

La conservación del patrimonio edificado a través de la relación entre los servicios urbanos y turísticos

*Rosa González González
Anelis Marichal González
Eva Perón Delgado*

Introducción

La presencia creciente del turismo internacional en los centros históricos y los potenciales patrimoniales existentes en los mismos, demandan la preparación acelerada de la ciudad como destino turístico a partir de la creación de una imagen que la distinga y a través de una oferta que la promueva y la haga atractiva. A pesar del planteamiento anterior, un crecimiento sin límites del turismo, ajeno a la preservación del medio ambiente, al paisaje, a la disponibilidad de ciertos recursos, o con un mal ordenamiento del espacio que lo acoge, conlleva generalmente a un deterioro del patrimonio edificado que constituye su principal activo, lo que produce efectos negativos en la forma de conservarlo.

La inserción de este sector ha traído como consecuencia el deterioro del medio, la desigualdad y el desplazamiento de los residentes de las ciudades al priorizarse la satisfacción de las necesidades del turista y olvidarse de que la ciudad es para quien la vive, no para quien la visita. Esto está dado principalmente porque el turismo potencia una serie de servicios inherentes a su actividad y escoge como espacio para desarrollarse a la ciudad que, a su vez, también precisa de servicios para satisfacer las necesidades de la población residente. Si ambos no se planifican correctamente terminan compitiendo por un espacio común en detrimento de los procesos que propician la conservación. Ante esta realidad el desafío consiste en la adecuada localización y ordenamiento de los servicios en función tanto de los turistas como de la población residente, aspectos llamados a crear una unidad indisoluble. De su estrecha vinculación depende la capacidad de propiciar la conservación del patrimonio edificado mediante un procedimiento que los integre.

Tomando como base los planteamientos anteriores, fueron valorados como ejemplos de nivel internacional los planes urbanos de Santiago de Cali (Alcaldía de Santiago de Cali, 2010), Saltillo en México (De Santiago, 2015), Santiago de Compostela en España (Lois, 2011). En la mayoría de los procedimientos o metodologías empleados se encontró, en primer lugar, un marco socioeconómico diferente a la realidad cubana, caso en el cual las condicionantes no se ajustan puesto que la oferta y la demanda en ocasiones ordenan el territorio al existir una vocación determinada por el tipo de servicio especializado que se ofrece. Los autores plantearon en sus análisis que la inserción del turismo como

* Cómo citar este artículo: González, R., Marichal, A. y Perón, E. (2016). La conservación del patrimonio edificado a través de la relación entre los servicios urbanos y turísticos. *Apuntes*, 29(2), 70-83. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.apc29-1.cper>



*Centro histórico de la
Ciudad de Camagüey.*
Fotografía:
Las autoras

La conservación del patrimonio edificado a través de la relación entre los servicios urbanos y turísticos

The conservation of the patrimony built through the relationship among the urban and tourist services

A conservação do patrimônio construiu pela relação entre os serviços urbanos e turísticos

Rosa González González

rosa.gonzalez@reduc.edu.cu

Doctora en Ciencias Económicas. Máster en Desarrollo Regional. Arquitecta y profesora titular. Desarrolló durante 10 años actividades científico-técnicas relacionadas con el urbanismo en la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina del Historiador de la Ciudad. Ha obtenido premios como Mención Especial de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, Premio Relevante en XVI Forum provincial de Ciencia y Técnica, Premio en el XII Encuentro Provincial de Investigadores del Patrimonio Cultural, Premio CITMA Provincial y Premio del Rector. Se ha caracterizado por un despliegue investigativo durante los 18 años de vínculo laboral y como docente en la universidad.

Anelis Marichal González

anelis@ipf.cu

Doctora en Ciencias Técnicas. Máster en Desarrollo Regional. Arquitecta y profesora auxiliar. Desarrolló durante 25 años actividades científico-técnicas relacionadas con el urbanismo a diferentes escalas, fue directora municipal y provincial de la Dirección de Planificación Física en Camagüey, decana de la Facultad de Construcciones de la Universidad de Camagüey y actualmente se desempeña como directora de Ordenamiento Territorial a nivel nacional del IPF. Ha obtenido reconocimientos como el Premio Citma Provincial en tres ocasiones, Premio de la Academia, Especialista de alto nivel de la Unaicc y Premio del Rector. Mantiene su vínculo como docente en la universidad.

Eva Perón Delgado

eva.peron@reduc.edu.cu

Doctora en Ciencias Económicas. Máster en Desarrollo Regional. Licenciada en Economía y profesora titular. Desarrolló durante 35 años actividades científico-técnicas relacionadas con el desarrollo local y regional. Fue secretaria durante 15 años la maestría de Desarrollo Regional, es profesora investigadora del Centro de Estudios de la Dirección Empresarial y Territorial, miembro del tribunal de grado científico de economía aplicada, presidenta de la Sociedad Científica de Planificación de la Asociación Nacional de Economistas y Contadores de Cuba (ANEC). Ha obtenido reconocimientos como el Premio Citma Provincial en dos ocasiones y Premio del Rector. Mantiene su vínculo como docente en la universidad.

Resumen

La conservación del patrimonio edificado en las ciudades se ha enfrentado a grandes retos, entre ellos la inserción del turismo, una de sus consecuencias es la relación que se establece en un mismo espacio entre los servicios urbanos y turísticos. Por ello, para asumir el nuevo rol que impone el escenario actual, los esfuerzos se concentran en crear lugares para todos en armonía con el medio natural y los promotores del desarrollo económico, social y cultural. Una de las vías es el perfeccionamiento del ordenamiento territorial para que contribuya con la conservación del patrimonio de la ciudad, por lo que se requiere de su mejora mediante la construcción de modelos. Al no existir en Cuba un estudio actualizado del balance de las funciones de los servicios urbanos y turísticos con una visión de un desarrollo integral, armónico y sostenible del centro, se impuso la necesidad de elaborar un procedimiento que tuviera como base orientar las intervenciones con el fin de contribuir al desarrollo y conservación de aquellos atractivos tangibles que hicieron que la ciudad fuera promotora del desarrollo turístico; procedimiento que posteriormente fue aplicado en la ciudad de Camagüey.

Palabras clave: turismo; conservación; patrimonio edificado; procedimiento metodológico; servicios; Camagüey; Cuba

Abstract

The conservation of the patrimony built in the cities has faced big challenges, among them the insert of the tourism, being one of its consequences, the relationship that space settles down for oneself among the urban and tourist services. It is for it that they concentrate on creating places for all in harmony with the natural means and promoters of the economic, social and cultural development to assume the new list that imposes the current scenario, the efforts. Being one of the roads the improvement of the territorial classification that contributes with the conservation of the patrimony of the city, for what is required of their improvement by means of the construction of models. When a study modernized in Cuba not existing, of the balance of the functions of the urban and tourist services, with a vision of an integral, harmonic and sustainable development of the center, the necessity is imposed of elaborating a methodological procedure that has like base the necessity to guide the interventions, contributing to the development and conservation of those tangible attractiveness that made to the city promoter of the tourist development, applying it later on in the city of Camagüey.

