

Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad Volumen I

Alma Pineda
Mauricio Velasco
(coordinadores)



UNIVERSIDAD DE
GUANAJUATO



RED TEMÁTICA
Conacyt
Centros Históricos de
Ciudades Mexicanas

Ciudades y Centros Históricos.

Los retos de la vivienda
y la habitabilidad

Volumen I

Ciudades y Centros Históricos.

Los retos de la vivienda y la habitabilidad

Volumen I

Alma Pineda y Mauricio Velasco
Coordinadores

Teresita de Jesús Rendón Huerta Barrera
Prólogo

Javier Delgado y Alicia Ziccardi
Introducción

Fernando Carrión | Martí Abella | Mónica Cejudo | Andrea Cerletti
Mauricio Velasco | Carlos Mackinlay | Marina De la Torre | Gustavo Riofrío
Sebastián Sepúlveda | David Navarrete



Ciudades y centros históricos / Alma Pineda y Mauricio Velasco ; Teresita de Jesús Rendón Huerta Barrera, prólogo ; Javier Delgado y Alicia Ziccardi, introducción . -- Primera edición. 2 volúmenes.

Contenido: Volumen I. Los retos de la vivienda y la habitabilidad.

-- Volumen II. Habitación, políticas y oportunidades.

ISBN 978-607-02-9748-9 (Obra completa).

ISBN 978-607-02-9750-2 (Volumen I).

ISBN 978-607-02-9749-6 (Volumen II).

1. Centros históricos -- Conservación y restauración. 2. Vivienda. 3. Rehabilitación urbana. 4. Política de vivienda. I. Pineda, Alma editor. II. Velasco, Mauricio, editor. III. Rendón Huerta Barrera, Teresita, prologuista. IV. Delgado, Javier, prologuista. V. Ziccardi, Alicia, editor.

NA9053.H55.C59 2017

LIBRUNAM 1965089

Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I.

Coordinadores: Alma Pineda y Mauricio Velasco

Primera edición octubre de 2017.

ISBN de la obra completa 978-607-02-9748-9.

ISBN Ciudades y Centros Históricos (Volumen I) 978-607-02-9750-2.

Este libro fue publicado gracias al apoyo otorgado por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) a la Red Temática de Investigación "Centros Históricos de Ciudades Mexicanas". Proyecto No. 282537 de 2017.

Agradecemos el apoyo en la revisión editorial, a los profesores de la Universidad de Guanajuato

Dr. David Navarrete Escobedo

Dra. Marina Inés De la Torre Vásquez

D. R. © Universidad Nacional Autónoma de México

www.unam.mx

Coordinación de Humanidades

Circuito Mario de la Cueva s/n

Ciudad Universitaria. Delegación Coyoacán

CP. 04510

www.coord-hum.unam.mx

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad

República de Cuba núm. 79. Centro Histórico. Delegación Cuauhtémoc

CP. 06010 Ciudad de México

www.puec.unam.mx

Universidad de Guanajuato

Lascuráin de Retana núm. 5. Centro Histórico.

CP. 36000 Ciudad de Guanajuato

www.ugto.mx

CONACYT

Av. Insurgentes Sur 1582, Col. Crédito Constructor, Delegación Benito Juárez,

CP. 03940 Ciudad de México

Red Temática CONACYT Centros Históricos de Ciudades Mexicanas

Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM

Circuito Mario de la Cueva s/n

Ciudad Universitaria. Delegación Coyoacán

CP 04510

www.red-centros-hist.unam.mx

El contenido de cada uno de los capítulos de esta obra es responsabilidad de sus autores.

Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales.

Impreso y hecho en México / Printed and made in Mexico.

Índice

Prólogo	9
Teresita Rendón Huerta Barrera	
Presentación	11
Alma Pineda y Mauricio Velasco	
Introducción	15
Javier Delgado y Alicia Ziccardi	
Primera parte	
Políticas de vivienda y habitabilidad	
Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno?	21
Fernando Carrión	
La experiencia de la Ciutat Vella de Barcelona	35
Martí Abella	
Retos y desafíos para la vivienda en el centro histórico de San Francisco de Campeche	63
Mónica Cejudo	
Segunda parte	
Planeación y gestión participativa	
Vivir en el casco histórico de Buenos Aires	77
Andrea Cerletti	
Habitar la ciudad ajena: símbolos prestados y costumbres nuevas en estructuras históricas	87
Mauricio Velasco	

Tercera parte

Espacio público y sustentabilidad

Turismo y economía en centros históricos 99

Carlos Mackinlay

**Criminalización del centro histórico:
percepciones y realidades** 109

Marina De la Torre

Cuarta parte

Paisaje y conservación patrimonial

Lima: un centro vivo que se destruye 121

Gustavo Riofrío

**Estado del arte sobre centros históricos
en ciudades mexicanas** 133

Sebastián Sepúlveda

**Tematización turística de los centros históricos
y transformaciones del patrimonio construido** 169

David Navarrete

Prólogo

Hay abundantes razones para encomiar la publicación de este libro: su carácter multidisciplinario, su objeto de abordaje, así como la alta calidad profesional de quienes lo coordinaron y lo escribieron. Se trata de una obra especializada sobre centros históricos como elementos de la estructura urbana, que pone de relieve la trascendencia de crear nuevas formas de cohesión social, la conservación preventiva, la importancia de respetar la diversidad cultural, teniendo como telón de fondo la necesidad de conseguir un equilibrio entre competitividad económica y desarrollo urbano.

Desde el rigor de la academia, que además se conjuga con la vasta experiencia de los autores, se analizan las políticas de vivienda y habitabilidad, la planeación y gestión participativa, el espacio público y sustentabilidad, así como la temática del paisaje y la conservación patrimonial, que en su conjunto aportan una visión sólida, sustancial y sugerente.

Uno de los resultados tangibles de la Red Temática “Centros Históricos de Ciudades Mexicanas”, apoyada por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, y cuya responsable técnica es la eminente urbanista, la doctora Alicia Ziccardi Contigiani, es justamente esta publicación que muestra el cambio continuo de la sociedad y sus efectos hacia la identidad de las ciudades y de sus centros históricos, los cuales no son estáticos, sino siempre sometidos a una serie de transformaciones, lo que repercute en procesos de ocupación indebida e invasión del espacio público por el comercio informal, que, a su vez, obligan a dinámicas permanentes de regulación, restitución y recuperación de su valor y uso adecuado.

