



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional

El Pueblo, Presidente!

2015
*Varios
Adelante!*



CUADERNO COMUNITARIO ¿CÓMO CONSERVAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?



©Instituto Nicaragüense de Cultura (INC), 2015.

Dirección Patrimonio Cultural de la Nación.

Ayzel Palacios García

Nora Silva Valerio

Autoras



Esta publicación cuenta con la participación de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO).



INDICE

PRESENTACIÓN.....	5
¿POR QUÉ ES IMPORTANTE CONSERVAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?.....	7
¿CÓMO IDENTIFICAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?.....	8
¿CÓMO CONSERVAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?.....	12
¿CUÁLES SON LOS MATERIALES Y TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL?.....	13
¿QUÉ VALORES DEBEN POSEER LAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?.....	15
¿QUÉ DETERIORA NUESTRAS CASAS O EDIFICIOS ANTIGUOS?.....	15
¿CUÁLES SON LOS DAÑOS QUE PUEDEN PRESENTAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?.....	17
DAÑOS CAUSADOS POR LAS PERSONAS.....	22
PARA RECONOCER Y CONSERVAR LOS ATRIBUTOS O VALORES CULTURALES QUE TIENE UNA CASA O EDIFICIO ANTIGUO DEBEMOS SEGUIR LOS SIGUIENTES PASOS:.....	24



¿CÓMO CONSERVAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?..... 25

RECOMENDACIONES PARA PRESENTAR UN PROYECTO DE CONSERVACIÓN EN CASAS O EDIFICIOS ANTIGUOS..... 26

LEYES Y NORMAS QUE PROTEGEN NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS..... 27



PRESENTACIÓN

El objetivo de esta cartilla es ser un instrumento práctico que oriente a la Comunidad y a sus líderes, autoridades locales, Movimiento Cultural Leonel Rugama, propietarios y todas aquellas personas interesadas en cómo conservar nuestras casas y edificios antiguos.

Es importante conocer las normas establecidas en las leyes culturales nacionales y municipales aplicables a la conservación, cuidado, valoración y promoción de estos bienes culturales para que perduren, permitan ser habitados con seguridad y muestren los elementos arquitectónicos de la cultura local, lo que fortalece nuestra identidad cultural.

El Instituto Nicaragüense de Cultura (INC) y la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), hemos creado este Cuaderno Cultural como instrumento de trabajo, que permita dotar a nuestra población de una guía básica para el conocimiento y mantenimiento de sus casas y edificios antiguos.

Instituto Nicaragüense de Cultura





¿POR QUÉ ES IMPORTANTE CONSERVAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?

Las casas y edificios antiguos son la herencia de nuestros antepasados, el testimonio de sus modos de vida, de sus creencias y valores.

¿Qué consecuencias tiene que una persona destruya o dañe su herencia? Seguidamente le viene una afectación a su familia y descendencia. Lo mismo sucede con nuestras casas y edificios antiguos: si no los conservamos, pueden destruirse y desaparecer, dando como resultado una pobreza cultural y el deterioro de nuestra identidad como nicaragüenses.



Inmuebles deteriorados por falta de mantenimiento y abandono.

Para conservarlos se requiere de nuestros cuidados y de la aplicación de técnicas adecuadas que nos ayuden a mantenerlos en buen estado. La población debe saber que este tipo de inmuebles una vez que se destruyen no los podemos reponer. Conservarlos en buen estado nos permite contemplarlos, usarlos con seguridad y sobre todo nos permite transmitir a las generaciones presentes y futuras, la memoria histórica de nuestro municipio o comunidad, parte fundamental de nuestra identidad local.



¿CÓMO IDENTIFICAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?

Deben poseer un valor especial histórico, artístico y cultural para la Comunidad y estar contruidos con materiales y técnicas tradicionales. Pueden ser casas de habitación, iglesias, puentes, cementerios, monumentos, estaciones de ferrocarril, casas de personajes históricos, sitios históricos y sitios con valor cultural.

Las casas y edificios antiguos se pueden clasificar en los siguientes grupos:

- a) **Históricos:** Las casas, edificios o parte de ellos que estén directamente vinculados a la historia política, económica y social de Nicaragua.