Keywords: tourism; conservation; built-up patrimony; methodology procedure; services; Camagüey; Cuba

Resumo

A conservação do patrimônio embutida as cidades enfrentou desafios grandes, entre eles o suplemento do turismo, sendo um de suas conseqüências, a relação que espaço se acalma para a si mesmo entre os serviços urbanos e turísticos. É para isto que eles concentram em criar lugares para tudo em harmonia com os meios naturais e promotores do desenvolvimento econômico, social e cultural assumir a lista nova que impõe o enredo atual, os esforços. Sendo um das estradas a melhoria da classificação territorial que contribui com a conservação do patrimônio da cidade, para o que é requerido da melhoria deles/delas por meio da construção de modelos. Quando um estudo modernizou Cuba existindo, do equilíbrio das funções dos serviços urbanos e turísticos, com uma visão de um integral, desenvolvimento harmônico e sustentável do centro, a necessidade é imposta de elaborar um procedimento metodológico que tem como base a necessidade para guiar as intervenções, enquanto contribuindo ao desenvolvimento e conservação dessa atratividade tangível que fez ao promotor de cidade do desenvolvimento turístico, enquanto aplicando isto mais tarde na cidade de Camagüey.

Palavras-chave: turismo; conservação; patrimônio composto; procedimento de metodologia; serviços; Camagüey; Cuba

doi: 10.11144/Javeriana.apc29-1.cper

Artículo de investigación

Recepción: 13 de octubre de 2015

Aprobación: 30 de agosto de 2016

Disponible en línea: Febrero 28 de 2017

oportunidad de mejora económica ha conllevado, en ocasiones, a una serie de efectos o impactos ambientales negativos, como son la desaparición del comercio tradicional y la presencia de otros nuevos enfocados al turista, que traen como consecuencia el aumento de la inflación, mayor inseguridad ciudadana, aumento del tráfico rodado y del estacionamiento.

Aunque existen diferentes soluciones para lograr la inserción del turismo en las ciudades valoradas, se constata que el residente que las habita queda en desventaja debido a que los servicios destinados a cubrir sus necesidades son sustituidos por los turísticos, con la consecuencia de que la población se ve obligada a trasladarse a otros lugares para suplir sus necesidades; además, se rompe el equilibrio urbano y estos centros urbanos con valor se transforman en lugares no funcionales, lo que atenta contra la conservación de los mismos.

En el ámbito nacional, se partió de la revisión de los planes urbanos y turísticos de autores como Echarrí (2015), Torrens (2010) y Marichal (2005) y, además, se analizaron el modelo de gestión de la oficina del historiador de La Habana (OHCH, 2012) y los modelos turísticos realizados en ciudades en el país. También fue consultado el plan parcial de la zona priorizada del centro histórico de la ciudad de Camagüey (OHCC, 2013). A partir de ellos se identificó que, a pesar de que se han modificado los enfoques del ordenamiento territorial y se han elaborado planes de ordenamiento con la aplicación de una nueva metodología, existen debilidades como: mal uso y aprovechamiento del suelo urbano; soluciones a largo y corto plazo sin variantes que viabilicen el proceso inversionista y la flexibilidad del modelo de acuerdo con la disponibilidad financiera que, además, no garantizan la minimización de los costos en el campo de las inversiones para la conservación. Todo lo anterior afecta negativamente la toma de decisiones de los gobiernos locales por la falta de conocimiento de cuánto cuesta la implementación del modelo.

La guía metodológica actual para la elaboración del plan general de ordenamiento territorial y urbano se ha concebido parcialmente por no encontrarse instrumentados aún los procedimientos específicos (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle). Los estudios y propuestas se continúan asumiendo teniendo en cuenta las actividades urbanas, pero sin integrar al turismo en los análisis y soluciones porque este

se aborda por separado en planes especiales de ordenamientos turísticos, donde se maximiza el efecto de esta actividad y su integración queda limitada por depender de los servicios de los residentes en la ciudad.

Al comparar varios planes se observa que se crean espacios para el servicio de sus pobladores y otros para el uso del turista, en ocasiones con la misma función, los cuales se ajustan a los indicadores e índices correspondientes a los primeros, pero que no acogen a los nuevos actores imperantes. La ciudad se enfrenta, entonces, a un problema aún no resuelto pues aunque el espacio está destinado por el ordenamiento para centro de servicios y desarrollo turístico, existen locales con un mismo uso pero con diferentes destinos, una mala distribución del suelo urbano y ninguna integración en las soluciones.

En la ciudad de Camagüey la problemática no difiere del resto del país pues, a raíz de la creación de la comisión Destino Turístico en los años noventa, liderada por el gobierno local y con la participación de las entidades inversionistas y decisoras del territorio, se comenzaron a ubicar servicios para el turismo en aras del desarrollo de la ciudad. Dadas estas irregularidades y ante la falta de procedimientos que propiciaran un buen ordenamiento y la conservación del patrimonio edificado, se generó que en el mismo espacio existan servicios para turistas iguales a los de ciudad.

Es por ello que los centros históricos, al ser objeto de uso por distintos actores (la población que los habita, los visitantes y quienes tienen intereses económicos), para ser preservados deben, por un lado, satisfacer los requerimientos y las aspiraciones humanas de los habitantes, y por otro, los de los conjuntos arquitectónicos y los edificios de valor cultural y nacional. Por otra parte, la recuperación dinámica de estos centros está motivada por un proceso inversionista activo y heterogéneo, pero falta una guía que oriente ese proceso inversionista en cuanto a los servicios, contextualizándolo a las condiciones económicas, sociales, políticas y financieras del lugar, y que permita ir logrando transformaciones paulatinas en función del desarrollo y conservación del patrimonio.

De la identificación de la problemática se deriva el *objetivo general* de este trabajo, que es diseñar un procedimiento para la elaboración de un modelo de servicios que contribuya con la conservación del patrimonio, y que, como aporte metodológico, permita integrar criterios en la

forma de ordenar territorialmente esos servicios. En lo práctico, el modelo de servicios puede guiar a los gobiernos locales para la gestión de la conservación del patrimonio edificado.