La preservación de los centros históricos transitó de una visión del monumento aislado a una dimensión del conjunto urbano, cuya recuperación y rehabilitación es un asunto no sólo de sostenibilidad económica y social, sino de identidad de los pueblos.

Con el correr del tiempo, se tornan más álgidos y complejos los problemas medioambientales, la violencia e inseguridad, el desempleo, el incremento de la pobreza y la falta de cohesión social, que finalmente redundan en la baja calidad de vida de los ciudadanos y en una potencial vulneración a sus derechos humanos. Dentro de toda esa problemática será fundamental que los centros históricos recobren su función social, cultural y urbana, como núcleos fundacionales que albergan una gran riqueza patrimonial, así como iglesias, comercios, viviendas, espacios verdes interconectados con los cascos urbanos, transporte y servicios públicos. Por eso resulta tan importante el trabajo de la Red coordinada por la doctora Ziccardi y el ángulo desde el cual se forjan y dirigen sus actividades de investigación, con su fuerte inserción en el entorno, enfoque indispensable en esta sociedad del conocimiento, que es también la sociedad del riesgo.

El incremento sin precedentes de la población urbana y su efecto en la expansión de otras zonas tuvo un fuerte impacto sobre los centros históricos que, ante el deterioro y abandono, enfrentaron graves crisis de marginalización. Tratándose de zonas que concentran gran parte del patrimonio histórico arquitectónico, y en muchos casos los edificios más emblemáticos, se han tenido que impulsar procesos de revitalización sostenible y de rescate, lo cual ofrece importantes elementos para el análisis, tal como lo hacen los investigadores que participan en este volumen.

Las investigaciones que aquí se reúnen bajo el título: “Ciudades y Centros Históricos, los retos de la vivienda y la habitabilidad”, no están destinadas sólo a especialistas, por referirse a una materia que vincula estrechamente a la universidad con la sociedad y que es no sólo crucial sino de gran interés para los inversionistas, el sector público y para quienes deben tomar las decisiones en torno a las ciudades.

Bien dice el urbanista ecuatoriano Fernando Carrión M.: “[...] las antiguas edificaciones de vivienda no han sido una de las más importantes preocupaciones en los centros históricos; más bien ha sido un tema poco trabajado, investigado, reflexionado y posicionado en las agendas académica y pública, al menos no en la misma proporción a la importancia estructural que tiene. [...] Probablemente la explicación vaya en el sentido del peso que aún tienen las concepciones monumentalistas y las líneas de intervención conservacionistas, que son todavía hegemónicas. La profusa literatura que existe de esta visión en cada una de las ciudades declaradas patrimonio de la humanidad en América Latina es muy extensa, al menos frente a las entradas sociales y económicas. De allí que cuando se realizan trabajos vinculados a la economía de los centros históricos, lo que se trabaja es el turismo y éste vinculado a los monumentos más significativos. En otras palabras, se ha construido una lógica circular que gira sobre el mismo terreno: todo sale y llega a lo monumental”.

Los coordinadores de este libro, la doctora Alma Pineda Almanza y el doctor Mauricio Velasco Ávalos, gozan de un amplio reconocimiento y aprecio, no sólo por sus contribuciones en sus disciplinas, sino también por la formación de nuevos cuadros de profesionales de las artes, la arquitectura, el diseño y el urbanismo.

En todo el texto subyace un profundo sentido humanista, que desemboca en la necesidad de transformaciones y de emancipación de cánones cerrados.

De ahí que sea tan pertinente la publicación de estos estudios, que contribuirán a rectificar el camino y a establecer una relación más sólida y fluida con las comunidades, el medio, las instituciones y los diversos actores y sus quehaceres, donde la planeación urbanística, la economía, las políticas públicas y la normatividad ocupan un lugar preeminente.

Teresita Rendón Huerta Barrera

Rectora del Campus Guanajuato

Universidad de Guanajuato

Presentación

Alma Pineda y Mauricio Velasco¹

El trabajo documental, de planeación, de investigación, de gestión en centros históricos ha dejado de referirse a la conservación del patrimonio cultural edificado como se entendía en el siglo XX, es decir, como un compromiso de sustentabilidad y de permanencia de evidencias históricas. Las preocupaciones y problemas que interesan hoy son mucho más complejos y se refieren a una variedad de elementos que se identifican como participantes en las áreas patrimoniales con características de centralidad, que inician desde la permanencia de la materialidad histórica, por supuesto, pero que alcanzan a los imaginarios de las poblaciones originales y flotantes, su patrimonio inmaterial, sus aspiraciones y pasiones; la gestión del patrimonio, relacionada con la economía, mucho más allá del turismo; la calidad de vida de los residentes en zonas monumentales, de las periferias y de las regiones; habitabilidad; movilidad, dinamismo de las zonas históricas, que refrendan su papel de compendio y muestra de lo que ocurre en el territorio donde se ubican.

Los ejemplos hispanoamericanos revisados en cada capítulo de este libro muestran una pluralidad de abordajes teóricos y una variedad de preocupaciones en diferentes sitios, lo que enriquece las perspectivas de los lectores, como ha acrecentado también las de los propios participantes. Recapitular lo que se ha expresado en estos trabajos nos lleva a ver de un modo diferente a quienes habitan o tienen intereses de trabajo, de relaciones y de familia en las centralidades tradicionales. Ellos aparecen en los textos siguientes como individuos, parte integrante de la sociedad, al mismo tiempo que como una minoría; formando un conjunto tan heterogéneo que casi no se ven como grupo, sino por el tipo de espacio edificado que usan de modo predominante. Tratar de describir así la diferencia de los actores mayoritarios de los espacios históricos nos deja ver que, en realidad, no son sino algunos grupos de los muchos que forman hoy los conglomerados urbanos y que, como toda la sociedad, tienen preocupaciones sobre las afectaciones y transformaciones de su entorno cercano, mucho más ligadas a su vida diaria que a las decisiones del gobierno federal por atraer visitantes ocasionales.

Del mismo modo, el espacio urbano patrimonial se advierte como un ámbito complejo y en articulación con todas las dinámicas del territorio, y se entiende que aislarlo en su tratamiento puede ocasionar omisiones, falsificaciones, saturaciones y otros efectos perniciosos.