Ejemplo: Casa del Obrero, León, representativa de la arquitectura de finales del Siglo XIX e inicios del Siglo XX.

- b) **Artísticos:** Las casas o edificios que representen valores del arte nacional, ya sean éstos Plásticos, Literarios o Arquitectónicos.



Ejemplo: Catedral de León. Su construcción inició en 1747 y finalizó en 1810.



c) **Históricos y Artísticos**, la conjugación de las dos características.

Ejemplo: Palacio Nacional de la Cultura. Construido entre 1936-1940.



En nuestra Comunidad podemos encontrar las edificaciones siguientes:

- **Arquitectura Religiosa:** Edificaciones destinadas al culto religioso, como: Catedrales, Iglesias, Capillas, Ermitas, Conventos, Seminarios, Casas Culturales.

Ejemplo: Iglesia Morava de Bluefields. Construida a finales del Siglo XIX. Reconstruida después del paso del Huracán Juana.



- **Arquitectura Habitacional:** Construcciones hechas para servir de viviendas.

Ejemplo: Casa de habitación. El Sauce.





- **Arquitectura Civil:** Todas las construcciones en donde se desarrollen actividades destinadas a brindar atención a la comunidad así como para el orden público, ejemplo: Alcaldías, Escuelas, Juzgados, Teatros, Comercios, Casas Hacienda,...



Ejemplo: Palacio de Comunicaciones. Managua. Construido en 1942.

- **Espacios Públicos:** Los lugares de encuentro y actividad pública, identificados como Plazas o Parques de la población, que constituyan un lugar de paseo o de reunión.



Ejemplo: Parque Colón. Granada. Construido entre 1890-1892.

- **Sitios Históricos:** Es el lugar o sitio natural relacionado a hechos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza, y a obras del ser humano, que poseen valor Histórico, Etnológico, Paleontológico o Antropológico.



Ejemplo: Casa Hacienda San Jacinto. Construida en 1841.



- **Galerías Porticadas:** Se refiere a una estructura a modo de corredor adosado a la fachada de un edificio, techado y generalmente con arquería, o con una columnata sobria.

Ejemplo: Galería Casa de Las Alemanas, Granada. Construida en 1963.



- **Monumentos:** Obras de escultura o pintura ubicadas en sitios públicos o en exteriores de casas o edificios como: Murales, Bustos, Placas Conmemorativas, Estatuas.

Ejemplo: Monumento a Rubén Darío, Managua. Construido en 1933.



- **Arquitectura Funeraria:** Esta tipología incluye Cementerios, Mausoleos, Tumbas, Bóvedas, Templetos, Monumentos.

Ejemplo: Cementerio de Granada. Construido a finales del siglo XIX.





- **Arquitectura Militar:** Todo tipo de construcciones de uso original militar, como Fortalezas, Fuertes, Cuarteles, Cárceles, Estaciones de Policía,...

Ejemplo: Castillo de la Inmaculada Concepción. Construido de 1673-1675.



- **Centros Históricos:** Es el lugar desde donde se fundó la comunidad y se concentran las principales casas y edificaciones de mayor significado social, económico, político y cultural.

Ejemplo: Centro Histórico de León.

- **Conjuntos Urbanos o rurales:** Técnica de diseño constructivo y de ordenamiento urbano donde se concentran edificios que sobresalen por sus aspectos técnicos o formales o bien por la forma que están dispuestos o agrupados en áreas específicas.

Ejemplo: Colonia Dambach, Managua. Construida a mediados del siglo XX (entre 1950-1960).





Existen en Nicaragua 5 Centros Históricos declarados Patrimonios Culturales de la Nación correspondientes a las ciudades de León, Granada, Rivas, Masaya y Chinandega.

¿CUÁLES SON LOS MATERIALES Y TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL?

Sistema Constructivo ADOBE:

Técnica que utiliza tierra cruda para edificar paredes de grandes dimensiones (0.80- 1.00 mt de ancho), construidas en bloques mezcla de tierra, arena y fibra vegetal (zacate, fibra de palma, de pita), colocados en hileras alternas horizontales y transversales con repello o revoco, siempre a base de tierra.