Durante todo el proceso investigativo se han aplicado, para el análisis y tratamiento teórico de la temática, los principios de la lógica dialéctica del ascenso de lo abstracto a lo concreto y de lo general a lo particular. Se utilizaron, además, de forma general, el análisis y la síntesis de toda la información acopiada, la abstracción, trabajo de campo y generalización de los resultados obtenidos en el desarrollo de las tareas investigativas. En el trabajo se explica el procedimiento metodológico de elaboración del modelo, que incluye la identificación de los servicios que se deben trabajar, cuya condición es que estén ubicados dentro de los complementarios al turismo, y los medios y superiores de ciudad.

El trabajo en Camagüey se organiza en tres fases (I. Análisis de la localidad, II. Elaboración del modelo de estructuración territorial de servicios, III. Operacionalización del modelo) que guardan interdependencia pues cada una precisa de la terminación de la anterior para su comienzo y sirve de guía a la solución de la problemática enunciada porque integra los análisis y propuestas en la localización de los servicios con un uso adecuado del espacio físico al responder con el objetivo planteado.

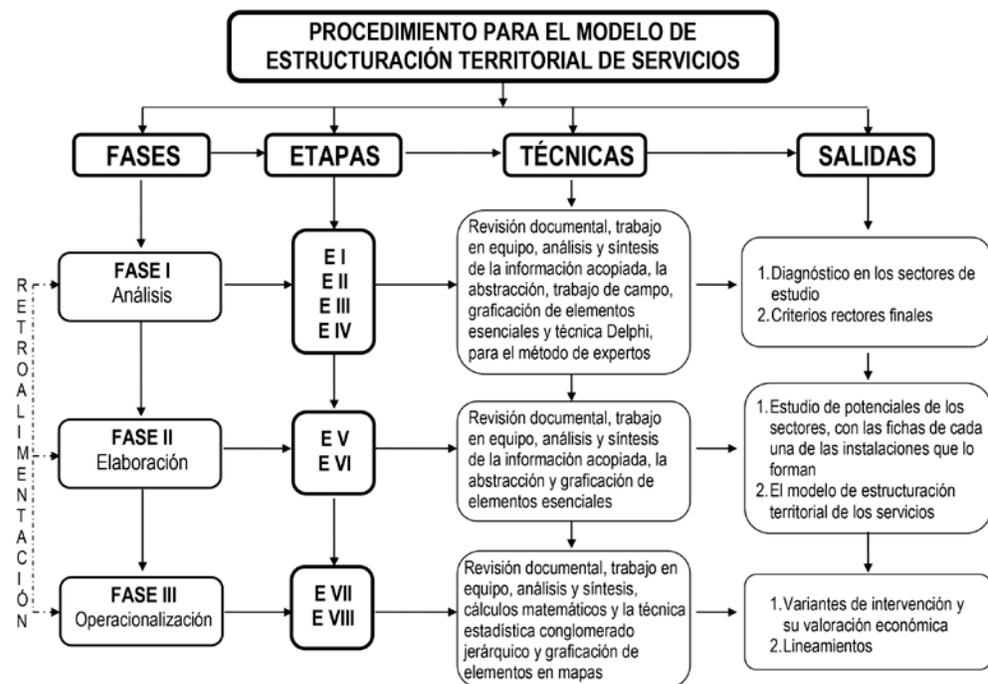
Se presentan, además, los resultados de la aplicación del procedimiento propuesto en dos

sectores de estudio de la ciudad de Camagüey (Centro Tradicional y Centro Político-Administrativo), y se proporcionan los elementos como el diagnóstico a través de la aplicación de las variables e indicadores los potenciales de las edificaciones basados en su valor patrimonial; el balance de actividades; y el modelo que posibilite una organización de los servicios más eficiente puesto que los localiza de forma lógica y armónica con el medio y promueve la conservación del patrimonio edificado.

Procedimiento metodológico para el modelo de servicios que contribuya a la conservación patrimonial

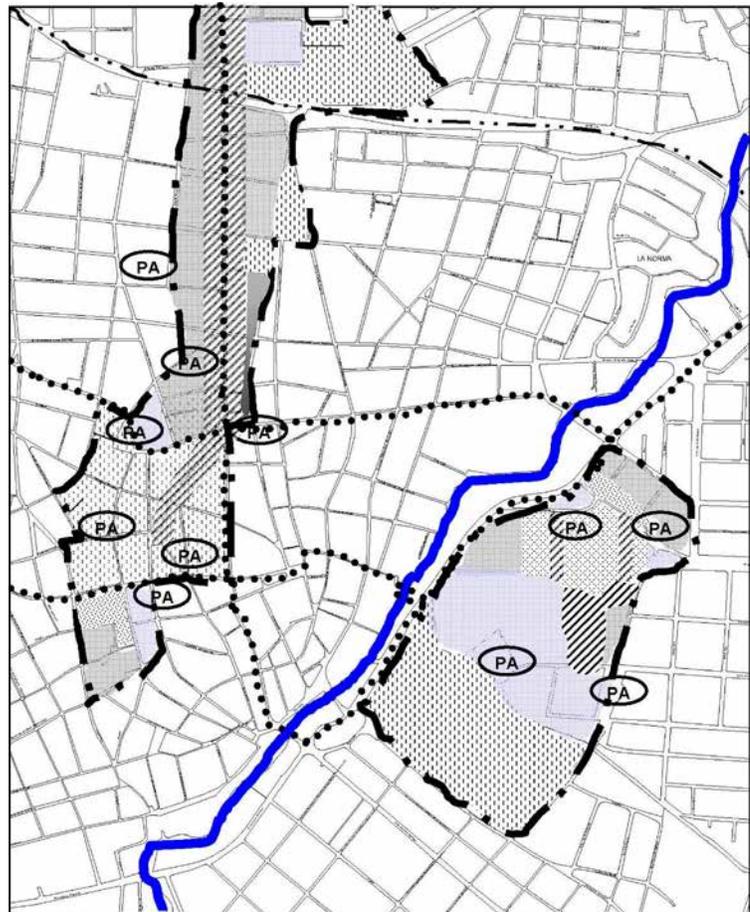
El procedimiento para elaborar un modelo de servicios que contribuya a la conservación del patrimonio debe contemplar todas las interacciones de sus componentes y tener la capacidad de variar en caso de cualquier transformación del medio; al mismo tiempo, debe dar cuenta de la realidad observable. El mismo se organiza en tres fases (Figura 1), que guardan interdependencia; cada una precisa de la terminación de la anterior para su comienzo por estar interconectadas por constantes procesos de retroalimentación y permanentes mejoras; es un proceso dialéctico, enfocado en una sucesión de interrelaciones y concatenaciones de un mismo fenómeno general. Proporciona, además, el conocimiento de la rea-