La secuencia de capítulos presentados se convierte, por su ritmo y progresión, en un diálogo entre expertos que reúne tanto las reflexiones teóricas desde la especialidad de cada uno como sus experiencias por haber estado en el sitio, por haber permanecido atentos a lo que ocurre en él, por vivir de cerca el movimiento, el abandono, la protesta, el conflicto, la

¹ Profesores investigadores de la División de Arquitectura, Arte y Diseño. Universidad de Guanajuato. Miembros de la Red CONACYT de Centros Históricos.

belleza de cada sitio abordado. En este diálogo, las “verdades absolutas” de los centros históricos y su función en las sociedades han sido no pocas veces cuestionadas y se ha demostrado incluso su inverosimilitud, no porque al formularlas se haya caído en errores, sino por el potencial de los espacios urbanos patrimoniales para cambiar, para transformarse bajo las presiones de inversionistas, de autoridades arbitrarias, de concesionarios de los servicios públicos, de delincuentes y de pobladores. Tal capacidad de cambio transforma los sitios en esencias y en formas, permaneciendo, sin embargo, como centros históricos de aglomeraciones y guardando su capacidad de evocación.

Este diálogo crece también por la experiencia del lector, que sin duda podrá contrastar sus vivencias con lo que aquí se expone y considerar coincidencias o conocer discrepancias. A este diálogo y reflexiones está dirigido cada texto y la obra en su conjunto.

Para el mejor acercamiento a la totalidad de las ideas contenidas sobre temas tan complejos, se ha dividido el libro en cuatro partes, que a su vez contienen, a modo de capítulos, los diferentes abordajes que no son homogéneos, sino diversos.

La primera parte agrupa lo referente a políticas de vivienda y habitabilidad, en donde, lejos de agotarse el tema, se nutre y se destaca para poder tomar experiencia de lo expuesto. América Latina, en lo general, y después los centros históricos de grandes zonas metropolitanas como la de Barcelona, así como el caso de la capital del estado mexicano de Campeche, nos plantean aciertos y errores, pero principalmente nos permiten entender la trascendencia que tiene asegurar la existencia de Ciudad en las zonas patrimoniales, y las repercusiones que puede generar la aplicación de políticas de objetivos parciales en contextos complejos.

La segunda parte prosigue la reflexión, enfocándose en la planeación y gestión participativa, en donde los grupos sociales, su organización y sus modos de actuar son considerados como factores determinantes para poder entender los centros históricos y, por lo mismo, para proponer cualquier proyecto de comunidad y de espacio. El ejemplo del Centro Histórico de Buenos Aires aporta la visión que hace del habitante y de la habitación pieza fundamental del problema de conservación de las características urbanas y un ejemplo ajeno, el de San Luis de Senegal, nos permite la distancia crítica que genera el cuestionamiento sobre lo que puede permitir a una comunidad sentirse representada en los objetos del patrimonio cultural edificado.

Como seguimiento a las cuestiones sociales, la tercera parte, destinada a tratar el espacio público y sustentabilidad, da una perspectiva particular a estos conceptos al aproximarse a variables sociales muy específicas. El turismo y la criminalización son los ejes principales, articulados por la consideración de que los espacios urbanos con carácter histórico son complejos y, al mismo tiempo, concentradores de fenómenos sociales. Desde la macroeconomía a la región y la reacción de las actividades marginales, los autores nos hacen ver que los centros históricos son sectores muy vivos de las ciudades y ameritan la reflexión que permita su comprensión como espacios sociales de contemporaneidad.

El paisaje y la conservación patrimonial son los ejes que articulan la cuarta parte. En ella se vuelve a las políticas públicas, considerando la conservación del patrimonio cultural edificado, pero desde la experiencia específica que permite obtener conclusiones a partir de ejercicios reales. Se trata en este apartado de problemas palpables, como la destrucción patrimonial, la inserción de nueva arquitectura, los cambios de usos de suelo, la habitabilidad y el turismo. Los temas constantes en todos los textos son la herencia cultural y la

contemporaneidad, propuestos como antagonistas que producen necesariamente tensiones y compresiones en el espacio urbano. Las fuerzas actuantes en esos ámbitos no se proponen como equilibradas, sino como irresolutas, provocando las dinámicas actuales en los centros históricos. Diversos casos nos aportan el conocimiento que cierra el círculo de reflexión en este apartado y permite a cada lector obtener sus conclusiones.

Todos los trabajos realizados para este libro tienen en común haber sido producidos para explicar los fenómenos dinámicos que actualmente acontecen en los sitios más antiguos de las ciudades, que conservan características de centralidad. Cada uno de ellos aporta a la discusión y al esclarecimiento de algunas realidades que se presentan de forma aparentemente paradójica: la conservación en la transformación; el patrimonio en tiempos de lo desechable; la cultura local en la globalización. En todo ello, los habitantes y sus necesidades: reales, percibidas o ideales, se convierten en protagonistas de las nuevas maneras de usar el patrimonio cultural edificado, de apreciarlo, transformándolo y adaptándolo en un movimiento continuo cuyo dinamismo es ahora también patrimonio nuestro.

Retos y desafíos para la vivienda en el Centro Histórico de San Francisco de Campeche

Mónica Cejudo Collera

El diagnóstico del estado actual de la vivienda permite proponer acciones comunes para su mejoramiento, ya que su permanencia en los centros históricos es determinante para la conservación del patrimonio, natural, arquitectónico e intangible. Al evaluar aquellas condiciones de habitabilidad de los centros históricos se reconocen diversas razones que han provocado su despoblamiento. En el caso del Centro Histórico de San Francisco de Campeche, los retos y desafíos a los que se enfrenta se deben, principalmente, a las recientes intervenciones a la ciudad, aunque comparten la problemática común de todos los centros históricos.

México tiene en su territorio diez centros históricos reconocidos por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, pues de acuerdo con los criterios de su Convención cuentan con valores universales excepcionales y son testimonios históricos de importantes etapas de la historia de la humanidad y de importantes intercambios culturales. Los diez sitios mexicanos tienen cualidades muy particulares que los diferencian claramente, a pesar de que algunos de ellos fueron trazados con los mismos principios urbanísticos renacentistas de traza reticular.

