

00161



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

15

**REGENERACIÓN URBANA DE LA
FUNCIÓN HABITACIONAL EN
CENTROS HISTÓRICOS**

**CASO DE ESTUDIO: CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE SALTILLO, COAHUILA.**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN URBANISMO**

P R E S E N T A:

ANEL SANTANDER ZARCO

AGOSTO DEL 2002.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Angel Santander

Zarco

FECHA: 27/08/02

FIRMA: [Firma]

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MIEMBROS DEL JURADO:

Director de Tesis:

Dra. Esther Maya Pérez

Sinodales:

M. en Arq. Héctor Robledo Lara

M. en C. Víctor Chávez Ocampo

M. en Arq. Roberto Eibenschutz Hartman

M. en Psic. Beatriz Vázquez Romero

AGRADECIMIENTOS

A Dios

Creador de todas las cosas, dador de vida, el cual puso en mi su Espíritu y con amor me a cuidado para desatar destino y propósito en mi.

A mis padres y hermanos

Que siempre me enseñaron a ser más fuerte que los obstáculos, a no desanimarme ante la derrota y aceptar los contratiempos como un estímulo ante la adversidad.

A Sally

Quien me ha brindado su apoyo incondicional durante los momentos más difíciles; y sin quien no hubiera podido terminar este proyecto.

Al jurado

Con respeto y admiración, por ser mis maestros en el posgrado y por ofrecerme una asesoría exigente, sin los cuales esta investigación no se habría logrado.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
PRIMERA PARTE. EVOLUCIÓN Y FUNCIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS	6
CAPÍTULO I ANTECEDENTES	7
1.1 El desarrollo de la ciudad capitalista	7
1.2 La centralidad urbana	9
1.3 Definición del centro histórico	12
1.4 Los habitantes, el uso del suelo y la vivienda en centros históricos	13
CAPÍTULO II. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA EN CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA A PARTIR DEL SIGLO XIX	17
2.1 Cambios en las funciones centrales	17
2.2 Despoblamiento de las zonas centrales	20
2.3 Pérdida de atributos y funciones vitales en la estructura urbana	23
2.4 Situación actual de los centros históricos.	25
CAPÍTULO III DIFERENTES CRITERIOS SOBRE LAS INTERVENCIONES	28
3.1 El manejo destructivo	28
3.2 El método de conservación integral	28
3.3 La política de reciclamiento	29
3.4 La presión del mercado inmobiliario	30
3.5 Conclusiones	31
	32
SEGUNDA PARTE: EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SALTILLO, COAHUILA.	36
CAPÍTULO IV. DINÁMICA SOCIOECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SALTILLO	37
4.1 Contexto regional	37
4.2 Antecedentes	39
4.3 Diagnóstico general	43
4.3.1 Delimitación del área de estudio	43
4.3.2 Aspectos demográficos y sociales	44
4.3.3 Aspectos económicos	49
4.3.4 Estructura urbana y Uso del suelo	51
4.3.5 Equipamiento	53
4.3.6 Vivienda	58
4.3.7 Vialidad y transporte	62
4.3.8 Infraestructura	65
4.3.9 Imagen urbana y patrimonio histórico	65
4.3.10 Reserva territorial	70
4.3.11 Síntesis de la problemática	71
4.4 Pronóstico	72
4.4.1 Tendencias	72
4.4.2 Justificación técnico-urbanística para la elaboración de un programa parcial de desarrollo	72

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO V. HACIA UNA NUEVA FORMA DE VER LA REGENERACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SALTILLO		73
5.1	La intervención en la estructura física de los centros históricos	73
5.1.1	Dimensión urbana	73
5.1.2	Dimensión arquitectónica	75
5.1.3	La refuncionalización	76
5.1.4	El Marketing y la teoría técnica de los catalizadores	76
5.2	Legislación referida a los centros históricos: normas vigentes y criterios propuestos	79
5.2.1	Legislación vigente, criterios y alcances	81
5.2.2	Comentarios sobre una futura legislación	82
5.3	Nuevas formas de gestión, participación y adquisición de la vivienda	83
5.3.1	Criterios generales	83
5.3.2	Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda	85
5.4	Fuentes de financiamiento que permiten la adecuación de las viviendas e inmuebles deteriorados (Estímulos fiscales)	85
5.4.1	Estímulos fiscales	85
5.5	Un ejemplo de la rehabilitación en el centro histórico de Saltillo	87
5.5.1	Límites de actuación del programa	88
5.5.2	Imagen objetivo	89
5.5.3	Estrategia de desarrollo urbano	89
5.5.4	Objetivos	92
5.5.5	Ordenamiento territorial	92
5.5.6	Polígonos de actuación	98
5.5.7	Acciones estratégicas e instrumentos de ejecución	98
5.6	Metodología	101
5.6.1	Sistemas para la elaboración de programas y proyectos de regeneración urbana	101
5.6.1.1	Sistema 1 de planeación	103
5.6.1.2	Sistema 2 de la participación social	104
5.6.1.3	Sistema 3 del diseño	104
5.7	Conclusiones	107
	Anexo	109
	Bibliografía	112

Introducción

*"Como si existiera una Ley de ubicación natural cuando los turistas o los viajeros pisan por vez primera un lugar siempre concurren hacia el centro. Asimismo, si de algo se enorgullecen las ciudades del mundo que se aprecian de contar con un pasado arquitectónico lo suficientemente histórico es precisamente de su centro, sí, el único, e indivisible, porque centro sólo hay uno. Y decir centro no es referirse a poca cosa, porque por principio de cuentas el centro es origen, es mitad, une o separa, convoca, evoca e invoca. No lo es todo, pero es un paso inaugural para intentar comprender el espíritu y alma de las ciudades"*¹.

José Luis Duran King.

El crecimiento urbano en las últimas décadas destaca particularmente en los países subdesarrollados y del tercer mundo. La urbanización de nuestro planeta en asentamientos humanos es un resultado del proceso de desarrollo del siglo pasado.

El crecimiento de las ciudades en particular de las de América Latina está causando una enorme presión sobre la infraestructura urbana, que ya se encuentra bajo serios problemas y que no está en situación de responder adecuadamente a las necesidades de sus habitantes.

La superpoblación, la deficiencia cuantitativa y cualitativa de la vivienda, el acceso inadecuado al agua potable y a servicios sanitarios, así como la creciente cantidad de basura acumulada y no recogida y el deterioro de la calidad del aire son serios problemas en estas ciudades y van sin duda a empeorarse si no se toman las precauciones y acciones necesarias a tiempo.

La concentración de población en áreas urbanas plantea problemas complejos en la planificación y gestión de la salud ambiental, la energía y el transporte, el abastecimiento de agua potable y el manejo de los servicios de desagüe.

Los centros históricos de las grandes ciudades, así como las ciudades históricas de mediana y pequeña escala no han escapado a los fuertes procesos de transformación que a lo largo del tiempo se producen en esos asentamientos humanos con una densa riqueza cultural e histórica.

Desde los años sesenta se habla de la cultura de la pobreza, terminología usada por Oscar Lewis. En realidad la mayoría de las ciudades de América Latina en los últimos treinta años han desarrollado cinturones de pobreza llamados *favelas* o *barriadas*. Es precisamente en estos asentamientos, donde la cultura de la pobreza se ha convertido en una cultura de lucha, supervivencia y esperanza. Se consideraba en algunas escuelas del Norte que en

¹ <http://www.operamundi.com.mx/2000/dic/010/centro.htm> "Regeneración habitacional". Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México. José Luis Duran King. 2000.

esas barriadas, focos de pobreza urbana, se desarrollaría la delincuencia, el crimen y las manifestaciones de un malestar social.

De hecho los años sesenta y ochenta nos mostraron que, precisamente en esas barriadas y favelas, se estableció un orden de organización informal y que estos asentamientos se encontraban en la situación contraria a la que se pensaba: estaban preparados para recibir la cooperación internacional para mejorar su calidad de vida en cuestiones de vivienda, salud, transporte, empleo, educación, etc.

Hoy el fenómeno de la favela, las "vidon villes" ha cambiado; la barriada, se está planteando en el corazón, en los centros de las ciudades. Los recientes acontecimientos en el "inner city" de Los Angeles así como también en muchos otros "inner cities" y centros históricos del mundo nos muestran que nos encontramos ya no ante una cultura de la pobreza sino ante el concepto de CULTURA y POBREZA.

El tema de la regeneración de centros históricos en las últimas tres décadas ha sido tratado fundamentalmente en el contexto de la preservación y restauración de monumentos y bienes culturales. En los últimos años somos conscientes de que no se puede concebir la restauración de los monumentos si eso no forma parte de una acción integral y conjunta de la regeneración urbana de los centros y ciudades históricas.

En 1977 en un coloquio latinoamericano organizado en Quito se definieron los centros históricos como "aquellos asentamientos humanos vivos fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo"². Esta definición sitúa, por primera vez, la problemática en términos sociales, culturales y económicos.

Actualmente en América Latina, 21 centros históricos se encuentran inscritos en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO gracias al enfoque emitido, se está acercando a la conservación integral de esas ciudades no como monumentos estáticos del pasado, sino como conjuntos vivos del presente con una "visión de desarrollo sostenido" para el futuro

En julio de 1991, los gobernadores de todas las ciudades históricas del mundo se reunieron en Quebec (Canadá) en un encuentro internacional sobre la preservación de conjuntos históricos y urbanos en tiempos de cambio, desarrollando el concepto de manejo urbano.

Se comienza a hablar ya del manejo del patrimonio urbano que incluye un análisis morfológico, un inventario, una inspección y monitoreo periódico y mantenimiento, incluyendo consultas continuas con los residentes y organizaciones de base, juntas de vecinos, entre otros.

El presente trabajo se ha centrado especialmente en cinco grandes temas. a) Una revisión de la evolución de los centros históricos; b) Los enfoques teóricos y prácticos para la rehabilitación de los centros históricos, c) La identificación de los riesgos que corren los centros y ciudades históricas iberoamericanas en el futuro; d) La presentación de algunas iniciativas llevadas a cabo en las últimas dos décadas del siglo pasado; y e) La presentación de una propuesta de instrumentación en la ciudad de Saltillo.

² Proyecto Regional de Patrimonio Cultural y Desarrollo PNUD/UNESCO, "Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas", Quito, 1977, Lima, 1979

La justificación se presenta cuando se entiende que toda ciudad es obra de una civilización y sin duda las civilizaciones cambian. Incompleto como es nuestro conocimiento histórico de una ciudad, de un barrio o de una manzana de una ciudad, no por eso debemos detenernos en nuestros intentos de rescatar, conservar y devolver a la comunidad edificios, espacios y elementos de la ciudad que no sólo causen placer verlos o transitar por ellos, sino que nos ayuden a comprender mejor nuestro pasado. Tal vez aprender a vivir de una manera más armónica nuestras memorias colectivas nos enseñe a vivir mejor. No rescatamos un centro histórico o un edificio antiguo solamente por que sea una tarea agradable, profesionalmente limpia y hasta meticulosamente erudita, y tampoco lo hacemos porque puede atraer a turistas y ocasionar inversiones y gastos que tal vez beneficien a la población local. Creemos que nos dedicamos a esta tarea, o deberíamos dedicarnos a ella, porque allí vive gente, muchos de ellos pobres, y porque la ciudad está en continuo movimiento, en cambio permanente y, entonces, es mejor pensar en una ciudad con áreas distintas que se interrelacionen y complementen mejor.

Durante el desarrollo de mi carrera profesional, surgió el interés por involucrarme en el estudio de los cambios y transformaciones que se van generando en el interior de las ciudades. Sin embargo no es sino hasta que uno vive y siente el centro histórico, que es como hace suya la tarea de estudiar los fenómenos que se producen dentro de él; es por ello que el enfoque que se le da a esta investigación gira en torno a la Ciudad de Saltillo, a partir de observar como la ciudad ha tenido y esta teniendo un crecimiento territorial dirigido hacia la periferia, el cual no se ha podido detener, dejando en el interior de la ciudad espacios abandonados. Se observa así mismo que este comportamiento lo tienen o empiezan a tener otras ciudades importantes de nuestro país; tal es el caso del Distrito Federal, el cual cuenta con un parque habitacional de poco más de 2 millones de viviendas, de las cuales más de la mitad fueron construidas antes de 1970, lo que quiere decir que más de 1 millón están por alcanzar o ya alcanzaron su vida útil; esto nos indica que se encuentran en una situación de riesgo (sobrecapitalización, destrucción, desvalorización).

En este sentido el presente trabajo plantea explorar todas estas interrogantes y aportar mecanismos bajo los cuales se puede plantear la regeneración de la función habitacional en los centros históricos.

A partir de lo anterior se plantean las siguientes hipótesis:

Hipótesis principal:

El proceso de despoblamiento y descapitalización que sufren los centros históricos, ha creado vacíos que han sido ocupados por actividades informales, marcando el deterioro en las condiciones de vida de los habitantes y usuarios

Hipótesis de trabajo:

El deterioro de la unidad y calidad urbana y arquitectónica de los barrios del centro histórico de Saltillo, y el abandono de los espacios públicos, no solo deterioran la imagen urbana, sino también favorecen las conductas antisociales; un importante factor del deterioro se atribuye a la presencia permanente del comercio en la vía pública y la falta de seguridad.

Con el cambio de zonificación secundaria de usos del suelo, se da la creación de nuevos centros de atracción que crearán condiciones más apropiadas para la regeneración urbana.

Al mismo tiempo permite el repoblamiento en el centro histórico de Saltillo, rescatando así su función habitacional

Objetivo general:

- Conocer y analizar la heterogeneidad y dinamismo que presenta el centro histórico como estructurador principal de la aglomeración metropolitana y sus implicaciones en la función habitacional.
- Diseñar una estrategia de ordenamiento urbano en centros históricos que permita la regeneración de las distintas funciones sociales y económicas.

Objetivos particulares:

- Describir y explicar cuáles han sido las causas del despoblamiento en los centros históricos.
- Analizar cómo se han ido dando los cambios del uso del suelo en los centros históricos.
- Analizar las condicionantes que influyen en el deterioro urbano de los centros históricos.
- Definir la importancia que tiene la función habitacional en el centro histórico de Saltillo.
- Inventariar las condiciones urbanas: usos del suelo, infraestructura, calidad y época de la construcción; del centro histórico de Saltillo.

Metodología

La metodología utilizada para llevar a cabo la presente investigación sienta sus bases en la Teoría de Sistemas la cual parte de ver el problema que se plantea, como un universo de estudio, el cual está compuesto de diversos elementos (vivienda, población, usos del suelo, actividades económicas entre otras) que se relacionan entre sí. La sistematicidad del conocimiento científico, requiere establecer una jerarquía, un orden y una relación entre los conocimientos producidos, los cuales forman parte de un conjunto, de tal suerte que no pueden estar aislados.

Por medio del Método analítico, se procede a la revisión ordenada de cada uno de los elementos que integran la investigación por separado. Una vez realizada la revisión, se analizaron las teorías del funcionamiento de la ciudad central y algunos ejemplos concretos de centros históricos, con los cuales se establecieron las bases para la propuesta de un mejor funcionamiento y aplicación de los instrumentos necesarios para corregir los problemas que se presentan en dichos centros

En la práctica se llevó a cabo el levantamiento detallado de uso del suelo, estructura vial transporte, equipamiento, predios baldíos y sin uso, época de construcción y estado de la construcción; del centro histórico de la ciudad de Saltillo. Con el fin de plantear una propuesta más detallada se delimitó una manzana prototipo, para la instrumentación de las propuestas

En los últimos años, comenzó a considerarse que el patrimonio arquitectónico y urbanístico de una ciudad debe ser objeto de un uso social en el cual la rehabilitación adquiere sentido en tanto se oriente a mejorar la calidad de vida de los habitantes. A partir de esta posición, todas las acciones que se emprendan para ser realmente efectivas, deberían incorporar gestiones destinadas a un mejoramiento integral que tenga en cuenta acciones en el orden social, económico y ambiental. Por lo tanto, la rehabilitación excede el marco estricto de una

acción de restauración y se inscribe en el marco más amplio de las estrategias integrales de intervención, a través de la gestión de colaboración de los ámbitos municipales, estatales y nacionales y la participación de la población beneficiada.

La preservación del patrimonio arquitectónico-urbanístico como elemento de una cultura, exige poner en primer plano la creación de condiciones de vida adecuadas para la población residente y la protección de la vitalidad integral del centro histórico

El valor de algunos centros históricos reside en el carácter homogéneo del ámbito físico y del grupo social que los habita; por ende, toda política de preservación que quiera tener un efecto demostrativo respecto de otras formas de asentamiento debe encarar el conjunto de manera integral, tanto en sus aspectos físicos como sociales y culturales. Justamente los valores de solidaridad social y la presencia de la comunidad como entidad viva y personalizada, son tangibles en los centros históricos que no se han desintegrado.

La recuperación de niveles de calidad de vida adecuados en la ciudad, el sentido de identidad y pertenencia de la población respecto de su hábitat y las manifestaciones de una escala comunitaria de vida, son valores que obtendremos con el rescate de nuestros centros históricos, siempre que la participación social de la población sea la palanca decisiva de revitalización de los mismos.

Esforzarnos únicamente en la reconstrucción de un conjunto de edificios antiguos con valor arquitectónico, construidos sobre una forma urbana, puede parecer una tarea inútil si no somos capaces de incorporar en ellos y en sus entornos, una vida activa y más digna para sus habitantes. Lo que debería determinar la prioridad de una intervención es el papel del elemento humano en el centro histórico. Pocas cosas hay más deprimentes que un monumento histórico, reconstruido a un alto costo, en medio de la miseria.

PRIMERA PARTE

EVOLUCIÓN Y FUNCIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES

1.1 El desarrollo de la ciudad capitalista

El inicio de la ciudad capitalista surge con la revolución industrial, y su desarrollo presenta tres características fundamentales³:

- I Inicio de la revolución industrial.- adquisición de áreas agrícolas que rodeaban el núcleo original, en esta fase el centro de la ciudad funge como polo de desarrollo y representa el valor más alto en áreas y viviendas que corresponde a una estratificación social.
- II Formación de zonas dormitorio, con el consecuente mantenimiento de los inmigrantes al margen del desarrollo urbano.- Se lleva a cabo el fenómeno de la movilización de la clase alta y media burguesa de la ciudad a zonas exclusivas o privadas. Se produce un mecanismo de migración interna del centro de la ciudad a la periferia originando que los nuevos migrantes externos se dirijan hacia zonas centrales, en donde las rentas son más bajas. Se dan dos fenómenos consecuentes, primero, la presencia de grupos sociales de renta bajísima y el comienzo de un proceso de terciarización que caracteriza a casi todas las grandes ciudades de hoy; segundo, el valor de los inmuebles en esta zona decae siempre más y el de sus predios permanece bloqueado momentáneamente, asumiendo un valor especial para futuras operaciones especulativas (especulación futura de la renta de suelo).
- III Esto traerá como consecuencia la expulsión de las clases proletarias y el regreso de la burguesía media y alta; así como de categorías sociales especiales y la acentuación del proceso terciario.

En América Latina no ha habido una distribución equilibrada de la población entre zonas urbanas y rurales, sino una desproporción con el aumento de los habitantes en pocas áreas urbanizadas que alcanzan la escala metropolitana.

La alta concentración urbana, viene dada por factores como, el desarrollo industrial y las pocas oportunidades de trabajo en las zonas rurales, reproduciéndose así el abandono del campo y la hiperurbanización de la ciudad. Esto trae como consecuencia, un alto desempleo por la escasa demanda de mano de obra en las formas de explotación capitalista, reproduciendo un excesivo desarrollo de las actividades terciarias, que a su vez produce un crecimiento urbano superior al crecimiento económico, y provocando así la marginalidad de la ciudad

Muchos países latinoamericanos abrieron sus puertas a la inmigración europea con el fin de poblar sus territorios vírgenes, pero la escasa infraestructura en los campos, obligó a los inmigrantes a radicarse en la ciudad, dedicándose a actividades productivas urbanas.

En los años 40, se produce una inmigración interna del campo a la ciudad motivada por la expansión industrial y el deterioro de la vida en el campo. Esta inmigración creó los asentamientos espontáneos hoy denominados barrios marginales.

³ Hardoy, Jorge E , "Las formas urbanas europeas durante los siglos XIX y XX, y su utilización en América Latina", en Urbanización y proceso social en América, Instituto de Estudios Urbanos, Lima.

Este proceso migratorio ha continuado a través de todo el siglo pasado en América Latina. En la década del 60, el índice de población rural queda superado por el de la población urbana. Se produce un antagonismo entre el contexto urbano y rural de los países más desarrollados de América Latina, donde se contraponen un alto nivel tecnológico e industrial a la subsistencia de formas de explotación arcaicas y niveles de vida subhumanos en las áreas rurales.

La tendencia de la metropolización constituye un síntoma más representativo del desarrollo arbitrario de la estructura territorial, mientras que la carencia de una estructura social y económica que vincule espacialmente la producción primaria y secundaria motiva el crecimiento desequilibrado de los centros urbanos, constituye uno de los rasgos representativos de la urbanización dependiente, expresada en la desarticulación de la red urbana.

En América Latina se va produciendo el fenómeno de megalópolis, es decir, la fusión de ciudades en un continuo urbano territorial (existen sus excepciones ya que hay ciudades que presentan éste fenómeno y no necesariamente están conurbadas), con las consecuencias negativas que produce el escaso control estructural de dichos asentamientos. Esto demuestra que el proceso de urbanización es impulsado por fuerzas económicas y sociales externas, así como por las contradicciones internas del sistema capitalista dependiente, y no por las necesidades reales internas.

Atributos de la ciudad desarrollada

A la llegada de los españoles y portugueses a América, se produjo un rompimiento en el proceso económico y social interno de las sociedades indígenas, se destruyó la base que regía la organización territorial y la vinculación ciudad-campo, las ciudades de los colonizadores se levantaron como instrumentos de dominación y explotación de las áreas coloniales, produciéndose una discontinuidad urbana entre las civilizaciones americanas y las realizaciones de los conquistadores.

La historia de la ciudad capitalista esta marcada por la persistente explotación del campo y su relación antagónica con la ciudad, en América Latina, se agrega el factor de dependencia de los centros metropolitanos. Según Castells se definen tres tipos de dependencia que corresponden a los tres niveles de dominación⁴.

1. Dominación colonial. Se caracteriza por la administración directa de la explotación intensiva y por la soberanía política que ejerce la potencia colonial.
2. Dominación capitalista-comercial. Se manifiesta mediante el equilibrio de los términos de intercambio. Adquisición de materias primas por debajo del valor y apertura de nuevos mercados para productos manufacturados a precios más altos que su valor real.
3. Dominación imperialista (industrial y financiera). Se produce por medio de inversiones especulativas y la creación, en el país sometido, de industrias que tienden a controlar el movimiento de sustitución de las importaciones, siguiendo una estrategia de beneficio dirigida por las grandes empresas multinacionales en el mercado mundial.

⁴ <http://habitat.aq.upm.es/bpn/bp210.html> Segre Roberto, "Tendencias sociales del proceso de urbanización", en ciudades y Metrópolis

Cada una de estas relaciones de dominación-dependencia suscita efectos específicos en la organización del espacio territorial urbano y rural.

1.2 La centralidad urbana

Dentro de los elementos que definen a la estructura urbana, tanto económica, política e ideológicamente, se encuentra uno muy importante que define Castells como la centralidad⁵. Empezaré dando la definición que para la sociología urbana significa la centralidad, la cual determina que el término centro urbano designa un lugar geográfico, en el cual se da una interacción de distintas funciones que caracterizan al centro (actividades comerciales, administrativas, de gestión, de servicios, entre otras) inmersas todas ellas en un contexto social e histórico.

Para el urbanista el centro es una parte de la ciudad delimitada por el territorio, que desempeña una función a la vez integradora y simbólica. Es decir, el centro es donde se encuentra el origen de la ciudad, en el que se concentran las principales funciones que dieron fundamento a la ciudad, en donde los soportes materiales⁶ se organizan, diferencian, jerarquizan y combinan de acuerdo con la diferenciación de las tres estructuras sociales fundamentales de la vida social, económica, jurídico-política e ideológica.

Por citar un ejemplo en 1520 el centro de la ciudad de Tenochtitlán estaba constituido básicamente por relaciones económicas, políticas y sociales del imperio. El centro es entonces donde se ubican los grandes templos, símbolo de la ideología; los grandes palacios, símbolo del poder. Desde entonces la Ciudad de México, para nuestro ejemplo parece estar marcada por una atadura histórica. El mismo clan directivo y de poder político y religioso de la época prehispánica que estaba ubicado en la gran urbe y que centralizaba las decisiones para garantizar el control sobre un amplio territorio, se repite durante la colonia, ya que la imagen clásica es en la plaza, dominada por la catedral y el ayuntamiento, lugar privilegiado donde de manera espontánea y jerarquizada se reúnen los ciudadanos, en fechas señaladas, para asistir a sus ceremonias y celebrar sus fiestas.

Dentro de lo que se denomina centralidad también está incluida la idea de *comunidad urbana*, con esto se dice que es un sistema específico, jerarquizado, diferenciado e integrado de relaciones sociales y de valores culturales; los cuales van ligados al territorio, por medio de los símbolos y también de las comunicaciones.

Tanto los centros de la época medieval como los de las nuevas ciudades, se basan en la idea de reconstruir una unidad social en torno a un foco de comunicaciones, que pretenda integrar todo tipo de actividades y relaciones sociales.

⁵ Castells, Manuel "La centralidad" en *La cuestión urbana*", Siglo XXI, México, 1976, 2a Ed p p 262-276

⁶ Pradilla Cobos, Emilio, "Contribución a la crítica de la teoría Urbana: del espacio a la crisis urbana", Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, México, 1984. Se define como *soportes materiales de la vida social* a aquellos objetos materiales resultantes de un proceso voluntario y consciente de transformación de la naturaleza preexistente para satisfacer cualquiera de las necesidades sociales históricamente determinadas y estructuradas y estructuradas, que se insertan inmóvil y durablemente sobre ella, dando lugar a la modificación de su estructura, su forma y funcionamiento, a la vez que sirven de condición particular, material, de la existencia y funcionamiento del proceso o relación social que determinó su producción y que se lo apropia.

Las principales características que se buscan son las siguientes:

- Concentración de las actividades destinadas a favorecer la comunicación.
- Accesibilidad con respecto al conjunto de la zona urbana, de la que asume la centralidad.
- Aparición de nuevos límites en el interior de los espacios centrales.

Dentro de la descripción de los centros podemos diferenciar distintas categorías⁷:

Centro simbólico: en donde la componente ideológica esta presente en todo elemento de la estructura urbana. Todos los elementos de la estructura se presentan bajo cierta forma producida por las características sociales. La determinación de la ideología sobre el territorio son amplias, se plasman en objetos arquitectónicos.

Centro integrador: las actividades fundamentales reunidas en este centro son las comerciales por un lado y las de gestión por otro, entendidas estas como administrativas, financieras y políticas. Se da el intercambio de bienes y servicios, representa la especialización del proceso de división técnica y social del trabajo; al centralizarse en la gestión de las actividades productivas que tienen lugar en los establecimientos industriales. En conclusión el centro integrador es la parte de la ciudad en donde se han establecido servicios que se dirigen a un gran número de consumidores o de usuarios, sin que la proximidad sea un obstáculo para satisfacer la utilización de los servicios ofrecidos. Las actividades atraídas por el centro, son las actividades de carácter más general, las cuales se han descrito anteriormente y que dominan la ocupación del uso del suelo en la zona central.

Centro lúdico (juego): en el cual se concentran los lugares de entretenimiento y diversión, en donde la disponibilidad del consumo es más amplio.

Es necesario colocar a la centralidad en los diferentes niveles de una estructura social específica:

Primero El nivel económico establece la relación entre producción, intercambio y consumo. Se considera que la influencia de este centro es suficiente para indicar y establecer fronteras. Este centro es considerado como lugar de intercambio entre los procesos de producción y consumo en la ciudad, o simplemente entre la actividad económica y la organización social.

Segundo Dentro del centro urbano de intercambio se da el nivel político institucional; la centralidad política se define mejor por el establecimiento de formas urbanas, cuya lógica es servir a los procesos internos del aparato institucional. Al hablar del centro político nos referimos al palacio presidencial, los ministerios, las prefecturas, etc. Pero al hablar de la centralidad político institucional nos remite más a la exposición de los puntos fuertes del aparato del Estado (aparato represivo, aparato ideológico, aparato económico). El centro político institucional es por tanto, la articulación de los aparatos del Estado respecto a una estructura urbana dada.

Tercero: el nivel ideológico establece la relación entre la naturaleza y la cultura, y su relación con la sociedad. Una ciudad no es únicamente un conjunto funcional capaz de dirigir y administrar su propia expansión; es también una estructura simbólica. Pero estos símbolos

⁷ Castells, Manuel, *ob cit*

no pueden ser definidos sino por su relación, una vez más con la estructura social, que sitúa los valores religiosos en el centro y que los liga a un lugar central a partir del cual la comunidad se integra con respecto a los valores y se jerarquiza en función de las normas.

Cuarto: el centro como medio social se convierte en un espacio provisto de una innovación social, de producción de nuevos tipos de relación, debido a la simple interacción entre individuos y grupos heterogéneos. El centro medio social se presenta como la organización espacial de los procesos de reproducción y transformación de las relaciones sociales de una estructura urbana.

La centralidad tiene algunos rasgos que la caracterizan, los más importantes son

- La simbólica en el espacio urbano y su difusión. Esta es importante ya que se maneja como signos característicos que se encuentran en la ciudad, estos pueden ser: señalizaciones y trazos de la misma ciudad.
- Desconcentración y descentralización de la función comercial. Se refiere a la función comercial que tienen los centros, localización de algunos almacenes que generalmente son destinados a la clase popular y el extremo opuesto de la escala de clases, a la localización de tiendas especializadas en la venta de productos que atraen a una clientela sin localización precisa. Sin embargo se considera que la función de intercambio es la base que constituye a los centros.
- La descentralización de la función comercial conduce a la creación de centros de intercambio periféricos, esta descentralización puede impulsar el desarrollo urbano en dos aspectos; por un lado la creación de nuevos centros a lo largo de las principales vías de comunicación, y por otro a crearlos alrededor de las estructuras de transporte (centrales camioneras, aeropuertos, etc.) que contribuyen a promover un núcleo de intercambio. Esto lo único que trae como consecuencia, es la desaparición del pequeño comercio sustituido por las grandes cadenas de almacenes comerciales.
- Especialización creciente del antiguo centro urbano en actividades de gestión y administración. En él se concentran las decisiones, el cual no es la expresión en el territorio de la burocratización, que pareciera en un principio; sino la consecuencia lógica a nivel de desarrollo urbano, del proceso de tecnocratización de las sociedades altamente industrializadas. Esto no quiere decir que el centro antiguo solo desarrolle la actividad de decisión, sino que además sigue albergando todo lo que concierne a la producción y emisión de la información.

En conclusión la centralidad es el resultado de la combinación compleja de los soportes materiales de las formaciones sociales capitalistas, producida por el proceso de la concentración de la vida social urbana a lo largo de la historia.

Es el producto histórico acumulativo de la concentración y centralización en un lugar de la ciudad, de múltiples elementos de la vida social y sus soportes materiales específicos: intercambio (mercantil y monetario), actividades político administrativas, ideológicas (incluida la religión, la cultura, los monumentos históricos), de vivienda (generalmente deteriorada y ocupada por sectores de las clases explotadas), de lugares de gestión, etc.; que determinan una concentración de condiciones generales y particularmente de comunicaciones y transportación de mercancías y personas.

Con el desarrollo histórico de las ciudades, esta centralidad se expande, pierde sus límites, se hace difusa en la medida que se reproduce esa combinación de elementos a lo largo de

las vialidades. Al mismo tiempo surgen nuevas concentraciones de elementos en otros lugares como expresión del desarrollo de la ciudad capitalista.

1.3 Definición de Centro Histórico

El Coloquio de Quito (1977) definió los centros históricos como "aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo"⁸. Esta definición destaca como característica fundamental de un centro histórico la de estar habitado, es decir, la de ser un núcleo cultural vivo en el presente.

Un centro histórico no se define solamente por lo que esta constituido, -edificios, calles, plazas, etc. construidos con distintos materiales en distintas épocas-, sino que incluye a la población, sus hábitos, costumbres y actividades productoras, las relaciones económicas y sociales. Por lo tanto un centro histórico presenta características arquitectónicas y urbanísticas particulares en el que se desarrollan actividades económicas, sociales y culturales.

Los centros históricos suelen incluir la totalidad o parte de las áreas del primitivo sitio fundacional de la ciudad, donde se desarrolló por un largo tiempo su primer distrito central⁹. En algunas grandes ciudades iberoamericanas el centro histórico mantiene aún hoy sus primitivas funciones centrales, a pesar de las grandes transformaciones producidas por la expansión urbana. Con el creciente impacto de la urbanización durante el último siglo, algunos antiguos centros históricos han sido destruidos casi totalmente, otros han perdido sus funciones centrales y otros han conservado, a pesar de muchas transformaciones, sus características de distrito central.

Las áreas metropolitanas y las grandes ciudades a las que pertenecen muchos centros históricos así como barrios con interés arquitectónico, urbanístico y cultural, tienen, por lo general, una tasa de crecimiento superior al crecimiento urbano del país. Son centros plurifuncionales que combinan una concentración de actividades económicas y una calidad de servicios superior al promedio de la región donde están ubicados.

El centro no siempre se refiere a la posición relativa del elemento urbano respecto al conjunto del asentamiento del cual forma parte, ni a su tipología ni a su escala. Existen problemas para poder delimitarlo, mas no para definirlo, ya que lo primero conlleva a otro tipo de problemas. Se deben considerar no solo los viejos centros urbanos tradicionalmente entendidos, si no —en forma mas general— todos los asentamientos humanos cuyas estructuras, unitarias o fragmentadas, o aun transformadas durante el tiempo, hayan sido establecidos en el pasado o, entre los más recientes, aquellos que tengan eventuales valores como testimonio histórico a prácticamente todas las estructuras urbanas, lo cual no

⁸ Proyecto Regional de Patrimonio Cultural y Desarrollo PNUD/UNESCO, "Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas", Quito, 1977, Lima, 1979.

⁹ Distrito central es una denominación derivada del Central Business District (CBD), tomada y adaptada para las ciudades latinoamericanas por Cesar Vapnarsky para identificar el sector urbano donde se localiza la mayor concentración de servicios puntuales "servicios urbanos: el modelo de los lugares centrales y el de la ciudad dispersa", Revista Interamericana de Planificación, No 71, sociedad Interamericana de Planificación, México, septiembre de 1984, pp. 7-25.

es conveniente y por lo cual se utiliza el termino "Patrimonio urbano" o "Patrimonio cultural urbano".

Patrimonio urbano no se debe entender como la simple suma de los edificios históricos, ni como una hipotética recuperación de una estructura urbana imaginaria; patrimonio urbano es el sistema urbano mismo, es decir, el conjunto de las actividades humanas y de sus relaciones, de los hechos y caracteres del ambiente a escala urbana, en su realidad actual como resultado de una sedimentación y estratificación en tiempo.