Figura 1:
Procedimiento para el
Modelo de servicios.
Fuente:
Elaborado por las autoras



lidad para transformarla y se basa, como soporte teórico, en la conservación del patrimonio edificado; lo anterior se traduce en:

1. La identificación de la estructura que se va a valorar: los servicios complementarios del turismo y los medios y superiores de ciudad, concebidos en su unidad como un todo. Los estudia a partir de sus características comunes con el fin de lograr una optimización del espacio en el momento de su localización y posibilitar la agrupación de actividades.
2. La selección de la ciudad que posea valores patrimoniales, se parte de la generalidad (ciudad), hacia la particularidad (sector).
3. Identificación del sector o sectores de estudio ubicados dentro de la ciudad, que incluyen las relaciones y funciones inherentes a la estructura que se analiza, la cual no podría subsistir sin las mismas; entre ellas se consideran: accesibilidad, interacción espacial y demanda de movilidad, así como el valor de su patrimonio edificado.
4. La realización del diagnóstico por sectores de estudio, hecho a partir del análisis de las formas en que se localizan las diferentes actividades. Para esto se aplican las variables e indicadores que, por el carácter complejo y la gran cantidad de elementos que interactúan con ellos, son asumidos como un sistema de medición que facilita los análisis comparativos; su enfoque incluye las dimensiones de la conservación del patrimonio edificado y el ordenamiento territorial.
5. La caracterización de las edificaciones con potencialidades para la actividad de servicios y a su vez con valores patrimoniales; esto posibilita la inserción de servicios en edificaciones con valor para que a su vez se promueva la conservación de las mismas.
6. Se concluye el proceso con el modelo de servicio de la ciudad que se estudia, la definición de sus variantes de intervención, la valoración económica (Carta de Venecia, 1964) y los lineamientos que lo preservan. En atención al proceso acelerado de pérdida de valor que afronta el patrimonio edificado debido al deterioro de su estado físico, se permite dar una dirección al proceso inversionista bajo la óptica de equidad y eficiencia que tienen como fin contrarrestar los impactos negativos que pudieran



SIMBOLOGÍA

— · — · — ·	Límite de Sectores	□	Vivienda
— (azul) —	Río Hatibonico	▨	Comercio
·····	Red Vehicular Principal de la ciudad	▩	Administrativo
— · — · — ·	Línea del FFCC	▧	Mixto
○ PA ○	Área de Parqueo	▨	Cultura
·····	Puente		

derivarse del propio proceso de inserción del turismo.

Resultados de la aplicación del procedimiento metodológico

El objetivo es mostrar el resultado de la aplicación del procedimiento diseñado (Figura 2), sustentado en el análisis de los componentes estructurales principales para la solución de problemas urbanos relacionados con las necesidades de servicios para ciudad y el turismo.

Fase I. Análisis de la localidad

ETAPA I. SELECCIÓN DE LA LOCALIDAD Y LOS SECTORES DE ESTUDIO

La ciudad de Camagüey está ubicada al este de la República de Cuba. Se considera, a nivel nacional,

Figura 2: Modelo para servicios de la ciudad de Camagüey, Cuba.

Fuente: Elaborado por las autoras

la tercera ciudad por su desarrollo económico y social. Fue escogida para el estudio debido a su importancia en la nación cubana y por sus potencialidades en cuanto a los valores de su patrimonio edificado.

Identificación de la localidad: del análisis de las tendencias positivas y negativas del Plan general de ordenamiento territorial y urbano de la ciudad de Camagüey (DPPF, 2014) y del Modelo de estructuración física de la ciudad de Camagüey (Marichal, 2005), se identificaron los problemas por resolver y los aspectos positivos internos y externos a la localidad que aportan consideraciones para el modelo.

Problemas que se deben resolver:

1. Alta concentración poblacional en el Centro Tradicional.
2. Uso inadecuado del patrimonio edificado por parte de las empresas que los ocupan.
3. Carencia de una acelerada estrategia de conservación.
4. Pérdida creciente del valor del patrimonio cultural.
5. Pérdida del sentido de pertenencia e indiferencia por la cultura del barrio por parte de la población e instituciones estatales.
6. Inadecuada imagen urbana: deficiente diseño y calidad de la gráfica y mobiliario urbano, mal gusto y descuido en la ambientación de las vidrieras.
7. Limitadas actividades de animación y recreación y poca vida nocturna.
8. Insuficiencia en la calidad de los servicios y del personal calificado.
9. Limitaciones en la accesibilidad a los servicios y déficit de áreas de estacionamiento.
10. Concentración de la oferta turística en un reducido grupo de recursos culturales.
11. Potenciación de las actividades comerciales y gastronómicas en detrimento de las otras.

Aspectos positivos internos:

1. Crecimiento lineal del centro de la ciudad.
2. Localización en ejes de expansión de servicios especializados y usos de suelo mixto.
3. Ser una de las primeras villas fundadas en América y poseer un rico patrimonio edificado: estructura urbana en “plato roto” con un amplio sistema de plazas y plazuelas, concentradas fundamentalmente en el centro histórico y que permiten el intercambio social.

4. Rico y amplio repertorio habitacional y religioso, este último asociado a la identidad de las plazas del centro histórico, lo que les da un alto valor simbólico.
5. Gran acervo cultural dado por la plástica, música, danza, tradiciones, leyendas y costumbres que tienen su expresión física principalmente en el centro histórico.
6. Intención política del gobierno municipal de eliminar las cuarterías existentes en instalaciones de valor, así como disminuir los edificios subutilizados.

Aspectos positivos externos:

1. Voluntad política de aunar esfuerzos de instituciones para la creación de planes integrales de conservación y de convertir a la ciudad en “Destino Turístico”.
2. Creciente demanda y auge del turismo cultural e incremento de los visitantes extranjeros a la ciudad.
3. Masificación de la cultura.

Sistemas de centros de la ciudad de Camagüey: el estudio del sistema de centros demostró que en esta ciudad existen subcentros especializados, cuyas actividades son de notable importancia. En este sentido se identifica que los servicios que se investigan para la elaboración del modelo (medio y superior de ciudad y complementario al turismo) se ubican en los centros de ciudad reconocidos como Tradicional y Político-Administrativo, por su importancia y jerarquía en el ámbito municipal.

Problemática turística de la ciudad de Camagüey: el análisis de la problemática turística permitió reconocer a la propia ciudad como el principal potencial turístico por los valores que atesora en cuanto a urbanismo, arquitectura, tradiciones y cultura; y en especial, al centro histórico, puesto que en él se concentra lo más interesante y singular de su patrimonio.