Durante el siglo xx, los centros históricos en México y en América Latina han sufrido fenómenos de despoblamiento; los usos de suelo comerciales han desplazado al habitacional propiciando el abandono de los cascos históricos y el deterioro de sus edificaciones, a pesar de ser privilegiadas con todos los servicios de infraestructura de que disponen, a diferencia de otros sectores de las ciudades.

En algunos de estos centros históricos, la mayoría de los inmuebles que han mantenido el uso habitacional son vecindades con un deplorable estado de conservación y que diariamente amenazan la seguridad y la calidad de vida de quienes ahí habitan, y que impactan la imagen urbana. Por ejemplo, en el perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México las condiciones de habitabilidad están caracterizadas por el hacinamiento, tugurización, abandono e insalubridad. En el perímetro A son escasas las acciones que se realizan para promover la vivienda o en San Miguel de Allende, dichas acciones están destinadas a satisfacer las demandas habitacionales de sectores privilegiados económicamente.

Las adecuaciones en edificios históricos o la construcción de nuevos recintos ofrecen un mercado inmobiliario al que pocos pueden acceder por los elevados costos que se ofrecen. En algunos casos se han copiado modelos “de moda” extranjeros para rehabilitar conjuntos de viviendas que, además de imponer usos o tipologías habitacionales ajenas, han acelerado los procesos de despoblamiento. Al generar presiones económicas sobre la población de menores ingresos, ésta irremediablemente debe salirse de aquellos inmuebles del centro



Imagen 1.
Comercio del
Centro Histórico de
San Francisco de
Campeche.

Fuente. Foto MCC.

histórico que le ofrecían condiciones de habitabilidad dignas. Es así como la vivienda que se propone en la actualidad ha iniciado un proceso de gentrificación en nuestros centros históricos.

En nuestro país, los centros históricos son zonas con gran potencial para vivienda pues los servicios y la infraestructura con que cuentan son privilegiados en contraste con distritos posteriormente desarrollados. Hacia 2010, el Sistema Urbano Nacional tenía identificados 316 centros históricos entre ciudades patrimonio, centros tradicionales y pueblos mágicos; no obstante, en la gran mayoría el desdoblamiento por el abandono del uso habitacional y el cambio al comercial es una constante.

Es evidente la transformación de los centros históricos en espacios privilegiados para el turismo y la recreación en donde la conservación y las renovaciones al espacio público y el destino de los inmuebles es producto del impulso de un capital turístico que busca la creación de actividades para el tiempo libre y el turismo, aunque sean ajenas a ese centro histórico en particular. La vivienda se sustituye por hoteles, hostales o servicios turísticos.

El problema de la vivienda es complejo por el deterioro, problemas de tenencia, población de bajos ingresos, hacinamiento, grupos en pobreza o asociados

a actividades ilícitas. A la vez, contrasta el hecho de la vivienda abandonada y desocupada por especulación que queda a la espera de lograr mayores ingresos por la restauración o arreglo de las zonas patrimoniales. Se pretende, con el trabajo de la Red Temática de Centros Históricos desarrollar estrategias que permitan fortalecer la vivienda existente y promover su mejoramiento y la edificación de vivienda digna para diversos sectores de la población.

Además, la subutilización de la infraestructura de las áreas centrales y los altos costos de la extensión de los servicios en la periferia, la reducción de áreas naturales, así como los largos recorridos que provocan los nuevos desarrollos alejados de los sitios históricos y los centros vacíos de noche con delincuencia son algunos de los motivos para apoyar la re-densificación de los centros históricos. Para que esto se logre son necesarias acciones que, gestionadas con cautela, puedan reconocer las verdaderas capacidades y requerimientos de cada centro histórico en particular, y logren mejores condiciones de habitabilidad para los habitantes y los visitantes.

Nuestro país, al ratificar la Convención del Patrimonio Mundial en 1984, adquirió la obligación de conservar el patrimonio declarado en su territorio. En el caso de las diez ciudades se han implementado varios programas federales de mejoramiento como el Fondo Nacional para la Cultura y las Artes de la Secretaría de Cultura o Hábitat, en un inicio operado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y actualmente por la Secretaría de Desarrollo Agrario,



Imagen 2.
Mantenimiento del baluarte de San Miguel en Campeche.
Fuente: Foto MCC.



Imagen 3.
“Fachadismo”, Centro Histórico de Campeche.
Fuente: Foto MCC.



Imagen 4.
Centro Histórico
de Guanajuato.
Fuente: Foto MCC.

En los centros históricos las actividades comerciales y de servicios mantienen su interés, no sólo turístico, sino de la población de las ciudades que los contienen. La oferta cultural y gastronómica se concentra también en ellos y son los escenarios de la actividad política y religiosa del país. En algunos casos, son el punto de confluencia del transporte público, como es el caso del Zócalo de la Ciudad de México, lo que ha ocasionado, incluso, problemas de contaminación, densidad de tráfico y climáticos, como el fenómeno de la “isla de calor” por el aumento de la temperatura.

El valor histórico y cultural de los edificios, la huella y la memoria de los habitantes en ellos impresos, aunque se encuentren deteriorados, define a los centros históricos como sitios de gran interés para la población que busca arraigo y tradiciones. Además, también cuentan con todos los servicios y la infraestructura, y la accesibilidad en materia de transporte es, en la mayoría de los casos, inmejorable. En sitios como en el Centro Histórico de Guanajuato resulta hasta excesiva y peligrosa por las dimensiones de las unidades de transporte que circulan por las estrechísimas calles.

Territorial y Urbano (SEDATU). Los gobiernos locales también tienen programas para mejoramiento y conservación de sus centros históricos.

A pesar de estos esfuerzos en la arquitectura monumental, en materia de vivienda las acciones han sido escasas pues los trabajos que se realizan se enfocan en conservar y mejorar la imagen urbana con trabajos en fachadas, pavimentación de calles y cableados subterráneos. Llama la atención que los trabajos en fachadas se limitan a pintarlas o, en el mejor de los casos, a intervenir elementos ornamentales, pero el resto del edificio no es intervenido por lo que los procesos de deterioro irremediamente avanzan.

En ocasiones se financian instrumentos de planeación específicos como los Planes de Manejo o Programas Parciales de los Centros Históricos, en los que se desarrollan brevemente estrategias para promover vivienda, por lo que resulta prioritario profundizar en el desarrollo de las propuestas, pues el uso habitacional es fundamental para mantener su vitalidad.

