigua, que incorpora conceptos de múltiples disciplinas y un área de práctica y estudio muy amplia y compleja. Según algunos, sería una ciencia que se encuadraría dentro de las ciencias sociales (geografía, sociología, etc.) y, según otros, sería un arte, asociado tradicionalmente a la arquitectura, es decir, un conjunto de saberes prácticos que proporcionan las bases fundamentales para resolver los problemas de las ciudades. En esta dualidad se vislumbra el carácter descriptivo y explicativo del urbanismo como ciencia frente al carácter prescriptivo del urbanismo como arte, aunque ambos enfoques necesariamente se realimentan mutuamente. (p.13)

El urbanismo actúa a diversas escalas, desde el diseño urbano, encargado de diseñar el espacio público y los elementos que lo configuran (desde la escenografía edilicia al mobiliario urbano), hasta la planificación urbana, que define el modelo de desarrollo de la ciudad, pasando por la gestión urbana, que define cómo se ejecuta lo planificado. La dimensión jurídica del urbanismo es muy importante, especialmente en su actividad de planificación urbana, ya que su ámbito de actuación incluye objetos con diferente *status* jurídico, como bienes comunales y propiedades públicas y privadas. De esta forma, los planes urbanísticos quedan normalmente

supeditados a un marco legislativo específico sobre la propiedad de la tierra y los derechos de uso asociados a los distintos regímenes de propiedad. En cualquier caso, el plan urbanístico siempre tiene un contenido que va más allá de lo jurídico, pues incorpora el elemento técnico, político, económico, social, ambiental y también jurídico que se llaman regulaciones, incluso ordenanzas municipales, que definen un proyecto de ciudad.²

Vinatier (citado por Torrez, 2007) piensa que:

“El Urbanismo es la capacidad del ser humano que le permite adaptarse a su entorno, transformándolo en base a sus necesidades, utilizando los medios y conocimientos necesarios para este fin, depende directamente de la capacidad tecnológica, de la cultura e ideologías en la que se desarrolla, tiene como fin ser un sistema de soporte para las civilizaciones y el desarrollo de sociedades complejas”. (p.14)

El plan de ordenamiento territorial se constituye en un instrumento de ordenamiento urbano, una figura renovada de planificación física de la ciudad, que incorpora instrumentos seleccionados de gestión de la tierra. El plan determina el tipo de tierra en el cual es posible urbanizar, construir, cultivar, explotar o proteger.

Existe a nivel mundial una preocupación por un crecimiento urbano acelerado y sin control, Nicaragua no es la excepción y los municipios de Managua y los pueblos son los más afectados.

En el caso de la Comunidad Gaspar García Laviana se hace necesario hablar del impacto generado por la construcción de urbanizaciones que responden a objetivos empresariales privados, como es la

² <http://es.wikipedia.org/wiki/urbanismo>

comercialización de viviendas para las personas que tienen ingresos superiores a treinta mil dólares anuales.

La constitución política de Nicaragua en sus artículos 59 y 60 establece que *"es obligación del Estado la preservación, conservación y rescate del medio ambiente y de los recursos naturales"*, por tanto manifiesta que los nicaragüenses tenemos derecho a la salud, igual que el derecho de habitar en un ambiente saludable, enfatizando que el Estado establecerá las condiciones básicas para su promoción y protección.³

Nicaragua firmó la "Convención sobre la Diversidad Biológica" durante la "Cumbre de la Tierra", el 13 de junio de 1992. La Asamblea Nacional ratificó esta convención el 15 de noviembre de 1995, teniendo como objetivos la conservación de la diversidad biológica, la utilización sostenible de sus componentes y la participación justa y equitativa en los beneficios que se deriven de la utilización de los recursos genéticos.⁴

Los recursos biológicos son fundamentales para el desarrollo económico y social de la humanidad y como consecuencia se reconoce a la diversidad biológica como bien mundial de valor inestimable para las generaciones presentes y futuras. Sin embargo, actualmente está amenazada principalmente por la acción humana.⁵