Identificación de los sectores de estudio: de la valoración realizada a partir del sistema de centros de la ciudad y su problemática turística, se concluye que los sectores de estudio son: el *Centro Tradicional*, que por su condición de centralidad y sus características ambientales, espaciales, valores patrimoniales de sus edificaciones y sociales, se considera que por vocación genera un potencial turístico; y el *Centro Político-Administrativo*, por contar con potencial para albergar las

actividades incoherentes del Centro Tradicional y establecer, además, otros servicios de ciudad.

ETAPA II. FORMULACIÓN DE CRITERIOS RECTORES INICIALES

1. Revitalizar el Centro Tradicional como centro de ciudad y completar el Centro Político-Administrativo.
2. Mantener el crecimiento lineal del centro que favorece la integración con el resto de la ciudad.
3. Fortalecer los servicios referentes a cultura y recreación.
4. Consolidar la ciudad de Camagüey en su función de centro provincial y potencial turístico con acciones específicas para propiciar el incremento de la densidad en función de un uso más racional del suelo.
5. Potenciar el cambio de uso de los locales a actividades que sean compatibles con la función que se realiza en el Centro Tradicional de la ciudad a partir de un análisis de sus valores patrimoniales, que promuevan la conservación del patrimonio edificado que lo potencia como zona turística.

ETAPA III. DIAGNÓSTICO DE LOS SECTORES DE ESTUDIO

• Análisis del contexto inmediato: centro histórico de Camagüey

Resalta por su ubicación, porque coincide con el centro de gravedad de la ciudad, la cual se ha estructurado alrededor de él en forma radio concéntrica (González, 2001).

Dimensión sociocultural: la población residente es aproximadamente de 58 200 habitantes, con un coeficiente de hacinamiento de 3.9 y una densidad de 194.29 habitantes por hectáreas.

Dimensión económica: por su ubicación, presenta un carácter además de residencial, terciario y administrativo, está ocupado por 34 almacenes, 12 industrias, 53 talleres, 244 oficinas administrativas y 124 instalaciones dedicadas a servicios, tanto medios como superiores, sin dejar de contar los inmuebles destinados al comercio que son 107 en total.

Dimensión político-administrativa: el centro histórico es sede de las principales organizaciones político-administrativas, aspecto considerado favorable pues, por su ubicación, ellas establecen un mayor vínculo con el territorio.

Dimensión físico-espacial: la trama casi en su totalidad es irregular y tortuosa, su imagen es semejante a la de las ciudades medievales, con callejones, numerosas plazas (9) y plazuelas (21), no así en su parte norte y sur, donde las zonas tienen similitud y su forma es de retícula ortogonal con calles más amplias y arboladas.

Dimensión medio ambiente: el sistema de áreas verdes no es significativo en la trama urbana interna, por lo que el coeficiente de ocupación del suelo oscila dentro de un rango del 70 al 80%. Otro problema es la contaminación, siendo el aspecto más crítico y que más afecta las condiciones ambientales de toda el área.

• Análisis del contexto inmediato: sector Centro Tradicional

El Centro Tradicional, ubicado dentro del centro histórico, es el espacio receptor de los más importantes servicios, tiene, además, vocación turística; cuenta con 51 manzanas.

Dimensión sociocultural: la población residente en el sector es aproximadamente de 12 250, con una densidad de 245 habitantes por hectáreas y un índice de hacinamiento de 4.9 habitantes por viviendas, esto se considera favorable a pesar de la gran concentración poblacional. La cantidad de turistas que lo visita es aproximadamente de 101 451.

Dimensión económica: del análisis de los indicadores se concluye que el sector de estudio cuenta con un desbalance de actividades, donde predomina el uso residencial, este es un aspecto favorable por la animación que representa y por encontrarse cerca la fuerza de trabajo. También se caracteriza por los usos de servicio y comercio, seguidos en cantidad por el gastronómico, actividades que se encuentran en correspondencia con los servicios que se deben promover, aunque, al ser alta su representatividad, su incremento será mínimo (Figura 3), mientras que se repiten actividades, en aras de satisfacer por separado las necesidades residenciales y turísticas. Se constató un mal aprovechamiento del suelo pues no se utilizan bien un total de 506 instalaciones, que representan el 36% de los usos del sector; este porcentaje coincide con las edificaciones que deben ser conservadas.

Dimensión político-administrativa: en esta dimensión se realiza un análisis de las potencialidades de gobernabilidad, elemento clave pues son las instituciones sociales, de gobierno y administrativas las que gestionan e impulsan el

desarrollo local. En el área se radican un total de 15 empresas subordinadas al Gobierno Municipal de Camagüey y 27 asociaciones ciudadanas que le dan vitalidad social por cada 1 000 habitantes.

Dimensión físico-espacial: el dimensionamiento del centro presenta una extensión de 50 ha de suelo urbanizado, con coeficientes de ocupación del 75% y de utilización del 30%.

Dimensión medio ambiente: el sector presenta alcantarillado con estado regular por ser frecuentes las roturas y filtraciones y, además, no satisface las necesidades actuales. Existe acueducto como abastecedor principal, su estado se considera regular por el poco mantenimiento que ha tenido durante su explotación, igualmente, su servicio es insuficiente.

• **Análisis del contexto inmediato: sector Centro Político-Administrativo**

El Centro Político-Administrativo es un espacio con excepcionales condiciones para establecer las actividades incompatibles con el centro actual de la ciudad.

Dimensión sociocultural: viven aproximadamente 2 000 habitantes, con una densidad considerada baja de 57.14 habitantes por hectáreas, tiene un índice de hacinamiento de 3.9 habitantes por vi-

vienda que se fundamenta en el carácter inconcluso del sector. Según los datos recogidos por el Mintur, la cantidad de turistas que lo visitan es aproximadamente de 101 451, el año de referencia es 2014.

Dimensión económica: predominan las áreas verdes y libres que ocupan casi el 50% del total, seguidas por las áreas de vivienda y las deportivas. El dimensionamiento de la plaza ocupa un 8.8% del espacio y la red de estacionamientos y vías se encuentran por encima del 6%. Mientras que las funciones recreativas, administrativas, gastronómicas y culturales están deprimidas (Figura 4).

Dimensión político-administrativa: existe vitalidad social por el número de asociaciones que influyen en el área, al igual que por la representación de empresas vinculadas con el mismo, aspecto que se aprecia porque constituyen las entidades que se involucran en la toma de decisiones del territorio.