Patrimonio cultural urbano será prácticamente lo mismo, solo que el termino "Patrimonio Urbano" queda contenido en uno mas amplio que es "Patrimonio cultural" y del cual se hace amplia referencia en la convención de UNESCO para la protección del patrimonio mundial, cultural y natural de 1972. Dentro del conjunto general del patrimonio cultural puede establecerse una diferencia entre la arquitectura y el urbanismo son otros tipos de bienes culturales, en que solo la arquitectura y mas aun en los conjuntos arquitectónicos o urbanos puede seguirse desarrollando en toda su amplitud las expresiones y actitudes humanas, actuales y futuras.

1.4 Los habitantes, el uso del suelo y la vivienda en centros históricos.

Las tendencias de crecimiento o decrecimiento de la población de los centros históricos son distintas a las tendencias de las áreas urbanas o metropolitanas que los incluyen.

Durante las últimas décadas, mientras se producía un gran incremento poblacional en la mayoría de las metrópolis y ciudades de tamaño medio, el número de los habitantes de los centros históricos tendía a disminuir. El traslado, en la mayor parte de los casos, de muchas de sus funciones tradicionales que no fueron remplazadas por otras actividades y el relativo aislamiento en el que quedaron muchos centros históricos por la expansión física de las ciudades, produjeron una alteración radical en la composición social y en la estructura de edades de su población. El impacto de las sucesivas fases económicas nacionales y regionales sobre la economía de cada ciudad, la legislación vigente sobre alquileres y el consiguiente deterioro de la edificación, y la debilidad económica y política de los municipios reforzaron, asimismo, su continua declinación.

Para acercarnos a una descripción de los habitantes de los centros históricos podemos clasificarlos en residentes permanentes y transitorios¹⁰.

Residentes permanentes

La mayor parte de los residentes permanentes están empleados en oficinas públicas o en actividades privadas comerciales y de servicio. Otros son obreros de fábricas o talleres de tamaño intermedio o pequeño, ubicados en el centro histórico o en sus inmediaciones; en un número menor, algunos residentes permanentes son jubilados, o propietarios o inquilinos de pequeños establecimientos comerciales y de servicios, y algunos son profesionistas. Gran parte de este grupo de habitantes permanentes son antiguos residentes que, a veces, ocupan viviendas familiares que les pertenecen, aunque en la mayoría de los casos son locatarios. El deterioro y abandono en que se encuentran muchos edificios utilizados para

¹⁰ Fundación Gregorio de Mattos, "Experiencias de Rehabilitación de centros urbanos antiguos en América Latina", Deutsche Stiftung for International Entwicklung, Berlin 1989

vivienda permiten un alquiler relativamente bajo y variadas situaciones de subalquiler o directamente invasiones. Estas situaciones atraen a los grupos de bajos ingresos

Residentes transitorios

Los centros históricos son también lugares de residencia transitoria, ocasional y frecuente. Conforman dos grupos de población netamente diferenciados por sus lugares de origen, ocupación e ingresos. El de los transitorios ocasionales, que en ciertos centros es muy importante, está compuesto fundamentalmente por los turistas. El grupo de los transitorios frecuentes está constituido por todos aquellos habitantes que encuentran ocupación temporal en el centro histórico, como son los vendedores ambulantes y cargadores, y ciertos artesanos.

Antigüedad de los residentes

Una medida de la rotación de la población de los centros históricos está dada por la antigüedad de residencia de sus habitantes. En general, se trata de una población con antigua permanencia en el área y cuyos habitantes han presentado el fenómeno de desdoblamiento en la familia (se le llama así al proceso que vive la familia al ir subdividiendo el lote en donde viven para la residencia de los hijos de éstos, y así sucesivamente); también existen otro tipo de individuos y familias llegados hace pocos años y preferentemente instalados como inquilinos u ocupantes de predios deteriorados.

En el sector de Maciel, en el Salvador, sólo el 13% de la población tiene más de 20 años de residencia en el área y en el mismo inmueble; el 27.5% entre ocho y 20 años de residencia; es decir, que el 40.5% de la población tiene más de ocho años en el área y el resto, el 59.5% tiene menos de ocho años de permanencia en el área¹¹.

En la ciudad vieja de Montevideo, más del 70% de las familias se estableció en la zona a partir de 1960 y el 40% lo hizo entre 1975 y 1984¹². Los datos sugieren que la ciudad vieja se caracteriza por su movilidad interna, con un alto grado de recambio entre las familias que la habitan. La antigüedad esta relacionada con el tipo de tenencia de la vivienda.

Uso del suelo en los centros históricos

Así como se produjeron cambios y traslados de las funciones que tradicionalmente se desarrollaron en los centros históricos, a la par que rotación de su población, se han registrado cambios en el uso del suelo cuya evolución es difícil de describir cuantitativamente. La información con que se cuenta es de difícil acceso, ya que es generalizada la falta de actualización de los catastros; sin embargo se muestran a continuación dos ejemplos

Buenos Aires

A mediados de la década de 1970 se consideraba que el barrio sur de Buenos Aires ocupaba una superficie de 548 hectáreas de las cuales 73.6% (403 has.) estaban

¹¹ Según censo levantado por el IPAC en 1983. Citado por Carlos Geraldo "Pelourinho: a hora e a vez do Centro Histórico". Carta de CPE No. 1 Fundación Centro de Proyectos y estudios, Salvador, 1988.

¹² Grupo de Estudios Urbanos, Ciudad Vieja de Montevideo. Aspectos socioeconómicos y ambientales, Ediciones de la Banda Oriental, Montevideo, 1987, pp 29-42.

parceladas, 23.8% (103 has.) eran calles y avenidas y 2.6% (14 has.) eran parques y espacios públicos. El 96% de la superficie parcelada era de propiedad privada, el 84% de ella era de propiedad individual y el resto era propiedad horizontal. El 85% de la superficie parcelada estaba dedicada a la vivienda y al equipamiento diario (comercio minorista), dándose con frecuencia, y especialmente en algunas calles, la combinación de comercios en la planta baja y al frente, y vivienda al fondo y en los pisos altos. El 5.4% de la superficie parcelada estaba dedicada a usos industriales, el 1.08% a educación, el 1.04% a salud, el 1.02% a la administración pública, el 1% a la recreación y el resto al culto y a la seguridad. La mayoría de los lotes tenían menos de 400 metros cuadrados; sólo el 10% de los lotes tenía entre 600 y 1,000 metros cuadrados.¹³

Ciudad de México

Los cambios de uso del suelo que han ocurrido en el centro histórico de la ciudad de México se definen de la siguiente manera:

Cuadro No. 1
Equivalencias de uso del suelo 1987-1997

Suelo urbano	1987		1997	
	Superficie en hectáreas	Porcentaje	Superficie en hectáreas	Porcentaje
H4/H8 ¹ (H) ²	115.7	12.7	3.6	0.4
HC ³	-	-	238.8	26.2
H4S/H4IS ⁴ (HO) ⁵	385.5	42.4	29.1	3.2
CS ⁶ (HM) ⁷	39.4	4.3	216.6	23.8
CB ⁸ (CB)	4.6	0.5	54.6	6.0
HO/HM ⁹	-	-	57.2	6.3
E ¹⁰ (E)	75.2	8.3	80.1	8.8
AV ¹¹ (EA) ¹²	84.6	9.3	36.4	4.0
PPA ¹³	12.6	1.4	12.6	1.4
Validad	192.4	21.1	181.0	19.9
Total	910.0	100.0	910.0	100.0

Fuente: Asamblea de Representantes del Distrito Federal, 1997. Proyecto Centro histórico de la ciudad de México. Informe Final.

¹ Habitacional de cuatro y ocho niveles

³ Habitacional con comercio

⁵ Habitacional con oficinas

⁷ Comercio con servicios

⁹ Habitacional con oficinas y mixto

¹¹ Áreas verdes

¹³ Programa Parcial Alameda

² Habitacional

⁴ Habitacional con industria y servicios

⁶ Habitacional

⁸ Habitacional con oficinas

¹⁰ Equipamiento

¹² Espacios abiertos

De modo que entre 1987 y 1997 el uso H (antes H4 y H8) se redujo notoriamente de 12.7% a 0.4%; el uso HM (antes H4S y H4IS) se reduce de 42.4% a 23.8%; los usos Ho/HM (antes CS) crecen de 4.3% a 6.3%; y el CB (antes CB) crece de 0.5 a 6.0%. el resto de la zonificación indica que el uso E (antes E) pasa de 8.3% a 8.8%; y el EA (antes AV) de 9.3% a 4.4%. En suma: en diez años el uso habitacional exclusivo prácticamente desapareció del

¹³ Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo (IIED-América Latina e IIED Londres), "Población y cambio urbano en América Latina y el Caribe 1850-1989", informe remitido a las fundaciones Rockefeller y Tinker de Nueva York, Buenos Aires y Londres, agosto de 1991

centros histórico; el uso habitacional mixto se redujo a la mitad; los usos habitacionales mezclados con oficinas y otros usos a lo largo de las principales vías, crecieron una vez y media. En tanto los usos CB y E se mantuvieron casi los mismos; y las áreas verdes (AV) disminuyeron su superficie casi a la mitad, a causa tal vez de un problema de medición en 1997 y no de una pérdida real¹⁴.

Como se ve lo que cambia es la modalidad de la vivienda, mediante la cual se procura la mezcla de vivienda con otros usos; lo que motiva por una parte la desaparición del uso habitacional exclusivo, y por otra la aparición de nuevas modalidades que antes formaban parte del uso mixto en general.

Estado de la vivienda y acciones de rehabilitación residencial

Algunos centros históricos mencionados pertenecen a ciudades que en muchos casos son capitales nacionales o estatales. Invariablemente, estas ciudades han sido privilegiadas por las inversiones públicas y privadas de los países respectivos. Sin embargo esas inversiones no han sido orientadas, en general, al alojamiento del hábitat de los centros históricos y menos aún al de los sectores más pobres que lo habitan.

Durante la década de los 70's en Cuzco, el sector público no construyó ninguna vivienda y la acción privada, cuya producción siempre estuvo fuera del alcance de los sectores populares, declinó rápidamente a partir de 1977. Numerosas casas del centro histórico en el área de la plaza de Regocijo y de la plaza de San Francisco, utilizadas tradicionalmente como viviendas, han sido transformadas en comercios, o dedicadas a usos institucionales o para ciertos servicios, otras han sido destruidas y reemplazadas por edificios modernos o los lotes han quedado baldíos¹⁵. Más numerosas son las antiguas casas que presentan un alto grado de deterioro, con servicios muy precarios y al parecer con un alto índice de hacinamiento.

En Cuzco se han producido, especialmente a partir de la década de 1960, dos procesos simultáneos que determinan la calidad de la vivienda popular: la "tugurización" de algunas áreas del centro histórico y la formación de "pueblos jóvenes" en la periferia de la ciudad. En ambas situaciones, la deficiencia del equipamiento es muy alta.

En general los centros históricos de América Latina y de nuestro país, presentan un patrón de subdivisión de la vivienda, por lo general sin autorización municipal, los espacios abiertos y cerrados, utilizando materiales con frecuencia precarios para adaptarlos a las necesidades de alojamiento o a usos comerciales y productivos de los grupos de menores ingresos. En realidad el número de viviendas tiende a decrecer con el consecuente hacinamiento que esto implica; aunado a esto en casi todos los centros existen invasores de edificios que, habiendo sido destinados a la demolición, fueron legalmente desocupados, pero al no ser concretada una nueva construcción permanecieron vacíos. Esta situación facilita su ocupación, su estado general de conservación es muy malo y por lo general los servicios de agua y luz han sido suspendidos. A pesar de ello, los nuevos ocupantes permanecen en estos edificios, a veces indefinidamente y hasta llegan a subalquilar piezas.

¹⁴ Mercado Moraga, Angel. 1997 ARDF Proyecto centro histórico de la ciudad de México Comisión de Desarrollo Metropolitano Informe Final.

¹⁵ Gutiérrez Ramos y Rodolfo Vallin, "La casa cuzqueña", Departamento de Historia de la Arquitectura, Universidad Nacional del Noreste 1981

CAPÍTULO II. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA EN CENTROS HISTÓRICOS A PARTIR DEL SIGLO XIX

2.1 Cambios en las funciones centrales

De la interacción entre los centros históricos y las áreas de expansión urbana y de influencia inmediata surgen los principales problemas como son: los cambios de usos del suelo, la transformación inconveniente de las funciones de los espacios abiertos; la congestión en las vías de circulación, la generación de situaciones ambientales que afectan desde la calidad de vida de sus habitantes hasta la conservación de las obras de arte y los materiales de los monumentos históricos; la destrucción del paisaje natural, la concentración del desempleo, problemas de abastecimiento, la declinación en la calidad de los servicios y de la vivienda, la destrucción del tejido urbano y la expulsión de los habitantes. En definitiva el deterioro de la calidad de vida y la pérdida de valores culturales esenciales.

En Italia con Gustavo Giovannoni (1873-1947 "ciudades viejas y construcciones nuevas"); no se plantea el problema de la integración, el crecimiento de la ciudad; sino que defiende el método del "Clareo", el cual consiste en la demolición de viviendas para construir en su lugar plazas o jardines y que es el talón de Aquiles de su teoría ya que dio la pauta para que constructores, arquitectos y demolidores, en su nombre hayan transformado y destruido muchas ciudades históricas.

Se empieza a generar el cambio de función; la restauración con cambio de destino (de residencia de uso terciario o cuando menos, a cambio de clase social). Surgen las renovaciones urbanas que son un proceso de transformación de las áreas centrales degradadas que se caracterizan por la terciarización de la zona y la consecuente sustitución de los habitantes tradicionales por otros de mayor poder adquisitivo; este tipo de operaciones que conlleva un enorme gasto público, han sido muy exitosos en Estados Unidos y París.

Descapitalización

La recuperación social y física de los centros históricos depende, en buena parte, de la evolución de la situación laboral entre sus residentes; la variable empleo y los ingresos que pueden obtener sus residentes determinan, en cierta medida, la posibilidad de mejoramiento de la vivienda y de los servicios allí instalados y, en líneas generales, la calidad de vida de la población residente y temporal. Naturalmente, la recuperación económica de los centros históricos depende de la evolución de los procesos económicos y sociales de las áreas metropolitanas y de las ciudades donde están ubicadas las áreas históricas, y de su respectiva inserción en las economías regionales y en la economía nacional

Transformaciones producidas en las últimas décadas sobre la estructura ocupacional en los países latinoamericanos¹⁶

Cuatro fueron los más importantes ajustes sobre las modalidades laborales provocados por la crisis de la década de 1980. En primer lugar, se aceleró la expansión de la informalidad,

¹⁶ La identificación de las transformaciones de la estructura ocupacional desarrollada en este apartado se basa en el capítulo III, "empleo e ingresos urbanos" de Héctor Szretter, en Nora Clichevsky y otros, construcción y administración de la ciudad Latinoamericana, Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo-IIED-América Latina y grupo editor Latinoamericano, buenos aires, 1990, pp 117-169.

existente ya en gran número en 1980 en todos los países de la región; aun cuando el empleo creció numéricamente, lo hizo a un ritmo menor que la población económicamente activa y, como buena parte de la ocupación generada fue de baja productividad, el desempleo abierto no fue mayor pero significó una subutilización de la capacidad productiva, y menores ingresos reales¹⁷

Una segunda y tercera manifestación de la crisis sobre la estructura ocupacional –la estatización del empleo y la terciarización– también acentuaron las tendencias ya existentes entre 1950 y 1980. Si se observa la composición de la ocupación formal entre 1980 y 1985 en el sector público privado, se destaca el incremento del sector público con un ritmo superior al doble del empleo formal en su conjunto. Esta tendencia se agudizó en la década de 1980 y se relaciona con una mayor participación pública en las actividades económicas y en los servicios sociales aunque, en muchos casos, funcionó como amortiguador de los efectos de la insuficiente creación de empleos por parte del sector privado.

Finalmente la cuarta manifestación es la denominada “precarización del trabajo” que afecta al sector moderno o estructurado de la economía, e implica una pérdida de seguridad y continuidad en el empleo y una desprotección del trabajador respecto a las conquistas sociales ya obtenidas. En síntesis, se trata de una pérdida de la protección laboral y sindical. En general esta tendencia se manifiesta dentro del sector formal como una externalización del empleo (trabajos dados para hacer en la casa) y en la proliferación de empleos temporales, eventuales o por temporadas.

Descentralización urbana

En las últimas décadas, los gobiernos iberoamericanos han tratado de acelerar la descentralización de las funciones urbanas tradicionalmente reservadas a los distritos centrales y, dentro de ellos, a los centros históricos. La descentralización afectó no sólo a las actividades industriales, que fueron las primeras en relocalizarse en la periferia del casco urbano, sino también a las comerciales, de servicios –especialmente las educativas, culturales y de salud– y, además, a las relacionadas con la administración pública. El abandono del “centro” de muchas ciudades por parte de las actividades de mayor jerarquía administrativa, comercial y productiva es una de las causas indirectas de su degradación general y de su “tugurización”, al reducirse el número de empleos estables y con ingresos comparativamente mejor remunerados. Más aún, el deterioro de las condiciones ambientales de los distritos centrales se aceleró precisamente porque los edificios abandonados fueron enseguida ocupados por grupos de bajos ingresos, con un poder adquisitivo inferior al de sus predecesores, los cuales entraron en el mercado de la vivienda del área central a través del inquilinato y de pensiones baratas.

Los procesos de descentralización urbana y abandono del centro reflejan una combinación de decisiones políticas y económicas muy variadas. Tanto el capital financiero –parcialmente volcado al mercado inmobiliario–, como el turismo, son ramificaciones de intereses económicos nacionales e internacionales y de estilos de vida y de consumo que, por la manera como operan, entran en conflicto con los objetivos de desarrollo social que deberían

¹⁷ Hasta 1980 la tasa de desempleo en relación con la población económicamente activa urbana se mantuvo en América Latina en un promedio bajo (alrededor del 7%), fluctuando poco en el tiempo y por países. Entre 1982 y 1985, el promedio simple de la tasa de desempleo creció bruscamente situándose en todos esos años por encima del 10% de la población urbana y culminando en 1985 con el 11.1% la proporción más elevada de la serie desde 1970.

formar parte de las políticas de conservación del patrimonio histórico-cultural de los centros históricos, y con la conservación física de su patrimonio arquitectónico y urbanístico.

En Europa se ha desarrollado una conciencia diferente sobre este fenómeno, algo que aún esta lejos de ocurrir en Iberoamérica. El movimiento conservacionista europeo no ha estado libre de conflictos sociales. En muchas ciudades europeas surgieron nuevos grupos de emigrantes de las ex-colonias o de trabajadores del sur del continente, generando contrastes similares a los que se observan en las ciudades iberoamericanas. Por un lado, se produjo un movimiento de mejoramiento (upgrading) de los barrios centrales, que en el lenguaje conservacionista se llama aristocratización (gentrification). Pero también se ha denunciado un creciente deterioro del patrimonio histórico-físico, acompañado de patologías urbanas que adoptan la forma del crimen, la prostitución y la pobreza. Observando ese deterioro, algunos autores perciben la existencia de una tendencia a la declinación de las ciudades centrales. Otros ven el retorno de algunos grupos de ingresos medios y altos a la ciudad central como el escenario de una lucha por el control del espacio, escenario en el cual los "opulentos" arrebatan los centros históricos a los pobres, utilizando la planificación para ese fin¹⁸

La descentralización urbana no es un fenómeno reciente en las ciudades de Iberoamérica, ni afecta de la misma manera a las ciudades capitales y a los centros regionales de tamaño medio. Ya en el siglo XIX se inició el traslado de las residencias de las clases altas hacia zonas adyacentes al centro antiguo, gradualmente complementado por la descentralización de las actividades comerciales, culturales y servicios en general¹⁹.

Pero no es sino hasta 1950 cuando en casi todos los países de Iberoamérica se da un rápido crecimiento de la población urbana y su concentración en las capitales nacionales y en algunos centros regionales. En algunos países, en Brasil, México y Colombia, por ejemplo, fue consecuencia de una rápida industrialización alimentada por masivas migraciones rurales. En Venezuela y años después en Ecuador, las regalías producidas por el petróleo permitieron fuertes inversiones públicas y privadas en algunas ciudades sin que se produjese un proceso paralelo de industrialización²⁰. En todos los casos, su manifestación más visible e inmediata fue el crecimiento de las ciudades y la densificación de algunos distritos centrales. El "centro" de cada gran aglomeración, cuyos límites teóricos superarían los del centro histórico, mantuvo inicialmente y hasta intensificó sus funciones comerciales, gubernamentales y financieras y de servicios en general, al tiempo que experimento fuertes presiones causadas por la valorización de las propiedades inmobiliarias. De muchas maneras los centros históricos de las ciudades económicamente más dinámicas sufrieron las consecuencias de estas presiones, especialmente en aquellas en las que el "Centro" coincidía con el centro histórico, como en Lima, Santiago de Chile, Ciudad de México y Bogotá.

Una de las consecuencias de esas presiones fue la simple demolición de obras arquitectónicas de valor histórico y/o artístico incalculable, para dar paso a avenidas de acceso al centro o para facilitar el cruce entre distritos opuestos de la ciudad. Un segundo

¹⁸ Appleyard, Donald, compilador, "The conservation of european cities", The MIT Press Cambridge, Mass. y Londres, 1979

¹⁹ En Santiago de Chile, los primeros desplazamientos ocurrieron en el año 1860 en varias direcciones, hasta consolidarse en el eje hacia el oriente de la ciudad en la década de 1930. Sabatini, Francisco, "Renta urbana y evolución histórica de Santiago 1860-1980

²⁰ Hardoy, Jorge E. "Estudios de los distritos centrales de las ciudades de América Latina. Una primera aproximación", Carrión, Diego y otros compiladores, **Ciudades y sistemas urbanos**, CLACSO, Buenos Aires, 1984. p p. 207-234.

efecto sobre los centros históricos fue producido por cambios en los usos del suelo y en las funciones urbanas del centro debido a la presión demográfica. Las mansiones fueron remplazadas por edificios de departamentos, de oficinas y comerciales. Este proceso de cambio se hizo extensivo a las "zonas históricas de transición". Un tercer efecto, pero éste indicativo de la declinación de los centros históricos, fue la creciente "tugurización" de sus distritos residenciales más antiguos²¹

En todas las ciudades principales de Iberoamérica el crecimiento demográfico de los sectores de bajos ingresos desbordó muy rápidamente las áreas centrales, extendiéndose hacia los terrenos periurbanos de escaso o ningún valor. Dependiendo del grado de presión demográfica, así como de sus niveles de ingresos, la masa de pobres urbanos está enfrentada a un creciente deterioro de su calidad de vida. Para aquellos que se localizan en las áreas centrales, el deterioro se expresa en hacinamiento y "tugurización"; para los que lo hacen en la periferia, en la escasa accesibilidad a los centros de servicios al empleo y, en muchos casos, en los riesgos propios de terrenos físicamente inadecuados y sujetos a inundaciones, aluviones y otros desastres naturales agudizados por la intervención del hombre.

2.2 Despoblamiento de las zonas centrales

Tres parecen haber sido las acusas del deterioro de los centros históricos en Iberoamérica:

1. Los cataclismos naturales: ejemplo de ellos, durante las décadas recientes, fueron los terremotos que destruyeron o dañaron buena parte de Cuzco en 1950, en Arequipa en 1960, de ciudades de la costa y sierra de Perú en 1970, parte de Nicaragua en 1974, la ciudad de Antigua y la región central de Guatemala en 1976, en la ciudad de México en 1985 y Quito en 1987²².
2. La negligencia pública y privada, sin un respeto arraigado por las tradiciones locales y regionales, sin una legislación y control que proteja obras significativas de la destrucción. El abandono y las rápidas y, con frecuencia, poco auténticas tareas de mantenimiento, dificultan también las obras de restauración.
3. La creciente pobreza de muchos habitantes urbanos e instituciones que son propietarios de edificios con valor patrimonial. La pobreza justificó también la extensión de leyes de alquileres cuya persistencia desalentaba a los propietarios a emprender tareas de conservación, aun en aquellos casos en que disponían de recursos para hacerlo. La pobreza y la falta de políticas para aliviarla, afecta por igual a la edificación de un centro histórico declarado Patrimonio Cultural por la UNESCO

²¹ A la presión del crecimiento demográfico urbano se suma la incapacidad estructural del mercado de la vivienda para responder a las necesidades habitacionales crecientes. Por ello, en muchas ciudades, la "tugurización" se ha extendido a urbanizaciones de sectores medios construidas en épocas más recientes e, incluso, a los mismos asentamientos populares, regulados y no regulados, de la periferia de las ciudades. Gustavo Riofrío llama la atención sobre subdivisión de cuartos y departamentos ubicados en azoteas y jardines como manifestación de la "tugurización" de la clase media limeña. Riofrío, Gustavo, Problemas y Políticas

²² Scháivelzon, Daniel, "La conservación del patrimonio cultural en América Latina", Universidad de Buenos Aires, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas, 1990

Actitud de sus habitantes y problemas sociales

La identificación del habitante con el centro histórico no puede ser un compromiso abstracto, sino vivencial. Lima ha dejado de tener centro histórico, no porque carezca de conjuntos monumentales o áreas con tales características, sino porque buena parte de la población no se siente identificada con el mismo y no lo vive. Caracas perdió su centro histórico al ser destruido su patrimonio, pero también porque las áreas satelizadas (Baruta, Petare, La Pastora y La Guaira) no alcanzaron a generar un sentimiento de identidad cultural entre los habitantes, pese a los maquillajes escenográficos que se han montado en algunos casos. Río de Janeiro tiene aún un centro histórico reconocible que va perdiendo progresivamente la identificación de sus habitantes con él, dada la extensión y variedad de sus áreas urbanas. En Asunción, el centro histórico se ha perdido totalmente por obstrucción del paisaje urbano, mientras que en Montevideo, la ciudad vieja ha quedado marginada del área comercial y está en peligro de franco deterioro a pesar de algunos intentos de recuperación de edificios seleccionados.

La identificación es más fácil y directa en las ciudades históricas debido a la escala de las mismas y a las dimensiones de sus centros históricos respecto del total de la ciudad. Es importante de todos modos, que cuando surge una estructura policéntrica de desarrollo urbano, se cuide que tal estrategia no signifique la desvinculación de los habitantes del centro histórico con el resto de la ciudad. Por eso la multiplicidad de usos y de funciones que se desarrollan en el centro histórico es uno de los puntos esenciales a asegurar para la conservación de los mismos.

Pero, ¿qué sentido tiene el patrimonio en relación con los agudos problemas sociales que provoca la marginalidad? Éste es otro reto de las sociedades Iberoamericanas. La dignidad de las personas es esencial para una política cultural avanzada, pero ¿en que se sustenta la dignidad humana, cómo se mide y como se refleja? Uno de los autores que se seleccionaron para esta investigación recuerda a una anciana que agradecía los esfuerzos que se hacían para restaurar la capilla de su pueblo y, a la vez, le preguntaba cuándo tendrían agua potable. Parecen problemas antagónicos pero no lo son, la anciana simplemente señalaba una urgencia de la vida cotidiana de su comunidad. En ese pueblo aislado, con una antigua cultura doméstica de la construcción, los simples recursos económicos y la asistencia técnica para lograr el agua potable, que podía total o parcialmente ser construida por los habitantes del pueblo, eran continuamente postergados. La anciana no eludía el futuro. Simplemente planteaba las urgencias de ciertos grupos de la sociedad.

¿Qué prioridad tiene el patrimonio en este contexto?, alta, sin duda, porque la dignidad depende de muchos factores y si bien comer, tener salud e ingresos y vivir en libertad ocuparían los rangos más altos en la lista, también la recuperación en las prácticas domésticas y de los elementos domésticos de las culturas son esenciales.

Rechazo a la expulsión de los estratos populares

Sabemos que tradicionalmente el freno de la expulsión de los grupos de renta baja de las zonas centrales han sido la ley de congelación de rentas (1942), que ocasiono igualmente el gradual deterioro de las viviendas. El interés natural de la especulación inmobiliaria asume entonces una actitud de espera en la que se sabe que tarde o temprano estos inmuebles tendrán que caerse por falta de mantenimiento reservando su participación para épocas futuras (cuando por otra parte se agoten las zonas por especular en la periferia), en las que pueda desalojar a sus habitantes actuales, y contar así con terrenos sin construcciones que

respetar, sin la población que hasta ahora ya puede desalojar, y con excelente renta, producto de su ubicación.

Es importante mencionar que en el caso del centro histórico de la Ciudad de México no es posible hablar estrictamente de residentes tradicionales, ya que la mayor parte de su población está constituida por migrantes de los años 50's sin embargo, esta población adoptó el ambiente a su modo de vida, adquiriendo esa zona un estilo de vida propio

La monotonía de este proceso fue rota con los sismos de septiembre de 1985, cuando muchas vecindades se vinieron abajo, dejando sin casa y sin trabajo a miles de los habitantes de las colonias proletarias del centro de la ciudad.

*"El terremoto vino a empeorar la degradante vida provocada, por la crisis...
El sismo aceleró y profundizó la grave situación de los capitalinos, de los habitantes más pobres de la ciudad y reflejó crudamente la declinación constante de nuestra vida urbana"²³*

Ante el inminente desalojo de estos damnificados de las zonas centrales, se fortificaron las relaciones entre pobladores de las diversas vecindades, creando una conciencia de estos grupos sobre su situación real y sobre la necesidad de agruparse en organizaciones mediante las cuales puedan ser escuchadas las demandas. Nacen así las "Uniones de damnificados", verdaderos movimientos sociales urbanos que tienen en la demanda de vivienda su bandera principal.

Especulación inmobiliaria

La especulación inmobiliaria, principal promotora del desalojo de la población de renta baja en las zonas centrales. Las vecindades son el lugar en donde se da con mayor fuerza la violencia institucionalizada de la especulación inmobiliaria, la distribución desigual de los ingresos y las políticas urbanas a favor de los dueños del suelo y del capital financiero inmobiliario y comercial. El deterioro físico muy avanzado en el cual se encuentra la mayoría de las viviendas no es más que consecuencia de lo anterior. La causa de este deterioro físico lo imputan los propietarios al "*Cáncer urbano*", es decir, a las rentas congeladas. Sin embargo, el porcentaje de viviendas con renta congelada es muy inferior al que regularmente se trata de manejar²⁴.

Las vecindades no son otra cosa que derivados de la casa colonial, pero por una búsqueda por parte de los propietarios de mayor rentabilidad se han reducido al mínimo las áreas habitacionales y las áreas libres (antiguo patio colonial). Las normas mínimas de habitabilidad hablan de un promedio habitable por persona de entre 4 y 6 metros cuadrados²⁵. La búsqueda de mayor rentabilidad condujo a reducir los costos de construcción al máximo posible, y esta misma lógica de ganancia propició el deterioro de las rentas ya que a 10 años de este decreto, datos del Instituto Nacional de la Vivienda

²³ Tamayo Flores Alcitorre, Sergio, "El movimiento de damnificados. Introducción a un caso" en Vivienda, julio/diciembre 1986, pp 286

²⁴ Herrasti Aguirre, María Emilia, "Cooperativa de vivienda para la regeneración" en Vivienda, julio/septiembre 1984, pp 305.

²⁵ Morris, E. W. Crull, S. R. y Writer, M. "Housing Norms, Housing Satisfaction and Propensity to move" Journal of Marriage and the Family, 1976.

calculaban en un 45% las viviendas "tugurios" demolicibles. No es posible pensar que en sólo este periodo las construcciones hayan alcanzado tal deterioro²⁶.

En la ciudad de México, la gran mayoría de los propietarios poseen más de una vecindad y no habitan éstas y, en los últimos años, instituciones financieras como BANOBRAS y Banco del Atlántico, las han comprado con el fin de especular y negociar con el suelo. La prolongación del Paseo de la Reforma y los Ejes viales han servido para desaparecer muchas fuentes de trabajo y vecindades, para dar acceso a categorías sociales con ingresos suficientes para pagar el costo del suelo revalorizado, como también a nuevas formas de uso más rentables como el comercio, el turismo, oficinas, entre otros.

2.3 Pérdida de atributos y funciones vitales de la estructura urbana

Con el desarrollo urbano, consecuencia de la revolución industrial, comienza a llevarse a cabo en la segunda mitad del siglo XIX, profundas transformaciones en la ciudad. En primer lugar por el rompimiento entre centros dotados de un gran desarrollo y aquellos que en cambio, se quedan fuera de los centros de inversión productiva, la apertura de nuevas avenidas favorece la especulación inmobiliaria.

¿Quiénes han sido los promotores de las transformaciones de las ciudades de acuerdo a cada época?, se podría decir que la nobleza en la ciudad medieval, la burguesía en la época renacentista, el clero durante el barroco. La revolución industrial viene a ocasionar el definitivo rompimiento entre centro antiguo y nueva ciudad industrial, con el consecuente decaimiento de las áreas centrales.

Las rápidas transformaciones que una nueva economía industrial urbana propiciaba, quebraron la evolución tradicional de las ciudades caracterizada, hasta mediados del siglo XIX, por cambios lentos de su población y de algunos elementos urbanos. Mientras las ciudades europeas crecían físicamente mediante nuevos suburbios cada vez más alejados, sus distritos centrales fueron transformados para adaptarlos a los nuevos estilos de vida y a las demandas de una nueva burguesía urbana.

El avance de la producción industrial y la búsqueda de mayores réditos económicos provocaron por lo menos dos tipos de impacto sobre el patrimonio arquitectónico y urbanístico de las ciudades. Uno de ellos fue la desvalorización de las obras del pasado seguida por un abandono o su lisa y llana destrucción. El segundo, fue la conversión de algunos edificios con valor patrimonial en objetos de especulación comercial debido a su singularidad y su carácter irreproducible y también debido a su ubicación.

La actividad restauradora, en estas primeras tareas, se rigió por conceptos empíricos y no científicos. De esta manera la restauración no se guiaba por el respeto a la obra original, sino por el uso simbólico de los monumentos o la exaltación de su belleza de acuerdo con los cánones contemporáneos a las tareas emprendidas y no con respecto a los cánones históricos; las modificaciones a veces respondían, además a los nuevos usos seleccionados. Pero como prevalecía el enfoque de la obra individual aislada de su contexto urbano, la arquitectura que rodeaba al monumento era desvalorizada y muchas veces destruida, de

²⁶ Herrasti Aguirre, María Emilia, "Cooperativa de vivienda para la regeneración" en Vivienda, julio/septiembre 1984, pp 305

este modo se pretendía realzar la percepción del monumento. Así como se abandonó a su suerte el ambiente urbano que rodeaba al monumento, se abandono también el cuidado del medio ambiente natural.

Parecería que la problemática encontrada en algunos centros históricos de Europa, en donde las zonas centrales se han convertido en terreno de lucha de clases desde los años 60's, es común a muchas ciudades de los países desarrollados, especialmente de Estados Unidos e Inglaterra, así que la pregunta obligada es si en nuestras ciudades centrales se podría esperar un comportamiento similar.