Pero los monumentos, los museos, los edificios de gobierno y los de servicio se apagan de noche y se vacían y lo que requieren los centros históricos para subsistir sin degradarse es que éstos se vivan, de lo contrario pierden su condición y función.

En el caso del Centro Histórico de San Francisco de Campeche, hasta épocas recientes, como se verá a continuación, se ha mantenido como un sitio concentrador de actividades económicas y de servicios, y la vivienda ha permanecido en ciertas zonas.

La vivienda en el Centro Histórico de Campeche

El polígono del Centro Histórico de Campeche incluye el recinto amurallado y los barrios de San Román, San Francisco, Guadalupe, de la Ermita y Santa Ana. Para efectos de este estudio haremos mención, principalmente, de la vivienda en el recinto amurallado y sus repercusiones en los barrios extramuros.

Al interior y al exterior del recinto amurallado perviven casas señoriales y sencillas que comparten calidades arquitectónicas con las del resto de los centros históricos, pero se distinguen por las características de los materiales constructivos y el partido arquitectónico de la península de Yucatán por factores climatológicos y por las dimensiones de los predios.

Lo que singulariza a este centro histórico son sus condiciones fundacionales. Asentada paralelamente al mar mantuvo el trazo irregular de la ciudad maya en los barrios, y el trazo en damero dictado por la tratadística de la arquitectura militar defensiva se escogió para la ciudad española, que culminó en un recinto amurallado acompañado de fortificaciones extramuros que completaron su carácter defensivo de ciudad portuaria caribeña.

Este centro histórico ha mantenido su imagen urbana y, sobre todo, su escala. Las intervenciones que ha sufrido no han modificado, considerablemente, su estructura de núcleo

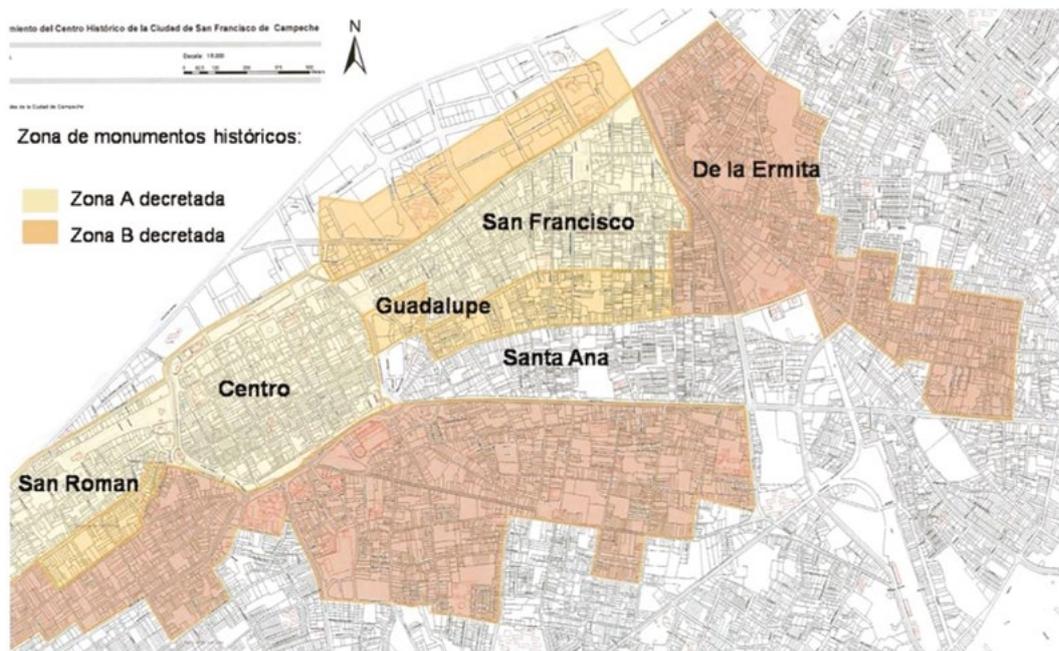


Imagen 5. Centro Histórico de Campeche.



Imagen 6. Casa del Teniente del Rey.

Fuente: <http://mapio.net/pic/p-13231821/>.



Imagen 7. Plano de la Plaza de San Francisco de Campeche, Rafael Llobet, 1789. IHCM 51273/3 MEX-17/10.



Imagen 8. Antigua aduana de Campeche, hoy reconstruida.

urbano y la imagen virreinal. Dichas intervenciones se llevaron a cabo desde finales del siglo XIX al demolerse algunos tramos de muralla y baluartes, y ya en el siglo pasado se derribaron el mercado y la antigua aduana.

Los terrenos ganados al mar en el Proyecto A Kim Pech dotaron de terrenos al frente de la Puerta de Mar, pero este espacio generoso fue subutilizado y se usó como estacionamiento para el nuevo Edificio de los Poderes y la Cámara de Diputados.



Imagen 9.
Terrenos ganados al mar.



Imagen 10.
Edificio de los tres poderes.
Fuente: Foto MCC.



Imagen 11.
Colorido diverso
en las calles.

Fuente: Foto MCC.

Las edificaciones que caracterizan a la ciudad fundacional componen los larguillos y son en su mayoría de un nivel con dispuestas en esquema de “alcayata” o “L” con un patio lateral y otro al fondo. Las de dos niveles presentan una factura y calidad arquitectónica más decorada y alternan con algunos edificios de tres niveles. El trazo del siglo XVI se ha mantenido y las dimensiones de los lotes han tenido variaciones en cuanto a sus dimensiones. Las cuadras de la traza original corresponden a cien varas u 80 metros divididos en cuatro, mismos que se han subdividido en lotes de menores dimensiones y, en algunos casos, la casa con el lote original se ha subdividido pintándose únicamente el color en la fachada de distinto color¹.

Al igual que en el recinto amurallado, las casas extramuros se han reducido para permitir la densificación de los lotes originales y alternan casas señoriales con habitación más sencilla, e incluso precaria, pero las molduras, las cenefas y los remates, la relación de macizos y vanos, así como la altura de los paramentos y los ritmos en las disposiciones de puertas y ventanas se han conservado. La intervención del Ayuntamiento de Campeche, que coloreó las fachadas, contribuyó al atractivo tan particular que distingue a este centro histórico.