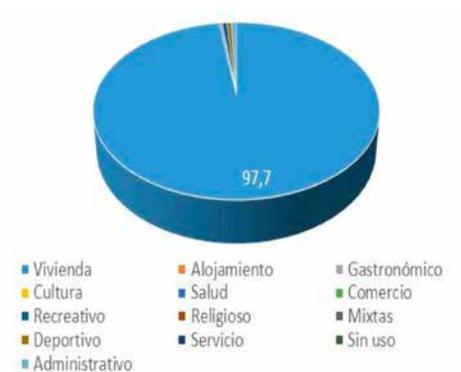
Dimensión físico-espacial: su superficie total es de 35 ha de terreno urbanizado en el centro este de la ciudad. Tiene un coeficiente de ocupación del suelo del 40% y un coeficiente de utilización del suelo de 95%.

Dimensión medio ambiente: la tipología arquitectónica de las edificaciones generalmente es de tipo 1, en regular estado constructivo. Presenta infraestructura técnica (acueducto y alcantarillado) consolidada, sin embargo está catalogada como en estado regular porque las redes no han recibido mantenimiento desde su construcción, no obstante, satisfacen las necesidades actuales y fueron concebidas para asimilar nuevos incrementos.

Figura 3:
Balance de actividades actual. Sector Centro Tradicional
Fuente:
Elaborado por las autoras



Figura 4:
Balance de actividades actuales. Sector Centro Político-Administrativo.
Fuente:
Elaborado por las autoras



REGLAMENTACIONES

El análisis de las reglamentaciones establecidas como las Regulaciones urbanísticas de la ciudad de Camagüey (DPPF, 2014) en los sectores de estudio, suministró los elementos condicionantes para tener en cuenta en la elaboración del modelo. Estos son:

1. Preservar los valores patrimoniales, tangibles e intangibles del centro histórico.
2. Preservar las fajas de protección del río Hatibonico y el FF.CC. Central, y no promover nuevas construcciones en las mismas.
3. Eliminar las barreras arquitectónicas existentes y todo lo nuevo que se construya debe favorecer el acceso de minusválidos.
4. Crear centros de servicios fácilmente identificables por constituir núcleos de actividad

diferente a la predominante, deben estar localizados en zonas céntricas con acceso seguro para el peatón. Tendrán diferentes categorías y, atendiendo a ellas, se seleccionan las actividades por incluir.

5. Intensificar el uso de suelo urbano al emplear patrones urbano-arquitectónicos que favorezcan los incrementos en las densidades poblacionales, la diversidad de tipologías y la conservación del patrimonio edificado.

SÍNTESIS Y VALORACIÓN

Sector de estudio: Centro Tradicional

1. Incompatibilidad ya sea de actividad por inmueble o de actividad por categoría de centro, ambas representadas en la incoherencia funcional con el contexto.
2. Las funciones administrativas generan congestión de personas y vehículos de manera pendular, además, ocupan edificios a veces con valores patrimoniales propensos a la transformación irreversible por la readecuación funcional.
3. Desuso casi siempre en correspondencia con el nivel de deterioro de los inmuebles, postura muy común en políticas y modelos insostenibles de desarrollo.
4. El sector alcanza un 1.6% entre espacios ociosos y en ruinas, lo que constituye casi tres veces el número de instalaciones destinadas a la recreación.
5. Desbalanceada animación, que se traduce a problemas funcionales de la ciudad sobre todo en la relación entre actividades-nivel de aparición y día-noche.
6. Las actividades recreativas son las más deprimidas en el sector, sobre todo en las noches.
7. Las actividades culturales muestran un déficit de un 3.4% del total de los inmuebles analizados y los servicios gastronómicos existen en un 3% del total de las edificaciones evaluadas y no presentan variedad ni calidad.
8. El sector presenta edificios con valores patrimoniales que se encuentran con alto deterioro, aunque con potencialidades para ubicar servicios con mayores atractivos.

Sector de estudio: Centro Político-Administrativo

1. Ausencia de criterios de animación que se estructuran con base en los eventos deportivos que se realizan en la sala polivalente: la Serie

Nacional de Baseball en el estadio y los días conmemorativos en la Plaza de la Revolución. El Casino Campestre funciona los fines de semana y se mantiene de forma regular, pero con poco atractivo.

2. Subutilización del espacio con un coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 40% y de utilización del suelo (CUS) de 95%. Esto se refleja porque el sector está ocupado por áreas verdes y porque la ejecución del proyecto aprobado está inconclusa.
3. Dentro del potencial del Casino Campestre se ubica el arroyo Juan del Toro, que tiene un margen tupido de árboles y buena visibilidad. Sin embargo este no se disfruta por la instalación de patios de servicios y muros de entidades recreativas y gastronómicas.
4. La zona deportiva se desarrolla al norte del arroyo mencionado hasta la Plaza de la Revolución; con un total de 13.5 ha agrupa grandes instalaciones, estadio, sala polivalente, pista de atletismo, piscina, gimnasio y un edificio de viviendas, que en la actualidad se consideran incompletas.
5. En la zona definida como Ignacio Agramonte, de uso actual residencial, se encuentran viviendas en mal estado o con tipología constructivas III o IV, incoherentes o sin valor y sin los servicios básicos destinados al hábitat.

ETAPA IV. CRITERIOS RECTORES FINALES

Los criterios que definen el Modelo de servicios para la ciudad de Camagüey, como acciones que direccionan el proceso de modelación, son:

Dimensión sociocultural:

1. Mejorar las señales y el mobiliario urbano que identifiquen los sectores y den conocimiento de tradiciones y cultura.

Dimensión económica:

1. Consolidar el sistema centro de ciudad en dos sectores especializados: el Centro Tradicional y el sector Político-Administrativo.
2. Desarrollar el turismo a través del incremento de actividad cultural y recreativa al mantener la premisa del vínculo con el ciudadano en el uso y disfrute de las actividades, con la calidad de la oferta y diferenciación de las categorías en las instalaciones, con lo que se puede potenciar la conservación del patrimonio edificado a través del cambio de uso.



Figura 5:
Balance de actividades
propuesto. Sector
Centro Tradicional.
Fuente:
Elaborado por las autoras

Dimensión político-administrativa:

1. Fortalecer la propuesta para la satisfacción de las necesidades de la población residente con el uso de las potencialidades de la zona.

Dimensión físico-espacial:

1. Establecer vínculo vehicular y peatonal con la construcción de un puente entre ambos sectores por la calle Capitán Olivera (Triana) que atraviese el río Hatibonico.
2. Realizar cambios de uso con la intención de perfeccionar la vocación de cada área y la conservación del patrimonio edificado.

Dimensión medio ambiente:

1. Mejorar el medio ambiente con el saneamiento de los ríos, su canalización y eliminación del vertimiento de desechos a sus márgenes.
2. Consolidar el Casino Campestre como parque de ciudad y zona de descanso.