La ciudad central según Garrocho, tiene un concepto más funcional que espacial "se refiere a un proceso, no a una localización. Implica la presencia de diversos atributos negativos en una o varias zonas del área urbana los que, en conjunto, han llegado a conformar la idea de la ciudad central como área del problema"²⁷

Estas se caracterizan por tres atributos principalmente que son:

1. La decadencia	Económica Demográfica Social	- Pérdida de oportunidades de empleo - Pierde población - Disminuyen los niveles de vida
2. La degradación (contexto física y socialmente deteriorado)		- Deterioro de la vivienda - Altos niveles de contaminación ambiental (atmosférica, visual y sonora) - Hacinamiento. - Concentración de la población de los grupos de mayor edad y poco calificada. - Altas proporciones de familias desintegradas.
3. La desesperanza		- Sentimiento colectivo de desilusión y vulnerabilidad. - Convicción de que estos problemas son inevitables e insolubles

Fuente: Garrocho, Carlos "¿Decadencia de la ciudad de México? De los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central" en Vivienda enero/abril 1994

Con estos atributos de análisis, surgen varias teorías que intentan explicar a la ciudad central como problema, Matthews distingue seis unas se orientan a la base física de éstas, otras a su base social y otras más a su base económica.

Las explicaciones orientadas a la base social surgen en los 60's y 70's, siendo tres las corrientes que intentan explicar los problemas que se presentan en el centro de la ciudad.

1. La corriente de la "cultura de la pobreza" afirman que en estas zonas se crea una cultura antisocial que no privilegia los valores sociales imperantes (escolaridad,

²⁷ Garrocho, Carlos "¿Decadencia de la ciudad de México? De los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central" en Vivienda enero/abril 1994, pp 8.

- trabajo, etc.) y si anima los valores anticulturales (vandalismo, crimen, prostitución, etc.), favorecer la integración de residentes a la estructura social establecida (Programas).
2. La corriente del "ciclo del deterioro" considera que los habitantes del centro de la ciudad, se encuentran atrapados en una inercia de deterioro y pobreza que limita su éxito y les impide elevar sus niveles de vida. Recomienda programas educativos y de capacitación, así como mejorar el equipamiento social y el soporte comunitario.
 3. Considera como el origen del problema a las fallas institucionales como son la accesibilidad a servicios sociales como salud y educación, se propone mejorar la eficiencia de la administración pública en esta zona mediante una mejor coordinación entre oficinas gubernamentales.

Las explicaciones orientadas a la base económica surgen en los 80's y en ellas se minimiza la importancia de los apoyos exógenos dirigidos a estas áreas, considerándolos efectivos sólo en el corto plazo, ya que no atacan las causas, sino la manifestación de los problemas. Son dos las corrientes que se generan:

1. Considera como la causa de los problemas de la ciudad central al cambio de actividades económicas productivas industriales originales, a las de nuevos productos y servicios; por la lógica salida masiva de capitales a la periferia urbana. La solución sería contrarrestar la fuga de capitales, dirigiendo inversiones que la hagan nuevamente una localización atractiva para inversionistas.
2. Esta corriente es la Marxista que considera que la situación de las ciudades centrales se debe a las características del modo de producción de las sociedades capitalistas. El éxito de unas áreas urbanas solo se puede mantener a expensas de otras. Las zonas urbanas deterioradas proporcionan mano de obra y suelo a bajo costo. Las ciudades centrales sólo se podrán regenerar si ocurre un cambio estructural en lo económico y en lo político²⁸.

Hasta aquí se ha dado una revisión a las diversas teorías sociológicas sobre el problema de las zonas centrales

2.4 Situación actual de los centros históricos

La mayoría de los centros históricos ha perdido su papel de núcleos urbanos centrales de sus respectivas áreas metropolitanas, aun cuando conserven algunos de sus elementos básicos, como ciertos edificios gubernamentales, bancarios, educativos y comerciales. Es el caso de Lima, Bogotá, Quito y Salvador, por ejemplo, donde la mayoría de los habitantes de la ciudad sólo concurre ocasionalmente al centro histórico y, en esas ocasiones, para realizar trámites administrativos. Es también la situación de la ciudad vieja de Montevideo, adonde sólo van quienes necesitan hacer trámites bancarios o aduaneros.

El desplazamiento de los centros cívicos hacia otros barrios o hacia centros administrativos especialmente construidos para ubicar oficinas de los gobiernos provinciales, como en Salvador, Bahía, y en la ciudad de Panamá, han acentuado la marginalidad comercial de los

²⁸ Hardoy, Jorge E. "Estudios de los distritos centrales de las ciudades de América Latina. Una primera aproximación"; Carrión, Diego y otros compiladores, **Ciudades y sistemas urbanos**, CLACSO, Buenos Aires, 1984

centros históricos. En Salta, en cambio, la construcción de un centro administrativo para el gobierno provincial en las afueras de la ciudad, parcialmente ocupado en la actualidad, no altero las funciones residenciales, comerciales y turísticas de su centro histórico. Salvador, Quito, Lima, Ciudad de México y muchos otros centros históricos de áreas metropolitanas, retienen las sedes de la administración municipal, así como Cuzco, Morelia, Mérida y casi todas las ciudades históricas y áreas metropolitanas de menor población, pero las sedes de los ministerios nacionales y estatales han sido reubicadas en la mayoría de los casos, aunque los antiguos edificios sigan siendo las sedes simbólicas de los gobiernos nacionales. Es una consecuencia de la estructura policéntrica que han adquirido los espacios urbanos durante las últimas décadas, y de un intento por evitar desplazamientos innecesarios de la población y del personal que trabaja en la administración. Bogotá retiene la presencia de funciones gubernamentales en su centro histórico en un marco parcialmente "tugurizado"²⁹; la ciudad vieja de Montevideo y el barrio Sur de Buenos Aires están próximos a las sedes centrales del gobierno nacional y a sus ministerios, aunque ambos mantienen una notoria autonomía en su funcionamiento

En el plano social, la "tugurización" constituye sin duda uno de los fenómenos indicativos y, a la vez, generadores de la decadencia de los centros históricos. En todos, la búsqueda de un ambiente menos congestionado y más saludable impulsó el traslado de los grupos sociales con mayores ingresos a barrios cercanos al centro de la ciudad y luego a los nuevos suburbios residenciales. Las causas económicas que impulsaron la "tugurización" y la mantienen, están vinculadas con las transformaciones de las áreas centrales de la ciudad, con el creciente proceso de migración del campo a la ciudad y con factores estructurales diversos.

Existen ejemplos de ciudades donde la convivencia entre la población de los centros históricos y de otros distritos urbanos se realiza con naturalidad, pero también existen ejemplos en donde las zonas de fractura son evidentes y están vinculadas con la forma como se produjo en cada caso el crecimiento físico de la ciudad y con su tamaño

Históricamente, los actuales centros históricos albergaron funciones de carácter residencial unidas a las del equipamiento cívico y religioso. La creciente complejidad de las funciones comerciales y terciarias fueron modificando el esquema tradicional de la ciudad colonial. La secularización de las actividades y la dispersión de las áreas urbanas generó la obsolescencia de antiguas concentraciones de edificios religiosos. Muchos de esos edificios han sido refuncionalizados de diversas maneras: como hoteles, los claustros conventuales de El Carmo, en Salvador; San Antonio Abad, en Cuzco; el Convento, en San Juan de Puerto Rico; San Francisco, en Popayán y Santa Catalina de Siena, en Oaxaca, como museos, los de Santa Catalina, en Arequipa y Santa Paula, en La Habana, como cines los de Belén, en Potosí, como universidades los de Santo Domingo, en Popayán, la Compañía, en Ayacucho, y la Compañía, en Córdoba, como galerías comerciales, los de San Agustín, en Lima y la Compañía en Arequipa³⁰.

²⁹ El "tugurio" de los centros históricos es esencialmente una antigua residencia dividida, con frecuencia sin permiso, en unidades de habitación, a veces de dos, cuyos habitantes comparten los patios, los servicios sanitarios, piletas de lavar y hasta espacios para cocinar, cuando no los improvisan en sus propios cuartos

³⁰ Hardoy, Jorge E. "Estudios de los distritos centrales de las ciudades de América Latina. Una primera aproximación", *op cit* p.25.

Diversos edificios públicos también sufrieron transformaciones funcionales con el transcurso del tiempo. Al desaparecer los cabildos, como entidad municipal, varios de los edificios que ocupaban y que habían sido intencionalmente construidos durante la colonia para albergar esa actividad, fueron dedicados en el siglo XIX a un uso legislativo, en muchos casos fueron demolidos y en otros utilizados como museos, casa de gobierno y archivo histórico.

El sector residencial sufrió el mismo proceso. En general, la renovación urbana de fines del siglo XIX y principios del siglo XX afectó principalmente a los edificios utilizados como viviendas, ya sea por destrucción y reemplazo de tipologías, como por cambio de uso. La inserción del comercio dentro de las viviendas construidas durante el período colonial generó estructuras arquitectónicas independientes. Actualmente las viviendas en las áreas "tugurizadas" tienen varios usos simultáneos: como comercio mayorista o depósito, como comercio minorista, como taller artesanal y obviamente, como residencia. En algunos casos han sido ocupados los patios internos, asignándoles funciones comerciales, siendo común la instalación de bares. Esta fragmentación afectó también al sistema de propiedad. Los inmuebles fueron subdivididos por razones de herencia o por venta, pero fundamentalmente se generaron complejas formas de arrendamiento y subarrendamiento que constituyeron uno de los problemas básicos para la acción de las áreas "tugurizadas".

Un análisis sobre la situación actual demuestra que en muy pocos casos las edificaciones tienen una función exclusivamente residencial. En las áreas no "tugurizadas" de los centros históricos la destrucción de la fisonomía física de las edificaciones suele producirse por la inserción del comercio en la antigua estructura de la vivienda. La apertura de vidrieras, la proliferación de elementos publicitarios y el aprovechamiento masivo de los espacios abiertos privados origina, inclusive, el cierre de los patios y su ocupación como depósitos. Centros históricos como el de Asunción, Paraguay, han sido devastados y prácticamente aniquilados por un comercio de pésima calidad que determinó no solo demoliciones, sino la destrucción de las tipologías.

La "tugurización" resulta acentuada en casos como los de Quito, Ciudad de México y La Paz debido a la migración permanente o transitoria de las áreas rurales a la ciudad. Su instalación en los distritos urbanos centrales, con la consiguiente densificación de la zona residencial, responde a la necesidad de los emigrantes de aproximarse a las fuentes de empleo. La pérdida de conjuntos relevantes de la arquitectura americana colonial y del siglo XIX ha sido especialmente causada por la especulación, mientras que la pobreza, con su secuela de "tugurización" y falta de mantenimiento, han acelerado la destrucción de la arquitectura residencial.

Por otro lado el turismo organizado (que necesita los conjuntos monumentales y los centros históricos como atractivo) ha generado, sin embargo, destrucciones increíbles: la demolición de residencias con gran valor testimonial, transformaciones e invenciones escenográficas en diversas ciudades de Iberoamérica y, sobre todo, la expulsión de la población arraigada en los centros históricos. Pero también es cierto que hay áreas donde el turismo puede desempeñar un papel importante para el rescate del centro histórico, ya sea por el carácter marginal y estancado de la economía o por las dificultades de crear a corto plazo otras fuentes de desarrollo regional y urbano.

CAPÍTULO III. DIFERENTES CRITERIOS SOBRE LAS INTERVENCIONES

Cuando los cambios producidos en el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental de las ciudades fueron percibidos y evaluados como un conflicto o una pérdida, se iniciaron las acciones y la producción de conocimientos orientados a su protección, conservación y rehabilitación

Las posibilidades de actuar sobre los centros históricos pueden clasificarse en tres grandes categorías, según los alcances y la profundidad de las acciones que se intenten. Podemos hablar de manejos destructivos, conservacionistas y constructivos de los centros históricos. La pregunta inicial que debemos hacer es la siguiente: ¿Cómo podemos manejar la situación social, económica, física y ambiental existente en un centro histórico y cómo podemos devolverle su importancia cultural y socioeconómica rehabilitando, a la vez, su patrimonio urbanístico y arquitectónico?

3.1 Manejo destructivo

Dentro de las acciones hasta ahora realizadas predomina el manejo destructivo de los centros históricos. Este modo de operar tiene orígenes muy diversos y refleja la acción de fuerzas muy dispares. Se caracteriza por la implícita aceptación –por parte de quienes tienen mayor poder para invertir–, de condiciones de vida degradantes para muchos de sus habitantes y de la pérdida del capital existente en edificios, infraestructura y también en servicios y hasta en actividades productivas que no pueden ser fácilmente trasladadas a otros barrios de la ciudad. El resultado de este manejo es que muchos centros históricos ya han sido despojados de gran parte de su patrimonio. Tal manejo no sólo constituye una enorme injusticia social sino una subutilización de los recursos humanos que existen en los centros históricos por la pérdida de su potencial productivo

Son varias las causas que coinciden en el espacio de un centro histórico para provocar ese manejo destructivo que tiene orígenes bastante antiguos. El aislamiento de un centro histórico, con respecto a las tendencias de crecimiento físico de la ciudad y a la localización de sus actividades productivas y de servicios más dinámicas, quedó reflejado en el cambiante perfil de su población a lo largo de los años. Muchos habitantes de los centros históricos son pobres; entre ellos hay antiguos residentes, nuevos residentes y también residentes transitorios. Muchos tienen tenencias irregulares de las viviendas que ocupan y de sus comercios. Sus escasos recursos les impiden acceder a la propiedad o al alquiler de otros alojamientos en la ciudad y tampoco existen programas públicos y privados de vivienda que les ofrezcan otras soluciones. Naturalmente se aferran a lo que tienen, además, el barrio que llamamos centro histórico es el hábitat en que muchos de sus habitantes han vivido durante largo tiempo y en el cual tienen sus relaciones sociales más estrechas y hasta sus lugares de trabajo, y donde pueden alquilar viviendas baratas debido a irregularidades creadas hace tiempo por las leyes de alquileres, e incluso invadir edificios desocupados y en muy mal estado de conservación.

Esta situación irregular combinada con la pobreza, erosiona el patrimonio construido. Toda casa que debe ser abandonada por el peligro de derrumbe o toda casa cuyos moradores son expulsados después de un largo pleito o por una disposición del municipio o del gobierno central, es casi invariablemente destruida total o parcialmente como puede verse en la

ciudad vieja de Montevideo, en el barrio Sur de Buenos Aires, en Quito y en otros centros históricos.

Hace algunos años, el capital inmobiliario, los bancos interesados en promover operaciones inmobiliarias, los propietarios de los inmuebles ubicados en los centros históricos y hasta algunas agencias públicas e instituciones privadas comenzaron a descubrir ventajas en los centros históricos. En algunos casos, como en Buenos Aires y en Montevideo, debido a la proximidad con el principal centro administrativo y bancario de esas ciudades, y en otros como en Cuzco, Salvador, Oaxaca, Mérida y Quito, debido al interés turístico y a su potencial comercial. No han faltado situaciones como las creadas en la Ciudad de México y Santiago de Chile después de los últimos terremotos, en que el capital inmobiliario trató de intervenir. El capital inmobiliario sólo se interesa en la preservación de una manera muy puntual, ya sea para refuncionalizar un antiguo convento o casona en hotel, o una antigua mansión en sede de un banco, de una galería comercial o de una institución. Aún en estos casos, muchas de las construcciones carecen de valor ya que el patrimonio queda subordinado al rédito comercial de la inversión.

La expectativa que crean esas inversiones puntuales, muchas de ellas promovidas por capitales públicos o ventajas impositivas otorgadas por el estado para alentar inversiones de interés turístico, promueven el manejo destructivo de los centros históricos. Si fuesen acciones más coherentes y mejor coordinadas podrían contribuir al rescate de conjuntos urbanos y hasta de sectores enteros de un centro histórico, pero es raro el centro histórico con el potencial turístico, comercial e institucional que ejerza una atracción múltiple. Además, la lentitud de esas intervenciones a lo largo de los años es paralela a la gradual destrucción y desvalorización del ambiente urbano que, precisamente, constituye la atracción para esos inversores. Para agravar esta situación negativa debemos reconocer que no existe una idea clara de cuánto invierte año tras año en un centro histórico, quién invierte, para qué se invierte y qué impacto han tenido esas inversiones en la economía y en la sociedad del centro histórico así como en su patrimonio. Sin esa información continuamente actualizada es muy difícil, comenzar a pensar en estrategias de protección, conservación y manejo de los centros históricos. La suma de un número reducido de acciones y de intervenciones puntuales aisladas no constituye una solución para mantener la diversidad de los centros históricos y tampoco un control de los procesos negativos que actúan en ellos.

3.2 El método de conservación integral

En todos los centros históricos se han ensayado manejos conservacionistas con diferentes grados de profundidad. Este enfoque da prioridad al mantenimiento puntual del patrimonio arquitectónico y muy parcialmente del urbano, mediante las acciones más indispensables para evitar su desaparición o su irreparable deterioro. Evitando su deterioro o reconstruyendo totalmente un edificio, con frecuencia incorporándole nuevas funciones, así se han salvado centenares de construcciones valiosas. Una inmensa mayoría de los edificios recuperados por este manejo conservacionista está constituida por monumentos nacionales o edificios protegidos por la legislación provincial o municipal. El capital privado ha participado en muchas intervenciones de este tipo.

En Quito, el importante esfuerzo de conservación del convento de san Francisco y de su patrimonio mueble, fue simultáneo a la destrucción de casonas del siglo XVIII ubicadas a pocos metros de distancia. Sin duda esta tarea puntual de salvar lo que se puede, iniciada hace décadas por algunos arquitectos conservacionistas e historiadores en prácticamente

todas las ciudades de Iberoamérica, ha permitido conservar y rehabilitar algunos de los mejores ejemplos patrimoniales, pero muchos otros fueron destruidos. Sin embargo, esta paciente tarea no ha tenido su réplica en la escala del centro histórico como totalidad, aun en un intento de preservar el volumen y el tratamiento exterior de los edificios que conforman el marco edilicio de las calles y las plazas.

Después de haber profundizado en los conocimientos de los modelos que conformaron la estructura del centro histórico, se pasa a la formulación de políticas de intervención que cuya finalidad sea la recuperación de la coherencia entre la tipología antigua y las funciones propias del vivir contemporáneo, posiblemente con estas políticas se busque el consenso popular a través de oportunos canales de participación pública.

Néstor García Canclini destaca cuatro paradigmas con respecto a los distintos objetivos perseguidos por las acciones de preservación: el esencialista, el legitimador de un orden social, el comercial y, por último, el participativo. El *primero* define la necesidad de la conservación del bien por sus valores intrínsecos, artísticos, estéticos o históricos, y es realizado por un segmento ilustrado de la sociedad sobre elementos perdurables producidos, en general por las capas altas de la sociedad o por el Estado. El *segundo* paradigma propone la conservación de acuerdo con los valores representativos; es decir, es aquel que legitima un orden político o social instaurado que se quiere mantener y apuntalar. El *tercer* paradigma da prioridad a la conservación en función de los valores comerciales y especulativos que se obtendrían con la explotación económica del bien, actitud altamente generalizada en los casos en que existan bienes aptos para la explotación turística, o en los casos en los que se desata, por ejemplo, sobre un barrio histórico de la ciudad, la especulación inmobiliaria. El *cuarto* paradigma, el participativo, tiene más de declaración de principios que de práctica consumada. Es el que encara con un sentido social y más equitativo el uso del patrimonio y propone una apropiación participativa de la comunidad, tanto en la gestación, como en el uso y el goce del patrimonio³¹

En todos los centros históricos se han ensayado manejos conservacionistas con diferentes grados de profundidad

3.3 La política del reciclamiento (manejo constructivo)

El concepto re-uso o reutilización concentra la atención sobre el sujeto que utiliza "usa" un objeto, una estructura, un contexto material (vivienda, edificio, ciudad, territorio), con lo cual obviamente se prioriza el concepto de la utilización de lo construido sobre la construcción misma, es decir, se le da más importancia a los valores de uso que a los valores formales

En el principio el término tuvo un significado similar al de "renovación urbana", es decir, fue igualmente utilizado por los especuladores inmobiliarios. El movimiento de 1968 puso de manifiesto toda la carga y la tensión política, producto de la crisis económica, y que por medio de las luchas urbanas, se materializaban en demandar vivienda, servicios, y un uso diferente de las estructuras y espacios urbanos³²

El re-uso o reutilización también es entendido como la recuperación funcional de los objetos arquitectónicos para los cuales se ha llevado a cabo el abandono de sus valores de uso,

³¹ García Canclini, Néstor, "Los usos sociales del patrimonio cultural" (trabajo mimeografiado), 1980.

³² Díaz Berrio, Salvador "Rehabilitación del centro histórico" En ICOMOS Mexicano, 1977

provocado por variaciones en los procesos económicos que han hecho incompatibles las estructuras constructivas existentes con las nuevas técnicas y modos de uso.

Por último reutilización significa también la voluntad y posibilidad de limitar o detener el crecimiento urbano, tratando de encauzar la indiscriminada construcción de un "nuevo" pésimo, por lo tanto significa también la voluntad de una relectura crítica de la concepción modernista de este "nuevo", destinado fatalmente a sustituir rápidamente todo lo existente, estimulando y haciendo posible un uso diverso, pero de cualquier forma compatible respecto al pasado.

3.4 La presión del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario influye directamente sobre los programas de conservación cuyo objetivo es la compatibilización de la conservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico de los centros históricos, con el mejoramiento de las condiciones de vida de los grupos sociales que constituyen su población mayoritaria. Las situaciones que se presentan son variadas, complejas y poco estudiadas.

La población de más bajos ingresos que reside en los centros históricos participa en el mercado inmobiliario, principalmente a través del submercado de alquileres. El problema central en Iberoamérica, como en otras partes del mundo, es cómo impedir que los costos de rehabilitación y conservación sean transferidos, a través de alzas en los alquileres, a inquilinos cuyos ingresos son reducidos y con frecuencia inestables. Si esto no se prevé, el resultado puede ser un mayor hacinamiento o su expulsión de las zonas centrales. Por eso, cuando grupos de ingresos medios y altos desean volver a las zonas centrales, la presión sobre los grupos de ingresos bajos puede ser inexorable si el mercado es el único mecanismo de asignación de recursos en el sector inmobiliario.

Las causas que atentan contra la conservación de los centros históricos no se limita a las provenientes del funcionamiento del mercado de alquileres. En el interior de cada ciudad, el papel que desempeñan los grupos sociales que viven en los centros históricos y las presiones que se ejercen sobre ellos dependen del tamaño y del crecimiento poblacional, así como del ingreso, de la estructura del mercado laboral, del mercado de vivienda y, en especial, de la estructura de la tenencia de la propiedad raíz. A estas causas debe agregarse el efecto de la demanda turística sobre el patrimonio cultural que se intenta conservar.

Submercado popular: el alquiler de viviendas "tugurizadas"

La "tugurización" es inherente a la situación que presenta el submercado de alquileres en los centros históricos para los grupos de bajos ingresos. La localización central es muy valorizada por los pobres que están dispuestos a pagar alquileres exagerados por un cuarto en ubicaciones centrales, sacrificando espacio y calidad de servicio sanitarios en favor de una mejor accesibilidad a mayores oportunidades de ingresos.

El tugurio de los centros históricos es esencialmente una antigua residencia dividida, con frecuencia sin permiso, en unidades de una habitación, a veces de dos, cuyos habitantes comparten los patios, los servicios sanitarios, las piletas de lavar y hasta los espacios para cocinar, cuando no los improvisaban en sus propios cuartos. El hacinamiento es elevado

Las densidades figuran entre las más altas de cualquier ciudad, incluso en comparación con las de los barrios de invasión.

En algunos distritos centrales, como los de Buenos Aires, Montevideo, Río de Janeiro, Santiago, Ciudad de México y de otras ciudades que comenzaron a urbanizarse rápidamente a finales del siglo XIX o a principios del siglo XX, se construyeron conventillos, casas de vecindad o mesones con diseños aprobados oficialmente³³. Su objetivo era el de maximizar la renta de terrenos estratégicamente ubicados cerca del centro de cada ciudad. En cambio en los distritos centrales de ciudades de más reciente urbanización, la "tugurización" de las antiguas viviendas fue la forma más antigua de alojamiento de que dispusieron los sectores de bajos ingresos.

Muy pronto encontraron que la invasión de tierras y las subdivisiones ilegales eran las alternativas preferibles y viables adecuadas a sus ingresos, especialmente cuando la reconversión de las antiguas residencias no pudo proseguir por obvias limitaciones de espacio.

Para Alberto Clementi y Mario de Grassi³⁴ la regeneración solamente puede ser eficaz si es evaluada con la naturaleza de los procesos económicos y sociales en juego, o bien si se es capaz de gobernar los efectos que esta contribución genera en la dinámica del mercado, así como las tensiones que se desencadenan entre las diversas fuerzas sociales involucradas, especuladores inmobiliarios, propietarios o inquilinos en diversas condiciones de necesidad, entre otras.

Así el objetivo debe ser el de plantear el problema de la planeación del "recupero" (recuperación de inmuebles), no solo como un problema de arquitectura-urbanismo tradicional, sino también como un problema de mediación política entre los intereses representados por los que intervienen en operaciones de recuperación y los de aquellos usuarios sobre los cuales se cargan los costos de dichas operaciones. Esto significa implícitamente, atribuir a la administración pública la responsabilidad de llevar a cabo las condiciones para que las lógicas del mercado que mueven a propietarios y empresarios, resulten coherentes con los fines sociales de la recuperación de inmuebles antiguos, al menos dentro del cuadro de compatibilidad, determinado por los recursos disponibles.

3.5 Conclusiones

Con el crecimiento de la población, la expansión de la ciudad y la mayor presión sobre los espacios abiertos, se ha generado una creciente demanda de uso del espacio abierto externo a las aglomeraciones urbanas. El tratamiento que se da a estas zonas es muy reducido; en el mejor caso hay programas de reforestación.

³³ Se trataba de viviendas para alquilar a los sectores populares concebidas para maximizar el uso del terreno y, por consiguiente, la renta. Por lo general fueron construidas por empresarios, industriales y comerciantes en áreas centrales. El espacio habitado por cada familia era reducido –por lo general, menos de 10 metros cuadrados– disponiéndose de un pequeño patio o corredor central o lateral y servicios precarios de uso común. Muchos de esos conventillos siguen actualmente en uso en las ciudades mencionadas y otras.

³⁴ Díaz Berrio, Salvador. "Protección del patrimonio cultural urbano" INAH, 1986

Puede observarse aun en los planos urbanos más recientes, una tendencia a zonificar y a asignar diferentes usos a diferentes zonas, evitando una superposición de los mismos. Esta especialización de usos genera una demanda mayor de espacio y afecta negativamente a la vitalidad que se observa en distritos urbanos con usos mixtos, armoniosamente vinculados. Con frecuencia se proyecta la reubicación de plantas industriales y de pequeños talleres en parques industriales o, por lo menos, fuera de los distritos centrales. Las universidades y sus departamentos se trasladan de los centros históricos a las ciudades universitarias, alejadas del centro de la ciudad, y muchos negocios se agrupan en centros comerciales en las nuevas urbanizaciones o suburbios o en edificios con ubicaciones más centrales remodelados con ese fin. Incluso las dependencias de la administración pública tienden a concentrarse en varias ciudades en nuevos centros administrativos, como en Quito, Salvador, Panamá, etc. Otras funciones, como la residencial, se redistribuyen hacia urbanizaciones para ingresos medios y altos cada vez más alejadas.

Con el desplazamiento de ciertas funciones y de ciertos sectores de la población del centro histórico hacia la periferia de las ciudades, se produjo un uso diferente de los espacios abiertos. El movimiento vital y plural de la ciudad perdió vigencia en el centro histórico. Los miembros de los sectores económicamente más activos recurren cada vez menos a ellos. Los que los usan tienden a ser más viejos y más pobres.

Con el aumento del tránsito vehicular, los congestionamientos y los problemas de estacionamiento, se hace cada vez menos interesante mantener un negocio o establecimiento en el centro histórico. De continuar esta tendencia, resulta previsible el retiro acelerado de ciertas funciones o actividades económicas del centro histórico, carente de la accesibilidad deseada. La solución debe buscarse en el transporte público, así como en el cierre de ciertas zonas para vehículos particulares o, más radicalmente, en la peatonización selectiva de ciertas calles o zonas del centro.

La ocupación de los espacios abiertos por parte de los vendedores ambulantes y el incremento de la presión sobre el uso de estos espacios son tendencias notorias de los últimos 20 ó 30 años. Las autoridades no deben desconocer ni negar la necesidad que tiene gran parte de la población de usar los espacios abiertos como lugar de trabajo. El derecho al uso de la calle para el normal desarrollo de las actividades económicas de estos sectores sociales puede regularse, pero de ninguna manera denegarse, ya que se hallan en juego directamente los precarios medios de supervivencia de vastos contingentes de la población. En ciertas zonas de algunos centros históricos (las de mayor representatividad o atracción turística) es común ver a policías alejando por la fuerza a los vendedores ambulantes, quienes son considerados invasores, como personas ajenas a la ciudad que deterioran el centro histórico, a pesar de tener residencia permanente en él. A partir de esta visión no se les acepta. Los problemas vivenciales y ocupacionales no son reconocidos como algo que necesite respuesta. Así, se buscan métodos para "librarse" de la presencia de los vendedores ambulantes. En el mejor de los casos, buscando su reubicación en lugares anexos al centro histórico, pero donde la concurrencia y accesibilidad de sus clientes es mínima o desfavorable.

Pero las opciones de planificación pueden ser distintas y en algunos casos lo son. Existe entonces tolerancia frente a este fenómeno, del cual la ciudad se hace cargo. Se permite a los grupos de vendedores callejeros cierta organización, registrándoles y fiscalizándoles; así mismo se les asigna un lugar de venta que sea atractivo para ellos se les incorpora a la dinámica vivencial de la ciudad.

Muchos centros históricos son sitios de interés turístico y en ellos se nota un aumento de visitantes tanto nacionales como extranjeros. Mientras que en Cuzco y Oaxaca, por ejemplo, es notable el predominio de estos últimos y la declinación de los primeros; en Salvador, Quito y Lima ocurre lo contrario³⁵. Los comercios que viven del turismo tienen mucho interés en instalarse lo más cerca posible de los motivos de atracción: en este caso, el centro histórico mismo y los monumentos. Sin embargo, estos espacios cercanos son ocupados muchas veces por actividades que tienen que ver más con la dinámica socioeconómica de la ciudad que con el turismo. En vista de ello, personas o compañías dedicadas al turismo inician un proceso de asedio que no cesa sino con la expulsión de los tradicionales ocupantes, lo que conlleva la desaparición de las funciones originales. En ocasiones, esto llega a tales extremos que los propios habitantes tradicionales que permanecen en ciertas zonas del centro histórico se sienten "fuera de lugar". Esta situación –aunque de forma no declarada– tiende a expulsarlos, inclusive, de sus propios espacios abiertos.

En el espacio fuertemente disputado que es un centro histórico, se hacen presentes numerosas contradicciones de difícil solución. El problema reside, entonces, en definir los objetivos deseados acerca de las acciones que en él se van a emprender. Esta circunstancia obliga a elegir a quienes serán los beneficiados entre todos los sectores sociales intervinientes, los ámbitos físicos que se privilegiarán y las actividades que se requerirá potenciar.

La rehabilitación tal como se ha manifestado en capítulos anteriores, no puede quedar reducida a las tareas de restauración o de embellecimiento urbano o, incluso a la de una remodelación urbana con alcances más amplios. Estas tareas son importantes y necesarias, pero no son suficientes porque no atacan el problema del deterioro en su origen. Se debe buscar entonces el ámbito y la escala adecuados para poder llevar a cabo una rehabilitación integral, y en estas intervenciones el municipio parece ser la institución más indicada para realizarlas. Pero su capacidad para intervenir está directamente ligada a su competencia para desempeñar realmente el gobierno de la ciudad. En tanto tenga posibilidades de coordinar las actividades urbanas, estará en condiciones de ordenar las necesidades derivadas de compatibilizar la preservación de un patrimonio urbano y arquitectónico que se considera valioso, tanto para su habitantes y usuarios diarios como para todos los habitantes de la ciudad, con las necesidades básicas, actuales y futuras de la población.

Pero el municipio como gobierno local de la ciudad, puede llegar a reunir las condiciones adecuadas solamente en tanto sea –efectivamente– el ámbito de coordinación entre las acciones de gobierno y las de la sociedad local. En los hechos, el municipio demuestra una gran debilidad, a pesar de que se advierten signos interesantes de cambio en esta situación. La debilidad del municipio no se origina en la falta de una legislación adecuada, sino en la existencia de fuertes condicionantes, algunos internos a la administración del municipio y otros externos a él. Estos condicionantes provienen de distintos campos, pero todos tienen su origen en el mismo problema: la falta de representatividad política del municipio, que hace que no pueda incidir adecuadamente en la vida política local y en el juego de poderes que incide sobre ella.

La escasez de recursos económicos del municipio incide directamente sobre su capacidad de inversión, es decir sobre su papel de ejecutor, pero no incide directamente sobre su capacidad de controlar el cumplimiento de leyes y ordenanzas. Esta situación no solo

³⁵ Hardoy, Jorge E. "Estudios de los distritos centrales de las ciudades de América Latina. Una primera aproximación"; *op. cit.* p 19

obedece a su relación desigual con los niveles superiores de la administración pública, que se reservan el mayor peso económico, sino también a la falta de capacidad técnica del municipio, y que se manifiesta en las dificultades para recaudar tasas e impuestos y, muy especialmente, en la falta de actualización de los catastros y de otros mecanismos de control.

A continuación se abordará un ejemplo de la manera en que se puede regenerar la función habitacional de un centro histórico, regenerando a la par la mayor parte de sus funciones centrales, por medio de la combinación de actores sociales que intervienen en su regeneración.

El caso de estudio se centrará en el centro histórico de la ciudad de Saltillo, Coahuila; en el cual se aplicarán los mecanismos necesarios para su regeneración (legislación, criterios, organismos, actores y alcances).