El trabajo realizado como coordinadora del Programa Parcial del Centro Histórico de Campeche para el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) de la Universidad Nacional Autónoma de México en la parte de diagnóstico, me permitió conocer puntualmente la situación actual y real de la vivienda al interior del recinto amurallado y en una zona de amortiguamiento establecida en su perímetro que abarca parte de los barrios extramuros.²

¹ Aida Aminé Casanova, *et.al.*, *Campeche Intramuros*, México: Universidad Autónoma de Campeche, Dirección de Servicios Educativos de Apoyo, 1995, p. 148.

² *Programa Parcial del Centro Histórico de Campeche, San Francisco de Campeche*, México: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, 2012, inédito.

Los usos actuales en la zona de estudio reflejan el proceso de transformación que ha sufrido esta parte de la ciudad a lo largo de los años, que es producto de la actual ubicación de elementos nodales de actividad muy importantes para la ciudad y de la actividad económica a la que actualmente se pretende orientar, en especial el ex recinto amurallado.

A pesar de la disminución del uso habitacional (en amarillo) en el ex recinto amurallado, éste aún perdura por la ubicación en la que se encuentra y en donde el lienzo de muralla aún existente podría ser el motivo de que se siguiera conservando, además de que el tamaño de los lotes tampoco es atractivo para los usos comerciales y de servicios. Es importante mencionar

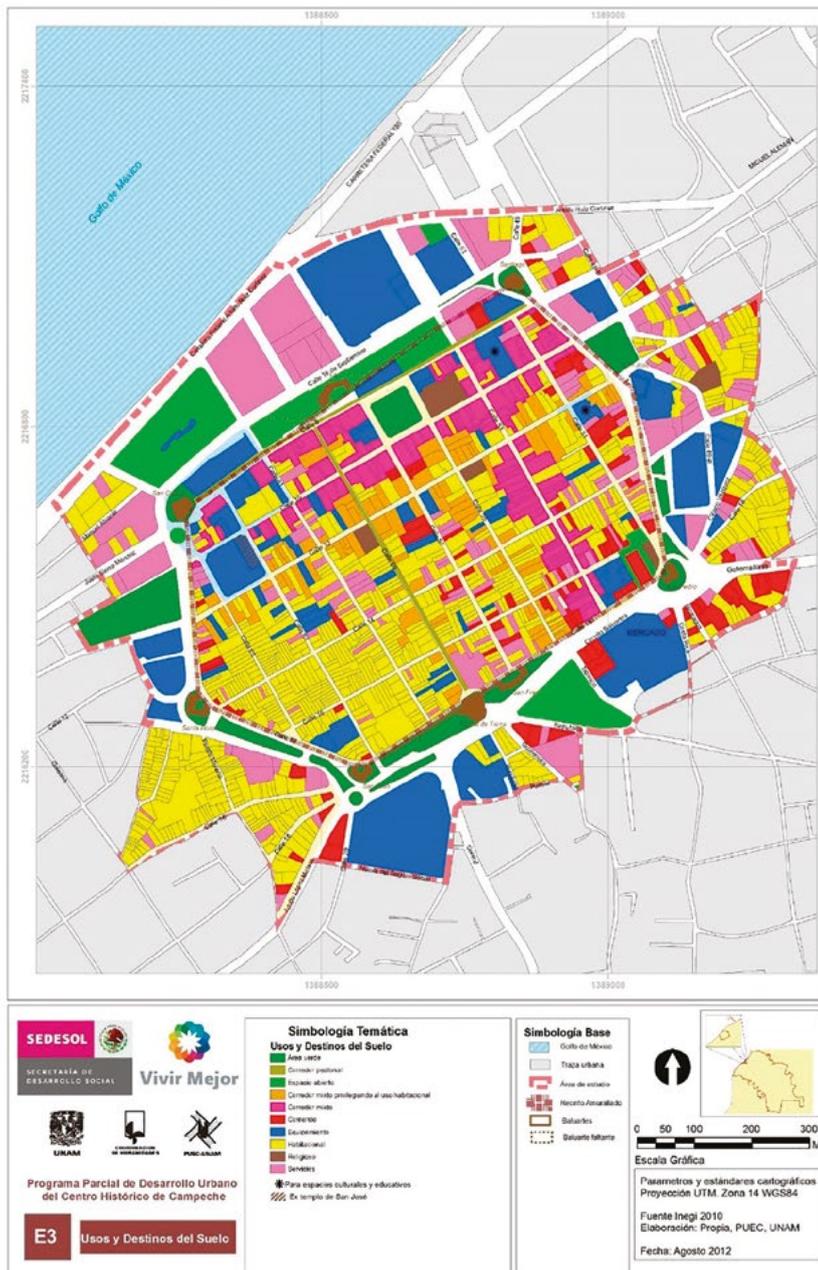


Imagen 12.
Disminución de uso poblacional.

que este estudio se realizó previo a la reconstrucción de la muralla de 2013. Y habría que revisar si actualmente esta condición continuó o si, al contrario, la reconstrucción promovió el abandono acelerado de la vivienda.

De los 680 lotes que conforman el uso habitacional, 670 pertenecen a este tipo de uso, mientras que la modalidad de condominio sólo posee 9 lotes y uno el de vecindad. La densidad de población es variable, el promedio de ocupantes en las viviendas en el recinto amurallado es de 1.62 ocupantes por vivienda. Se percibe un despoblamiento que, de no modificarse la tendencia actual, de acuerdo con los datos de INEGI para 2035 el número de habitantes para el Centro Histórico se estima en 1,258.

El despoblamiento tiene implicaciones sobre los inmuebles considerados patrimonio, pues el desuso provoca deterioros por falta de mantenimiento. Pero sobre todo, el genera desarraigo y limita la identificación con el espacio público, como un lugar para el encuentro y la convivencia social. De este modo, el centro histórico corre el riesgo de ver disminuida su centralidad, es decir, podría perder fuerza como nodo que entrelaza las actividades económicas, políticas, culturales y recreativas.

Además, según los datos de la población por rangos de edad en 2010, el 47% de la población tenía entre 25 y 59 años, y mayores de 60 un 23.3%, por lo que es notable el envejecimiento de la población en la zona de estudio; se requiere un cambio en la dotación de servicios que atraiga a jóvenes a habitar la zona y que convivan con los adultos mayores para revitalizar el centro histórico.