Otro marco referente que conduce a valorar la necesidad de ordenar el territorio es el informe "Nicaragua frente al Cambio Climático" de la "Serie Centroamericana de Bosques y Cambio Climático de Octubre 2003", donde se especifica los compromisos adquiridos dentro del "Mecanismo

³ Declaración de Parque Nacional Cerro Mokoron – Centro Humboldt Setp. 2007

⁴ Declaración de Parque Nacional Cerro Mokoron – Centro Humboldt Setp. 2007

⁵ Declaración de Parque Nacional Cerro Mokoron – Centro Humboldt Setp. 2007

de Desarrollo Limpio (MDL)”, creado por el protocolo de Kyoto y la “Convención Marco de Cambio Climático”.

En este informe se refleja las causas que están provocando el cambio climático y como los países centroamericanos han asumido acuerdos en función de realizar acciones concretas dirigidas hacia la mitigación del cambio climático, en particular en actividades forestales dentro de los lineamientos del “Mecanismo de Desarrollo Limpio”.

Esta comunidad anteriormente verde, ahora alberga a 17 urbanizaciones con una cantidad de vivienda que van desde 70 como mínimo hasta 900 viviendas, su deforestación alcanza el 80% con implicaciones fuertes en el cambio de clima y hábitat de su fauna; áreas sembradas tradicionalmente de plátano, piña y frutales, ahora son convertidas en zonas de vivienda.

En la actualidad no existe un registro del área deforestada, ni de daños ambientales, lo que impide señalar con precisión la cantidad de hectáreas taladas, sin embargo es posible determinar que en tan solo dos de las urbanizaciones actualmente en desarrollo la tala significa la desaparición de al menos 2,000 árboles, entre las variedades de sardinillo, cedro real, aguacate, mamón, nancite, mango y laurel entre otros.

Resulta una conversación inevitable entre los vecinos de la comunidad, los efectos de estas construcciones, el cambio como consecuencia de la proliferación de urbanizaciones, siendo los más sensibles las altas temperaturas, inundaciones en el invierno, altos costos de los servicios básicos, riesgos de la población por la circulación de una cantidad de vehículos a altas velocidades sin disponer de andenes peatonales, escases del agua potable, que si bien es cierto siempre ha existido un sector de la comunidad en el que el acceso a este vital líquido ha presentado

dificultades, en los últimos años el problema se agudizó y se generalizó a toda la población que habita fuera de las urbanizaciones, tanto así que como estrategia de mercado se ofrece como valor agregado por parte de algunas urbanizaciones el hecho de contar con una bomba subterránea extractora de agua de forma individual para cada vivienda.

Otro de los aspectos relevantes en cuanto a daños es el tema referido a la seguridad alimentaria, esto la gente puede notarlo haciendo una comparación antes y después. Antes, era posible encontrar árboles frutales, legumbres, granos básicos, leche, crema y cuajada, cerdos, gallinas, huevos, chompipes, en fin, animales de corrales domésticos, todos producidos dentro de la comunidad y si faltaba el efectivo, los pobladores hacían uso del sistema de trueque para satisfacer sus necesidades básicas alimentarias. Después, con las urbanizaciones, la desaparición no solo de las áreas cultivadas y cultivables sino de los árboles frutales, y de las áreas para la crianza de animales, se incrementa considerablemente la inseguridad alimentaria, viéndose las familias obligadas a garantizar sus alimentación únicamente con el salario de quien pueda conseguir trabajo en sus hogares.

Es notorio la migración de su fauna como consecuencias de estas construcciones, animales como aves, ardillas, garrobos, monos y serpientes, mismas que antes habitaban las zonas boscosas como las faldas de cerro "La miona", zona en la que se construyó lo que hoy se conoce como Residencial Lomas de Monte Verde.