SEGUNDA PARTE

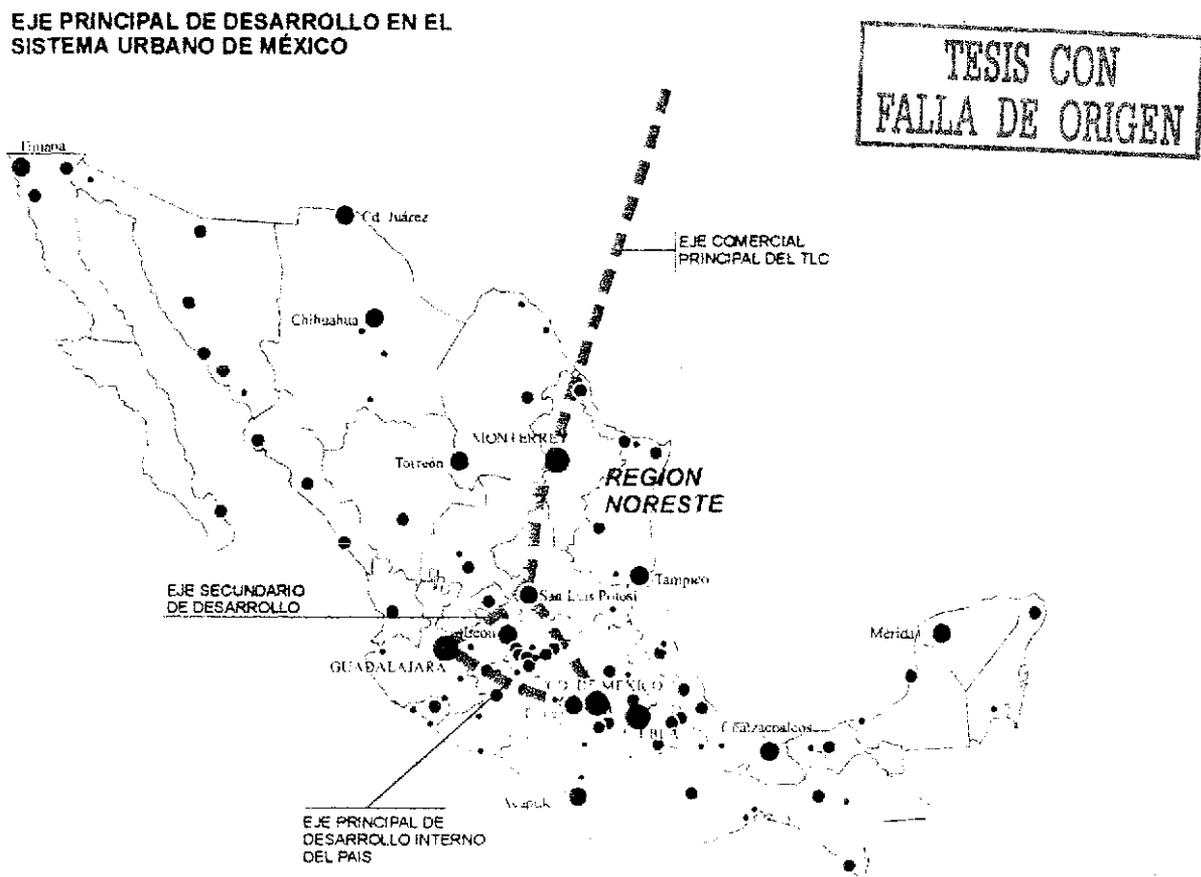
**EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SALTILLO,
COAHUILA.**

CAPÍTULO IV. DINÁMICA SOCIOECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SALTILLO

4.1 Contexto Regional

El Área Metropolitana de Saltillo - Ramos Arizpe - Arteaga (AMSRA), se localiza en la Región Noreste del territorio nacional, comprendida por los estados de Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas y San Luis Potosí. Forma parte de las 116 ciudades con jerarquía de lugar central dentro del Sistema Urbano Nacional (SUN) y es parte de las 16 ciudades de rango 3³⁶. Su principal vínculo funcional lo establece con el Área Metropolitana de Monterrey (AMM) localizada a tan solo 71 Km. al Noreste

Figura No 1



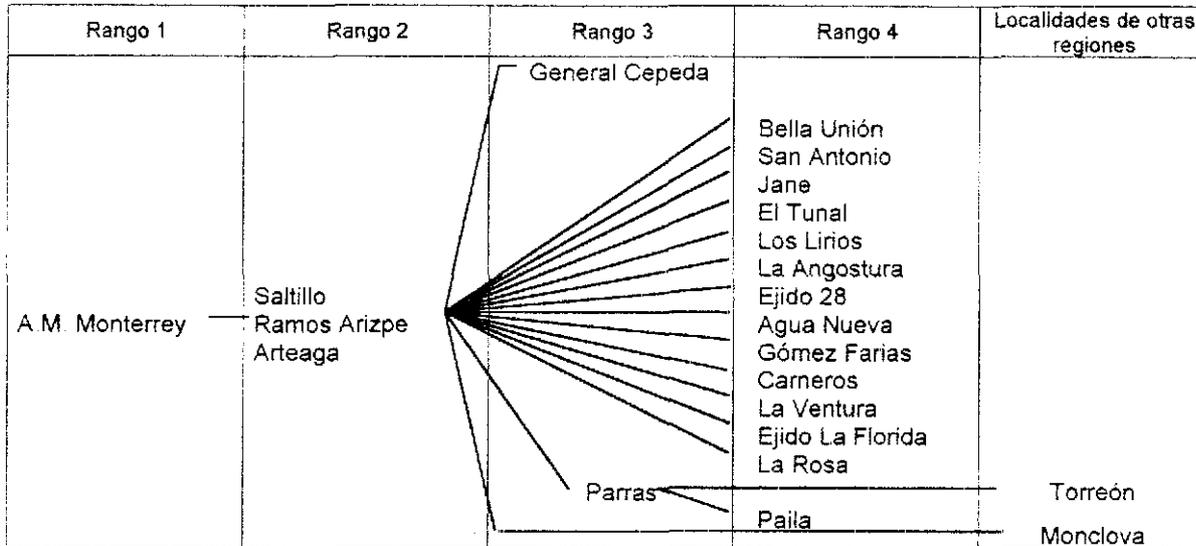
El AMSRA forma parte así mismo, de las ciudades que se asientan sobre el eje comercial del Tratado de Libre Comercio (TLC) Estados Unidos-Canadá-México

³⁶ El SUN esta integrado por 347 localidades mayores a 15 mil habitantes (véase CONAPO, *La situación demográfica de México, 1998*, México, 1998), de las cuales 116 son mayores de 50 mil habitantes que corresponden a lugares centrales dentro su la estructura jerárquica.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano 1995-1999, ubica al AMSRA, dentro de la Región Sureste del estado³⁷, comprendida por los municipios de Parras, General Cepeda, Ramos Arizpe, Arteaga y Saltillo

Su ubicación geográfica y comportamiento socioeconómico hacen que esta región sostenga estrecha relación con los municipios y localidades que la conforman, así como con las áreas industriales de Monterrey, Monclova y Torreón principalmente.

Cuadro No. 2
Jerarquía y principales vínculos funcionales entre las localidades de la región Sureste del Estado de Coahuila, México.



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Fuente: Aguilar Méndez Fernando Antonio, La Expansión Territorial de las Ciudades de México Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco. 1992.

El Programa Estatal por otra parte establece que el AMSRA funciona como Centro de Servicios Estatales, donde predominan actividades económicas industriales, de comercio y servicios, y en menor medida actividades como la minería, la ganadería y la agricultura. Dentro de las actividades industriales destacan en orden de importancia, la industria automotriz y metal-mecánica así como la industria manufacturera en distintos giros tales como: alimentos, bebidas, textiles, productos químicos y farmacéuticos y recientemente la manufactura de accesorios electrónicos.

La producción automotriz no solo genera grandes divisas al estado, sino que es una de las más importantes fuentes de empleo en la región

El acelerado crecimiento industrial ha propiciado que grandes contingentes de población emigren de otros estados y de otras ciudades de Coahuila hacia esta región y principalmente hacia el AMSRA. Este hecho ha provocado que la autoridad encargada de la administración del desarrollo urbano se vea rebasada en sus planes y programas, así como en la dotación de equipamiento y servicios públicos para la población. Es importante referir además, que el asentamiento de la industria en los territorios de Saltillo y Ramos Arizpe no se ha dado de

³⁷ El Plan Estatal citado, divide al estado en seis regiones de acuerdo a sus características poblacionales y económicas: la región Frontera, la Carbonífera, la Centro, la del Desierto, la de la Laguna y la Sureste

manera planificada, razón que ha provocado dispersión de la industria e incompatibilidad en los usos del suelo

Aún cuando esta región y principalmente el AMSRA mantiene condiciones favorables en la oferta de empleo e infraestructura como incentivos de inversión, es necesario por una parte, diversificar y abrir nuevos campos en la actividad económica industrial que permitan no depender tan fuertemente de la actividad automotriz y por la otra, es necesario racionalizar el uso de los recursos naturales, principalmente del recurso agua (su captación, distribución y tratamiento); también es importante atender la disposición de los desechos sólidos industriales y la falta de vialidades adecuadas

El contexto regional en el que se desenvuelve el área de estudio favorece su desarrollo económico, es por ello conveniente establecer mecanismos que regulen la utilización del suelo y de los recursos naturales a fin de preservar y mantener la estabilidad de dichos recursos y procurar un desarrollo sustentable.

4.2 Antecedentes

La Ciudad de Saltillo fue fundada en el año 1577 por el capitán Alberto del Canto, comisionado por el gobernador de Nueva Vizcaya. En sus inicios el crecimiento fue lento aunque contaba con una situación estratégica al ser base y punto de partida para las misiones colonizadoras al Norte y Noroeste, las cuales hicieron de este centro, paso obligado para los viajeros procedentes del altiplano que se dirigían a Texas, Nuevo León y el Norte de Tamaulipas.

Su fundación parte del descubrimiento del mineral de San Gregorio en 1573, cercano a Cerralvo, sobre el valle intermedio entre esta localidad y Durango, en la encruzijada con Mazapil. La región se encontraba habitada por grupos nómadas de guachichiles y coahuiltecas³⁸.

La villa llevó el nombre de Santiago de Saltillo del Ojo de Agua y contaba con 18 vecinos originarios, entre los que se repartió tierra y agua. La principal actividad económica fue la ganadería y una agricultura de subsistencia.

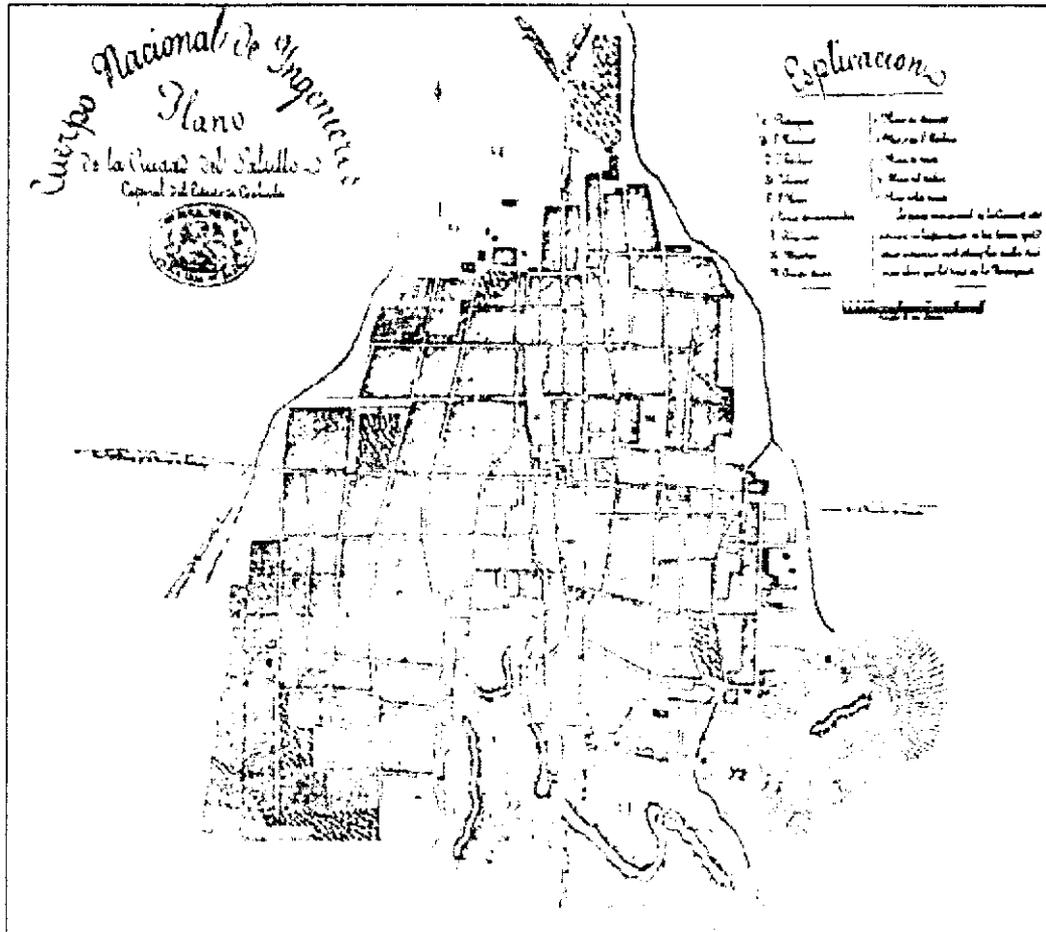
El establecimiento del poblado de naturales tlaxcaltecas, buenos agricultores y artesanos, derivó en la prosperidad de la villa. Se sembró trigo, maíz, hortalizas y frutales; se instalaron molinos cuya harina producida comenzó a circular por el Norte del territorio. Se trabajó la lana, las pieles, carne y grasas, dando origen a tenerías y talleres, batanes, obrajes y telares; se plantaron viñedos y se sembró algodón. Prosperó el comercio y ejerció influencia en la región. Se instauró la feria de Saltillo que en volumen de sus transacciones superó a las de Xalapa y Acapulco.

Durante las reformas borbónicas, Saltillo se hallaba comprendida en la intendencia de San Luis Potosí. Por la constitución de 1824 la Ciudad quedó como capital del estado de Coahuila y Texas y cuando la segregación de esta última en 1836, se perdió más de la mitad del territorio estatal. En este mismo año la ciudad de Saltillo ya ocupaba un territorio de setenta hectáreas.

³⁸ Fernando Antonio Aguilar Méndez, "La Expansión Territorial de las Ciudades de México, Saltillo". Universidad Autónoma Metropolitana. 1992

Entre 1855 y 1864 las autoridades del estado de Nuevo León anexaron el territorio de Coahuila. En este último año el presidente Juárez definió la cuestión sobre los límites territoriales. Para 1881 el ferrocarril central México-Laredo se encontraba construido, con estación en Saltillo, de donde partían ramales a Concepción del Oro, Zacatecas, Torreón y Piedras Negras. La llegada del ferrocarril alteró de manera importante la vida en la ciudad, debido a que se facilitaba el movimiento de mercancías procedentes del país ó del extranjero, con mayor rapidez y seguridad

Figura No. 2
Plano de la ciudad de Saltillo, 1935



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Fuente: Pablo M. Cuellar Valdes. "Historia de la Ciudad de Saltillo", Biblioteca de la Universidad Autónoma de Coahuila, Volumen No. 3 Saltillo, Coahuila, México, 1982

Durante la Revolución Mexicana hacia 1913, Carranza operaba en la ciudad y las fuerzas constitucionalistas permanecieron en Coahuila hasta el fin del conflicto armado. La constitución de 1917 le confirmó el carácter de capital del Estado de Coahuila³⁹.

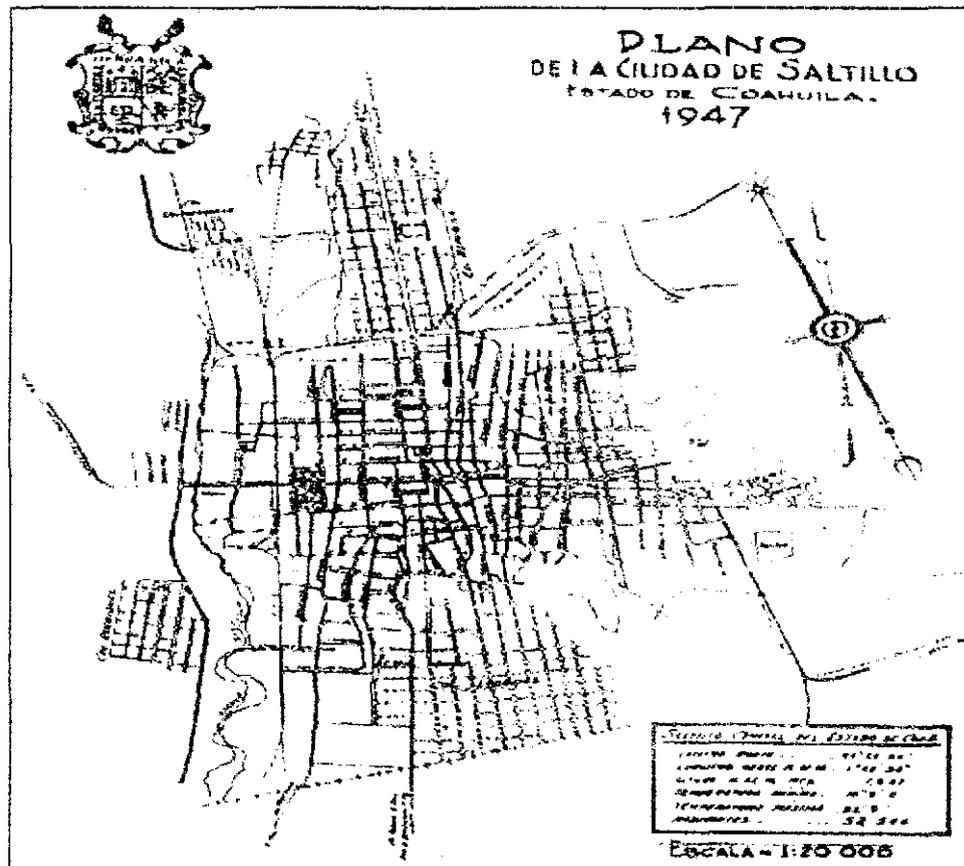
En esta etapa, Saltillo había pasado la etapa del poblado constituido por un tipo indiferenciado de construcciones donde aún no se formaban zonas especializadas y las casas de la población de diferentes niveles económicos se encontraban mezcladas. La

³⁹ Pablo M. Cuellar Valdes. "Historia de la Ciudad de Saltillo", Biblioteca de la Universidad Autónoma de Coahuila, Volumen No. 3 Saltillo, Coahuila, México, 1982.

ciudad ya tenía en forma incipiente una zona comercial aunque en ella había todavía un número significativo de residencias. Las industrias de mayor importancia se instalaban a lo largo de la vía del ferrocarril, mientras las industrias de menor tamaño, artesanales y familiares se instalaban en lugares que servían mejor a sus necesidades, por la facilidad de acceso de los materiales y empleados.

Con la industria se fueron formando agrupaciones de casas alrededor de ellas y de estos asentamientos espontáneos nacieron los barrios que forman la ciudad, algunos de estos con características bien definidas, aunque con un proceso de poblamiento anárquico. Algunos de los barrios más notables que existían a principios de siglo son el de Guanajuato cercano al Centro de la Ciudad; El Barrial situado en la parte Oriente; El Andrajo llamado así por la pobreza de sus habitantes y la mala calidad de sus viviendas, se localizaba en la parte Norte de la penitenciaría; el populoso barrio Ojo de Agua que se extiende desde la parte sur de la calle General Cepeda hasta los primeros tramos de la calle Libertad.

Figura No. 3
Plano de la Ciudad de Saltillo 1947



Fuente: Pablo M. Cuellar Valdes. "Historia de la Ciudad de Saltillo" Biblioteca de la Universidad Autónoma de Coahuila, Volumen No. 3. Saltillo, Coahuila, México 1982

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En los años cincuenta el trazo de la carretera interoceánica Matamoros-Mazatlán se apoyó en Saltillo y una década antes ya operaba la internacional Harvester, constructora de maquinaria y equipo para la agricultura. Se desarrolló la industria en torno a la rama textil, lechera, fabricación de loza, construcción de motores y monoblocks, artículos para el hogar, alimentos, fundición y partes automotrices.

Un cambio importante en este periodo fue el ensanchamiento del viejo puente del 2 de abril que constituyó una primera etapa para el futuro paso a desnivel en la calzada Madero, obra que facilitó la comunicación del centro con las colonias situadas al poniente del Arroyo del Pueblo y que representaba el paso con la carretera a Torreón. Paralelamente se construía la carretera Central, obra que beneficio de manera importante a la población de Saltillo.

Entre 1930 y 1960 Saltillo mostró un crecimiento bastante uniforme y es a partir de este ultimo año cuando se observa que el ritmo de crecimiento aumenta en forma notable, sobrepasando cualquiera de las etapas anteriores. Las actividades industriales hacen grandes progresos en estos años, se instalan nuevas plantas en la Ciudad algunas de las cuales como la Textil del Norte construyen casas para sus empleados formando la colonia Río Bravo con lo que se estimula el desarrollo de otras colonias como la Virreyes Obrera, Virreyes Popular y La Salle⁴⁰

Actualmente el complejo industrial corre entre los municipios de Saltillo, Ramos Arizpe, General Cepeda y Parras de la Fuente, en donde el Grupo Saltillo de empresarios capitalistas tienen su base. En 1980 las empresas Chrysler y General Motors instalaron plantas maquiladoras, contándose Cifunsa entre las empresas más grandes. Es en el periodo comprendido entre las décadas de los ochenta y noventa cuando se presenta la integración del centro de población Arteaga a la conurbación de Saltillo-Ramos Arizpe.

Como sede del gobierno la ciudad de Saltillo concentra las actividades de los sectores educación, salud y administración; se comunica al centro del territorio vía San Luis Potosí, con Monterrey y las ciudades fronterizas del noroeste, hacia occidente emplea la ruta de Durango y hacia el Norte con las fronterizas de su estado⁴¹.

Cuadro No 3
Expansión Territorial de la Ciudad de Saltillo, 1836-1985

Periodo	Hectáreas	Incremento	% Incremento*	Tasa Anual
1836	70			
1903	162	92	131	1.3
1954	279	117	72	1.1
1977	702	423	152	4.1
1985	1,513	811	116	10.1

Fuente: Aguilar Méndez Fernando Antonio, La Expansión Territorial de las Ciudades de México. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco. 1992

El % de incremento resulta de multiplicar la superficie final de cada periodo calculado por 100 y dividido entre la superficie inicial; al resultado se le resta el 100% ya que la superficie siempre va en aumento; ejemplo (162 x 100 / 70) - 100 = 131%

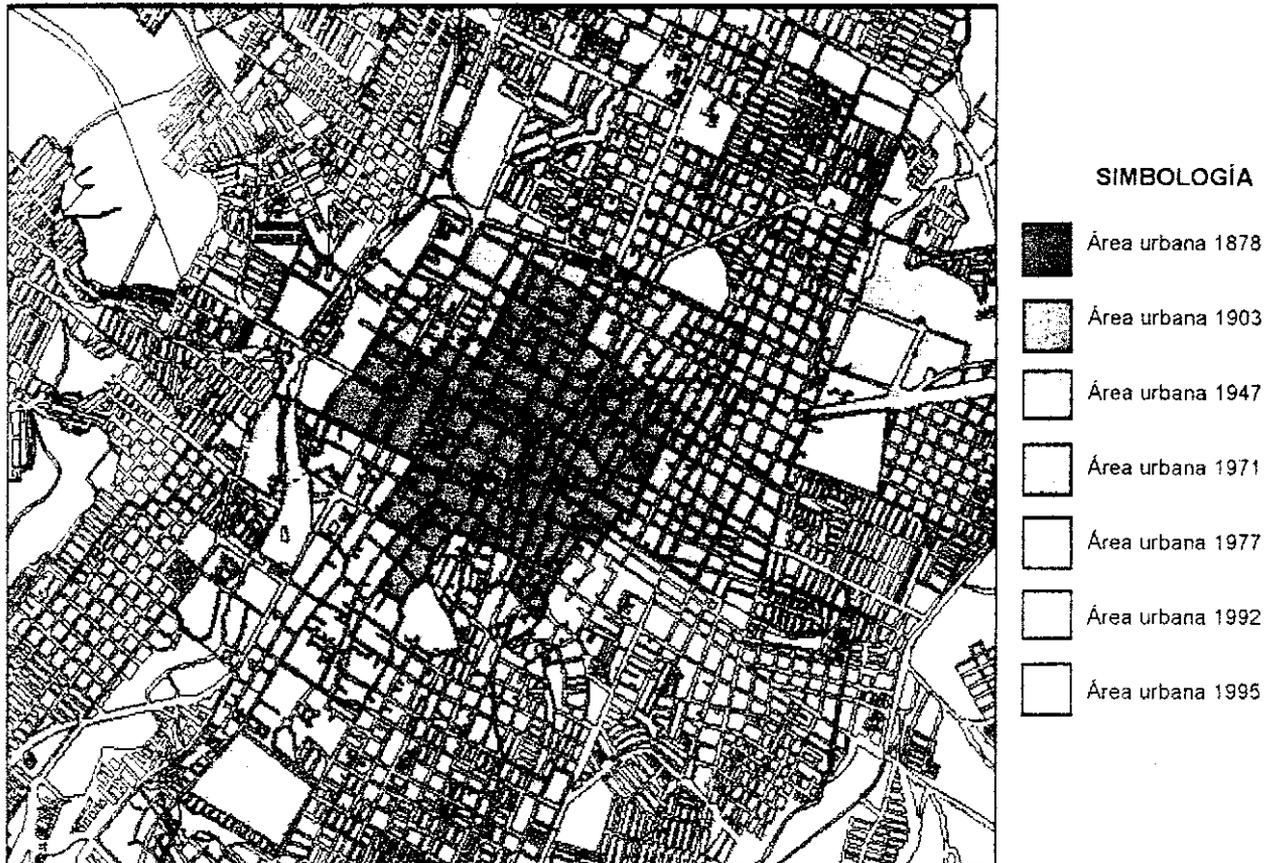
En el siguiente plano se puede observar como se fue dando el crecimiento urbano en la ciudad de Saltillo. Actualmente el crecimiento del Área Metropolitana se esta dando principalmente al Norte de la ciudad de Saltillo, al Norte y Sur de Ramos Arizpe y al Poniente de Arteaga.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁴⁰ Ibidem. Pablo M. Cuellar

⁴¹ Ibidem. Fernando Antonio Aguilar

Figura No. 4
Evolución territorial en el centro de la ciudad de Saltillo.



Fuente: Gobierno del Estado de Coahuila, 1992. "Plan director de Desarrollo Urbano Saltillo - Ramos Arizpe - Arteaga, Coahuila, 1992". SEDESOL, Gobierno del Estado de Oaxaca y H. Ayuntamiento de Saltillo, Coahuila, México.

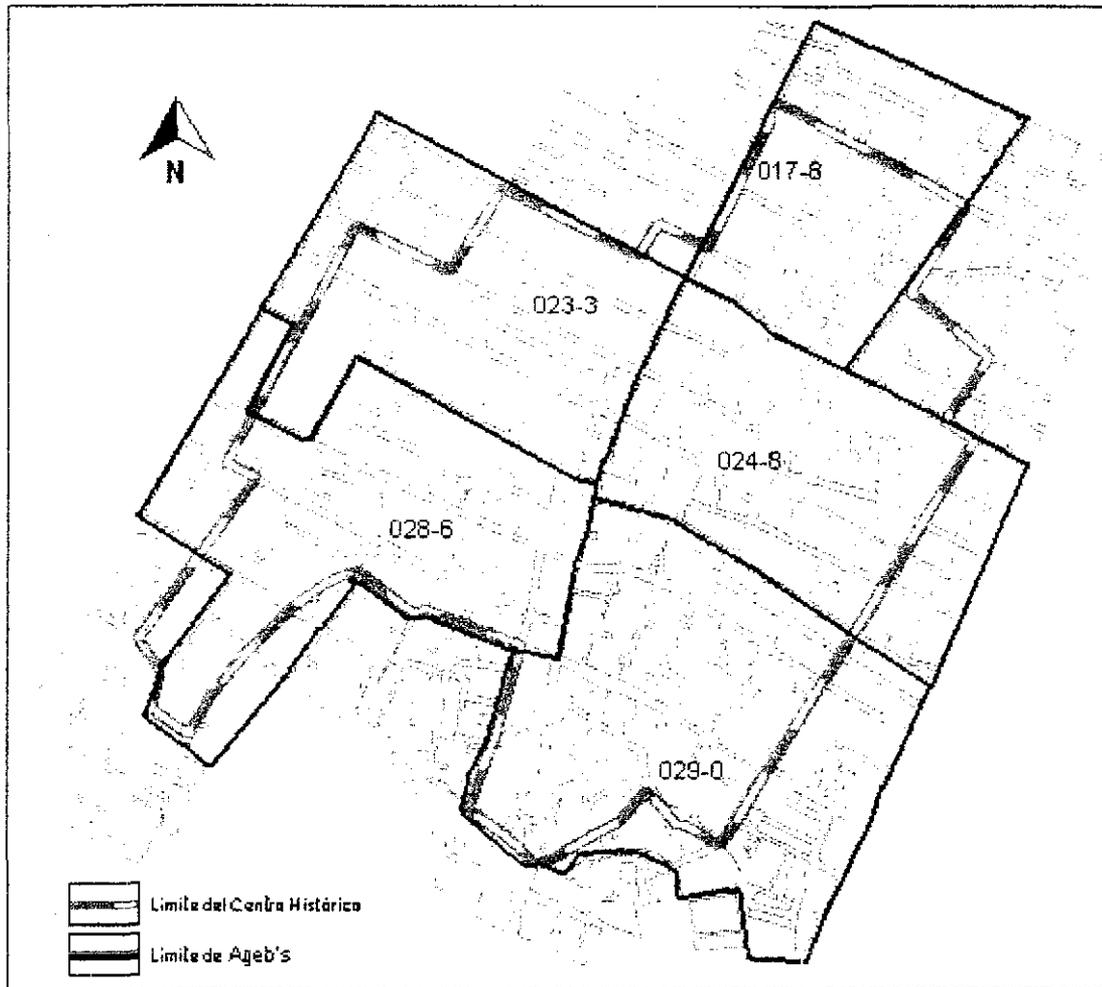
4.3 Diagnóstico general

4.3.1 Delimitación del área de estudio

El área de estudio tiene como base la declaratoria del Centro Histórico de la Ciudad de Saltillo, la cual comprende según decreto de fecha 29 de junio de 1989, 129 manzanas sobre una superficie total de 232.3 hectáreas en las que se ubican edificios cuya existencia data de los siglos XVII, y hasta la actualidad, vinculados históricamente a la vida social, económica política y cultural de la Ciudad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Figura No. 5
Delimitación del área de estudio, Centro histórico de la ciudad de Saltillo.



Fuente: Periódico Oficial del Saltillo, Coahuila. No. 49. 20 de junio de 1989.

Para los fines de este trabajo, atendiendo al funcionamiento real de la estructura urbana y el concepto de áreas de actuación⁴². Estadísticamente la zona está conformada por 5 áreas geoestadísticas básicas (Ageb's) definidas como sigue: 017-8, 023-3, 024-8, 028-6 y 029-0

4.3.2 Aspectos demográficos y sociales

La ciudad de Saltillo a mostrado en las últimas décadas un crecimiento demográfico importante con tasas de crecimiento superiores a 5% anual. Producto principalmente del dinamismo de las actividades económicas, la reducción de la tasa de mortalidad, así como el aumento de la tasa de natalidad, lo cual ubica a la ciudad en un dinamismo demográfico superior al propio estado de Coahuila.

En la década 1970-1980, con la conformación del corredor industrial de Ramos Arizpe aparece el fenómeno migratorio en el Área Metropolitana, principalmente con la instalación

⁴² Área de actuación se define como una porción del territorio comprendida dentro de una poligonal precisa.

de la planta de General Motors y Automotores Chrysler, que generaron un considerable crecimiento demográfico en Ramos Arizpe y un notable decremento en Arteaga, aunque con influencia en el Área Metropolitana, al propiciar condiciones más favorables de vida y trabajo. Desde entonces se conformo el Area Metropolitana de Saltillo, reforzando la importancia de la región sureste de Coahuila.

Cuadro No 4
Evolución demográfica del Area Metropolitana

Año	Saltillo	Ramos Arizpe	Arteaga	Area Metropolitana	Coahuila
1940	49,430	2,766	1,632	53,828	
1950	69,842	3,260	1,337	74,439	720,619
1960	98,839	3,925	1,540	104,304	907,734
1970	161,114	6,205	2,104	169,423	1,114,956
1980	284,937	9,373	3,641	297,951	1,557,265
1990	420,939	16,796	3,996	441,731	1,972,340
1995	510,128	26,229	5,688	542,045	2,173,775

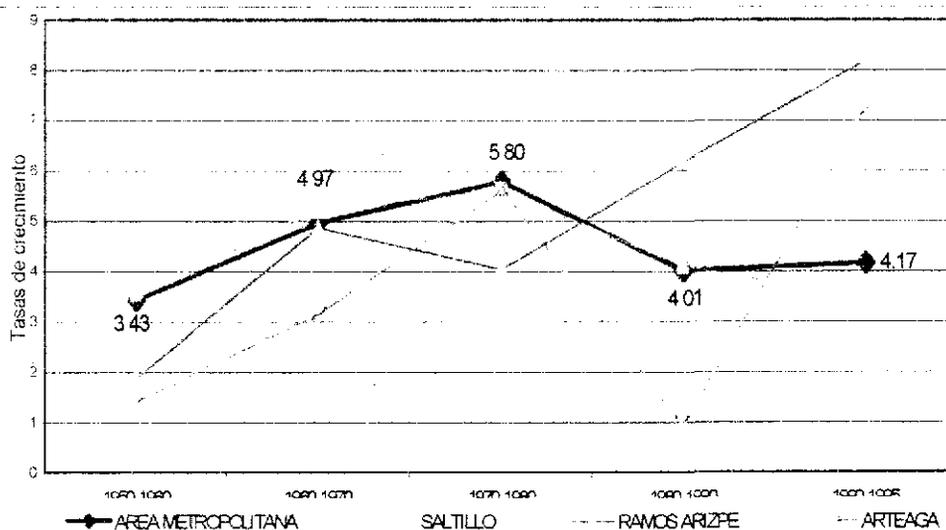
Fuente: Censos Generales de Población Vivienda del Estado de Coahuila, 1950,1960,1970,1980, 1990 y Censo de Población y Vivienda de 1995 INEGI.

RAMÍREZ VÁZQUEZ y ASOCIADOS S.A. para el Área Metropolitana

Actualmente el crecimiento demográfico natural y social se ha visto disminuido en los municipios de Saltillo y Arteaga, e incrementado en Ramos Arizpe; esto se debe principalmente a que en Saltillo se presenta un periodo natural de estabilización en el crecimiento demográfico después del auge económico de la década de los ochenta, pero tiene una tasa relativamente constante por su importancia como capital del Estado, además de la influencia que genera en la región su infraestructura y calidad de servicios.

Si bien es cierto que existen diferencias marcadas en las dinámicas demográficas de los centros que conforman el área Metropolitana de Saltillo, desde la década de los sesentas esta ha tenido un importante y constante crecimiento demográfico.

Gráfica No. 1
Tasas de Crecimiento



Fuente: Censos de Población y Vivienda del Estado de Coahuila, 1950-1995 INEGI

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

De acuerdo con los resultados del Censo de Población 1995, el número de habitantes en el Área Metropolitana asciende a 542,045 habitantes. De esta población total en el Área Metropolitana el 49.6% son hombres y el 50.4% mujeres; con una edad promedio de 21 años.

Como otras ciudades de nuestro país y de América Latina (Hardoy, 1984), desde los años setentas el centro histórico de la ciudad de Saltillo experimenta un proceso sostenido de despoblamiento, pero es a partir de los ochentas cuando empieza a extenderse a las colonias aledañas al centro histórico.

A manera de comparación, cabe señalar que entre 1990 y el 2000 el centro histórico de la ciudad de Saltillo redujo su población en 16.9%, pasando de 18,927 a 15,710 presentando una tasa negativa de crecimiento de -1.84. En los últimos años el despoblamiento en el centro histórico ocurre a razón de 1.8% anual. En promedio la pérdida conjunta fue del orden de casi 322 habitantes cada año; unas 80 familias.