A pesar de que el Centro Histórico de Campeche es una zona privilegiada en cuanto a dotación de servicios urbanos e infraestructura, el despoblamiento y envejecimiento de la población ha ido en aumento, como se comentó anteriormente. En el análisis realizado se observó que el 100% de las viviendas de la zona de estudio cuenta con el servicio de agua entubada, 100% con el servicio de energía eléctrica y el 65.99% de viviendas tiene algún tipo de drenaje.

El estado de conservación del centro histórico en general es bueno, aunque el de las viviendas varía de acuerdo con la zona donde estén ubicadas. Dentro del recinto amurallado los programas de conservación y mantenimiento permiten que al menos la fachada se conserve en buen estado, aunque el interior se encuentre en condiciones regulares. En los barrios no existe actualmente programa de conservación de la imagen urbana, por lo que el mantenimiento de la fachada e interior corre por cuenta del propietario. El estado de conservación es regular en estas áreas, aunque existen viviendas que se hallan en considerable grado de deterioro debido a las condiciones precarias de sus propietarios y varias han sido abandonadas, se alquilan o se venden.

Debido a la declaratoria de la UNESCO, el proceso de abandono por especulación se ha acelerado y los inmuebles han cambiado su uso habitacional y se han convertido en servicios turísticos, sobre todo hoteles, hostales, restaurantes y bares.

El intento de peatonalizar la calle 59 ha contribuido a la salida de los habitantes de esta calle en particular, pues la presencia de bares y vida nocturna, que incluso han tratado de adueñarse del arroyo vehicular, ha cambiado el ambiente pacífico y relajado que se percibía. La peatonalización mal dirigida puede provocar reacciones adversas en los centros históricos como es el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México. A partir de la reciente peatonalización de las calles de Regina y Madero, los antiguos giros comerciales y la vivienda fueron desplazados por nuevos comercios, que expulsaron a las tiendas



Imagen 13. Mantenimiento a cargo de propietarios.

Fuente: Foto MCC.



Imagen 14. Oferta de vivienda en renta.

Fuente: Foto MCC.



Imagen 15. Cambio de uso a restaurantes.

Fuente: Foto MCC.



Imagen 16. Peatonalización de la calle 59.

Fuente: Foto MCC.

tradicionales de la zona o de especialidades y además han transformado drásticamente la movilidad por la masificación de visitantes. Se piensa que este proceso de copia al modelo comercial en las calles aledañas, que sustituyen a la vivienda por un supuesto desarrollo cultural y turístico, pueda suceder en la calle 59.

Debido a las recientes intervenciones que ha tenido el Centro Histórico de San Francisco de Campeche la vivienda se enfrenta a nuevos riesgos impuestos por la supuesta modernidad del desarrollo de la ciudad en este siglo XXI. A continuación, se enlistan dichos desafíos.



Imagen 17. Galerías Campeche.

Fuente: Tomada de www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=748278&page=432.



Imagen 18. Proyecto Aak Bal.

Fuente: Tomada de www.mexicohoteles.com.mx/Hoteles/Campeche/Hotel-Aak-Bal-Campeche/.

Retos que enfrenta el centro histórico ante las amenazas de este siglo

La problemática de Campeche es compartida con otros centros históricos y se deben centrar sus soluciones en la promoción de la vivienda, el rescate y preservación del entorno natural y cultural en beneficio de sus habitantes. La reciente construcción de la Plaza Galerías Campeche como nueva centralidad que busca modernizar y ofrecer nuevas formas para el consumismo de los campechanos, los aleja del comercio y oferta gastronómica tradicional del centro histórico que debieran replantearse para no ser sustituidos por los nuevos restaurantes, cines y tiendas, pero sobre todo por el “confort” que otorga el aire acondicionado del centro comercial.

El segundo reto que enfrenta el centro histórico campechano es el desarrollo del gran proyecto urbano de Aak Bal, ubicado estratégicamente en Champotón a sólo 40 minutos de la ciudad de Campeche, dirigido al turismo y destinado a satisfacer las demandas habitacionales de sectores privilegiados económicamente, pues cuenta con unidades residenciales, turísticas, campo de golf, club de playa y muelle, en contraste con las pocas acciones que se realizan para promover vivienda en el centro histórico.

El tercer reto es la reconstrucción de algunos lienzos de muralla del proyecto. Aún no se perciben los efectos de dicha reconstrucción, por lo que se requiere revisar y contrastar con levantamientos actualizados cuáles tramos han afectado a la vivienda y cuáles han promovido su permanencia. En algunos casos, los “falsos históricos” y la invención de elementos no originales de la muralla también podrían arriesgar la inscripción del Centro Histórico de Campeche como Patrimonio de la Humanidad.

La reconstrucción de la Antigua Aduana de Campeche en la Plaza de la República les ha permitido a los habitantes una nueva actividad que los congrega todas las noches a las ocho de la noche. Lo que se realizó con motivos turísticos, se ha vuelto la atracción para los habitantes. La reconstrucción de la Antigua Aduana de Campeche, en su interior, alberga un nuevo museo de la navegación, pero lo que ha resultado de gran interés es la fachada que permite ser la pantalla para la proyección el *video mapping*.

Conclusiones

Los diez Centros Históricos Patrimonio de la Humanidad mexicanos ofrecen un importante nicho de oportunidad para promover vivienda social, destinada a todos los niveles económicos. De esta manera será posible conservar la vitalidad y vigencia de las zonas a la vez que se facilita la preservación del patrimonio arquitectónico, pues al ser habitados los deterioros serán más fáciles de identificar y atender.

Los servicios de infraestructura básica y la ubicación al interior de las ciudades confieren a los centros históricos una condición de privilegio para vivienda que, dicho sea de paso, no puede ni debe destinarse única y exclusivamente a los sectores privilegiados. Se debe promover vivienda para los sectores populares que habitan en la periferia de las ciudades.

La vivienda existente presenta, por lo general, condiciones de conservación y habitabilidad deplorables; el hacinamiento en vecindades es una constante. Un programa integral de vivienda deberá atender en una de sus líneas estratégicas este rubro que también es otro nicho de oportunidad.