Otra amenaza a la población nativa de esta comunidad, es la aparición y el incremento de la delincuencia común por el atractivo de las viviendas, captura de personas vinculadas al cultivo de marihuana en las mismas residenciales. Hasta antes de la década de los 90, en la comunidad no

existían medios de transporte colectivo o selectivo. Las personas que viajaban en medios interurbanos bajaban en la entrada sobre la carretera y caminaban hasta su casa distancias de hasta 2km a cualquier hora del día o la noche sin temor de ser asaltados, igualmente las familias podías dejar sus pertenencias en los patios de sus casas sin temor alguno como ropa tendida, muebles y enseres domésticos, lo que hoy es imposible, pues se registran al menos diez asaltos en el año a transeúntes y una cantidad similar de robo en las casas, principalmente en las ubicadas en los residenciales. Estos datos son tomados de los espacios de información comunitarios, reuniones y asambleas. Como delegación de policía municipal no se tiene datos estadísticos específicos para esta comunidad.

A esta condición se le suma el desmejoramiento de la capacidad organizativa de la comunidad, pérdida de su cultura autogestionaria y organizativa la que en actitud resiliente ha tenido que readecuar su comportamiento social.

Buscando un poco la base legal de estos desarrollos y qué medidas pueden prevenir o mitigar estos desastres, encontramos los requisitos solicitados por la municipalidad para extender una constancia de suelo, se pueden mencionar la carta de solicitud del servicio, Escritura Publica debidamente registrada, Declaración del IBI, Servicios públicos de que será dotada y forma de proveerlos, Pre - Factibilidad de Enacal (agua potable y aguas negras), Pre - Factibilidad de Unión Fenosa (Distribución de Electricidad y Alumbrado Público), Estudio local de falla con el aval de INETER, Análisis ambiental (cuando el caso lo requiera), Inversión prevista y plazo en que se pretende realizar el proyecto, Copia de 3 juegos de planos completos del anteproyecto.

Tórrez, (2007) afirma:

La municipalidad para otorgar la constancia de uso de suelo, requiere conocer los documentos que demuestren el Cumplimiento de la aplicación de Normas de dimensión existente en el país, la Garantía de derechos de vías, la Distribución de áreas estipuladas en las normas (áreas de ambientes), el Estudio de Impacto Ambiental Autorizado por MARENA si lo requiere, el Sistema de Tratamiento de Aguas residuales aprobado por MARENA y ENACAL y el Estudio de Suelo elaborado por una empresa Constructora. (p.32)

Estos requisitos reflejan una coordinación interinstitucional necesaria entre MARENA, ENACAL, MTI, DGI, UNION FENOSA (DISNORTE, DISSUR) y otras instituciones como INITER.

Otras normas y requisitos son las del Ministerio de Transporte e Infraestructura denominadas Normas Mínimas de Dimensionamiento de Desarrollos Habitacionales que se presentan en la Norma Técnica Obligatoria Nicaragüense del Ministerio de Transporte e Infraestructura, son una guía a utilizar para el diseño de una urbanización, para la construcción de una vivienda de interés social. Estas establecen condiciones mínimas recomendables y satisfactorias para el usuario.

Las Normas Mínimas de Dimensión, establecen parámetros mínimos necesarios para el dimensionamiento de los componentes de una urbanización como son el área de vivienda, el área de circulación y el área de equipamiento. Abordan los principales aspectos urbanísticos que se deben aplicar para lograr una distribución equilibrada de los espacios.⁶

Todas estas normas y requisitos están referidas a la distribución y espacios en alusión a la urbanización misma, pero no se contemplan medidas de protección ciudadana para las poblaciones circunvecinas como una responsabilidad municipal.

⁶ Norma Técnica Obligatoria Nicaragüense, Ministerio de Transporte e Infraestructura.

A pesar de que los requisitos reflejan una necesaria coordinación interinstitucional en el municipio, en la práctica no existe; diversos documentos de otros estudios reflejan esta debilidad, ausencia de un procedimiento estricto y congruente con las políticas de cada institución, que respalde a la municipalidad para su aprobación o emisión de constancias de uso de suelo. Muchas urbanizadoras no tienen estos requisitos cumplidos y tampoco se observa un seguimiento para hacerlos cumplir.