Fase II. Elaboración del Modelo de estructuración territorial de servicios para la ciudad de Camagüey

ETAPA V. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

Estudio de potenciales: para el análisis detallado de los espacios que constituyen potenciales



Figura 6:
Balance de actividades
propuesto. Sector Centro
Político-Administrativo.
Fuente:
Elaborado por las autoras

en los sectores, se tomó como base el inventario realizado para cada manzana. Luego se aplicó la ficha de estudio de potenciales, donde se obtuvieron como resultado un total de 89 edificaciones (espacios), de las cuales se ficharon 78 que están en el sector Centro Tradicional y 11 en el Político-Administrativo. Los resultados confirman los análisis precedentes, donde las actividades que se potencian son las culturales y recreativas. En el caso específico del sector Político-Administrativo se refuerza la actividad administrativa, para la cual se escogieron las edificaciones con valor que deban ser conservadas.

ETAPA VI. DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL DE SERVICIOS PARA LA CIUDAD DE CAMAGÜEY

La estructuración del centro de la ciudad, con sus sectores: Tradicional y Político-Administrativo, debe contribuir al equilibrio funcional del mismo y los elementos estructurantes, condicionada por factores como: la población, los turistas, la economía y los gobiernos. El centro se caracteriza por su vocación comercial y de servicios, por lo que el estudio va encaminado a mantenerla con la diversificación de los tipos de ofertas y con su especialización. Además, se propone el cambio de uso de algunas edificaciones con valor dedicadas actualmente a vivienda para incrementar el uso cultural (Figuras 5 y 6), con este se contribuye, a través del proceso inversionista, a la conservación del patrimonio edificado. Se disminuye la actividad administrativa hasta un 0.2% y se mantienen solo algunas instituciones de carácter municipal, con la refuncionalización de estos espacios con diversas actividades. Para mejorar la actividad recreativa se debe aumentar a 4.5% del total. Entre los espacios que deben ser incorporados se encuentran las discotecas, cabarets (de mayor categoría que el existente), un liceo, salón de bailes populares (ubicados en contextos importantes), un acuario, salas de juegos, clubes sociales, centros recreativos, salas de fiestas y áreas de juegos infantiles. Otra tendencia positiva es la de establecer en el núcleo tradicional pequeñas instalaciones deportivas y recreativas, como gimnasio, salas de ajedrez y dominó.

Las actividades culturales deben incrementarse con instituciones como museos especializados, de igual modo, en casas de figuras

ilustres. También pueden establecerse otros espacios de corte cultural-recreativo y gastronómico. Se propone la especialización de las unidades gastronómicas para ofrecer un producto diferente por instalación. Por otra parte, se sugiere que algunas cafeterías establezcan los principios de autoservicio o que se mezclen con otras funciones como museos (museo del chocolate, las infusiones y del queso), o al crear entidades que promuevan hábitos de cultura alimentaria a través de cursos o charlas donde participe toda la familia. De modo general, el incremento de estas actividades debe ser de 1.2%, que representa 14 unidades gastronómicas más. Las instalaciones de alojamiento se deben aumentar del 2.5% del total analizado a un 4.5%, lo que constituye 17 nuevas instalaciones distribuidas según rango y categoría.

El modelo está fundamentado en la solución de los problemas existentes en los dos sectores que conforman el centro de ciudad, en la conservación del patrimonio edificado a través de potenciar los cambios de uso, la necesidad de fortalecer e incrementar las comunicaciones y de reducir el desequilibrio entre ambos. Se eliminan las actividades y usos no compatibles con la vocación de cada sector. Se aminoran los elementos contaminantes y se amplía el sistema de áreas verdes que forma parte de la ciudad para, además, satisfacer las necesidades de ocio. Se disminuye la congestión del centro según las características de los sectores, en cuanto a su red vial y en función de mejorar la accesibilidad y sus relaciones, entre y hacia los mismos. También se debe mantener el eje vial República como conector entre la zona norte y sur de la ciudad para ciclos, motos y autos ligeros, mientras que la calle Maceo continuará como peatonal. Se mantiene como principio que las secciones de las calles trazadas definan el carácter de las mismas. Se plantea, además, la construcción de un puente sobre el río Hatibonico. En general, se prevé el mantenimiento de las vías en ambos sectores. El sistema de estacionamientos se ubicará en vías que por su amplitud lo permita (son 84 plazas), así como en edificios con potenciales para este uso.

La necesidad del incremento de las actividades y usos, junto con el estado constructivo de las redes y el requerimiento de potenciar la actividad turística en ambos sectores, hacen necesarios la rehabilitación y el cambio de los sis-

temas eléctrico, acueducto y alcantarillado y el aumento de la telefonía alámbrica e inalámbrica.

En función de implementar y completar el sistema de áreas verdes, se propone: vegetación y equipamiento en las zonas del Casino Campestre y Plaza de la Revolución; en el Centro Tradicional, el aumento de espacios verdes con vegetación dentro de manzanas y en la vías y espacios que lo permitan con sembradas en macetas y contenedores de buen diseño; y la canalización, reforestación y rehabilitación del río Hatibonico. Las áreas verdes desempeñan un papel importante en la creación de un ambiente apropiado para el esparcimiento y complemento de las instalaciones de este tipo, por lo que las plazas y parques distribuidos en todo el centro se deben diseñar como marco de la actividad social informal y el recreo.

La unificación de viviendas y servicios aporta animación en los centros; en el sector Centro Tradicional las acciones deben mejorar las condiciones de vida de la población que lo habita con la eliminación de cuarterías y el rescate de edificaciones con valores arquitectónicos y patrimoniales; mientras que en el sector Político-Administrativo esto se logra con la construcción de edificios en las zonas previstas.

Lo propuesto contribuye a la conservación del patrimonio edificado a través de la relación entre los servicios urbanos y turísticos, porque se apoya en la creación del marco físico coherente que brinda la implementación del Modelo de servicios para la ciudad de Camagüey y su localización lógica y armónica. Es tener en cuenta el adecuado aprovechamiento del patrimonio edificado con valor, actualmente deteriorado, e insertar en él las demandas territoriales y las satisfacciones residenciales y turísticas de la ciudad, además de integrarlo al sector turístico en armonía con el territorio. Esto facilita la incorporación de otros actores en su explotación, como el trabajador por cuenta propia y las modalidades de inversión extranjera previstas en la ley, al propiciar, con su guía, que estos actores contribuyan, mediante el pago de tributos, a la gestión de los gobiernos locales para la conservación del patrimonio edificado usado por los servicios. Con la aplicación de las variantes para la intervención y el costo del modelo se hace viable el proceso inversionista y se contribuye con el objetivo fundamental que propone la investigación.