Sistema Constructivo TAQUEZAL: Constituido por muros con estructura de madera a base de columnas y vigas con un ancho normalmente de 20 cms. Esta estructura inicial se refuerza con reglas de madera en ambos lados, rellinando el interior con mezcla de mortero a base de tierra, talpuja, arena o cal y restos de teja de barro o piedra natural. Se asienta sobre una fundación corrida de piedra, aglomerada con mortero a base de cal, arena y talpuja.





Sistema Constructivo BAHAREQUE O ALBARDEADO:

El bahareque es conformado por una estructura de madera sencilla, caña o regillas, y columnas rústicas de madera.

Las paredes la constituyen la mezcla de tierra con zacate picado, que se aplica a mano sobre las dos caras de la estructura, sobresaliendo en relieve las columnas de madera. En este caso, la tierra hace función de relleno, aplicada en forma de mortero.



Sistema Constructivo de CALICANTO: Utiliza piedras sobre piedras de gran tamaño de canto rodado, unidas con una mezcla (mortero) de cal, arena, talpuja, algunas veces ladrillo cocido para aumentar la estabilidad de la estructura. Muy utilizado para grandes construcciones como Fortalezas, Catedrales, Iglesias y Conventos, con un espesor de muros desde 80 cm hasta más de un metro.

El sistema trabaja a compresión y es muy resistente a la intemperie, siempre y cuando la mezcla que los mantiene unidos no se deteriore, de lo contrario las piedras pueden desprenderse.



Catedral de León, muro de calicanto



¿QUÉ VALORES DEBEN POSEER LAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?

Al menos uno de los siguientes valores:

- Construido con materiales y técnicas tradicionales.
- Relevancia histórica o importancia para la Comunidad.
- Valor socio-cultural, identidad y pertenencia.
- Valores arquitectónicos y/o artísticos originales.
- Valores contextuales, características que se adquieren por integrarse a un conjunto urbano o un paisaje.

¿QUÉ DETERIORA NUESTRAS CASAS O EDIFICIOS ANTIGUOS?

Existen diferentes causas y factores que producen daños en las edificaciones, las que debemos conocerlas para darles el correcto tratamiento según el caso:

- **Causas Climáticas:** Lluvia, Viento, Condensación y Asoleamiento.



Afectaciones por lluvia



- **Daños por invasión** de insectos (comejenes, termitas, zompopos, hormigas), plantas parásitas, excremento y orina de animales.



Afectaciones por insectos (termitas)



Muro de calicanto, con juntas de piedra disgregadas por afectaciones incrustación de plantas.

- **Daños por** Terremotos, Incendios, Inundaciones, Huracanes, Deslaves.

- **Daños provocados por las personas:** Abandono; falta de mantenimiento; usos, remodelaciones, alteraciones, reparaciones, añadidos y anexos inadecuados; demoliciones; mezcla de materiales constructivos no compatibles.



Afectaciones por abandono
Antigua Estación del Ferrocarril,
Managua

- Actos de violencia, vandalismo, saqueo.
- Destrucción por vagancia.



¿CUÁLES SON LOS DAÑOS QUE PUEDEN PRESENTAR NUESTRAS CASAS Y EDIFICIOS ANTIGUOS?

Humedad: Es el más grande enemigo de las edificaciones constituidas con técnicas y materiales tradicionales, especialmente las que tienen paredes de tierra.

Los daños más comunes causados por humedad son:

- a.- Desprendimiento de revocos (repellos y finos) dejando vulnerables las estructuras.
- b.- Hundimiento de cimentaciones causadas generalmente por problemas de tuberías y desagües rotos que debilitan las paredes.
- c.- Hongos y bacterias que causan debilitamiento de la estructura y manchas oscuras en las paredes.
- d.- Agrietamiento de los muros.



Afectaciones por humedad

Medidas preventivas:

- No sembrar árboles cerca de la casa y/o edificio antiguo.
- Proteger los zócalos para evitar humedad en los cimientos.