Por género, para el año 2000 la información indica que un 45.9% de la población en la zona de estudio son hombres y que 54.1% son mujeres, confirmando la tendencia de mayor tasa de feminidad en el centro de la ciudad respecto al resto de la ciudad de Saltillo (49.5% hombres y 50.5% mujeres). La edad promedio de la población en el centro es de 25 años, mientras que para el resto de la ciudad es de 21 años.

Cuadro No. 5
Perfil demográfico del centro histórico en las últimas décadas del siglo XX.

Año	Saltillo	Centro histórico	% Respecto a Saltillo
1980	284,937		
1990	420,939	18,927	4.5
1995	510,128	15,867	3.1
2000	562,587	15,710	2.8

Fuente: Censos Generales de Población Vivienda del Estado de Coahuila, 1980, 1990, 1995 y 2000. INEGI

La composición de la población del centro histórico por grandes grupos de edad es la siguiente: el 22.2% pertenecen al grupo de 0 a 14 años, el 65.4% al grupo de 15 a 64 años y el 10.1% corresponde al grupo de 65 años y más; se observa un incremento del último grupo con respecto al año de 1990 de un punto en el porcentaje, así como una ligera pérdida en los del primer grupo de edad (24.8% para el año de 1990). Por contraste con el resto de la ciudad el porcentaje de habitantes del grupo de edad de 65 años y más es muy diferente al que presenta el centro, ya que este es de 3.8%.

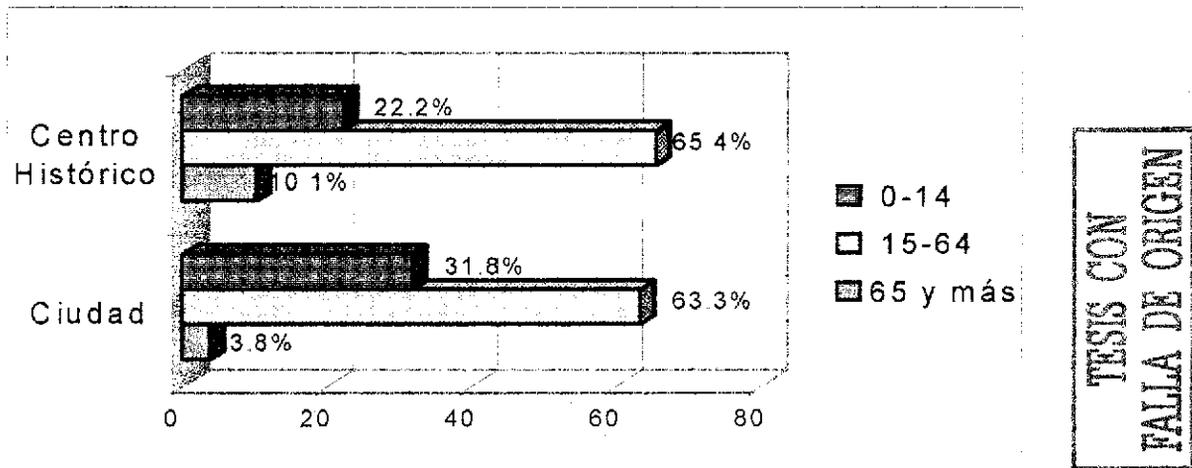
Cuadro No. 6
Distribución de la población por grandes grupos de edad

Grupos de edad	Saltillo				Centro histórico			
	1990		2000		1990		2000	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
0-14	151,607	36.0	178,759	31.8	4,689	24.8	3,490	22.2
15-64	253,443	60.2	55,978	63.3	12,415	65.6	10,270	65.4
65 y más	14,761	3.5	21,728	3.8	1,763	9.3	1,580	10.1
No especificado	1,128	0.3	6,122	1.1	60	0.3	370	2.3
Total	420,939	100	562,587	100	18,927	100	15,710	100

Fuente: Censos Generales de Población Vivienda del Estado de Coahuila, 1990 y 2000. INEGI

La proporción de población joven, menor de 15 años se incrementa conforme nos alejamos del centro de la ciudad, de tal manera que la diferencia de porcentajes entre esta y el resto alcanza 9.6%; por contraste la distribución territorial de la población más envejecida, de 65 años y más, se concentran cada vez más en el centro histórico

Gráfica No. 2
Porcentaje de Población por grandes grupos de edad

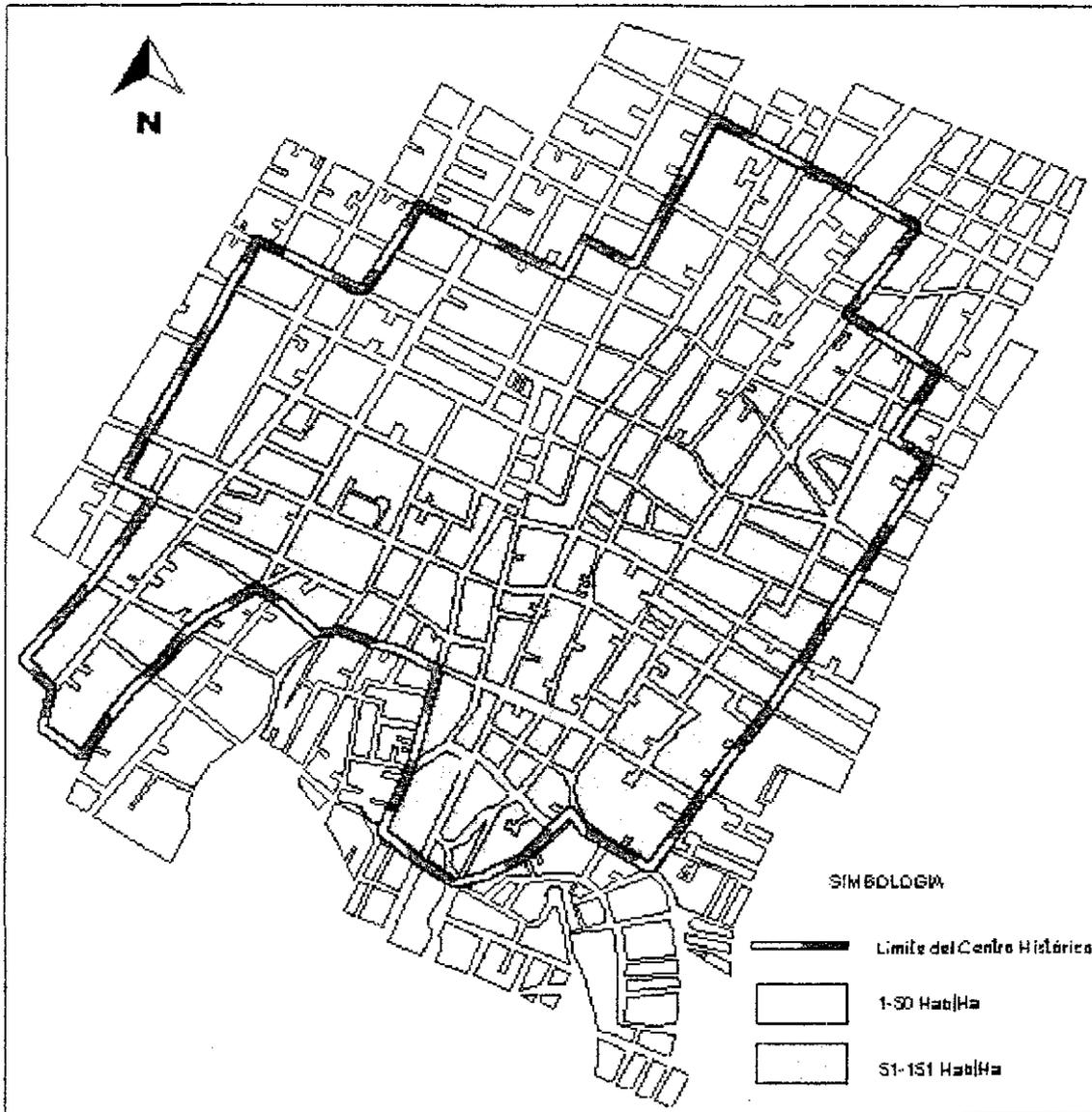


Fuente: XII Censo General de Población Vivienda del Estado de Coahuila, 2000. INEGI.

Es importante mencionar que de la población total que reside en el centro histórico el 80.6% es nacida en la entidad, el 16.7% en otra entidad y solo el 2.7% de la población no especificaron su lugar de nacimiento

Para el año 2000 de los 11,850 habitantes de 15 años y más en el centro histórico, el 97.6% son alfabetas. Según su nivel de instrucción el 12.2% tiene primaria completa, el 81.1% posprimaria, el 3.4% primaria incompleta, el 3.0% no tiene instrucción y el 0.3% no especificado.

Figura No.6
Densidad de Población



Fuente: Elaboración propia con base en el XII Censo General de Población y Vivienda del Estado de Coahuila y, la superficie territorial

El centro histórico presenta una densidad baja (1-50 hab/ha) en la parte norte, y una densidad media (51-150 hab/ha) en el resto del área de estudio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4 3 3 Aspectos económicos

La ciudad de Saltillo se caracteriza por ser un centro urbano con actividades económicas predominantemente industriales y luego administrativas, comerciales y de servicios.

En el centro histórico la Población Económicamente Activa (PEA) muestra la siguiente estructura: 6,222 son ocupados y 46 desocupados (INEGI, 2000), en conjunto suman 6,268, es decir, un 50.1% de la PEA, el resto es población inactiva. Por tipo de empleo la zona muestra que de las 6,222 personas ocupadas, un 23.6% se encuentra en el sector secundario y un 69.8% en el terciario. Por su parte en la ciudad, el número de personas que se encuentran ocupadas en el sector secundario representan el 44.0% y 50.4% los que se ocupan en el terciario.

Cuadro No. 7
Población Económicamente Activa por sector de actividad

	PEA Ocupada		Sector Primario y no especificados		Sector Secundario		Sector Terciario	
	POB.	%	POB.	%	POB.	%	POB.	%
Centro Histórico	6,222	100	413	6.6	1,466	23.6	4,343	69.8
Cd. de Saltillo	213,513	100	11,824	5.6	94,013	44.0	107,676	50.4

Fuente: XII Censo General de Población Vivienda del Estado de Coahuila, 2000. INEGI.

Los niveles de ingreso, por otro lado, de acuerdo con el XII Censo General de Población y Vivienda del 2000, señalan que el 54.8% de la población que reside en el centro histórico perciben entre 1 y 5 veces el salario mínimo (v.s.m.), y que un 29.7% percibe más de 5 v.s.m., por otro lado, en la ciudad el porcentaje es de 69.4% y 19.4% respectivamente.

Cuadro No. 8
Población Económicamente Activa por nivel de ingreso

	PEA Ocupada		Hasta 1 salario mínimo		De 1 a 2 salarios mínimos		De 2 a 5 salarios mínimos		Más de 5 salarios mínimos		No especificado	
	POB.	%	POB.	%	POB.	%	POB.	%	POB.	%	POB.	%
Centro Histórico	6,222	100.0	180	2.9	848	13.6	2,565	41.2	1,846	29.7	782	12.6
Ciudad de Saltillo	213,513	100.0	6,291	2.9	40,978	19.2	107,079	50.2	41,370	19.4	17,795	8.3

Fuente: XII Censo General de Población Vivienda del Estado de Coahuila, 2000. INEGI.

Si bien es cierto que uno de los principales factores que inciden en la calidad de vida de la población, es su nivel de ingresos, y este nivel en el centro histórico es ligeramente menor que en el resto de la ciudad, esto no garantiza que sean satisfechas el total de las necesidades básicas del conjunto de los habitantes del centro, por lo que actualmente se observan carencias importantes en materia de desarrollo económico, social y urbano.

Es de resaltar, sin embargo, que el centro histórico perdió intensidad en tres variables fundamentales (habitantes, viviendas y número de establecimientos industriales) que

ilustran los cambios de su base económica hacia el despoblamiento y la descapitalización durante las últimas décadas, es decir hacia la destrucción de unas fuerzas productivas a favor de otras o simplemente su desaparición.

Empleo

Al aislar del resto la variable empleo, pueden verse las trayectorias que sigue la mencionada destrucción de fuerzas productivas en el centro de la ciudad. Vistas éstas a corto plazo (10 años), se confirma la trayectoria del centro histórico hacia la pérdida absoluta en población y el empleo en los tres sectores económicos (despoblamiento y descapitalización); en cambio el resto de la ciudad acusa crecimientos en los tres sectores, así como también en la población. Crece el comercio y los servicios no a costa de la industria, la cual sigue creciendo, sino a partir de sus propias dinámicas. Las trayectorias de largo plazo dejan ver la antigüedad que en el centro histórico tienen el despoblamiento y la pérdida absoluta de empleos en los tres sectores, y la aparente industrialización que todavía experimenta la ciudad.

Cuadro No. 9
Trayectorias del empleo en el centro de la ciudad de Saltillo⁴³

Unidades Territoriales	A	B	C	D	↓	↑
Centro histórico	↓	↑	↓	↓	3	1
Ciudad de Saltillo	↑	↑	↑	↑	4	0

Fuente: elaboración propia con base en los Censos Económicos y General de población de 1990 y 2000

- A Cambios en el empleo industrial
- B Cambios en el empleo en comercio
- C Cambios en el empleo en servicios
- D Cambios en la población

La concentración económica (unidades económicas que concentran los indicadores económicos de un sector o rama determinada; por ejemplo número de establecimientos, empleo, activos fijos, valor agregado, etc.) deja ver la especialización económica de una zona en dos o tres ramas que a su vez especializan alrededor suyo procesos habitacionales, económicos y de servicios relacionados con ellas⁴⁴. Da idea del grado de articulación que tienen las ramas dominantes entre sí, con la estructura urbana. Indica el uso que esas ramas hacen del centro histórico como parte de su cálculo económico para mantenerse en el mercado metropolitano de bienes y servicios, pues, mientras unas encuentran funcional el deterioro (cuanto más se desvaloriza la estructura urbana más fácil es el aprovechamiento de las economías de aglomeración proporcionadas por el resto de la ciudad) otras en cambio lo encuentran disfuncional por efecto de las externalidades; esto nos da la pauta para

⁴³ Para la elaboración del cuadro se tomo como base el consultado en Garrocho, Carlos, 1995, "El centro de la zona metropolitana de la ciudad de México: ¿auge o decadencia?", en Garrocho, Carlos y Jaime Sobrino, coord. Sistemas metropolitanos. Nuevos enfoques y perspectivas, México: SEDESOL y el Colegio Mexiquense, A.C.

⁴⁴ Mercado, Angel, "Estructura socioeconómica y movimientos sociales en las áreas centrales de la ciudad de México" en Coulumb, René y Emilio Duhau, coord. La ciudad y sus actores. conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos, México UAM-Azcapotzalco, 1988.

determinar que en el centro histórico de Saltillo, la casi nula actividad industrial de la rama textil a sido desplazada hacia otras zonas fuera de la ciudad, mientras el comercio invade los predios en donde estas se localizaban, convirtiéndose en su mayoría en bodegas.

La intensidad de las fuerzas productivas sobre el espacio permite ver los niveles de conflicto en que se desenvuelven los procesos económicos y la reproducción social en su conjunto, y advertir, como resultado de ese conflicto, la destrucción acumulativa de fuerzas productivas adheridas a una estructura urbana expuesta también a la destrucción y la obsolescencia.

4 3 4 Estructura urbana y usos del suelo

El elemento más vigoroso de todo centro histórico es su estructura urbana. El centro histórico de Saltillo no es la excepción, necesario para la formación de riqueza, poder e ideologías, es el que más expuesto ha estado a cambios de diversa índole desde su fundación temprana hasta el presente⁴⁵, y sin embargo uno de los menos estudiados, al arribo de los españoles había en la ciudad una larga cultura urbanística del poblamiento indígena que sirvió no únicamente de asiento físico a la ciudad española sino también, y caso más determinante, de referencia funcional y simbólica no siempre reconocidas suficientemente. Desde su origen siguiendo un proceso simbiótico fue modelándose la compleja estructura urbana de la ciudad actual a base de barrios⁴⁶, solares, formas habitacionales y espacios públicos estructurantes. Sus trazos por ello, hacen del espacio y el tiempo una geometría tridimensional muy vigorosa.

El centro histórico de la ciudad de Saltillo se estructura a partir de algunas calles y avenidas de gran importancia; entre otras se puede mencionar Guadalupe Victoria, eje principal del centro histórico, Manuel Pérez Treviño, Juan Aldama, calzada Presidente Cárdenas, Cuauhtémoc, Manuel Acuña, Ignacio Allende; entre las más importantes.

Hasta 1970 la mitad de la estructura urbana presentaba usos predominantemente habitacionales, la otra mitad la compartía el comercio y la industria aunque más notoriamente el primero que la segunda. Proporcionalmente, a excepción de los sitios más caros del centro histórico cuya lógica es otra, la renta del suelo estaba subvaluada en virtud de las diferencias mínimas entre valores catastrales y comerciales, en ocasiones incluso más altos los primeros que los segundos, lo que hacía más productivo el trabajo y mejor su remuneración respecto a otros similares en el resto de la ciudad. Esto más las rentas congeladas que entonces todavía conformaban una masa relativamente importante del parque inmobiliario, y las economías externas de aglomeración proporcionadas por la estructura urbana, al igual que las economías de escala producidas por redes económicas e industriales cimentadas a lo largo de los años, conferían al centro histórico ventajas comparativas difíciles de superar. No era casual, así, según un principio básico de la economía urbana (el valor del trabajo y la productividad como referentes de la renta del suelo), que los salarios guardaran equivalencias con los valores catastrales y comerciales de la tierra, presentes estaban ya, sin embargo, las tendencias del deterioro urbano que habrían de dominar las relaciones sociales en las siguientes décadas.

Los usos del suelo en el centro histórico expresan y reproducen sobre el territorio los conflictos de la reproducción social, en particular los que provienen de la esfera económica.

⁴⁵ Ibidem. Pablo M. Cuellar Valdés. 1982

⁴⁶ Ibidem. Pablo M. Cuellar Valdés. 1982

Siguiendo un círculo vicioso los usos del suelo han venido actuando como causa del despoblamiento en la medida que son sustituidos por otros los usos habitacionales e industriales de origen, y también como efecto ya que los vacíos creados por el despoblamiento tienden a ser ocupados por nuevas actividades generalmente informales o de servicios de calidad inferior a las que había antes, estableciendo un nuevo plano de conflicto en los procesos de reproducción social.

Las formas actuales en que ocurre la mezcla de usos degrada los inmuebles al igual que su entorno urbano; dicha mezcla hace prácticamente imposible diferenciar unos usos de otros; en el segundo trimestre del año 2000 se monitoreo el uso del suelo predio por predio en el centro histórico. Los resultados indican que la mezcla de usos derivado del levantamiento presenta la siguiente dosificación: el uso habitacional ocupa el 38.1%, seguido del uso comercial con 14.3% y una concentración del equipamiento que representa el 11.8%, seguido por el uso mixto con 7.9%, es importante señalar la casi nula presencia de la industria (0.1%), la cual se ha visto desplazada hacia la periferia de la ciudad.

Cuadro No. 10
Usos del suelo en el centro histórico de Saltillo

Uso del suelo	Superficie (hectáreas)	Porcentaje
Habitacional	88.45	38.1
Comercial	33.24	14.3
Mixto	18.42	7.9
Equipamiento	27.13	11.8
Industria	0.24	0.1
Areas verdes	6.28	2.7
Abandonados	8.22	3.5
Baldío	4.02	1.7
Vialidad	38.80	16.7
Sin información	7.47	3.2
Total	232.30	100.0

Fuente: Levantamiento en campo, elaboración propia Abril del 2000

Como se puede observar en el plano No. 1 de usos del suelo, la concentración del comercio se da principalmente entre las calles de Alvaro Obregón, Xicotencatl, Manuel Acuña, Ignacio Allende, Guadalupe Victoria, Juan Aldama, Manuel Pérez Treviño entre las más importantes. hacia el sur del centro histórico se puede observar como el uso del suelo predominante es el habitacional y mixto; existe una gran concentración del equipamiento en todo el centro histórico, ya que en el se localizan las principales estancias de gobierno, así como de educación, cultura y recreación.

Otra manera de medir el uso del suelo es por el número de predios en la zona, este asciende a 4,680 predios que están distribuidos de la siguiente manera:

Cuadro No. 11

Distribución de los usos del suelo por predio en el centro histórico de Saltillo

Uso del suelo	No. de predios	Porcentaje
Habitacional	2,964	63.2
Comercial	948	20.3
Equipamiento	256	5.5
Industria	10	0.2
Áreas verdes	14	0.3
Abandonados	232	5.1
Baldío	84	1.8
Sin información	172	3.6
Total	4,680	100.0

Fuente: Levantamiento en campo, elaboración propia. Abril del 2000

En el cuadro anterior podemos darnos cuenta que el uso habitacional predomina, sin embargo es importante hacer mención que en él no está diferenciado el uso mixto (habitacional con comercio) el cual está contenido en el uso habitacional y que representa más o menos un 35% del total.

4.3.5 Equipamiento

La concentración del equipamiento en el centro histórico y la carencia del mismo en las áreas periféricas limita el acceso a estos de importantes sectores de población, generalmente los de menores ingresos. La inadecuada distribución del equipamiento en la Ciudad de Saltillo ocasiona conflictos viales, contribuyendo al deterioro del centro histórico.

A continuación se presentan los principales equipamientos que se ubican en la zona central de la ciudad de Saltillo así como sus características, para ello se hará referencia a los barrios y colonias que integran el centro histórico.

En el subsistema educación se contabilizaron 71 escuelas localizadas en el centro histórico, la mayor cantidad de estas se ubican en la Zona Centro y en el Fraccionamiento El Mirador, algunos equipamientos tienen usos complementarios como vivienda, comercio y oficinas en el mismo inmueble, esta es una de las características generales de los equipamientos y servicios en el centro.

Cuadro No. 12

Equipamiento de Educación en el Centro Histórico

Colonia	No. de Elementos	No. de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	32	24	8 con vivienda y comercio
Fracc. El Mirador	28	24	4 con oficinas y vivienda
Barrio Santa Anita	2	2	0
Col. Alameda	2	1	1 con vivienda
Viramontes	7	5	2 con vivienda
Total	71	56	15

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000.

Con respecto al equipamiento cultural la mayoría de estos se encuentran concentrados en la zona de estudio los de mayor importancia en el Area Metropolitana son: El Museo de las Aves de México, el Centro Cultural Vito Alessio Robles, el Centro Cultural Vanguardista y la Casa de la Cultura, todos esto se localizan en la calle Hidalgo.

Cuadro No. 13
Equipamiento de Cultura en el Centro Histórico

Colonia	No. de Elementos	No. de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	29	25	4 con comercio, oficinas y áreas verdes
Fracc. El Mirador	4	4	0
Barrio Santa Anita	1	1	0
Col. Alameda	0	0	0
Viramontes	5	4	1
Total	39	34	4

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

Figura No. 7



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

La sede del actual Museo de las Aves de México, es el Ex-Colegio Jesuita de San Juan; bella joya arquitectónica de mediados del siglo XIX. Cuenta con cinco salas distribuidas por temas.

Museo de las Aves de México A.C

El equipamiento de salud es básicamente de primer contacto, en los que se ofrecen servicios médicos a nivel primario. Los nuevos hospitales y de especialidades se han ido localizando en colonias de reciente creación.

Cuadro No. 14
Equipamiento de Salud en el Centro Histórico

Colonia	No. de Elementos	No. de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	9	3	6 con comercio y vivienda
Fracc. El Mirador	4	4	0
Barrio Santa Anita	0	0	0
Col. Alameda	0	0	0
Viramontes	0	0	0
Total	13	7	6

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000.

El equipamiento que constituye el subsistema de asistencia social está destinado a proporcionar a la población servicios dedicados al cuidado, al alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud de infantes, jóvenes y ancianos. Existe en el centro un total de 20 equipamientos de este tipo, más de la mitad de ellos en la colonia denominada Zona Centro.

Cuadro No. 15
Equipamiento de Asistencia Social en el Centro Histórico

Colonia	No. de Elementos	No. de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	11	7	4 con vivienda y comercio
Fracc. El Mirador	5	5	0
Barrio Santa Anita	1	1	0
Col. Alameda	1	1	0
Viramontes	2	2	0
Total	20	16	4

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

El equipamiento de comercio que se localiza en el centro histórico es básicamente mercados públicos entre ellos el que destaca por su importancia económica y turística es el Mercado Juárez, a demás de ser un hito dentro de la ciudad de Saltillo

Cuadro No. 16
Equipamiento de Comercio en el Centro Histórico

Colonia	No de Elementos	No. de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	5	5	0
Fracc. El Mirador	2	2	0
Barrio Santa Anita	0	0	0
Col. Alameda	0	0	0
Viramontes	0	0	0
Total	7	7	0

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000.

En comunicaciones el equipamiento que existe en el centro histórico son agencias de correos, oficinas de TELMEX y el canal 7 de TV Azteca.

Cuadro No. 17
Equipamiento de Comunicaciones en el Centro Histórico

Colonia	No de Elementos	No. de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	7	7	0
Fracc. El Mirador	1	1	0
Barrio Santa Anita	0	0	0
Col. Alameda	1	0	0
Viramontes	0	0	0
Total	8	8	0

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000.

Los equipamientos recreativos más relevantes dentro del centro son: La Plaza de Armas, quizá la más antigua de la ciudad, esta plaza ha sido escenario de desfiles cívicos y manifestaciones sociales importantes. La Plaza Manuel Acuña situada al sur del Mercado Juárez es desde 1885 propiedad de la ciudad, La Plaza de la Nueva Tlaxcala también llamada del Pueblo, esta plaza es en orden cronológico la segunda más antigua; el Parque Alameda Zaragoza cuyo resultado se deriva de la unión de dos jardines y su origen se remonta a 1835 y el Jardín San Francisco.

Cuadro No. 18
Equipamiento de Recreación en el Centro Histórico

Colonia	No. de Elementos	No de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	8	5	3 con comercio
Fracc. El Mirador	4	3	1
Barrio Santa Anita	1	1	0
Col. Alameda	0	0	0
Viramontes	0	0	0
Total	13	9	4

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

Este subsistema es fundamental para el desarrollo físico de la población; cumple funciones de apoyo y recreación, así como a la comunicación y organización de la comunidad dentro del Centro Histórico encontramos 6 centros deportivos.

Cuadro No. 19
Equipamiento de Deporte en el Centro Histórico

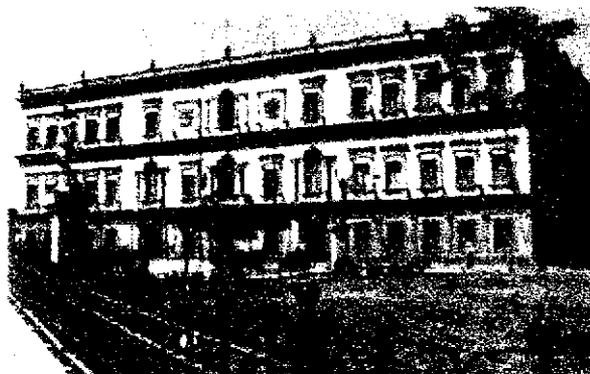
Colonia	No de Elementos	No de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	3	3	0
Fracc. El Mirador	2	2	0
Barrio Santa Anita	0	0	0
Col. Alameda	0	0	0
Viramontes	1	1	0
Total	6	6	0

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Figura No. 8

Los elementos que integran el subsistema de administración pública son: el Antiguo Teatro García Carrillo, el Recinto de Juárez, el Palacio de gobierno, ubicado a un costado de la Plaza Acuña y la Nueva Tlaxcala, entre otros.



Palacio de Gobierno

Cuadro No. 20
Equipamiento de Administración Pública en el Centro Histórico

Colonia	No de Elementos	No de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	22	16	6 con comercio y vivienda
Fracc. El Mirador	10	10	0
Barrio Santa Anita	0	0	0
Col. Alameda	2	1	1
Viramontes	5	5	0
Total	39	32	7

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

En el subsistema de servicios urbanos dentro del centro se encuentran casetas de policías y dos estaciones de servicio (gasolineras).

Cuadro No. 21
Equipamiento de Servicios Urbanos en el Centro Histórico

Colonia	No. de Elementos	No de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	3	2	1 con comercio y vivienda
Fracc. El Mirador	3	2	1
Barrio Santa Anita	0		0
Col. Alameda	0	0	0
Viramontes	0	0	0
Total	6	4	2

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

Dentro del Centro Histórico también encontramos un gran número de hoteles que tienen una importante función de apoyo a la actividad turística en la Ciudad.

Cuadro No. 22
Hoteles en el Centro Histórico

Colonia	No. de Elementos	No. de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	12	6	6
Fraccionamiento El Mirador	0	0	0
Barrio Santa Anita	0	0	0
Col. Alameda	0	0	0
Viramontes	0	0	0
Total	12	6	6

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

Existen 53 estacionamientos en la zona central de la Ciudad, este número ha ido creciendo en los últimos años debido a los cambios de uso del suelo que se han presentado. Los estacionamientos en el centro han aportado a la reducción de los conflictos viales, aunque este problema no se ha resuelto en su totalidad.

Cuadro No. 23
Estacionamientos en el Centro Histórico

Colonia	No de Elementos	No de elementos sin usos complementarios en el mismo inmueble	No. de elementos con usos complementarios en el mismo inmueble
Zona Centro	37	27	10
Fracc. El Mirador	11	10	1
Barrio Santa Anita	1	1	0
Col. Alameda	3	1	2
Viramontes	1	1	0
Total	53	40	13

Fuente: levantamiento en campo, abril del 2000

4.3.6 Vivienda

El centro histórico contaba con un parque habitacional de 4,737 viviendas en el año de 1990; para el año 2000 el número de viviendas habitadas decreció a 4,181; como se puede observar, el centro histórico de la ciudad de Saltillo y en general los centros históricos del país presentan un patrón de despoblamiento, debido principalmente a los cambios de uso de suelo que se han venido presentando.

El promedio de ocupantes por vivienda presenta cambios importantes, ya que mientras la ciudad tienen 4.3 ocupantes por vivienda, el Centro Histórico apenas cuenta con una densidad domiciliar de 3.7 ocupantes por vivienda.

Cuadro No. 24
Evolución del parque habitacional en el Centro Histórico.

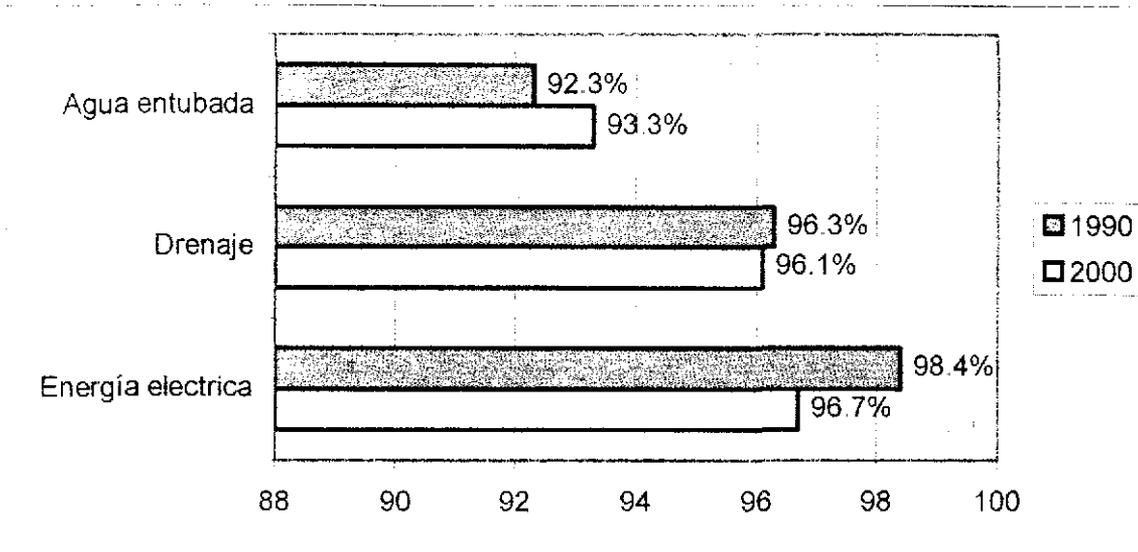
	1990			2000		
	Pob.	Viv.	Den.	Pob.	Viv.	Den.
Centro Histórico	18,927	4,737	3.9	15,710	4,181	3.7
Ciudad Saltillo	420,939	85,586	4.9	562,587	129,291	4.3

Fuente: Censos Generales de Población Vivienda del Estado de Coahuila, 1990 y 2000. INEGI.

El tamaño de la vivienda respecto a cuartos, indica que el parque habitacional del Centro Histórico está dividido en viviendas con un cuarto y viviendas con 2 a 5 cuartos, representando 4.9% y 67.2% respectivamente. El tamaño de la vivienda con respecto a dormitorios presenta proporciones menos diferenciadas entre sí, el 17.8% de las viviendas cuenta con 1 dormitorio y 75.1% de 2 a 4 dormitorios, el resto 7.1% es indeterminado.

La tenencia para el año 2000 señala que la vivienda propia representa el 54.4% del parque habitacional, las rentadas el 38.1% y 7.5% las no identificadas que cabe suponer forman parte de un mercado informal de vivienda en renta.

Gráfica No. 3
Servicios en la vivienda



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000, INEGI

La situación que presenta en cuanto a servicios en la vivienda en el año de 1990 es la siguiente: en agua entubada el Centro Histórico presenta una cobertura de 92.3% en drenaje conectado a la red pública 96.3%, y en energía eléctrica 98.4%.

Para el año 2000 las viviendas con agua potable representaban el 93.3% porcentaje que se compone de la siguiente manera: viviendas con agua entubada dentro de la vivienda, 96.0%; viviendas con agua entubada en el predio 3.5%; el resto de las viviendas reciben agua potable por medio de llave pública o hidrante. El drenaje en el año 2000 presenta una cobertura del 96.1%.

De acuerdo con la calidad de los materiales de construcción; 96.5% de la vivienda cuenta con piso durable, 96.7% con paredes de tabique o similar y 79.0% techo de losa de concreto armado. En la actualidad las viviendas del centro presentan un grado de deterioro avanzado y en algunos casos abandono total (véase plano No. 2 Estado de la Construcción).