Algunas instituciones u organismos de cooperación han realizado diagnósticos y planes de ordenamiento territorial en el marco del fortalecimiento institucional como componente del proyecto de subcuenca III, estos estudios se realizan para el período 2012-2022, en ellos se expresa la necesidad de una planificación territorial con énfasis en la protección del medio ambiente y desarrollos de vivienda. Sin embargo en este mismo período es donde se observa el mayor desequilibrio del desarrollo urbanístico, lo que permite asegurar que no hay implementación de dichos planes y que poca acción se realiza entorno a las recomendaciones y prioridades reflejadas en estos estudios.

Actualmente el crecimiento de las ciudades ha sido acelerado especialmente en el caso de Ticuantepe, esto debido a migraciones de otros municipios, lo que viene originando segregación, uso inadecuado del suelo, escasez de alimentos producidos localmente, profundización de las brechas sociales, deforestación masiva lo cual afecta las áreas de reservas y otros recursos naturales como el agua, todo esto por la falta de apropiación de un instrumento que oriente y regule el desarrollo territorial urbano y agrícola.

Debe haber un mayor protagonismo de las municipalidades en función de la planificación de sus territorios, esto pasa por una mayor preparación

técnica de sus funcionarios y de la definición misma de los perfiles ocupacionales de quienes dirigen estas instituciones. En la actualidad se carece de una beligerancia para incidir sobre los elementos decisivos de su territorio, el estado no ha desarrollado la institucionalidad adecuada para conducir el ordenamiento y desarrollo territorial a escala nacional, por lo cual no se ha organizado la cooperación en la implementación de leyes y políticas que intenten contribuir a regular el uso o a proteger el territorio.

Es pertinente y a buena hora ha llegado el curso de especialización facilitado por la UIM en coordinación con la UNI en Nicaragua. Es importante como cada materia se refleja en la problemática de esta comunidad, hay problemas de seguridad ciudadana, se requiere de un pensamiento sistémico, hay poco caso al contexto jurídico para el desarrollo territorial con seguridad humana, poca atención a la gestión de riesgos, ausencia de un enfoque de género en la planificación, crecimiento de la migración interna, conflictos medio ambientales, seguridad alimentaria en peligro por la poca producción local tradicional, la organización comunitaria con un enfoque de desarrollo comunitario destruida, pérdida de valores y desmotivación en la población para el desarrollo de iniciativas que promuevan un cambio en esta condición.

Es nuestro objetivo despertar el interés de las autoridades pertinentes e instituciones de formación sobre la diferenciación entre apoyar las construcciones orientadas a cumplir objetivos o metas para combatir el déficit poblacional, desarrollo urbanístico para satisfacer necesidades de clases sociales altas y crear complejos habitacionales dentro de comunidades antiguas establecidas con su propia cultura, identidad y forma de vida.

BIBLIOGRAFÍA

Torrez, I. (2007). *IMPACTO DEL DESARROLLO URBANO EN LA COMUNIDAD GASPAR GARCIA LAVIANA, MUNICIPIO DE TICUANTEPE, MANAGUA 1997-2007*. Tesis de Maestría en Desarrollo Local Ecosostenible Madre IV. Universidad Politécnica (UPOLI), Managua, Nicaragua.

MTI. *Norma Técnica Obligatoria Nicaragüense NTON 11 013-04,(2004). Normas Mínimas de Dimensionamiento para Desarrollos Habitacionales*. Recuperado de <https://www.google.com.ni/#q=nton+nicaragua+11+013-04>

INIDE. *Ticuantepe en Cifras (2005)*. Recuperado de www.inide.gob.ni/censos2005/CifrasMun/Managua/Ticuantepe.pdf

Unversidad Centroamericana (UCA). *Diagnóstico Municipal de Ticuantepe (2010)*. Recuperado de <https://www.google.com.ni/catedraxg.uca.edu.ni/index.php?option...17...ticuantepe>

AMUSCLAM. *Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial 2012 – 2022 Municipio de Ticuantepe*. (2013). Managua, Nicaragua.