- Eliminar cuevas de roedores, rellenándolas y sellándolas.
- Evitar acumulaciones de agua en la base de las paredes.
- No ubicar sumideros cerca de la casa y/o edificio antiguo.
- Limpiar los canales, bajantes y drenajes antes de la época de lluvias.
- Limpiar e impermeabilizar azoteas.
- No alterar las pendientes de los techos y alrededores inmediatos al inmueble. La poca pendiente permite que el agua de lluvia ingrese a la casa y/o edificio antiguo.
- Re entejar una vez al año, antes del invierno.

Invasión de plantas parásitas:

Cuando aparece cualquier tipo de planta o vegetación sobre diferentes áreas de la casa y/o edificio antiguo, deberán eliminarse inmediatamente, debido a que causan fisuras, disgregación de los morteros de juntas y a medida que las raíces van creciendo se profundizan las fisuras convirtiéndose en grietas y desprendimientos de los revocos.

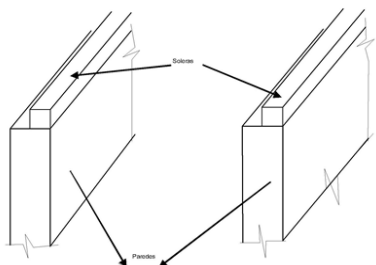
Mal estado de las estructuras de madera: El deterioro de la madera, ya sea por humedad o polilla, ocasiona serios daños hasta poner en riesgo la estabilidad de la edificación.





Medidas preventivas:

- Eliminar desde la raíz cualquier maleza si son superficiales.
- Cortar la planta, si ya se encuentra incrustada; se cortarán las plantas dejando unos 10 cms de las raíces que sobresalgan en las superficies, luego se les inyectará herbicida, se cubrirá con plástico negro por al menos una semana y una vez secas las raíces se extraerán fácilmente sin dañar las superficies.
- Eliminar hongos o musgos, lavando la pared con agua y jabón neutro, con cepillo de cerda suave (plástica); y enjuagar con agua.
- Realizar limpieza general de la madera.
- Fumigar una vez al año.
- Si existen piezas de madera con daños parciales y/o graves, buscar un carpintero con experiencia.
- Revisar por lo menos dos veces al año la estructura de madera.
- Eliminar toda fuente de humedad.
- Revisar instalaciones eléctricas, para evitar incendios.
- Nunca sobrecargar el entrepiso, no usarlo como bodega.
- No construir baños en entrepisos de madera.
- Los muros tradicionales están rematados por una viga solera de madera. Se recomienda mantenerla en su posición original que debe ser al centro o en el borde interno de la pared. Esta pieza nunca debe ser eliminada o sustituida por otro tipo de material ya que forma parte de la estructura.



Deterioro de los Zócalos.

Los zócalos son un elemento arquitectónico propio de los sistemas tradicionales. Tanto en las construcciones de adobe como de taquezal el zócalo es de piedra cantera. Su deterioro o eliminación puede causar graves daños a la pared ya que este elemento contribuye a aislarla de la humedad directa que viene del suelo.

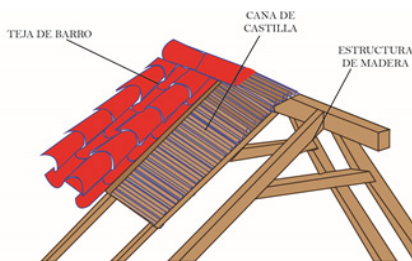


Medidas preventivas:

- Nunca eliminar el zócalo; si está dañado o le faltan partes deberán ser repuestas.
- Dar mantenimiento preventivo, pintándolos y reponiendo los repellos faltantes.
- Pintarlos anualmente para protegerlos de la humedad.

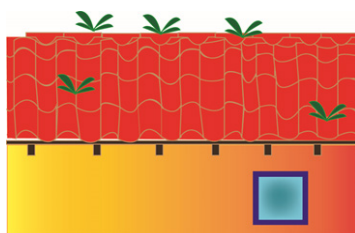
Daños en la cubierta de techo.

El sistema de techo está compuesto por la cubierta y la estructura. En las viviendas de sistemas tradicionales estos ayudan a la estabilidad de los muros, debido a que se mantienen por su propio peso y que, como un juego de dominó, podrían desplomarse si se elimina el techo.