Tipología

De las cuatro modalidades dominantes de vivienda que se producen en la ciudad de Saltillo (IEVP⁴⁷): Unifamiliar o casa sola, (una unidad de vivienda por predio), agrupada horizontalmente (dos o más viviendas por predio en construcción horizontal), edificio de departamentos (tres o más viviendas por predio en construcción vertical) y conjunto habitacional (agrupación de una o varias modalidades de vivienda en un predio relativamente mayor), se deriva una tipología más específica propia de los procesos habitacionales que tienen lugar en el centro histórico. Cinco son los tipos predominantes de vivienda en el centro histórico de la ciudad, todos ellos de uso colectivo con grados variados de informalidad: edificios coloniales transformados en vivienda multifamiliar para renta, vecindades "clásicas", "nuevas vecindades", casas-habitación y cuartos de azotea. No siempre estas tipologías son

⁴⁷ Instituto Estatal de la Vivienda Popular

excluyentes en el espacio, de hecho la tendencia es a mezclarse dando lugar a complejas situaciones habitacionales

Dentro de la descripción de los tipos dominantes de vivienda tenemos los siguientes: los edificios coloniales surgieron a finales del siglo XIX cuando los sectores acomodados dejaron el viejo caso histórico para vivir en los nuevos fraccionamientos residenciales al norte de lo que entonces era la ciudad. A la fecha muchos de estos inmuebles siguen prestando la función habitacional pero ahora bajo la forma de vivienda de alquiler multifamiliar. La población residente se caracteriza por altas tasas de actividad, niveles de ingreso relativamente mayores a los de los habitantes de las vecindades y una mayor integración al mercado de trabajo como empleados públicos y/o de empresas privadas. El índice de hacinamiento es relativamente bajo pero el deterioro es elevado debido tanto a la antigüedad de las construcciones como a los usos no habitacionales (bodegas, talleres, oficinas, entre otras) su condición de "patrimonio histórico" y hasta hace poco las rentas congeladas han limitado su rehabilitación. Cálculos aproximados indican que en la actualidad representan menos del 5% del parque habitacional con tendencia a disminuir

Las vecindades "clásicas" se caracterizan por el avanzado deterioro y hacinamiento insalubre. Construidas durante el porfiriato, entre 1880 y 1930, se localizan al sur del centro histórico. Se le considera un derivado arquitectónico de la casa colonial española (conjunto de cuartos alrededor de un patio) pero fue la lógica de la ganancia la que determinó sus dimensiones y la calidad de los materiales de construcción. Actualmente presentan diversos grados de deterioro, hacinamiento y déficit en servicios básicos (agua potable, drenaje, baños) Su peso relativo en el total es de 7.2% con tendencia a disminuir.

Los cuartos de azotea, originalmente destinados al servicio doméstico o "cuartos de servicio", se encuentran en azoteas de conjuntos habitacionales y casa-habitación. Conforman un submercado de vivienda en alquiler.

De acuerdo al levantamiento realizado, se contabilizaron un total de 4,680 predios, de los cuales, 2,964 corresponden a uso habitacional. Las características que se encontraron en estos predios son las siguientes:

Cuadro No 25
Características del uso habitacional.

Uso	Predios	Porcentaje
Habitacional unifamiliar	2,413	81.4
Habitacional plurifamiliar	219	7.4
Habitacional con comercio	269	9.1
Habitacional abandonado	63	2.1

Fuente: Levantamiento en campo, elaboración propia. Abril del 2000.

La vivienda en general se caracteriza como vivienda media: esta construida con calidad aceptable de materiales en estructura, acabados e instalaciones, los espacios que la integran son suficientes; se considera consolidada y cuenta con la siguiente infraestructura: agua potable, drenaje, alumbrado público y pavimentación. La densidad que presenta es media 104 hab/ha., el lote tipo tiene una superficie promedio de entre 120 y 200 m².

La vivienda en la reproducción social

Si la estructura urbana es el elemento más vigoroso del centro histórico, la vivienda es con seguridad el que le sigue en importancia no sólo por su número (en disminución, pero sigue siendo relevante) sino también por las múltiples funciones que sigue prestando a la reproducción social. Las ciencias sociales, por cierto, tan prolíficas en otras áreas de la ciudad, han reparado poco en este aspecto que singulariza del resto a la vivienda del centro de la ciudad.

Su larga trayectoria y los valores culturales acumulados hacen de ella un objeto de investigación y política singular con elevada importancia para los procesos de la reproducción social. Y es que, como fue advertido ya en las décadas pasadas, de un cierto equilibrio que conocieran antes los renacentistas con los inquilinos y los dueños del capital productivo con los trabajadores en el centro de la ciudad se pasó a una situación nueva en la que, tras una aparente anarquía en el mercado de mercancías y suelo urbano, se impusieron dos nuevas estrategias que entraron en disputa por el espacio de la ciudad: de un lado la estrategia representada por el pequeño comercio y los talleres artesanales, con las relaciones sociales de producción y reproducción consiguientes, y de otro, la representada por los grandes capitales cuyo campo de trabajo se concentra en actividades administrativas y financieras.

En este contexto en que se desenvuelve el arrendamiento de viviendas y cuartos en el centro histórico (45.6% del parque habitacional). Las viviendas en alquiler continúan prestando un servicio muy variado a la formación y reproducción de ciertos sectores sociales. Por su localización de privilegio en una estructura urbana que está siendo requerida por la sociedad metropolitana para cumplir tareas de primer orden como es la de valorizar el capital, las viviendas en alquiler constituyen un motivo de confrontación entre los sectores sociales que por ese medio –desvalorizado– buscan apropiarse de la estructura urbana en el centro de la ciudad. Si no lo consiguen del todo es debido a las externalidades que impiden que dicha apropiación sea efectuada con la rapidez y las condiciones del caso. Romper con éstas se convierte entonces en un propósito de la política de vivienda expresada en los últimos años por programas del gobierno municipal; mientras unos encuentran en esas viviendas su reproducción como clase social, otros en cambio la encuentran en la estructura urbana a través de esas viviendas. Sirven éstas en su interior para la reproducción de la fuerza de trabajo a muy bajo costo, en un caso, en otros son utilizadas por el capital comercial a modo de ventanillas para acceder a la estructura urbana desvalorizada en el centro de la ciudad y, por ese medio, reproducirse a un costo menor del que priva como promedio en el resto de la ciudad.

Unos y otros, entonces, adscritos a clases y fracciones de clase muy variadas, entran en disputa por esas viviendas, frente a las cuales cada una de esas clases y fracciones tiene una idea de uso muy distinta de las demás, no obstante tratarse en todos los casos de las mismas viviendas y acusar mayor deterioro en su construcción. El nuevo régimen que abriga las rentas congeladas no hace sino más compleja esta situación pues la vivienda conserva la función de soporte desvalorizado para la reproducción social.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.3.7 Vialidad y transporte

Estructura vial

La estructura vial del centro histórico cubre una superficie equivalente al 16.7% del total. Responde aún a la traza antigua de la ciudad en forma de damero orientado norte-sur y oriente-poniente. Con excepción de unas pocas calles discontinuas o en callejón, puede decirse que la vialidad conforma una estructura muy regular en trazo y continuidad no así en dimensiones: en muchas vías el ancho es insuficiente para los vehículos. En el pasado esto se intentó resolver ampliando las calles, con el consiguiente daño al patrimonio histórico, o reduciendo el tamaño de las banquetas. Actualmente las medidas se enfocan básicamente ha impedir el estacionamiento en vía pública y ha procurar movimientos continuos mediante la sincronización de semáforos y el apoyo de personal especializado.

El centro histórico cuenta con una estructura vial constituida por vialidades secundarias, locales y peatonales. Las calles que lo limitan son: Presidente Cárdenas, Allende, V. Alessio Robles, Manuel Acuña, Gral. Melchor Ocampo, Alvaro Obregón, M. Pérez Treviño, Cuauhtémoc, Cristóbal Colón, Carlos Salazar, Mixcalco, Moctezuma, Fuentes, Escobedo, Morelos, Felix Gómez, Gral. Vicente Guerrero, Simón Bolívar, Matamoros, Melchor Muzquis, Dr. Lucio Blanco, R. Corona y Gral. Victoriano Cepeda.

La concentración de comercio, servicios y transporte en el centro histórico genera que el tránsito vehicular se vea congestionado durante las horas pico.

Cuadro No. 26
Estructura vial del Centro Histórico de Saltillo.

Red Primaria					
Horizontales	Ancho Aprox. (m.)	Sentido	Verticales	Ancho Aprox. (m.)	Sentido
-Calzada Presidente Cárdenas	10	Poniente a Oriente	-Alvaro Obregón	8	Norte a Sur
-Ramón Corona	8	Oriente a Poniente	-Xicotencatl	7	Sur a Norte
-Manuel Pérez Treviño	7	Oriente a Poniente	-Ignacio Allende	8	Norte a Sur
-Juan Aldama	8	Poniente a Oriente	-Miguel Hidalgo N	9	Sur a Norte
-Guadalupe Victoria	10	Oriente a poniente	-Mariano Matamoros	-	Norte a Sur
-Manuel Ramos Arizpe	8	Poniente a Oriente	-Victoriano Cepeda	9	Norte a Sur

Fuente: Unidad de Planeación y Gestión del Transporte (2000). R. Ayuntamiento de Saltillo, Coahuila

Los conflictos viales se ocasionan principalmente por seis situaciones:

- La ubicación del Mercado Juárez y la Plaza Manuel Acuña
- El cruce de la calle Pérez Treviño de Oriente a Poniente
- La alta concentración de equipamiento urbano
- La falta de continuidad en el sentido de las calles
- La falta de sincronía en los semáforos
- El ancho mínimo de las calles y
- El estacionamiento en vía pública.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Las calles que presentan un mayor conflicto son:

Cuadro No. 27
Conflictos Viales en el Centro Histórico

Entronques
<ul style="list-style-type: none"> • Cárdenas y Allende • M. Pérez Treviño y Acuña • Acuña y Narciso Mendoza • Allende y Juan Aldama • Xicotencatl y Victoria
<ul style="list-style-type: none"> • Allende y Ramos Arizpe • Miguel Hidalgo y Ramos Arizpe • Ramos Arizpe y Victoriano Cepeda • Juárez y Cepeda • M. Pérez Treviño y Cepeda

Fuente: Unidad de Planeación y Gestión del Transporte (2000) R. Ayuntamiento de Saltillo, Coahuila

Se realizaron aforos vehiculares entre las de 15:00 y 16:00 hrs. y entre las 18:30 y 19:30 hrs., en intervalos de 15 minutos (véase plano No. 3 Transporte)

Cuadro No. 28
Levantamiento de aforos vehiculares en el Centro Histórico
de 3:00 a 4:00 p.m.

Calles	15:00 – 16:00		18:30 – 19:30	
	Trans.	Particu.	Trans.	Particu.
<i>Pérez Treviño y Xicotencatl</i>				
1 Pérez Treviño	210	367	167	590
2 Xicotencatl	59	574	54	551
<i>Juan Aldama e Ignacio Allende</i>				
3 Juan Aldama	216	354	244	524
4 Ignacio Allende	242	1073	263	1498
<i>Ignacio Allende y Cárdenas</i>				
5 Allende y Cárdenas	32	993	44	1725
6 Cárdenas y Zaragoza	-	185	-	247
<i>M. Pérez Treviño y Emilio Carranza</i>				
7 Carranza, norte a sur	79	600	101	1013
8 Carranza, sur a norte	242	1073	96	816
<i>Ramos Arizpe y Xicotencatl</i>				
9 Ramos Arizpe	90	254	94	270
10 Xicotencatl	146	327	139	349
<i>Miguel Hidalgo y Benito Juárez</i>				
11 Miguel Hidalgo	93	529	139	363
12 Benito Juárez	175	282	136	256
<i>Victoriano Cepeda y Ramos Arizpe</i>				
13 Ramos Arizpe	74	441	235	480
14 Victoriano Cepeda	144	463	152	560
<i>Alvaro Obregón y Ramos Arizpe</i>				
15 Alvaro Obregón y Ramos Arizpe	42	462	41	1316
<i>Allende y Juárez</i>				
16 Allende y Juárez	100	425	79	508

Calles	15:00 – 16:00		18:30 – 19:30	
	Trans.	Particu.	Trans.	Particu.
<i>M. Pérez Treviño y Victoriano Cepeda</i>				
17 M. Pérez Treviño y Victoriano Cepeda	133	347	133	397
<i>Corona y Allende</i>				
18 Corona y Allende	11	653	10	726
<i>M. Pérez Treviño y Guillermo Purcel</i>				
19 M. Pérez Treviño y Guillermo Purcel	53	351	49	451

Fuente: Elaboración propia, levantamiento en campo. Abril del 2000

Transporte

Los componentes del sistema presentan características tecnológicas diversas referidas al tamaño, capacidad, peso, origen, antigüedad, etc. en el caso del transporte peatonal, por otra parte deberán tomarse en cuenta varias circunstancias entre las que cabe citar:

1. La pirámide de edades que indica una proporción creciente de habitantes adultos y ancianos;
2. La necesidad de adecuar banquetas y cruces de calles para discapacitados e invidentes;
3. La remoción de objetos y actividades sobre la vía pública que dificultan la circulación peatonal;
4. La iluminación y señalamientos apropiados; y
5. La seguridad pública.

En el centro histórico concurren prácticamente todas las modalidades de transporte que actúan en la ciudad. Se divide en transporte de pasajeros, carga y peatonal.

Sobre la calle de Pérez Treviño circulan un promedio de 577 vehículos cada hora; sobre Juan Aldama 570; en Ignacio Allende 1,025 y sobre Carranza de Sur a Norte 1,315. Le siguen, Benito Juárez con 457, Xicotencatl con 473, Victoriano Cepeda con 607, Pérez Treviño y Victoriano Cepeda con 480 y por último Allende y Juárez con 525

Cuadro No 29

Sistema de transporte en el centro histórico de la ciudad de Saltillo.

Pasajeros	Público	Camión urbano Microbuses
	Privado	Taxi Automóvil
Carga	Ligeros	Vanette Pick-up Redilas
	Medianos	Rabón/Torton
	Pesados	Trailer Tracto camión
Peatonal		

Fuente: Mercado Moraga, Angel 1997 ARDF

El Centro histórico cuenta con 23 de las 46 rutas que existen dentro del Área Metropolitana. En términos zonales, un 70% de la superficie del centro está suficientemente servida por los diversos modos de transporte público, el resto, 30%, localizado hacia el suroriente del centro, carece de transporte público o es insuficientemente servido. La desarticulación entre modos de transporte es evidente todos transitan por las mismas vialidades desprotegiendo otras zonas.

El Centro Histórico cuenta con 32 estacionamientos (véase plano No. 4 Estructura vial y conflictos viales), siendo insuficientes para la demanda que la zona registra.

4.3.8 Infraestructura

En el centro de la ciudad la infraestructura presenta dos aspectos combinados: por una parte una cobertura suficiente pero subutilizada en grados que llegan al 40% o más, y el deterioro y obsolescencia tecnológica que hacen necesaria su reposición; es decir por un lado elevada inversión acumulada en activos subutilizados, y por otro, imposibilidad de aumentar el uso de la capacidad instalada por el deterioro ya muy avanzado que tiene la red.

Con relación al agua potable, por ejemplo, SIMAS⁴⁸ estima que la cobertura en el centro de la ciudad es del 100%, haciendo notar que el deterioro y las fugas, reducen considerablemente esta cobertura. Las bajas presiones por otra parte, obedecen a la falta de bombes programados y de fuentes de abastecimiento en la ciudad. También la red de drenaje cuenta con una cobertura del 100%, conformada por colectores con escurrimientos de sur a norte y de poniente a oriente. En época de lluvias ocurren encharcamientos debido al azolve, dislocamientos y contrapendientes de las redes. La infraestructura de energía eléctrica es satisfactoria al igual que el alumbrado público en proporciones superiores al promedio de la ciudad, pero la caída de cargas y el vandalismo reducen cotidianamente esta cobertura.

4.3.9 Imagen urbana y patrimonio histórico

En el Área Metropolitana de Saltillo se distinguen seis zonas que se caracterizan por su imagen urbana. Estas zonas son: el casco urbano de la ciudad (incluye al centro histórico), los asentamientos ubicados en las faldas del Cerro del Pueblo y la Sierra de Zapaliname; las colonias y asentamientos de la periferia, zona industrial, la ciudad de Ramos Arizpe y Arteaga.

Para nuestro caso solo abordaremos el estudio del casco urbano, el cual contiene al centro histórico de la ciudad. Contra la práctica convencional de caracterizar la imagen urbana únicamente como la cara externa de la ciudad que no toma en cuenta la problemática interior de los inmuebles⁴⁹, desde los años setenta del siglo pasado se ha venido insistiendo en la necesidad de abordar con propiedad este importante aspecto del centro histórico. Limpieza de azoteas, desaparición del comercio ambulante, transporte eficiente no contaminante, etc. Los programas que se han implementado en el centro apenas tocan el tema, diciendo que

⁴⁸ Sistema Municipal de Agua y Saneamiento (2000).

⁴⁹ Chanfón Olmos, Carlos "El centro histórico de la Ciudad de México" en Atlas de la Ciudad de México, DDF-Colegio de México, 1986.

los principales elementos que determinan la imagen urbana son las alturas los rematamientos y las fachadas (texturas, colores, formas de las edificaciones; puertas, ventanas, cornisas, marquesinas, mobiliario urbano, anuncios, señalamientos, materiales de construcción). Hace falta sin embargo mecanismos para el rescate integral de la imagen urbana de los principales corredores, mejoramiento de parques, plazas y jardines, dignificación de monumentos históricos, rehabilitación del señalamiento vial y nomenclatura que contribuya a lograr un paisaje urbano más agradable y elevar por consiguiente la calidad de vida de la comunidad.

La zona del antiguo casco urbano se compone principalmente por edificaciones que datan de los años de 1800 a 1980, estas van desde lo colonial al moderno, los más relevantes son: el Palacio Municipal, La Catedral de Santiago, el Museo de las Aves, el Templo de San Juan Nepomuseno, Templo de Ojo de Agua, y el Mercado Juárez.

Las plazas son parte relevante de la zona, formando hitos y nodos, las más importantes son: la Alameda Zaragoza, Plaza San Francisco, Plaza de las Armas, Plaza Manuel Acuña. El fortín (el fuerte) ubicado a los límites de la zona, es un hito importante de la ciudad por su trascendencia histórica. Las calles centrales se caracterizan por el comercio y alrededor del casco las viviendas.

Figura No 9
Alameda Zaragoza

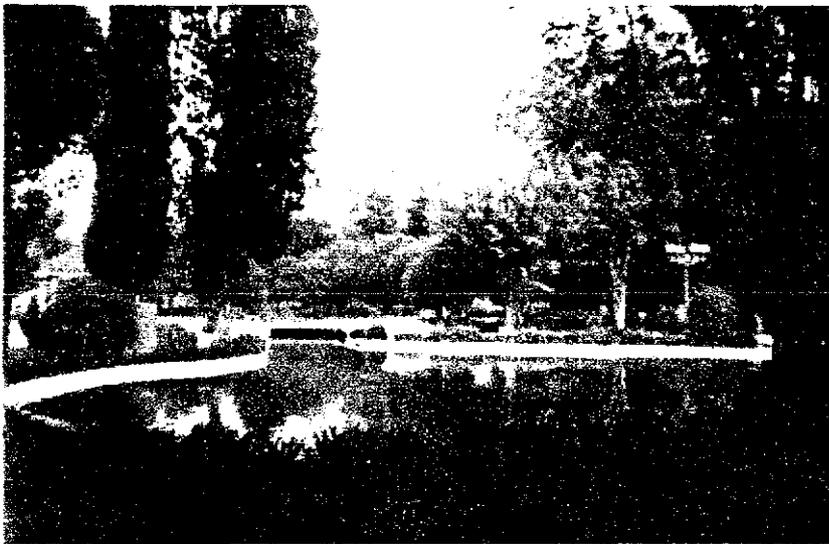


Foto: Anel Santander, 2000.

La Alameda Zaragoza, es uno de los puntos más relevantes de la ciudad en donde se puede disfrutar de frescos espacios arbolados, área de juegos infantiles y del lago

Al finalizar el siglo XX, en promedio la volumetría edilicia del centro histórico es de uno y dos niveles (CUS de 2.5 veces) en predios construidos casi totalmente (COS del 100%), es decir, con tendencia ha ocupar las ya de por sí reducidas áreas libres que tuvieron originalmente. Así también se localizan algunos edificios de tres y cuatro niveles ubicados principalmente en la calle de Victoria. En el año 2000, de las 2,964 viviendas censadas, 2,024 (68.3%) eran casas de un nivel y 921 (31.1%) de dos niveles, el resto 19 (0.6%) son casas de tres y cuatro niveles.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Figura No. 10
Vecindades deterioradas en centro histórico



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Para definir el patrimonio cultural arquitectónico y urbano, hoy día existen en México las categorías legales de *monumento histórico* (inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas culturales; seminarios, conventos y cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales civiles) *zonas de monumentos históricos* (área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentra vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país); *monumentos artísticos* (construidos entre 1901 y la década de los 50's del siglo pasado, son bienes muebles e inmuebles que revisten valor estético relevante determinado por sus características de representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales, técnicas utilizadas y otras análogas como obra mural; tratándose de bienes inmuebles se considera así mismo su significado en el contexto urbano) e *inmuebles catalogados*⁵⁰ (inmuebles sin declaratoria formal de monumentos históricos o artísticos que no siendo elementos arquitectónicos relevantes forman parte del patrimonio cultural urbano-arquitectónico de la ciudad de Saltillo).

⁵⁰ Lombardo de Ruíz, Sonia, "La visión actual del patrimonio cultural arquitectónico y urbano de 1521 a 1900", en Florescano, Enrique, comp. El patrimonio cultural de México, México Fondo de Cultura Económica 1993.

La Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972 es el instrumento que hace valer socialmente las categorías anteriores, así como la Ley del patrimonio cultural del estado de Coahuila.

Algunos de los edificios más relevantes del centro histórico son los siguientes.

La historia comienza en el Ojo de Agua, sitio de la fundación de Saltillo, en donde se localiza la iglesia del mismo nombre.

Figura No 11
Iglesia del Ojo de Agua



Figura No. 12
Catedral de Santiago de Saltillo



Erguida en el corazón del centro histórico de la ciudad como altorrelieve inconfundible de su perfil urbano, se desplanta, gallarda y señorial, la Catedral de Santiago de Saltillo. Construida en el año de 1745, verdadera joya arquitectónica que reúne cuatro estilos diferentes. En su interior se puede admirar el frontal de plata que forma parte de la colección "México Esplendor de Treinta Siglos" que ha dado la vuelta al mundo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Figura No. 13
Casino de Saltillo



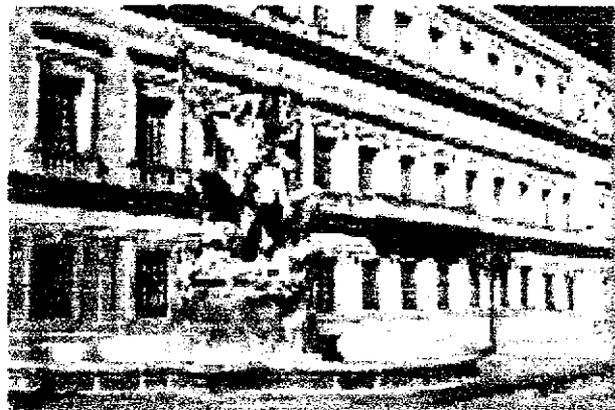
A unos cuantos pasos de la Catedral se encuentra ubicado el Casino de Saltillo fundado en 1874, que si no es la institución más antigua, si es la primera en su categoría social.

La Plaza de Armas, antes llamada Plaza de la Independencia donde se suscitaron hechos históricos de gran importancia. Esta plaza da la bienvenida al Palacio de Gobierno.

Figura No. 14
Plaza de Armas



Figura No. 15
Plaza de la Nueva Tlaxcala



La Plaza de la Nueva Tlaxcala símbolo de la unión del pueblo de San Esteban de la Nueva Tlaxcala con la Villa de Santiago de Saltillo. Esta plaza fue construida con la intención de conmemorar los 400 años de la llegada de los Tlaxcaltecas a esta ciudad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La Plaza Acuña sencillo lugar donde la gente acostumbra salir a pasear; cuenta con una escultura dedicada al poeta Coahuilense Manuel Acuña. A un lado de la Plaza se ubica el Mercado Juárez y enfrente el Antiguo Teatro García Carrillo

Figura No. 16
Plaza Acuña

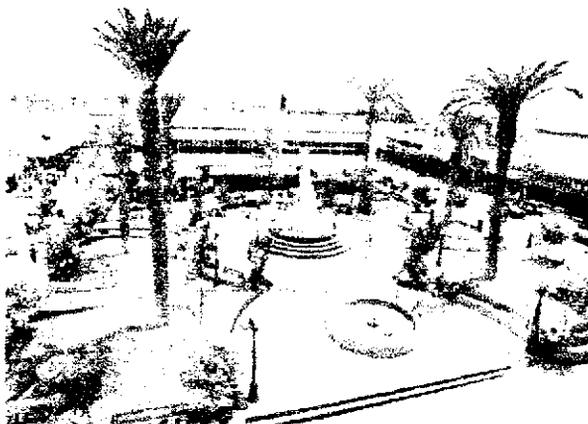


Figura No. 17
Plaza México (Fortín)



La Plaza México sitio histórico que fue también llamado el Fortín de los Americanos ya que aquí acampo el ejercito norteamericano al llamado del Gral. Zacarías Taylor antes del enfrentamiento con las tropas mexicanas comandadas por el Gral Antonio López de Santa Ana, en la controversial Batalla de la Angostura.

Por último del levantamiento efectuado, uno de los rubros a tomar en cuenta fue la época de construcción y el estado de la misma. En el primero se tomaron en cuenta las construcciones del siglo XVIII y XIX, además de las del siglo XX dividido este en cuatro etapas (primero, segundo, tercero y último cuarto de siglo), así como las de reciente construcción (véase plano No. 6 Época de construcción) El segundo, estado de la construcción, definido por tres parámetros (bueno, regular y malo) que tomaron en cuenta su estado estructural, deterioro, y servicios urbanos (véase plano No. 2 Estado de la construcción).

4 3.10 Reserva territorial

Estimaciones del levantamiento realizado en el centro histórico indican que se cuenta con 36,533 m² distribuidos en 84 predios baldíos particulares. Además se cuenta con 232 predios con inmuebles sin ningún uso, abandonados (vecindades, edificios, casas y lotes) estos se asientan sobre una superficie aproximada de 75,913 m² y cuentan con 49,996 m² de superficie construida. De tal manera que se tiene un total de 112,446 m² de superficie potencialmente utilizables en el centro histórico, en los que se pueden llevar a cabo programas de vivienda y de relocalización del comercio fijo y ambulante (véase plano No. 7 Predios baldíos y sin uso).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.3.11 Síntesis de la problemática

En el transcurso del siglo XX, la ciudad de Saltillo no fue ajena a los fuertes impactos que el proceso de industrialización tuvo sobre la dinámica urbana de las ciudades latinoamericanas. De ser importantes centros comerciales vinculados a las actividades agrícolas y manufactureras, a mediados del siglo, en América Latina, muchas ciudades se convirtieron en núcleos de transformación de materias primas con grandes plantas industriales que impulsaron inicialmente la concentración demográfica y las actividades económicas, que a su vez, generaron un rápido proceso de urbanización articulado al desarrollo de las actividades industriales predominantes.

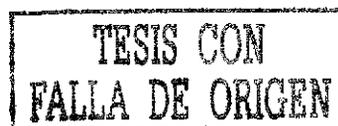
Hasta la década de los setentas, se desarrolló en el centro de la ciudad una intensa actividad económica, pero el crecimiento acelerado de la ciudad fue desplazando progresivamente varias funciones de la antigua ciudad, hacia otras zonas. A partir de entonces el centro empezó a despoblarse y perdió varias funciones de centralidad en un contexto de desarrollo urbano cada vez más de dimensión metropolitana; el deterioro urbano en sus barrios populares se fue acentuando, y el centro se redujo cada vez más a un centro comercial y de negocios.

En 1990 el centro histórico contaba con una población de 18,927 habitantes, suma que disminuyó a 15,710 habitantes en el año 2000. En diez años perdió 16.9%, es decir casi 322 habitantes por año. Había en 1990 un parque habitacional de 4,737 viviendas con una densidad domiciliaria de 3.9 ocupantes por vivienda; en el año 2000, en cambio, el parque suma 4,181 viviendas con una densidad de 3.7 ocupantes por vivienda. Durante el mismo lapso, entonces, la vivienda se perdió en un 11.7% a razón de 56 viviendas por año, y experimentó una caída del 5.1% en la densidad domiciliaria. Quiere decir que el despoblamiento corre con mayor velocidad que la pérdida de viviendas y la densidad domiciliaria, y que, por tanto, año con año aumenta el número de viviendas desocupadas y subocupadas en el centro histórico.

Descapitalización generalizada en todas las ramas económicas. Conflictos entre economía formal e informal. Retiro de capitales, escasa reinversión y reducida inversión nueva con respecto a las necesidades sociales y el potencial de desarrollo económico que ofrece el centro histórico

La desconcentración industrial, primero local y luego municipal, de importantes actividades económicas radicadas anteriormente en el centro histórico y áreas circundantes, además de provocar el abandono y deterioro de muchos inmuebles, ha generado una pérdida significativa de las fuentes de empleo, que no han sido siempre reemplazadas por nuevas actividades productivas. En todo caso, se ha generado una amplia terciarización de las actividades económicas donde coexisten los sectores más modernos con el predominio de actividades de sobrevivencia e informales. El centro se ha convertido entonces en el espacio de sobrevivencia para cientos de familias que encuentran fuentes de ingreso en actividades diversas: comercio en la vía pública, pero también mendicidad disfrazada en "servicios" a la población usuaria (lavacoches, cuidadores de automóviles, limpia parabrisas, etc.).

El comercio en vía pública genera constantes conflictos por el uso y control de la calle; esta actividad entorpece la circulación peatonal y vehicular; opera en condiciones de insalubridad, produce suciedad y genera puntos de alto riesgo, contamina visual y auditivamente las calles y con frecuencia bloquea los accesos de circulación de gran importancia.



4.4 Pronóstico

4.4.1 Tendencias

Muchas eran las expectativas que se tenían para el centro histórico para lo que se quería en el año 2000, muchos de los centros históricos, entre ellos el de la Ciudad de México estarían debidamente remodelados para mostrarlos al mundo como zonas rehabilitadas con una gran actividad económica. Sin embargo vemos con tristeza como el abandono y la pobreza sobresalen rápidamente al transcurrir el tiempo, y solo dejan ver la "grandeza y pobreza: vieja grandeza y melancolía"⁵¹

El programa de desarrollo urbano para la ciudad dice, que de continuar las tendencias, la población seguirá hacia el año 2010 la trayectoria descendente que acusa desde 1970, cabe suponer que el despoblamiento será más pronunciado en el centro histórico.

4.4.2 Justificación técnico-urbanística para la elaboración de un programa parcial de desarrollo urbano

La justificación técnico-urbanística del proyecto centro histórico se resume en dos aspectos

1. Peligro real de que la destrucción masiva sobrevenga a un mismo tiempo sin posibilidades de detenerla con acciones pequeñas y aisladas, causando daños irreversibles de gran tamaño y representatividad histórica; y
2. Necesidad imperiosa de trascender las acciones convencionales de rescate patrimonial y revitalización económica selectivas que inhiben la arquitectura contemporánea, hacia un proyecto metropolitano de largo aliento que desde el centro histórico contemple la construcción social de una nueva centralidad en la ciudad de Saltillo.

Aunado a lo anterior se suma el déficit de vivienda que presenta la ciudad; según el Programa de Desarrollo Urbano de Saltillo, existe un déficit de 13,153 viviendas⁵², el presente programa no pretende combatir este problema, pero si contribuir con una parte para detener la expansión de la mancha urbana.

Para el conjunto de la ciudad, el proceso de despoblamiento significa una subutilización creciente de los equipamientos urbanos, de los servicios públicos y del patrimonio edificado acumulados históricamente. En esas condiciones, es prioritaria la consolidación de la función habitacional, porque la conservación y aprovechamiento racional del patrimonio construido no puede lograrse en un lugar deshabitado.

⁵¹ Paz, Octavio, "Una grandeza caída", entrevista realizada por Alberto Ruy Sánchez en Centro Histórico de la Ciudad de México, México: Artes de México, núm. 1 Nueva Época, 1993.

⁵² Gobierno del Estado de Coahuila, 2000. "Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Saltillo", SEDESOL, Gobierno del Estado de Oaxaca y H Ayuntamiento de Saltillo, Coahuila, México.

CAPÍTULO V. HACIA UNA NUEVA FORMA DE VER LA REGENERACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO

Los siguientes temas que se abordarán en este capítulo, responden a la necesidad de enfrentar un proceso de marcado deterioro de las condiciones de vida de los habitantes y usuarios de los centros históricos, así como la degradación del entorno urbano y de los valores patrimoniales, reconocimiento que da la UNESCO a los centros como patrimonio de la humanidad.

La mayor responsabilidad para detener el deterioro en los centros e iniciar su rehabilitación, recaerá siempre en la población de las ciudades y de sus centros históricos y en las autoridades locales y nacionales. Aquí se plantean algunos principios importantes:

1. No es posible salvar un centro histórico mediante la caridad pública o privada, nacional o internacional. Es fundamental promover la vitalidad latente de la población residente y no residente, o sea, encontrar la propia vida del centro y alentarla.
2. Focalizar los esfuerzos, es muy posible que la decisión más importante sea la de adoptar una actitud positiva pero realista, iniciando proyectos que den a la población el sentido de seguridad y de permanencia.
3. Comenzar por implementar proyectos, por pequeños que sean. Adquirir una visión integral de los problemas.

Este esquema presupone la estrategia de una dirección para el tratamiento del centro histórico. Es necesario contar con los conocimientos indispensables antes de actuar, para poder canalizar los esfuerzos en la dirección precisa. La preparación de la estrategia deberá ser responsabilidad de un equipo más numeroso y complejo en su constitución. Una etapa inicial sería la preparación, en pocos meses, de un estudio preliminar y de un análisis de los costos y de las posibles fuentes de financiamiento, de las prioridades y de la organización legal e institucional imprescindible. De esta manera se plantea un estudio piloto para un área pequeña del centro histórico de la ciudad de Saltillo.

5.1 La intervención en la estructura física de los centros históricos.

5.1.1 Dimensión urbana

Toda intervención sobre los centros históricos requiere considerar su peculiar estructura urbana, la que en mayor o menor grado refleja la multiplicidad de decisiones adoptadas por sus habitantes a lo largo de los años.

La mayoría de los centros históricos de Iberoamérica que se han intentado conservar y parcialmente rehabilitar, tienen un origen colonial, pero inevitablemente todos fueron modificados durante los siglos coloniales y las primeras décadas del período independiente.

Para los fundadores de las ciudades coloniales, el espacio y sus atributos no fueron tenidos en cuenta. El modelo clásico de la ciudad colonial fue un sistema de circulación entre elementos o módulos idénticos o casi idénticos que podían ser fácilmente divididos en lotes

iguales, y una trama para emplazamiento de edificios cívicos, religiosos y privados individuales y de conjuntos conventuales, algunos de gran riqueza en su interior⁵³

Las calles y plazas de la ciudad colonial que aún mantienen sus antiguos atributos atraen por su sencillez, cualidad que no impidió a sus habitantes encontrar diferentes espacios para las actividades fundamentales de la ciudad. Lo que las distingue, y no a todas, es la arquitectura de sus iglesias y conventos y de algunos edificios civiles y fortificaciones. Por ello, a pesar de la uniformidad de los trazados, cada ciudad es distinta, aun las fundadas en los mismos años y en la misma región. Todas o casi todas tienen cualidades que las distinguen.

Existe la necesidad de preservar el conjunto del paisaje urbano, lo cual condiciona las formas de aproximación al centro histórico, ya no desde la suma de las unidades edilicias, sino desde la globalidad del área. Uno de los inconvenientes primarios para ello se centra en la línea de pensamiento de clientes y profesionales de la construcción, que desde hace más de un siglo adoptan esencialmente una arquitectura individualista cuyas realizaciones deben destacarse de las demás.