Fase III. Operacionalización del Modelo de servicios para la ciudad de Camagüey

ETAPA VII. ELABORACIÓN DE LAS VARIANTES DE INTERVENCIÓN

Son las variantes que se tuvieron presentes para aplicar los pasos establecidos en el procedimiento guía, teniendo en cuenta las categorías de intervención para la conservación del patrimonio edificado.

Variante 1: las acciones están orientadas al rescate de viviendas con la contribución ciudadana y la intervención del Estado en las 21 cuarterías en el sector Tradicional. Se realizarán cambios de uso que propicien la eliminación paulatina de las edificaciones ruinosas y sin uso, además de la edificación del puente por Triana que une con el sector Político-Administrativo.

Variante 2: conlleva a las acciones constructivas de complementación al culminar las acciones sobre la Plaza de la Revolución.

Variante 3: se completarán y edificarán los edificios administrativos en el sector Político-Administrativo, se hará el mantenimiento de la calle Maceo y se culminarán los cambios de usos propuestos.

Variante 4: las acciones están encaminadas a la reanimación y el mantenimiento urbano. Se realizará un proyecto que incluya el incremento de la vegetación tanto en zonas consolidadas como en las del Casino Campestre y la Plaza de la Revolución.

Valoración económica: con la aplicación de los índices técnicos y económicos, se obtienen los costos de cada sector de estudio y el modelo en general que aparecen en la Tabla 1. Esta valoración facilita la toma de decisiones en la conservación del patrimonio edificado a través de los servicios, porque con su conocimiento se puede decidir cuál variante es la más apropiada de acuerdo con la circunstancia socioeconómica imperante en el momento de su implementación.

ETAPA VIII. LINEAMIENTOS DEL MODELO DE SERVICIOS

Los lineamientos toman como base de referencia la estructuración de la localidad y las variantes establecidas; están dirigidos a la conservación del patrimonio edificado a partir del mejoramiento del bienestar social y de la consideración de los parámetros físicos territoriales que integran los de orden

Tabla 1:
Valoración económica.
Fuente:
Elaborado por las autoras

Variantes	Categoría de intervención	Costo (\$)	
		Centro Tradicional	Centro Político-Administrativo
1	Rehabilitación Completamiento Refuncionalización	78 658 975	1 785 904.5
Total		80 444 879.5	
2	Completamiento Remodelación Conservación Refuncionalización	10 893 398	7 575 651.8
Total		18 469 049.8	
3	Refuncionalización Completamiento Remodelación Conservación	9 888 883.4	2 967 217
Total		12 856 100.4	
4	Reanimación Conservación	3 741 665	149 233.2
Total		3 890 898.2	
Modelo	Reanimación Completamiento Refuncionalización Restauración Remodelación Conservación	104 716 000	67 018 240
Total		171 734 240	

social, cultural, económico, medio ambiental y político-administrativo en su expresión espacial así:

Dimensión sociocultural: potenciar la actividad cultural, a partir del rescate de las tradiciones y costumbres de la población.

Dimensión económica: consolidar la vocación de cada sector de estudio según sus usos predominantes, con un equilibrio funcional y de actividades, en coexistencia con el uso residencial.

Dimensión político-administrativa: el modelo de servicios debe responder a las necesidades, expectativas y condicionantes económicas lo que no resulta estático y demanda su adecuación.

Dimensión físico-espacial: dirigir el proceso inversionista hacia la conservación del patrimonio edificado definiendo prioridades, según lo que establecen las variantes de intervención acorde con la disponibilidad de recursos.

Dimensión medio ambiente: consolidar una estrategia medioambiental dirigida a la recuperación del cauce del río y la reforestación del Casino Campestre.

Conclusiones

El procedimiento propuesto para la elaboración del modelo de servicios contribuye con la conservación del patrimonio edificado debido a que su propuesta va encaminada a un mejor aprovechamiento del suelo urbano, establece criterios de recuperación del patrimonio edificado a través de cambios de usos de acuerdo con sus potencialidades, haciendo coincidir la necesidades de los turistas y residentes; direcciona el proceso inversionista con la creación de variantes de intervención para la conservación y propicia con su guía que estos actores contribuyan, mediante el pago de tributos, a la gestión de los gobiernos locales para la conservación del patrimonio edificado usado por los servicios.

La aplicación del procedimiento generado en el modelo de servicios permitió proponer una mejor estructuración de los servicios en Camagüey, con ella se aportó a la conservación del patrimonio edificado puesto que se integraron las necesidades de la población residente y las de los turistas a partir de la identificación de la vocación y potencialidades de cada sector, esto se constituye en una oportunidad de los gobiernos

locales para la toma de decisiones en función de las acciones de conservación.

Referencias

- Alcaldía de Santiago de Cali (2010). *Plan de ordenamiento territorial de Santiago de Cali*. Recuperado de <http://www.cali.gov.co>
- (*Carta de Venecia*) *Carta internacional sobre la conservación y restauración de monumentos y conjuntos históricos-artísticos* (1964). II Congreso Internacional de Arquitectura y Técnicos de Monumentos Históricos. Venecia.
- De Santiago, M. (2015). *Turismo cultural en el centro histórico de Saltillo*. [s.l.]: [s.p.]
- DPPF, Dirección Provincial de Planificación Física (2014). Plan general de ordenamiento territorial y el urbanismo de la ciudad de Camagüey. Camagüey: DPPF.
- Echarri, M. (2015). *Diagnóstico de la actividad turística en el centro histórico de La Habana*. Tesis de Maestría no publicada, Universidad de La Habana, Cuba.
- González, R. (2001). *Oficina del historiador de la ciudad de Camagüey: un enfoque estratégico para el desarrollo local* (tesis de maestría no publicada). Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Camagüey, Camagüey, Cuba.
- Lois, R. C. (2011). *Revitalización económica y desarrollo urbano reciente de Santiago de Compostela. Análisis de un proceso*. Santiago, España: Universidad de Santiago.
- Marichal, A. (2005). Patrón de desarrollo por sectores en el modelo de estructuración de ciudades intermedias (disertación doctoral no publicada). Cujae, Habana, Cuba.
- OHCC, Oficina del Historiador de la Ciudad de Camagüey (2013). *Plan parcial de la zona priorizada del centro histórico de la ciudad de Camagüey*. Camagüey, Cuba: Autor.
- OHCH, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (2012). *Modelo de gestión de la Oficina del Historiador de La Habana Vieja*. Habana, Cuba: Autor.
- Torrens, M. (2010). *Plan de ordenamiento turístico del centro histórico de La ciudad de Camagüey*. Camagüey, Cuba: Dirección Provincial de Planificación Física.