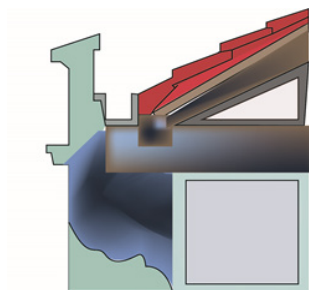


Daños más comunes en la estructura del Techo:

- Putrefacción de la madera y caña: es la pudrición y desintegración de éstos, debido a agentes biológicos o climáticos.



Paredes Húmedas: Estos daños son ocasionados por la humedad que se filtra por las superficies planas de azoteas y balcones con ladrillos deteriorados y afectados por las lluvias.



OBSTRUCCION DE CANAL

El rebasamiento en los canales de techo provoca filtraciones y corrientes de agua que bajan por las maderas humedeciendo las paredes.

- Colapso de la madera: es la pérdida de resistencia en la estructura del techo.

Medidas preventivas:

- Impermeabilizar la teja de barro, que funciona como teja canal, con lechada de cemento para evitar la infiltración de agua.
- Limpiar azoteas y desagües, e impermeabilizar con betún o lona asfáltica.



- No alterar las pendientes de techos en las casas coloniales, la poca pendiente permite que el agua de lluvia se filtre al interior de la vivienda.
- Revisar el tejado y re-entejar una vez al año, antes que llegue el invierno.
- Eliminar las hierbas que crecen en el tejado.
- Fumigar la caña de castilla por lo menos una vez al año, debido a la polilla.
- Para estabilizar las tejas y evitar se escurran, deberán fijarlas cada 4 hiladas con mezcla de cal, talpuja y una mínima proporción de cemento.

DAÑOS CAUSADOS POR LAS PERSONAS

Intervenciones inadecuadas

Uso de materiales diferentes.

Las modificaciones o alteraciones son causas de deterioro: modificaciones en fachadas, reestructuraciones en la distribución de los espacios del edificio, instalación de tuberías en paredes originales que no están preparadas para esa finalidad, alteración de las decoraciones originales, cambio de pisos originales,

- Cambio de las columnas de madera originales y tradicionales por otras de concreto reforzado, metales, piedra...
- Uso del cemento en acabados de los muros constituidos con sistemas constructivos tradicionales de adobe, taquezal, bahareque y calicanto.
- Recorte y adelgazamiento de los muros, eliminando repellos originales, para realizar enchapes con ladrillo cuarterón.
- Aplicación de pinturas de aceite o impermeabilizantes en superficies no compatibles.
- El cambio de la teja de barro en las cubiertas de techo por zinc o cualquier otro tipo de material.



- Aberturas de nuevos boquetes para puertas y ventanas, alterando el diseño original y debilitando la estructura.
- Demolición parcial conlleva a la inestabilidad del edificio y pérdida de elementos característicos y únicos del inmueble.
- Abandono del inmueble.

Medidas preventivas.

- Sustituir elementos originales en mal estado por otros replicados en el mismo material.
- Realizar los acabados de repello en paredes con morteros de cal.
- No realizar recortes o adelgazamientos de muros o elementos estructurales originales del edificio.
- Para los muros utilizar pintura a base de agua, cal, carburo, vinilo, etc.,
- Para la superficie de madera y metal utilizar esmaltes, barnices y lacas.
- No realizar cambio en la cubierta de techo por otro material diferente a la teja.
- No alterar la estructura de techo con elementos de otro material.
- No abrir nuevos boquetes en paredes.
- No realizar demoliciones.
- Realizar mantenimiento preventivo al inmueble.

PARA RECONOCER Y CONSERVAR LOS ATRIBUTOS O VALORES CULTURALES QUE TIENE UNA CASA O EDIFICIO ANTIGUO DEBEMOS SEGUIR LOS SIGUIENTES PASOS:

Identificar el inmueble. Ubicar los inmuebles que poseen algún reconocimiento por la comunidad debido a su antigüedad, forma o hechos sucedidos relacionados a la historia local.



Documentar el inmueble. Elaborar el levantamiento de planos arquitectónicos y buscar fotografías antiguas o bien tomarle fotos de la fachada, internas, y de detalles.