Se considera que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como los municipios que cuentan con centros históricos pueden tomar como ejemplo el caso de Campeche, que podría ser pionero en programas de vivienda para los centros históricos patrimoniales; el campo de trabajo es muy amplio por lo que las políticas de vivienda nacionales deberán considerar los puntos señalados más adelante.

Para revertir la tendencia al despoblamiento del centro histórico además de por su estado de deterioro causado por el cambio de usos de suelo principalmente por servicios y comercios, se podrán realizar las siguientes acciones:

- ▶ La primera es el mejoramiento, restauración o remodelación de la vivienda existente a través de préstamos con tasas preferenciales para los propietarios, así como exenciones fiscales para quienes inviertan en el rescate de edificaciones con uso habitacional.
- ▶ Propiciar que exista población de todas las edades también ayudará a conservar la vitalidad del recinto amurallado, para lo cual se requiere de proveerles servicios e infraestructura adecuada.

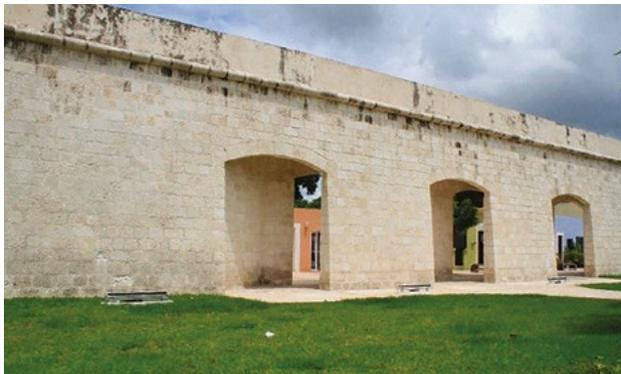


Imagen 19. Sección reconstruida de la muralla.

Fuente: Foto MCC.



Imagen 20. Video mapping en fachada del Museo

Naval (antes Antigua Aduana). **Fuente:** Foto MCC.

- ▶ Se sugiere evaluar la posibilidad de la creación de estancias temporales para visitantes que quisieran permanecer durante un lapso mayor de tiempo, claro está que la adecuación de los inmuebles para estos fines deberá ser revisada por las instancias correspondientes.
- ▶ Crear reglamentaciones que prohíban los cambios de uso de suelo y promover un adecuado turismo cultural, para que los contenidos del pasado trasciendan en el tiempo y participen en la conformación de una identidad nacional.
- ▶ Hacer encuestas constantes para conocer las demandas de la población, así como promover la investigación y la difusión para la preservación de un escenario que enorgullezca a sus habitantes, y dotar actividades culturales que mantengan el centro histórico vivo.

Bibliografía

- CARRIÓN, F. 2006. *Manejo y gestión de centros históricos*. Conferencias los encuentros internacionales II y III La Habana Vieja, 2003 y 2004, La Habana: Oficina del Historiador de la Ciudad/Ediciones Boloña, colección Arcos.
- COULOMB, R. (coord.). 2010. *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad*, Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- DELGADILLO, V. 2011. *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*, México: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Plan integral de manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2011. México: Gobierno del Distrito Federal.
- Programa Parcial del Centro Histórico de Campeche. 2012. México: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, inédito.
- Programa especial para el Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos Históricos de Tlacotalpan. 2007. México. Secretaría de Desarrollo, inédito.
- SEDESOL, Secretaría de Desarrollo. 2011. *Guía metodológica para la formulación, seguimiento y evaluación de planes de manejo para las ciudades mexicanas patrimonio de la humanidad y los centros históricos y tradicionales del país*, México: SEDESOL.
- UNESCO, Comité Intergubernamental del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, 2008. *Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial*, París: World Heritage Centre.

Ciudades y Centros Históricos.

Los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I.

Editado por el Departamento de Publicaciones del
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad
de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Se terminó de imprimir en 2017
en los talleres de Artes Gráficas Panorama S.A. de C.V.
El tiro consta de 300 ejemplares impresos en offset.

El trabajo documental, de planeación, investigación y gestión en Centros Históricos ha dejado de referirse a la conservación del patrimonio edificado como se entendía en el siglo XX como un compromiso de sustentabilidad y permanencia de evidencias históricas. Las preocupaciones y problemas que interesan hoy, son mucho más complejos y se refieren a una variedad de elementos que se identifican como participantes en las áreas patrimoniales, con características de centralidad, desde la permanencia de la materialidad histórica, pero que alcanzan a los imaginarios de las poblaciones originales y flotantes. Su patrimonio inmaterial, aspiraciones y pasiones; la gestión del patrimonio, relacionada con la economía, mucho más allá del turismo; la calidad de vida de los residentes en zonas monumentales, la habitabilidad; movilidad, dinamismo de las zonas históricas, refrendan su papel de compendio y muestra de lo que ocurre en el territorio donde se ubican.

Los ejemplos hispanoamericanos aquí tratados, exponen una pluralidad de abordajes teóricos y una variedad de preocupaciones. Los capítulos que se presentan, se convierten en un diálogo entre expertos que, reúne tanto las reflexiones teóricas, como sus experiencias. El libro se ha dividido en cuatro partes, que contienen abordajes que no son homogéneos, sino diversos. La primera parte agrupa lo referente a *Políticas de vivienda y habitabilidad*, la segunda parte prosigue la reflexión, enfocándose a la *Planeación y gestión participativa*. Como seguimiento a las cuestiones sociales, la tercera parte, está destinada a tratar el *Espacio público y sustentabilidad*, con una perspectiva particular a estos conceptos al aproximarse a variables sociales muy específicas como turismo y criminalización. El Paisaje y la conservación patrimonial son los ejes que articulan la cuarta parte considerando la conservación del patrimonio cultural edificado, desde la experiencia específica a partir de ejercicios reales. Es aquí donde se muestra a los habitantes y sus necesidades como protagonistas de las nuevas maneras de usar el patrimonio cultural edificado cuyo dinamismo es ahora también patrimonio nuestro.

Los trabajos realizados para este libro por investigadores de distintas disciplinas de la *Red Temática CONACYT de "Centros Históricos de Ciudades Mexicanas"*, presentan una discusión y ayuda al esclarecimiento de algunas realidades en temas de la conservación en la transformación; el patrimonio en tiempos de lo desechable y la cultura local en la globalización.

ISBN: 978-607-02-9750-2