Una acción acertada en los centros históricos implica una concepción diametralmente opuesta a ésta; a la obra arquitectónica individual que se incorpora a un centro histórico debe exigírsele, ante todo, su integración al conjunto a fin de evitar rupturas en el paisaje urbano. Las características del entorno pasan a ser un dato previo del diseño y éste debe quedar condicionado fuertemente por la calidad de aquél. El respeto por los espacios urbanos no se limita a lo físico, sino también a lo funcional y, en muchos casos, los verdaderos valores se obtienen a través de una recreación adecuada de funciones y usos de los espacios construidos y abiertos.

Hay acuerdo entre los especialistas sobre la inconveniencia de aplicar políticas escenográficas a las edificaciones de los centros históricos. La política de concentrarse en el tratamiento de las fachadas por ser el telón visible del edificio y la demolición, muchas veces innecesaria, de los interiores, tampoco es aceptable⁵⁴.

El respeto del tejido urbano y de los espacios públicos ha sido uno de los conflictos esenciales en los centros históricos que coinciden con las áreas centrales contemporáneas de la ciudad. La apertura de avenidas de tránsito rápido, ha determinado la destrucción de conjuntos monumentales y creado servidumbres extremas a las áreas sobrevivientes. La conservación o rehabilitación del tejido urbano, la valorización de los espacios públicos y de las áreas verdes son, pues, premisas esenciales de una política de aplicación efectiva de los centros históricos. Por ejemplo, es creciente la adopción de usos peatonales en determinadas calles, o la utilización de centros de manzana que, hasta hoy, constituyen en muchos centros históricos espacios residuales, de escaso valor funcional y ninguna rentabilidad.

El tratamiento del conjunto incluye la adopción de múltiples medidas de control sobre el equipamiento urbano. Hay centros históricos cuya valorización espacial está degradada por factores ajenos a la calidad de sus edificios o al mantenimiento de éstos. Los cables de las instalaciones eléctricas, los carteles publicitarios en desenfrenada competencia pueden ser factores decisivos en la desvalorización de los espacios urbanos. La tendencia a las

⁵³ Ibidem. Hardoy, Jorge E. 1984

⁵⁴ Ibidem. Hardoy, Jorge E. 1984

instalaciones subterráneas de servicios eléctricos y telefónicos es una alternativa, hoy generalmente aceptada

Las competencias insólitas de tamaños, materiales, formas, diseños gráficos, iluminación o colores que exhiben los carteles publicitarios en las calles y plazas hacen aconsejable su normalización. Parece oportuna la eliminación de anuncios colocados de forma perpendicular a los parámetros de las fachadas y, en el caso de admitirlo, las dimensiones nunca deben superar las especificaciones para los balcones en el reglamento de construcción. Otro elemento esencial en el aspecto urbanístico es el de la línea de edificación. La ruptura introducida por retiros, basados generalmente en antiguos proyectos de ampliación de calles o de razones individuales de valorización edilicia o publicitaria, generan perniciosos efectos para la captación del paisaje urbano. Por el contrario, el respeto a la línea de edificación da continuidad y facilita la integración de nuevas obras de arquitectura

El uso homogéneo y la normalización discreta del señalamiento urbano, el adecuado tratamiento de las estructuras arquitectónicas efímeras o móviles, como son las cabinas telefónicas, los kioscos, las papeleras y los lugares de venta pública, contribuirán a la valorización de un centro histórico en cuanto a la definición de su imagen y a la calidad de sus espacios. Parece asimismo importante colocar señales y explicaciones didácticas respecto a la ubicación y características de los monumentos, conjuntos o espacios abiertos de los centros históricos, que posibiliten una adecuada lectura de la información y una guía complementaria de los recorridos.

5.1.2 Dimensión arquitectónica

Dado que concebimos al centro histórico como un testimonio vital de todas las épocas de la ciudad, nuestro tiempo también habrá de dejar su huella en él. Ello implica que descartemos toda manifestación "historicista", como la reproducción de formas del pasado con sentido escenográfico, para insistir en la realización de una arquitectura contemporánea capaz de insertarse en el contexto urbano del centro histórico. La integración de la nueva arquitectura en los volúmenes ya existentes implica el respeto a ciertos condicionantes morfológicos en el diseño⁵⁵.

Volúmenes, alturas de edificación, materiales utilizados en las fachadas y los ritmos, constituyen elementos claves para la integración de la nueva arquitectura en los conjuntos históricos. El respeto de la altura de la edificación resulta esencial para mantener la unidad física y visual del centro histórico y como una forma de control de la densificación del área. En general, suele tomarse como altura válida para las nuevas construcciones el promedio dominante de la calle, procurando evitar rupturas en las esquinas y tomando en consideración la distribución de las alturas de la manzana.

El mantenimiento de un fondo de manzana libre, que pueda utilizarse o no en forma colectiva, regula las condiciones mínimas de adecuado asoleamiento y ventilación, y puede convertirse en un importante aporte a la sociedad y a la economía del centro histórico si se proyectan accesos claros y se determinan usos adecuados. Es también básico el control

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

⁵⁵ Mercado, Angel, 1985, "La involución territorial o segunda urbanización de la ciudad de México", en **Tercera Reunión para definir una Política Nacional de Conservación de Monumentos**, México INAH, Dirección de Monumentos Históricos, Cuaderno de trabajo núm. 3

sobre la subdivisión de los lotes para evitar una fragmentación excesiva que destruya la posibilidad de una arquitectura razonable

5 1 3 La refuncionalización

el remplazo de algunos usos y funciones tradicionales de los edificios de los centros históricos, por otros de mayor atracción social o rentabilidad económica, es una condición básica para permitir su subsistencia como asentamientos vivos. Por lo tanto no debe verse como un aspecto distorsionante sino como generador de una nueva vitalidad. Para ello es necesario aceptar que, manteniendo sus características esenciales, el edificio pueda someterse a cambios. Aun funciones que han persistido a través del tiempo, como la residencial, van requiriendo la complementación de servicios y elementos de comodidad que transforman la estructura de la vivienda. Las experiencias de cambio de función y de rehabilitación de edificios constituyen hoy una de las líneas más desarrolladas de la arquitectura europea, toda vez que se han entendido el valor económico y cultural derivado de la tarea de preservación y regeneración⁵⁶

Así mismo, la recuperación de las áreas tugurizadas puede hacerse a partir de los servicios existentes y de la política definida por los especialistas, en el sentido de mantener el centro histórico como "centro habitacional". La refuncionalización, en este caso, implica ante todo recuperar la permanente función residencial obteniendo una adecuada calidad de vida

Como criterio general, el respeto por las tipologías de los edificios que constituyen un centro histórico implica que las nuevas funciones no deben alterar sustancialmente sus valores espaciales, aún cuando sea lógico introducir las adiciones imprescindibles para los nuevos servicios

5 1 4 El Marketing y la Teoría Técnica de los Catalizadores⁵⁷

Marketing the City, nace en Inglaterra poco antes de Margaret Thatcher, paralelamente en Estados Unidos nace la teoría de los catalizadores por analogía de la catálisis química, en la que un cuerpo puede influir en su ambiente. Los edificios emblemáticos rompen con la estructura urbana, los catalizadores no, su reconversión no es tan violenta, se acomoda al contexto.

En la segunda mitad de los años 70's, Inglaterra enfrenta el problema de las ciudades centrales, se enfocaba a la ciudad central definida en un cierto contorno, aunque se tenía en cuenta que las causas de deterioro de la ciudad venían de fuera de la ciudad central, falta de servicios, estacionamientos, flujo de población hacia fuera, etc. los resultados de la regeneración urbana fueron muy modestos, a finales de los 70's se enfoca solo a la ciudad central, no a la problemática "externa" y se obtuvieron entonces mejores resultados, soluciones rápidas, eficientes y exitosas. Ya en el gobierno de Thatcher, esto se fortalece con la idea de la sustitución del gobierno federal como único encargado y responsable de la regeneración

El gobierno local pasa de ser un simple administrador urbano hacia, el de un perfil de empresario, gerente. (en México se dio en la figura de los fideicomisos).

⁵⁶ Yujnovsky, Oscar, "La estructura interna de la ciudad", ediciones SIAP. Buenos Aires, 1971

⁵⁷ Mercado Moraga, Angel 2000 "Regeneración Urbana", Seminario impartido en la Universidad Nacional Autónoma de México, Noviembre 1999



1ª El desarrollo tecnológico liberó predios en la ciudad



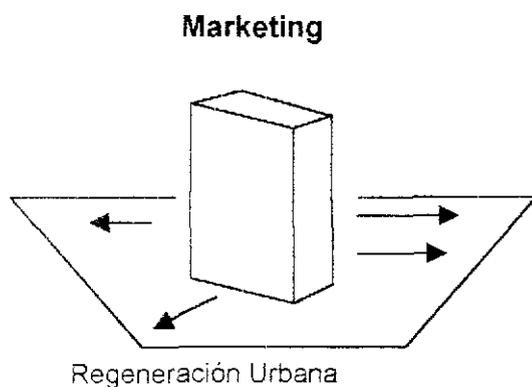
2ª Superficies, Reserva: subutilizadas, desocupadas, abandonadas; promotores privados (no está muy relacionado con las estrategias de venta), para que la ciudad pudiera ofrecer o generar *novedades*, nuevos espacios urbanos para vender

La estrategia de venta masiva es sustituida por la venta selectiva (nichos de mercado) producto individualizado.

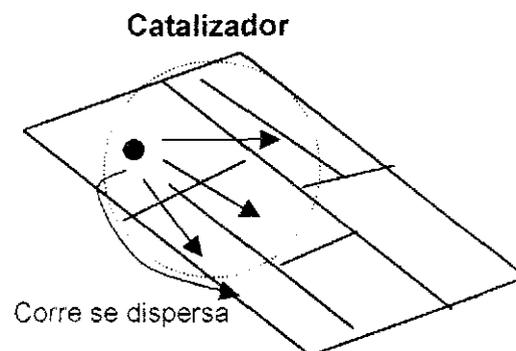
Los planes de desarrollo urbano se hacían para todos, ahora el marketing diseña para algunos (nichos) generando una nueva organización de gobierno con empresas privadas, fideicomisos, corporaciones; puede ser totalmente privado pero con todo el apoyo del gobierno, éste los trata preferencialmente les libera de toda clase de restricciones. Esto acentúa aún más el perfil del funcionario empresario. El Estado no benefactor, sino es solamente exclusivo del capitalismo, nace con la Thatcher y se difunde a todo el mundo el Neoliberalismo

Se da una idealización del mercado y así como a unos se les quedan sus diseños en bodega (autos, licuadoras, muebles, etc) a otros se les quedan los edificios, sin embargo son más los éxitos que los fracasos, como ejemplo de "fracasos" se puede citar la regeneración comercial en Londres, 30% de su superficie esta ocupada actualmente.

El marketing tiene que ver con la regeneración urbana, con la Innovación. Los proyectos son para regenerar una zona, pero a veces se usa en la idealización y falseamiento de la ciudad en el pasado. Una Innovación tiene que tener incluido Diseño Industrial.



La introducción del edificio emblemático, algo extraño al propio organismo sin embargo necesario para regenerar al organismo, algún implante ó prótesis ajena a la organización



En las propias características del tejido (acupuntura), activa al propio tejido para regenerar el organismo produce sus anticuerpos

Uno de los enfoques que mejor nos ilustra la manera de abordar los problemas urbanos es el sistémico, ya que permite el tránsito fluido de la información. Todos los organismos están conformados por componentes ningún organismo es unitario, se da la interrelación y comunicación entre los distintos componentes.

A continuación se mencionaran algunos aspectos que se tomaron en cuenta en Estados Unidos al implementar la Teoría de los catalizadores

1. La regeneración urbana debe ser de largo plazo (10 años) para revertir un deterioro, plazo mayor al de los gobiernos, el resultado final se alcanza a los 10 años. Sin asociar en los primeros años de la regeneración = números rojos es casi imposible obtener ganancias de inmediato.
2. El centro es más que una máquina de producir "eficiente" bienestar, reconstruir un espacio cívico, civilizador. Si la ciudad, es en su centro, esencia eso el factor para que la civilización siga, se trata de reconstruir un espacio civilizatorio, no se trata de solamente fachadismo, al revitalizar se da una orientación económica, se trata de atraer dinero al centro.
3. Atender los problemas de los pobres, vecindades, etc.
4. No exigirle a cada proyecto la rentabilidad plena, puede haber subsidio (vivienda popular). La regeneración no es decoración. La arquitectura de hoy (puede ser moderna) puede ser el patrimonio de mañana.
5. Se necesitan lineamientos de diseño urbano (muchas veces incluidos en planes parciales, programas sectoriales, etc., pero estos no deben ser iguales para diferentes lados de la ciudad).
6. La carencia de valores modernos.

Propiciar la catálisis no es un proceso que debe iniciar y terminar un mismo gobierno, sino que debe iniciar y generar el mismo su propio proceso. Si queremos catalizar un área urbana entre menos restricciones haya es mejor. La catálisis, mejor, es la que se difunde más rápidamente, sin obstáculos en química, en regeneración urbana debe ser igual

1º Deben permitirse los usos mixtos.

2º Deben aprobarse y facilitarse licencias más rápido.

La arquitectura perdura más que la función, se comprueba la hipótesis de que en la ciudad lo que importan son los edificios, pues el uso de los mismos puede ser cambiado (Y sí se puede conservar aún alterando su uso original)

Tenemos el prejuicio de sacrificar el pasado, como si no pudiéramos mejorarlo, usar y mejorar el espacio público es fundamental quizá lo primero que debe atenderse en una regeneración urbana sean: las calles, plazas alamedas, etc., para dar sentido de apropiación al habitante.

La ciudadanía debe ser participe de la regeneración urbana. La teoría de los catalizadores no puede ser inducida por la vía del mercado, sino es así la catálisis no se está produciendo. La catálisis está en relación con la escala, la escala es muy importante. En la teoría de los catalizadores, el vehículo, es la estructura urbana, sin embargo puede arrojar resultados contrarios a los que esperábamos (y aún así la catálisis puede estarse dando).

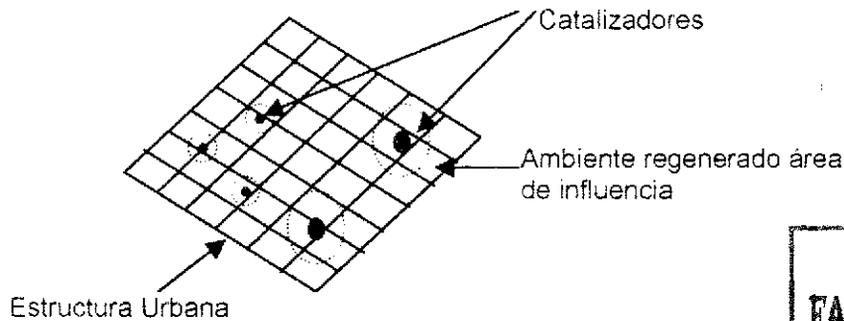
El diseño catalítico es estratégico. Permite saber las necesidades más apremiantes de la población y tiene acciones inmediatas

La planeación urbana es

- 1 Estratégica
- 2 Normativa
- 3 Participativa

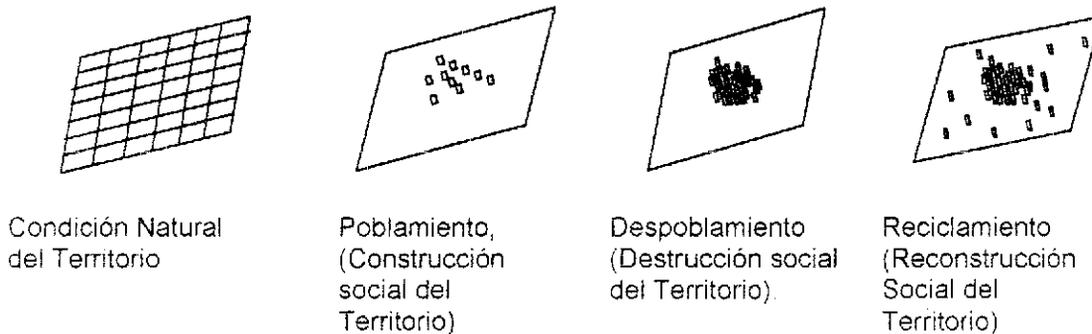
ESTA TESIS NO SALIÓ
DE LA BIBLIOTECA

El efecto catalizador puede hacerse aún antes de los planes 2 y 3 no transforman el ambiente. La catálisis es una reacción en cadena, la suma de dos elementos genera aún más. La catálisis no es permanente es una estrategia limitada, permite alcanzar un objetivo muy definido



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En suma harían la catálisis, la estrategia de.



Tomando en cuenta lo anteriormente descrito, se tomará para el ejemplo demostrativo de esta investigación, la Teoría de los Catalizadores, siendo ésta la que mejor se adecua a la situación que se vive en el centro histórico de Saltillo. La Teoría de los catalizadores, en mi particular punto de vista, es menos agresiva que la del Marketing, ya que se van generando procesos que van integrando las distintas zonas de la ciudad y sus funciones específicas paulatinamente, conformando al final el todo revitalizado.

5.2 Legislación referida a los centros históricos normas vigentes y criterios propuestos

Existe una gran distancia entre el espíritu de las leyes y reglamentos sancionados para proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico, y su aplicación real y efectividad. Los resultados que pueden obtenerse aplicando la legislación de preservación existente están

determinados por, al menos, dos situaciones que no pueden dejar de ser mencionadas. La primera es el reducido número de problemas abarcados por esta legislación, que en los hechos define la escasa incidencia de estas normativas sobre el desarrollo de los conjuntos urbanos, ya que éstos dependen de un conjunto de procesos sociales, económicos y políticos no contemplados en la legislación de protección de los centros históricos. La segunda situación se genera por la existencia, en las ciudades de Iberoamérica, de un número importante y creciente de personas que, por razones económicas, viven fuera de los marcos legales e institucionales, estrechando el campo real de aplicación de muchas leyes⁵⁸.

Dentro del primer grupo de problemas se inscriben los cambios sociales, físicos y ambientales, producidos en numerosas áreas históricas que responden a situaciones estructurales y coyunturales muy profundas de las sociedades iberoamericanas. Éstas no pueden ser solucionadas y ni siquiera encaradas con la legislación actual sobre preservación. Son necesarios marcos legales más amplios que incluyan decisiones sobre la vivienda, el saneamiento y el transporte, así como los regímenes de propiedad y tenencia de los predios e inmuebles, sobre la seguridad social, empleo, salud y educación. Las normas que regulan la apropiación y uso del espacio urbano, así como del patrimonio físico y cultural, no constituyen una variable independiente de las acciones del Estado y del sistema político.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El segundo grupo de problemas se refiere al alcance real de la ley, ya que ésta, en las ciudades iberoamericanas, no es igual para todos sus habitantes⁵⁹. La inadecuación de los sistemas legales se manifiesta en la presencia de contingentes cada vez mayores de personas que se ponen al margen de la ley como único modo viable de subsistir. No tienen una tenencia legal de su vivienda, trabajan en empleos no estables o buscan sus ingresos en ocupaciones ocasionales, se conectan a las redes de electricidad de forma clandestina y, si son inquilinos, las viviendas que generalmente ocupan no cumplen con los mínimos requisitos de superficie, ventilación, iluminación y cantidad de personas dispuestos por las reglamentaciones.

El problema reside en la falta de relación que existe entre las necesidades y las posibilidades económicas de la población y la normativa sancionada, que no contempla sus penurias. Muchas de las normas de protección del área de los centros históricos ponen en funcionamiento mecanismos inmobiliarios especulativos que provocan la expulsión de los residentes, ya sea por la valorización de los inmuebles, que dedicados a actividades terciarias producirían mejores rentas, o por la extrema desvalorización y deterioro físico de los edificios que hacen imposible habitarlos.

Por lo tanto, es necesario tener claro que para avanzar en el conocimiento, la formulación y la puesta en práctica de disposiciones legales capaces de satisfacer una perspectiva de desarrollo comunitario en la revitalización de áreas históricas urbanas a favor de sus habitantes, deberemos remitirnos a menudo a otras dimensiones del orden jurídico. De ese modo debe apuntarse también al cuerpo legal que regula la distribución y el acceso a los

⁵⁸ Clichevsky, Nora. "Construcción y administración de la ciudad latinoamericana". Instituto Internacional del Medio Ambiente y Desarrollo -IIED- América Latina y Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires, 1990.

⁵⁹ Hardoy, Jorge E. y David Satterthwaite. "en las ciudades del tercer mundo la ley no es pareja para todos". Buenos Aires, 1989. Versión ampliada de una sección de J. E. Hardoy "The legal and the illegal city" en Lloyd Rodwin (comp.) Shelter, settlement and development, cap. XIII. Publicado en español en Ciudad y Territorio, No. 71. Madrid, enero-marzo de 1987.

recursos básicos y el que alienta o no la participación y creatividad del conjunto de la población.

5.2.1 Legislación vigente, criterios y alcances



Las legislaciones nacionales vigentes en Iberoamérica disponen, en la mayoría de los casos, la obligación de inventariar y conservar los bienes culturales patrimoniales, estableciendo el régimen de tenencia de los monumentos y arbitrando los medios para impedir que sean demolidos o dañados, así como las penas para los infractores. En general, el marco de referencia de estas legislaciones son las constituciones nacionales, ya que el amparo de la cultura figura normalmente como uno de los deberes del Estado.

Las nuevas leyes de protección sancionadas en algunos países durante las décadas de 1970 y 1980, ampliaron el espectro de los bienes definidos como patrimonio cultural, y en algunos casos se intentaron mecanismos más eficaces para su protección⁶⁰. En general, se trató de extender la protección a los conjuntos y áreas urbanas, a las zonas adyacentes a los monumentos, a las que forman el entorno ambiental y paisajístico de los monumentos, calles, conjuntos y sectores urbanos.

La legislación con frecuencia se limita a definir la competencia genérica de los organismos públicos en torno a la conservación de monumentos y conjuntos, así como las obligaciones de los poseedores de bienes protegidos, sin aludir a técnicas concretas de planificación urbana y a factores básicos como el régimen de propiedad, los usos del suelo, la tenencia de la vivienda y el equipamiento. De esta manera, el destino de los centros históricos, aun de los protegidos legalmente, ha sido pensado dentro de los límites fijados para su perímetro, sin recordar que forman parte de la ciudad y sin atender, por lo tanto, a su integración y a una distribución de funciones de todo el conjunto urbano.

Por lo general los organismos a los cuales se les asigna, a nivel nacional o federal, la responsabilidad de la protección del patrimonio, están ubicados en la estructura de los ministerios de educación y de cultura. Estos organismos tienen poder para determinar el carácter histórico o testimonial de los bienes, pero solo intervienen si hay amenaza de ruina ya que no disponen de medios propios para ocuparse de todos los bienes protegidos. No pueden frenar el deterioro progresivo de una importante porción de los mismos. Por otra parte la experiencia en diversos países ha demostrado que, sin incentivos, la declaración de un monumento como bien cultural tiene frecuentemente un efecto contraproducente. Toda declaración de un edificio privado como monumento histórico, implica un control del dominio del propietario sobre el inmueble. El propietario puede entonces solicitar la expropiación a un valor que establece la justicia. Si el Estado carece de esos fondos el propietario puede iniciar un juicio de expropiación inversa, que seguramente ganará, o solicitar la derogación del decreto de declaratoria.

⁶⁰ La Convención para la Protección del Patrimonio Mundial cultural y Natural, acordada por la UNESCO en París, en 1972, fue aprobada y puesta en vigor en numerosos países de Iberoamérica: Argentina (1978), Bolivia (1976), Chile (1980), Colombia (1983), Costa Rica (1977), Cuba (1981), Ecuador (1975), Guatemala (1979), Honduras (1979), México (1984), Panamá (1978) y Perú (1982). The World Bank, "The management of cultural property in World Bank-Assisted Projects", Washington DC 1987.

5.2.2 comentarios sobre una futura legislación

Una legislación sobre patrimonio no puede ser indiferente a un tema que, en sentido estricto, ya hace tiempo superó los estrechos límites iniciales de los enfoques artísticos e históricos. Es conveniente recobrar el carácter totalizador de un enfoque urbanístico que, conceptualmente, tienda a integrar en una síntesis todo lo relativo al ordenamiento de las relaciones del hombre con el medio urbano en que vive. La legislación debe contribuir con un contenido que, por su amplitud de perspectivas y flexibilidad con respecto a las circunstancias concretas de cada localidad, ofrezca posibilidades superiores a las propias del binomio reglamentación general-autorización o prohibición particular⁵¹.

Por lo tanto, entre los objetivos de la planificación urbana, deben incluirse medidas de protección relativas a la conservación del suelo y del paisaje natural, así como a la defensa, mejoramiento, desarrollo y renovación del patrimonio histórico-artístico. Renovar y rehabilitar los antiguos centros es una preocupación prioritaria y requiere conservar conjuntos y ambientes urbanos cuya destrucción se considera como una pérdida grave, desde el punto de vista cultural, social y económico.

Lo descrito anteriormente puede comenzar a partir de una importante ampliación de la representatividad de los organismos de preservación, con la incorporación a ellos de los habitantes de los centros históricos. Cuando se piensa en el destino o en el uso del destino a rehabilitar, es importante que se defina claramente el "uso o función social" que se pretende lograr, para que realmente el patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad, centrado en gran medida en su centro histórico, quede disponible para el uso y el disfrute de los ciudadanos y no sólo de un sector de la población. Es evidente que la legislación no debe desprenderse del problema del uso social del objeto cultural protegido.

La potencialidad de la población residente en la labor de preservación-rehabilitación-revitalización no requiere ser demostrada, pues ya hay numerosas experiencias europeas y también americanas en este sentido. La legislación no debería tener un carácter meramente restrictivo, imponiendo penas progresivamente mayores, sino alentar de forma decidida la labor de preservación integral, por parte los propietarios y de los ocupantes de los monumentos. La eximición de impuestos y gravámenes es obviamente insuficiente para promover acciones de rehabilitación, tanto como sólo una insuficiente ley de uso del suelo es insuficiente para garantizar la continuidad de los usos residenciales.

En rigor los aspectos más restrictivos de la legislación deberían ocuparse del control del precio del suelo urbano, impidiendo la apropiación privada de los incrementos de valor originados por las intervenciones gubernamentales o de los grupos sociales que habitan el centro histórico. Esto implica modificar profundamente el sesgo individualista y privatista del derecho de propiedad en función de la utilidad social de la misma. Muchas veces los organismos de preservación están limitados a emprender solamente acciones puntuales por el hecho de que, para intervenir, deben ser propietarios de los inmuebles. Así, la intervención en los centros históricos tiene el riesgo de ser un mecanismo de transferencia regresiva de ingresos, pues allí tampoco se cuenta con disposiciones que regulen el beneficio de los agentes privados, en general ajenos al área.

⁵¹ Ibidem Clichevsky, Nora, 1990



5.3 Nuevas formas de gestión, participación y adquisición de la vivienda



5.3.1 Criterios generales

Múltiples agentes institucionales e individuales, tanto públicos como privados, participan en la construcción y mantenimiento de la ciudad. Sin embargo, en la mayoría de los centros de tamaño grande y medio de Iberoamérica no hay un organismo de planificación que coordine adecuadamente las intervenciones urbanas. Esta es la función que está asignada a los municipios pero de hecho no la cumplen debido a las limitaciones legales, económicas, políticas y administrativas. En la metrópolis iberoamericanas tampoco existen los organismos de planificación que coordinen las acciones de los diversos municipios que las forman.

Toda renovación de usos que contribuya a detener el deterioro y a incorporar usos seleccionados por su contenido social y económico, pueden animar una necesaria participación comunitaria si son planteados a una escala realista. Pero donde realmente el papel del municipio adquiere una dimensión fundamental es en las tareas de coordinación y gestión de programas y proyectos. En el siguiente cuadro se analizan las diversas y, con frecuencia, superpuestas responsabilidades que los distintos niveles de gobierno y sus agencias descentralizadas y la actividad privada asumen o deberían asumir en la gestión de los centros históricos⁶². Se han enumerado una serie de acciones que mal que bien se realizan o deberían realizarse en los centros históricos. En las columnas, se han identificado cinco fases de la ejecución de programas y proyectos: la planificación, la responsabilidad legislativa y normativa, la financiación, la responsabilidad ejecutiva y la de control. En cada caso se definen los niveles de gobierno que intervienen y también sintéticamente, los niveles de participación de la actividad privada, sin desglosarla por sectores. Cualquier intervención comunitaria prevista, está incluida como actividad privada.

Si bien la situación en los municipios iberoamericanos presenta muchas variantes y sería aventurado hacer generalizaciones, se ha confeccionado el cuadro con base en algunas experiencias y estudios realizados. En las dos primeras columnas se muestra que, tanto en la planificación de los usos del suelo y en el diseño de los espacios urbanos abiertos, así como en la codificación de la construcción y reglamentación de las normas ambientales en los lugares de vivienda y de trabajo, el municipio tiene una presencia amplia e interviene en casi la totalidad de las mismas. A través de su responsabilidad en la planificación de los usos del suelo, le corresponde al municipio en cualquier decisión relacionada con proyectos de infraestructura y de servicios, y de programas productivos. Sólo queda exceptuado el municipio en la planificación y legislación de la educación universitaria, de ciertos programas de vivienda, tampoco interviene por lo general en la planificación de los programas de empleo formal, pero sí en la regulación y localización del empleo informal visible.

Cuadro No. 30

Papel de la nación, el municipio, la provincia y las entidades privadas, en la gestión de los centros históricos

	I Planificación	II Responsabilidad legislativa	III Financiamiento	IV Responsabilidad ejecutiva	V Responsabilidad de control	Observaciones
1 Control del uso del suelo	M	M	-			• Planes reguladores o directores
2 Código de	M	M	-	-	M	• Suelen existir

⁶² Una versión preliminar de este cuadro fue presentada en Jorge E. Hardoy "¿Embelllecimiento, restauración, mejoramiento o rehabilitación de los centros históricos?" Montevideo, 1984

	I Planifica- ción	II Responsabilidad legislativa	III Financiamiento	IV Responsabilidad ejecutiva	V Responsabilidad de control	Observaciones
edificación						
3 Normas ambientales	N-P-M	N-P-M	-	-	N-P-M	exenciones impositivas
4 Expropiación de terrenos e inmuebles	M	N-M-P	N-P	N-M-P	N-P-M	• En los mpios De mayor tamaño. • Es diferente de países con sist. Federales y unitarios
5 Viviendas nuevas Prog. de inversión	N-P-M-Pr	N-P-M	N-P-Pr	N-P-M-Pr	N-P-M	• En los nuevos programas con participación municipal.
Recuperación-conservación						
6 Inventario de edificios	N-P-M-Pr	-	N-P-M-Pr	N-P-M-Pr	-	• Muchos remodelamientos de viviendas antiguas se realizan sin permiso municipal La autoconstrucción es importante. En algunos países existen créditos y subsidios. Intervienen a veces la iniciativa privada
7 Edificios declarados monumentos históricos	N-P-M	N-P-M	N-P-Pr	N-P-Pr-M	N-P-M-Pr	
8 Viviendas antiguas-consolid. y/o recuperación y/o refuncionalización	M-Pr	N-P-M	N-P-Pr	Pr-P-M	N-M	
9 Difusión y acción comunitaria	N-P-M-Pr	P-M	N-P-M-Pr	N-P-M	N-P-M	
Infraestructura						
10 Agua y desagües. Mercados	N-P-M	N-M	N-Pr	N-P-Pr	N-P	• Organismos nacionales o municipales descentralizados o empresas privadas
11 Eliminación de la basura	M	M	P-M	M-Pr	M	
12 Mercados	P-M	M	M-Pr	M-Pr	M	
13 Energía	N-P-M	N-M	N-Pr	N-P-Pr	N-P	• Organismos nacionales o municipales descentralizados o empresas privadas
14 Gas	N-P-M	N-M	N-Pr	N-P-Pr	N-P	
15 Iluminación	N-M	M	N-Pr	M-Pr	M	
16 Teléfonos	N-M	N	N-Pr	N-Pr	N	
17 Ordenamiento del tráfico	M	M	-	M	M	
18 Transporte público	M	M	N-P-Pr	Pr-M	M	• Transporte intraurbano
19 Pavimento de calles y avenidas	M	M	M-Pr	M-Pr	M	empresas publicas o privadas
20 Plazas y parques publicos	M	MM	N-P-M	M	M	• Con participación de los propietarios
21 Propaganda en calles y plazas	M	M	N-P-M-Pr	N-P-M-Pr	M	
Programas productivos						
22 Programas de empleo formales	N-P-Pr	N-P	N-P-M-Pr	N-P-Pr-M	N-P-M	• El municipio es fuente directa de empleos con su presupuesto regular
23 Programas de empleo informales	M	M	M-Pr	M-Pr	M	
24 Crédito	N-P-M	N-P-M	N-P-M-Pr	N-P-M-Pr	N-P-M	
25 Turismo	N-P-M-Pr	N-P-Pr	N-P-M	N-P-Pr-M	N-P-M	

Hardoy Jorge Enrique "¿Embelllecimiento, restauración, mejoramiento o rehabilitación de los centros históricos?" ponencia presentada al seminario El financiamiento de la rehabilitación de los centros históricos, Montevideo 1984
N: Nación, P: Provincia o estado, M: Municipio, Pr: Privada

Una función clave del municipio es la planificación de los usos del suelo y la guía y control de la expansión urbana dentro de los límites de su jurisdicción, determinando diferentes tipos de ocupación total.

El municipio planifica la expropiación de los terrenos, pero comparte la acción legislativa con la nación. En materia de planes colectivos de viviendas nuevas suele adaptarse a los programas nacionales, pero en definitiva, aprueba o rechaza la localización, el uso del suelo y las densidades, así como define las normas de edificación de todo proyecto público y

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

privado. En la recuperación de viviendas antiguas comparte la planificación con la actividad privada o pública, pero le corresponde la aprobación de los proyectos.

En la columna III figuran las fuentes de financiamiento. Es notoria la ausencia del municipio en la mayoría de las actividades listadas. En cuanto a los edificios históricos, los municipios intervienen en su protección y, a veces, en su rehabilitación cooperando, pero casi siempre dependiendo, de los niveles nacionales y estatales.

Así, este cuadro intenta mostrar, el sistema de incumbencias nacionales, estatales, municipales, privadas y mixtas que operan sobre los centros históricos. Este conjunto de agentes, actuando sobre las distintas fases de la programación y ejecución de las acciones necesita, para que esos esfuerzos no se dilapiden o se neutralicen unos a otros, de una coordinación de las actividades institucionales y privadas.