Reunir toda la información histórica sobre la construcción del inmueble y sobre sus habitantes, usos o hechos sucedidos en el mismo, que tengan relación directa o indirecta con la población local.

Cuando un bien cultural inmueble reúne características y valores de trascendencia nacional (Artístico, Histórico, Arquitectónico), puede ser declarado Patrimonio Cultural de la Nación a través de Decreto Presidencial, promulgación de Ley por la Asamblea Nacional o Resolución del Instituto Nicaragüense de Cultura. Así mismo puede ser declarado Patrimonio Cultural Local por la Alcaldía.

Una vez reconocidos sus valores culturales, históricos o artísticos, es necesario bridle protección y una conservación adecuada que garantice la conservación de estos valores.

Se recomienda que estos inmuebles posean usos compatibles a la conservación de sus valores patrimoniales. En algunos casos pueden ser utilizados como: Museos, Archivos, Bibliotecas Públicas u otro uso social que coadyuve a mejorar la calidad de vida de la población.

Entre algunos ejemplos podemos señalar los siguientes:



Antigua Casa Salud Debayle en León, construida originalmente para Banco, posteriormente se adecuó para la primera clínica de Centroamérica, donde fue atendido el gran poeta Rubén Darío y actualmente alberga la Biblioteca Municipal de León y espacios culturales de la UNAN-León. Construida en 1814.



Mercado de Masaya, actual Mercado de Artesanías y sitio de reunión de la población para eventos culturales. Se construyó en 1888 y se inauguró en 1891.

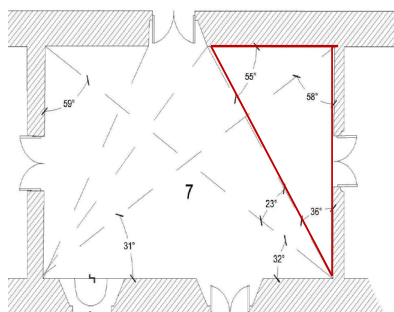


Antiguo Convento San Francisco de Granada, edificación religiosa, que ha tenido varios usos en el transcurso del tiempo, principalmente educativo. Actualmente Centro Cultural y Museos de la ciudad donde se realizan seminarios, exposiciones, y otros eventos culturales. Construido en 1585.



RECOMENDACIONES PARA PRESENTAR UN PROYECTO DE CONSERVACIÓN EN CASAS O EDIFICIOS ANTIGUOS

- Elaborar los planos arquitectónicos (planta arquitectónica, estructura de techo, cubiertas, elevaciones y secciones), utilizando el método de triangulación (el cual consiste en tomar las diagonales formando triángulos para sacar distancia por medio de los mismos.)
- Presentar los daños y afectaciones de la edificación indicados en planos arquitectónicos y fotografías, para valorar el estado actual de conservación de la misma.
- Mostrar en planos la propuesta de intervención de manera detallada, con sus respectivas especificaciones técnicas.



Método de Triangulación

d. Memoria descriptiva del proyecto, donde se incluyan los antecedentes históricos, constructivos y de uso de la edificación, así como la propuesta: qué se va a hacer, cómo se va a ejecutar, para qué se va a ejecutar.

LEYES Y NORMAS DE PROTECCIÓN

Se encuentran regulados por el Decreto 1142, Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación, y demás normas de la legislación cultural vigente en Nicaragua, incluyendo las de carácter municipal.

Las medidas especiales de protección para la conservación del Patrimonio Cultural Inmueble presentes en la ley establecen que los propietarios de casas y edificios antiguos son responsables de su conservación.

Leyes:

- Constitución Política, artos 8, 11, 27, 29, 30, 58, 59, 90, 126, 128, 180.
- Política Cultural del Gobierno de Unidad y Reconciliación Nacional.
- Ley 641 Código Penal. Capítulo VIII Delitos Contra el Patrimonio Cultural de la Nación, arto 299 al 302.
- Convenciones Internacionales y Principios Universales de Conservación del Patrimonio Cultural (Carta de Venecia o Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios).



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional

El Pueblo, Presidente!

Instituto Nicaragüense de Cultura



Organización
de las Naciones Unidas
para la Educación,
la Ciencia y la Cultura

Comisión
Nicaragüense