5.3.2 Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda

La regeneración habitacional del centro histórico debe asegurar la diversidad socioeconómica de sus habitantes mediante un conjunto de programas y proyectos que se exponen a continuación:

- Mayores estímulos fiscales para las obras en inmuebles no catalogados con destino de habitación en el centro histórico
- Definición, en los Programas de desarrollo urbano, en coordinación con el INAH, los usos permitidos y prohibidos por niveles de construcción con el fin de garantizar la mezcla de usos en la mayor parte de los inmuebles del centro histórico
- Sistemas de financiamiento para la rehabilitación o construcción nueva de inmuebles con usos mixtos
- Aplicación de esquemas simples, transparentes y claros en cuanto a subsidios y créditos

5.4 Fuentes de financiamiento que permiten la adecuación de las viviendas e inmuebles deteriorados (fondos de inversión público y privado)

5.4.1 Estímulos fiscales

El sector público tiene la responsabilidad y posibilidad de crear las condiciones necesarias para favorecer la participación de los demás actores sociales. Una forma es a través de un marco normativo que ofrezca certidumbre para las inversiones y el uso de recursos públicos-fiscales para apoyarlas, reconociendo que es responsabilidad pública la conservación de las áreas patrimoniales. Esta labor se ha realizado años atrás con el apoyo de estímulos fiscales limitados. La ampliación de estos apoyos, sin duda tendrían un impacto favorable e inmediato sobre la regeneración y el desarrollo del centro histórico.

Para atender este apartado es necesario primero hacer una revisión de los distintos acuerdos que otorgan subsidios fiscales y facilidades administrativas para el centro histórico así como para programas de vivienda, a su vez se propone la creación de un fondo de salvamento para subsidiar parcialmente, por medio de donativos privados, los sobre-costos que representa, para los habitantes, la rehabilitación habitacional de edificios patrimoniales.

Otra manera de financiar la vivienda es con la creación de un fondo revolvente para la rehabilitación progresiva de inmuebles previamente adquiridos por inquilinos. Esto acompañado de una campaña de difusión de la Ley de Patrimonio Cultural del Estado, dirigida a los propietarios-arrendadores en torno a sus obligaciones. Aunado a esto se debe hacer una campaña de protección civil dirigida a los inquilinos sobre el peligro de ocupación de edificios en alto riesgo estructural.

Es importante también tomar en cuenta la promoción del ahorro previo de los sectores populares para facilitar el acceso a los créditos de rehabilitación de vivienda. se deberá mediante la ayuda del Consejo del Centro histórico, o en su caso del fideicomiso del mismo nombre, dar asesoría técnica por parte de organizaciones No gubernamentales y Universidades

La propuesta de estímulos fiscales a la inversión pública, privada y social, tiene como principal objetivo lograr la articulación entre la política territorial y la tributaria para conseguir objetivos fuera del ámbito de la recaudación: aumentar la transparencia en el mercado inmobiliario, facilitar las transacciones económicas deseables, inhibir los usos del suelo inadecuados; eliminar la falta de mantenimiento inmobiliario, facilitar el acceso a la vivienda a los grupos sociales más pobres, crear estímulos a las actividades económicas compatibles con el entorno urbano del centro y, aprovechar de manera racional el patrimonio construido, así como la inversión acumulada en la ciudad. Los estímulos están divididos en tres áreas.

Estímulos al mercado inmobiliario

- Exención total del Impuesto sobre la Renta por ingreso de enajenación de inmuebles
- Exención total del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles a todas las transacciones realizadas
- Exención de los derechos por inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Estímulos a la actividad económica

- Aumentar la deducción ciega en el cálculo del Impuesto sobre la Renta a los contribuyentes que destinen inmuebles para vivienda en renta. Así como para todas aquellas actividades y usos deseables que señalen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (los cuales habrían de crearse para Saltillo, ya que no existen como tales)
- Subsidio al impuesto predial para las actividades deseables.

Estímulos a la conservación del patrimonio construido y la obra nueva

- Subsidio temporal al impuesto predial diferenciando los montos de inversión, el uso del suelo y el tipo de inmueble (catalogado o no).
- Exención del pago por contribución de Mejoras para los propietarios de inmuebles catalogados por el INAH, que se regularicen en su situación fiscal y técnica reglamentaria; para los proyectos de vivienda que requieran cambio de instalaciones existentes.
- Exención del pago de los derechos por expedición de licencia de construcción, por expedición de licencia de subdivisión, por relotificación o fusión de predios; por estudio y dictamen técnico de densidad y en su caso, de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, según los montos de inversión y el tipo de inmuebles (catalogado o no)



5.5 Un ejemplo de la rehabilitación en el centro histórico de Saltillo

Lo siguiente es la propuesta de un Programa Estratégico para la Regeneración y Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de Saltillo, el cual responde a la necesidad de enfrentar un proceso de marcado deterioro de las condiciones de vida de los habitantes y usuarios del centro histórico, así como la degradación del entorno urbano y de los valores patrimoniales que, en 1989, se declararon como zona de monumentos.

El programa se concibe como un instrumento rector de la acción pública y de las iniciativas sociales y de los particulares en el largo plazo, al mismo tiempo que sirve de base para la realización de un conjunto de acciones inmediatas detonadoras del proceso de regeneración y desarrollo integral del centro histórico de la ciudad de Saltillo. Se trata de un instrumento de coordinación entre los sectores público, social y privado y de concurrencia entre los gobiernos local y federal, en un marco integral de actuación. En este sentido, el programa encuentra su fundamentación en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Saltillo, 2000, que plantea como una de sus estrategias "Impulsar proyectos integrales de renovación urbana con perfiles específicos y de ahí fortalecer el centro histórico, con programas de orden económico, social y cultural".

Con el fin de constituirse en un instrumento orientador de la acción coordinada de los sectores público, privado y social, esta propuesta de Programa sugiere lo siguiente:

- Proponer adecuaciones al marco legal y reglamentario vigente
- Señalar acciones detonadoras de corto plazo, que sean producto de una amplia participación y consenso social.
- Delimitar polígonos de actuación prioritarios que faciliten la concurrencia de inversiones públicas y privadas (proyectos integrales de renovación urbana con perfiles específicos, es necesario recordar que hay que incluir en el Programa de Desarrollo Urbano para la ciudad, la figura de los polígonos de actuación)
- Proponer instrumentos y fuentes de financiamiento adecuados para el desarrollo de proyectos.
- Sentar las bases para gestionar los apoyos de la cooperación internacional.

El Programa en sí mismo no tiene fuerza de Ley, por lo que deberá encontrar su anclaje jurídico y operativo a través de la elaboración y aprobación de distintos instrumentos legales y reglamentarios, entre otros: los Programas Parciales de Desarrollo Urbano referidos al centro histórico.

El revertir este proceso de segregación urbana al interior del centro histórico se convierte en uno de los principales retos; es fundamental incentivar la actividad económica pero también lo es el instrumentar políticas y programas de vivienda y desarrollo social que den atención inmediata a la población residente, volviendo a dar vida (regenerar), a los barrios que integran el centro.

Mantener habitado el centro histórico con una definición muy precisa del destino del patrimonio construido es una tarea indispensable, pues actualmente tanto el patrimonio como la calle y los espacios públicos ya no son objeto de una apropiación colectiva, lo cual, favorece el deterioro del entorno urbano. Por ello este proceso debe ser revertido, pero no en forma exclusiva a través del fomento turístico sino principalmente, por la apropiación

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

colectiva cotidiana, tanto de sus residentes como de los usuarios, para reforzar la identidad al nivel de los barrios y de las calles.

En síntesis el presente ejercicio lo que pretende, es sentar las bases y lineamientos que debe seguir todo programa de regeneración. Más que presentar un proyecto en específico, el cual incluiría desde la delimitación de predios e inmuebles sobre los que se actuaría, hasta los polígonos de actuación en la zona, costos de operación y de construcción, se plantea la forma, los instrumentos y la metodología para hacerlo.

5.5.1 Límites de actuación del Programa

El 29 de junio de 1989, el centro histórico de la ciudad de Saltillo fue, por declaratoria⁶³, catalogada como zona de monumentos históricos, creándose al mismo tiempo la Junta de Protección y Conservación del Centro Histórico y el Fideicomiso del mismo, con el fin de coordinar las acciones requeridas para su recuperación, protección y conservación.

El área patrimonial de 232.3 hectáreas abarca un conjunto de 129 manzanas, alrededor de 4.680 predios. Sin embargo, la declaratoria del centro histórico de la ciudad de Saltillo como zona monumental no ha sido suficiente para que emergiera un proyecto integral que permitiera su conservación y regeneración. La principal limitación de los ejercicios planificadores ha radicado en la definición exclusivamente normativa de los usos del suelo y la ausencia de propuestas de intervención para fomentar su desarrollo.

En tal circunstancia, la planeación urbana en esta zona, requiere del concurso de diferentes instancias de gobierno, que de manera ordenada y planeada contribuyan a la conservación de ésta tan preciada muestra de la historia de Saltillo, haciendo que el equipamiento e infraestructura urbana sean acordes con la estructura física de los inmuebles históricos y evitar la contaminación visual del entorno.

Desde esta perspectiva, a continuación se enumeran los artículos y/o lineamientos del marco normativo que inciden de manera directa en el presente programa (véase Anexo)

A.- En el nivel Federal

1. Base Constitucional

Artículos 27, 73 y 115.

2.- Ley General de Asentamientos Humanos

Artículos 4, 6, 9.

3 - Ley General de Equilibrio y Protección al Ambiente

Artículos 1, 4, 8.

B En el nivel estatal

1 - Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza

Artículos 124, 131

⁶³ Gobierno del Estado de Coahuila, 1989 "Decreto del Límite del Centro Histórico de la Ciudad de Saltillo" Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila, 29 de Junio de 1989

2.- *Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza*

Artículos 4, 37, 41.

I BASICOS.

B. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano;
Artículo 49.

C. En el nivel municipal

1.- *Código Municipal*

Artículos 3 y 102

5 5 2 Imagen objetivo

Dentro de los objetivos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Saltillo, 2000-2003, se propone bajo principios de racionalidad territorial; promover la distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas, favoreciendo que las inversiones y acciones gubernamentales se dirijan hacia las zonas de mayor potencial del municipio. De este propósito general se deriva el programa para revitalizar las zonas tradicionales de vivienda, básicamente en el centro urbano, promoviendo una redensificación planeada, así como la protección del patrimonio cultural y arquitectónico.

En el marco de estos enunciados, el programa contempla la siguiente imagen objetivo: satisfacer las necesidades más apremiantes de la población, y restituir las funciones urbanas del centro histórico, como parte de una estrategia metropolitana dirigida a la construcción de una nueva centralidad en la ciudad de Saltillo. En términos cuantitativos esta imagen objetivo contempla la construcción de 40,220 m² nuevos, equivalente a la superficie que se encuentra baldía, y el reciclamiento de 82,200 m² de construcciones existentes.

Las áreas de actuación del Programa deberán estar delimitadas por el programa que se llevara a cabo en ellas: a) de conservación, y b) de conservación y reciclamiento.

5 5 3 Estrategia de desarrollo urbano

Antes de presentar las estrategias es preciso detenerse un momento en la literatura especializada para tomar perspectivas de lo que aquí se propone. Cinco suelen ser las estrategias dirigidas a recuperar los centros históricos⁶⁴. La primera económica, consiste en revitalizar la ciudad central para revertir el proceso de deterioro y lograr el renacimiento de la zona. La segunda, administrativa, procura desalentar con diversas medidas gubernamentales el crecimiento de la periferia de la ciudad al mismo tiempo que establecer incentivos fiscales en el centro que favorezcan su repoblamiento, la atracción de capitales privados y la creación de empleo. La tercera, fiscal, propone ampliar la base territorial de la ciudad central hacia zonas contiguas muy dinámicas para hacerse de ingresos adicionales vía impuestos a invertir en el centro. La cuarta, estructural, recomienda medidas macroeconómicas que alientan el crecimiento económico regional para enfrentar problemas

⁶⁴ Garrocho, Carlos. "¿Decadencia de la ciudad de México? De los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central"; en *Vivienda 5*, No. 1 enero-abril 1994, México: Infonavit.

que afectan el centro. La quinta, pragmática, que sin descartar las grandes demoliciones que traían consigo los programas convencionales de renovación urbana (ahora estas demoliciones corren por cuenta del propio deterioro, consiste en reforzar la inercia del deterioro viéndolo no negativamente sino distinto, evolutivo, irreversible; a fin de acelerar el despoblamiento y los cambios de base económica a favor de actividades nuevas más competitivas y otros grupos de mayor ingreso

La tarea de la estrategia aquí planteada se dará a partir de determinadas acciones inducidas en sitios seleccionados. Se basa en el principio químico de los catalizadores según al cual a un impulso estratégicamente dirigido le siguen reacciones diversas en diferentes niveles de proximidad (primer nivel, segundo nivel, etc) que terminan por conformar la masa crítica suficiente para enfrentar la entropía de los tejidos orgánicos⁶⁵ Por analogía al deterioro como proceso social se le opone una masa crítica de acciones y reacciones que terminarán por debilitarlo en sus causas y no únicamente en los efectos físicos visibles⁶⁶ Resulta más eficaz, por natural, que el procedimiento de prohibir usos del suelo indiscriminadamente que termina por debilitar la base económica y/o propiciar la ilegalidad

El proceso comienza con una **acción dirigida** sobre sitios o áreas seleccionadas, por ejemplo Teatro García Carrillo, misma a la que siguen **diversas reacciones provocadas** por los catalizadores de primer nivel (entorno inmediato de los sitios o áreas seleccionadas), luego otras **reacciones** esta vez **inducidas** sobre los catalizadores de segundo y tercer nivel representados, por ejemplo, por baldíos, vecindades de alto riesgo e inmuebles subocupados. Le acompaña un **programa de vivienda y acciones inmediatas** al interior e inmediaciones de cada sitio o área cuyo tamaño varía según las características del proyecto seleccionado y la escala de la acción detonante.

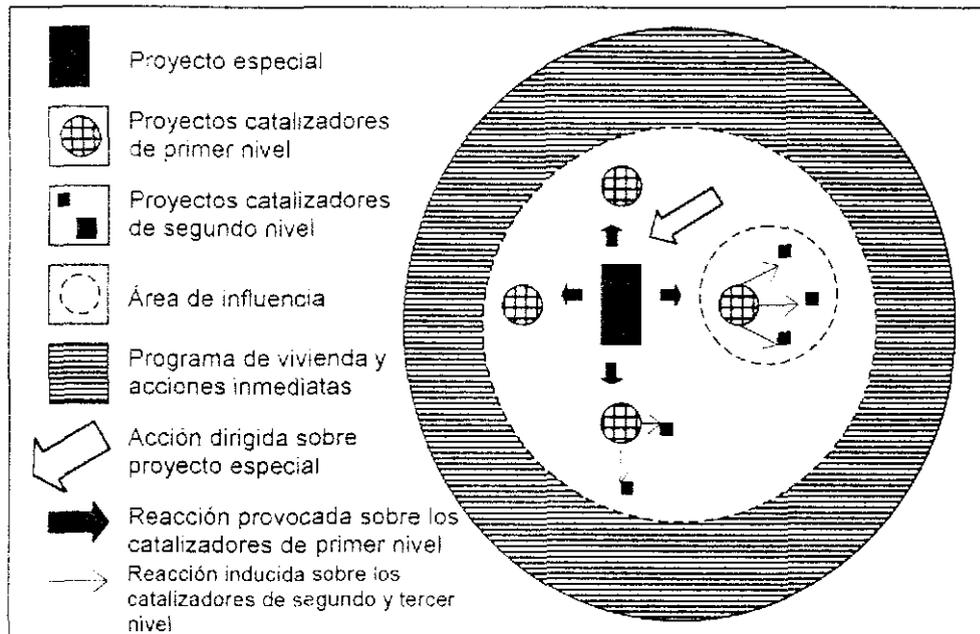
También será necesario que la normatividad urbana facilite la difusión territorial de las reacciones al límite máximo permitido por la conservación del patrimonio histórico y los derechos sociales de arraigo. Luego, en oposición a los proyectos convencionales de "renovación urbana" cuyo punto de partida es la demolición de lo existente para capitalizar la renta del suelo y los de "remodelación" que suelen fabricar una imagen ajena a la realidad histórica, en los de regeneración urbana a base de catalizadores lo existente no es un obstáculo sino un recurso indispensable que debe ser preservado íntegramente y no sólo conservando sus aspectos formales, pues a través de él, a modo de membrana viva, se potencian y transportan de un sitio a otro los atributos de la estructura urbana sin destruir sus componentes materiales. La relación de estos programas con la propia estructura urbana y las estructuras social y económica es por ello más orgánica física y culturalmente, muy distinta de los estereotipos ideologizados a que conduce el fachadismo e incluso el "rescate" historicista de los viejos centros.

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

⁶⁵ Attoe Wayne and Donn Logan, "American Urban Architecture Catalysts in the design of cities", USA University of California. 1989

⁶⁶ Ibid Attoe, Wayne 1989

Gráfico No. 1
 Estrategia socio-espacial para el centro histórico de la ciudad de Saltillo



TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

Fuente: Mercado Moraga, Angel. 1997 Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México ARDF. México 1997

Rescatar el uso habitacional en parte del patrimonio histórico es uno de los fines que persigue el Programa, llevándolo a cabo por medio de la rehabilitación de edificaciones consideradas como patrimonio, aquí es necesario hacer un alto ya que tanto los arquitectos como financiadores, constructoras y los mismos vecinos se encuentran con una problemática todavía poco conocida, en cuanto a costos, reglamentos y técnicas de restauración-rehabilitación que permitan mantener el uso habitacional del patrimonio para familias de escasos ingresos

La regeneración habitacional del centro histórico debe contemplar la diversidad socioeconómica de sus habitantes. Por lo tanto el Programa propone trabajar sobre las siguientes bases:

- Dado que alrededor del 50% de los hogares no pueden acceder a un crédito que financie la rehabilitación definitiva de las viviendas, crear un sistema de microcréditos revolventes en apoyo a la rehabilitación progresiva de las mismas
- Instituir un fondo de salvamento con donativos de la iniciativa privada, que permita subsidiar el 30% del costo de la rehabilitación de los edificios catalogados como patrimoniales, habitados por hogares de bajos recursos
- Institucionalizar un sistema de subsidios diferenciados por parte del instituto Estatal de la Vivienda Popular.
- En cuanto a la vivienda para sectores de ingresos medios, el Programa propone encauzar su producción a través de la vivienda en renta, ya que la experiencia internacional parece mostrar que se trata de sectores de clase media, de parejas recién formadas o de personas solas, como también de un porcentaje significativo de extranjeros, para los cuales la adquisición de una vivienda en propiedad no representa una alternativa adecuada de alojamiento

5.5.4 Objetivos

Los objetivos para el desarrollo futuro del centro histórico se resumen en:

- Reordenar la estructura urbana del centro histórico, reduciendo su vulnerabilidad, procurando el repoblamiento
- Consolidar la función habitacional del centro histórico apoyando la generación de una oferta diversificada acorde a las necesidades y capacidades de la población demandante
- Promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven a fortalecerlo
- Construir instrumentos normativos que permitan el aprovechamiento racional del patrimonio construido, incluyendo el uso del espacio público y las edificaciones

5.5.5 Ordenamiento territorial

5.5.5.1 Estructura urbana

Como se estableció en el diagnóstico, la estructura urbana es el elemento más vigoroso del centro histórico, la cual ha estado expuesta a cambios continuos desde su fundación hasta el presente. Una premisa del programa es reponer y eventualmente crearle nuevos atributos a la estructura urbana sin modificar sus trazos fundamentales. Para este fin fue identificada la estructura simbólica del espacio urbano que da orden y significado al centro para sí y el resto de la ciudad.

De los muchos elementos que integran la estructura simbólica y funcional del centro histórico, en este trabajo se seleccionaron tres: 1. El espacio que conforman 3 sitios de elevado contenido simbólico (Plaza de Armas, Plaza de la Nueva Tlaxcala y la Alameda Zaragoza) y 13 plazas y sitios culturales que estructuran el espacio urbano en forma de barrios; 2. La geometría o imaginario que estas 13 plazas y sitios públicos dibujan sobre el espacio a modo de los ejes simbólicos y radios que concentran las funciones centrales; y 3. El sistema territorial que forman mercados tradicionales, plazas y giros comerciales.

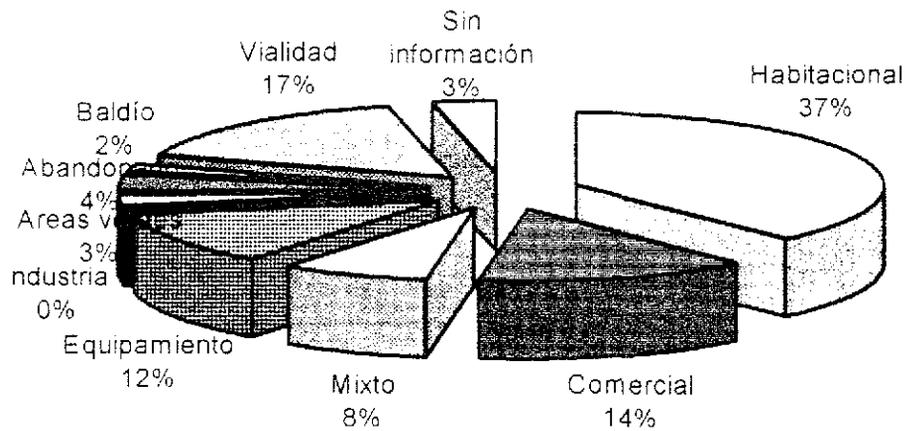
Así el centro histórico cuenta con dos estructuras sobrepuestas que intercambian información a modo de membranas condicionadas mutuamente: una estructura material, estructura urbana y una estructura simbólica que da sentido a ésta y la diferencia claramente del resto de la ciudad. Lo que se propone aquí es reconocer ambas en su condición múltiple de soporte semántico, activo fijo, catalizador ambiental, referente de identidades y acento patrimonial.

5.5.5.2 Zonificación del suelo

El centro histórico presenta la siguiente dosificación del uso del suelo:



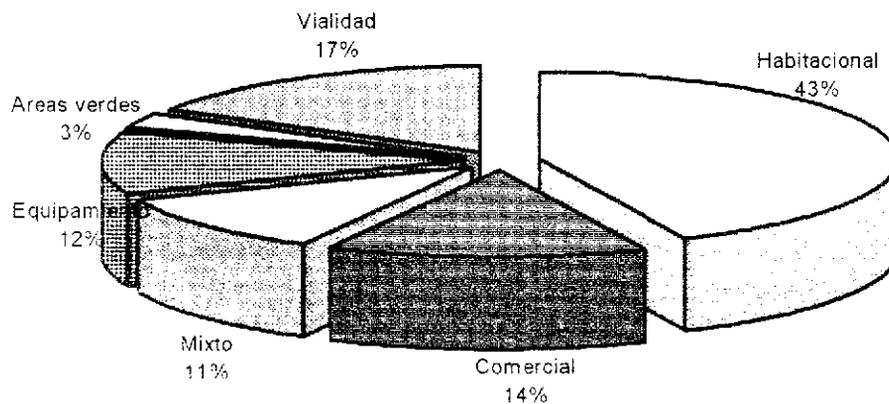
Gráfica No. 5
Usos del suelo en el centro histórico de Saltillo



Fuente: Elaboración propia con base en la investigación de campo, abril 2000.

El ordenamiento que se plantea para el centro histórico, es el siguiente. tomar los predios baldíos y sin uso o abandonados, para uso exclusivo de vivienda, y reforzar el uso mixto de vivienda con comercio y vivienda con oficinas para su mejor aprovechamiento lo que elevaría el porcentaje que actualmente tiene el uso habitacional, siendo así, el uso del suelo en el centro histórico quedaría conformado de la siguiente manera (ver la siguiente gráfica).

Gráfica No. 6
Propuesta de usos del suelo en el centro histórico de Saltillo



Fuente: Elaboración propia con base en la investigación de campo, abril 2000

Lo que cambia aquí son las modalidades mediante las cuales se procura la mezcla de la vivienda con otros usos, como se puede ver se da un incremento en el uso del suelo mixto. Lo que se pretende y que se debe reflexionar sobre su conveniencia o no en todas las zonas del centro histórico, es la propuesta que se haga sobre la normatividad que se establezca

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

para cada zona homogénea del centro. Homogeneizar el perfil urbano que trae consigo la reglamentación de alturas, así como la densidad de población y el volumen de metros construidos.

5 5 5 3 Normas de ordenación

El ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) se pronuncia por elaborar y actualizar planes integrales de conservación, así como los instrumentos de protección, jurídicos y financieros que permitan reforzar las acciones de defensa del patrimonio en concordancia con lo establecido en las leyes federales de monumentos y asentamientos humanos, dentro del espíritu de la Carta Internacional de las Ciudades Históricas de ICOMOS que adapta las disposiciones de la Carta de Venecia a la problemática de los centros históricos⁶⁷. Las situaciones muy complejas que caracterizan al centro, de una parte, y de otra, la estructura jurídica vigente en la materia, obligan a establecer normas de ordenación que regularán en adelante los usos del suelo y la imagen urbana del mismo. El propósito del presente Programa, sin embargo es establecer parámetros dentro de los cuales dar paso a la regeneración urbana como proceso social evolutivo que en principio da cabida a todas las situaciones incluso las que actúan en sentido opuesto.

El uso del suelo del centro histórico deberá regularse mediante el ordenamiento de distintas zonas cuya vocación del suelo así lo determine; y de conformidad con lo que señale la Ley de Desarrollo Urbano del estado y la reglamentación y normatividad correspondiente. A continuación se desglosa la zonificación secundaria para la zona de estudio.

Clasificación de zonas:

HU	Zona de habitación unifamiliar o plurifamiliar de baja y media densidad
HM	Zona de habitación de mejoramiento urbano
CU	Zona comercial urbana
CC	Zona comercial central
CO	Zona comercial de oficinas
E	Zona de equipamiento
P	Zona de parque público o privado
EV	Espacios verdes

Normatividad y propósito de las zonas:

- **HU** Zona de Habitación Unifamiliar Urbana de media y baja densidad

Es propósito de la zona **HU** es establecer, proteger y fomentar las condiciones satisfactorias para desarrollar la vivienda unifamiliar de baja densidad y plurifamiliar de densidad media, que estimulen un medio adecuado a la vida familiar. La zona **HU** intenta básicamente proveer comunidades de casas unifamiliares y plurifamiliares, y los servicios conexos que éstas requieren.

Usos permitidos. Se permite construir una o varias casas por lote, siempre y cuando estén dentro de las normas mínimas de habitabilidad que fije el IEVP; con una sola cocina para cada casa. En esta zona se permiten otros usos como: parques públicos, guardería infantil,

⁶⁷ González Pozo, Alberto, 1993, "Patrimonio Mundial. Sitios históricos", en Bonfil Castro, Ramón y Néstor García Canclini, 1993, op cit.

jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, tiendas de abarrotes, tortillerías, papelerías y panaderías.

Se prohíbe, la construcción y ocupación de estructuras o construcciones provisionales, barracas, tiendas de campaña, construcciones multifamiliares (de más de tres niveles), industrias y la instalación de anuncios de cualquier clase en la vivienda.

Lote. El frente mínimo de lote está relacionado con la superficie del mismo de acuerdo a las condiciones siguientes:

Superficie del lote en m ²	Frente mínimo en m
150 a 249	7
250 a 399	12
400 a 599	14
600 a 799	17
800 a 999	20
1,000 a 1,999	25
De 2,000 o más	El fondo nunca excederá a tres veces la distancia del frente.

Fuente: Reglamento de construcción del Estado de Coahuila

Coefficiente de utilización del suelo: Es la superficie de construcción permitida en relación con la superficie del lote. De acuerdo al área del lote se permiten los siguientes coeficientes de utilización.

Superficie del lote en m ²	Coefficiente de utilización del suelo. Área Construida = Sup. Terreno multiplicada por el coeficiente de aprovechamiento
150 a 249	1.4
250 a 299	1.2
300 a 399	1.1
400 a 499	1.0
500 a 599	0.9
600 a 799	0.8
800 a 999	0.7
De 2,000 o más	0.5

Fuente: Reglamento de construcción del Estado de Coahuila

- **HM** Zona de Habitación de Mejoramiento Urbano

Es propósito de la zona *HM* delimitar áreas en donde se realicen programas de rehabilitación urbana. El propósito de establecer esta zona es el de no aplicar disposiciones que marginen jurídica y administrativamente a la población que las habita y promover que se establezcan programas específicos para su reacondicionamiento, ó reubicación.

Las restricciones que aplican para este uso, son las mismas que se establecen para la zona de habitación unifamiliar *HU*.

- **CU** Zona Comercial Urbana

El propósito de esta zona es proveer áreas comerciales para servir a las zonas de habitación. Los usos permitidos deben ser compatibles con los de habitación. Estas zonas



deben contener espacios libres y áreas de estacionamiento convenientemente diseñados conforme a lo que establezca la norma correspondiente. En esta zona se especificarán el número, tipo, tamaño y diseño de todos los anuncios, para proteger el medio ambiente

Lote mínimo: El área mínima por lote es de 150 metros cuadrados y frente mínimo de 8 metros.

Usos permitidos. Se permite la instalación de comercio al menudeo, reparaciones de artículos en general, farmacéuticos, mercería, papelería, regalos, periódicos y revistas, servicio de lavandería, tintorería, peluquería y salón de belleza, estacionamiento de vehículos. Sólo se permite un anuncio no mayor de 4 metros cuadrados por cada establecimiento. No se permite que los anuncios salgan del paño de la construcción sobre el área de restricción o sobre la banqueta o vía pública.

Espacio libre en lotes: 35% de espacio libre

Coefficiente de utilización del suelo: 2. Restricciones de construcción al frente, fondo y lados del lote: Igual al de la zona de habitación *HU1*.

Altura máxima de construcción: Se permite hasta tres pisos ó nueve metros de altura sobre el nivel de banqueta.

- **CC Zona Comercial Central**

La zona comercial central contiene el área comercial que se desarrolló como centro de actividades de oficinas públicas y privadas, negocios y comercios en la antigua zona central de la ciudad y que por su localización y valor patrimonial requiere de preservación cultural. Debe evitarse la instalación de bodegas y otros usos que sean incompatibles y afecten la imagen urbana.

El propósito de esta zona es preservar los sitios y monumentos de valor histórico y arquitectónico, evitar la saturación de vehículos y la sobrepoblación en horas de labores, establecer la preponderancia del peatón sobre el vehículo y estabilizar y proteger las instalaciones comerciales, de oficinas y habitación existentes

Usos permitidos: Se permite la instalación de restaurantes, auditorios, centros de convenciones y centros nocturnos, con música y discotecas, salones de fiesta, cines, teatros y centros de recreación y estacionamientos. Museos, salas de exposiciones, galerías de arte, venta de antigüedades, estudios y academias de arte, música, baile, cine y teatro, pintura, cerámica, escultura, fotografía y dibujo, parques, hoteles, moteles, casas de huéspedes, posadas, alojamientos y departamentos amueblados y los usos complementarios de servicio al huésped, almacenes comerciales y tiendas especializadas, peluquería, salón de belleza, florería y estudios de fotografía, abarrotes, salchichería, pastelería, tienda de autoservicio, farmacia y tienda de licores.

- **E Equipamiento Urbano**

Corresponde a las áreas destinadas a los distintos usos de equipamiento urbano. Las características de uso del tipo de equipamiento están registradas en el plano de zonificación correspondiente.

- **P Zona de Parque**

El propósito de la zona de parque es proveer de espacio libre para recreación y esparcimiento de la población, proteger y preservar las zonas de belleza o características únicas del medio natural.

Estas zonas tienen el propósito de aprovechar, preservar y promover el uso racional de las áreas de belleza natural; de preservar las áreas que desempeñan funciones ecológicas importantes en el medio natural para lograr estabilidad de los ecosistemas; utilizar el medio natural para actividades recreativas de acuerdo a la vocación del propio medio; establecer espacios libres para parques que propicien el esparcimiento, la creación de espacios libres que provean de aire y luz y la posibilidad de aumentar los espacios permeables que aumenten la absorción de agua para mantener los niveles freáticos del subsuelo

Usos permitidos: Se permite parques, jardines botánicos, zoológicos y acuarios; terrazas, miradores, escalinatas, rampas y muros de contención. Kioscos de venta de comestibles y fuentes de sodas, juegos infantiles y de adultos siempre que no se trate de campos deportivos

Embarcaderos, y otras instalaciones propias del parque; garitas de cuidadores, instalaciones para el mantenimiento; bodegas para utensilios y equipo propios de la actividad

- **EV Espacios Verdes**

Se aplica a los jardines y áreas de camellón en vialidades; no se permite ningún tipo de construcción, salvo aquellas necesarias para su conservación.

Se propone además una zonificación terciaria la cual contenga normas de ordenamiento a nivel predio. En principio serían las mismas de la zonificación secundaria pero puede variar en virtud de las situaciones específicas que guardan los inmuebles con el entorno urbano y la estructura social. Los lineamientos a tomar en cuenta en la zonificación terciaria son

- Señalar el uso del suelo para cada predio y la altura máxima de nuevas edificaciones.
- Proteger las construcciones con valor histórico y arquitectónico, proponiendo alternativas viables para su uso y conservación
- Buscar un equilibrio entre los usos mixtos, comerciales y habitacionales, definiendo el porcentaje conveniente para cada uno, lo que redundará en una adecuada dosificación y sana compatibilidad de los mismos.
- Establecer criterios de imagen urbana.
- Fortalecimiento de los centros de barrio, mediante el rescate de plazas y establecimientos de vías peatonales.
- Definir para cada predio susceptible de reciclamiento la cantidad de viviendas que deberá alojar
- Coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia la elaboración de programas.
- Analizar y definir las demandas de estacionamiento, así como sus características sobre todo en relación a reciclamiento de vivienda

5.5.6 Polígonos de actuación

La definición de las áreas de actuación o conocidas también como polígonos se describe como la superficie delimitada del suelo que se determina en los programas a solicitud de la Administración Pública o de los particulares para llevar a cabo acciones determinadas

El polígono de actuación del ejercicio contempla un total de 11 manzanas de acuerdo con los siguientes límites. Partiendo del cruce formado por Ignacio Allende al Norte y Juan Aldama se sigue al oriente por Juan Aldama, continua al sur por la calle de General Cepeda y hasta el cruce con la calle de Ramos Arizpe, por la cual sigue en dirección poniente hasta llegar a la intersección con la calle Ignacio Allende, siguiendo hacia el norte hasta llegar al punto de partida. La superficie del área es de 13.03 hectáreas. Las funciones centrales de este polígono son la vivienda y por su proximidad a las plazas de la Nueva Tlaxcala y de Armas, determinadas actividades de comercio y servicio (véase plano No. 7 Polígono de actuación)

Para el caso específico y de esta investigación, y sirviendo como ejemplo que se puede reproducir hacia las demás manzanas o zonas homogéneas, se establece la manzana que se encuentra entre las calles de Ramos Arizpe, Nicolás Bravo, Benito Juárez y General Cepeda; la cual en su zona de influencia contempla la Plaza de la Nueva Tlaxcala y la Plaza de Armas.

5.5.7 Acciones estratégicas e instrumentos de ejecución

5.5.7.1 Acciones estratégicas

Las acciones a las que haremos referencia a continuación solo contemplan la manzana tipo, escogida para este ejemplo; en la cual se plantean básicamente dos programas de vivienda: creación de vivienda nueva y mejoramiento de la misma.

Delos datos obtenidos por el levantamiento en campo tenemos que, la superficie total de la manzana de estudio es de 20,676 m² y de la cual, se cuenta con una superficie total de 2,635 m² de suelo para la realización del programa de vivienda nueva dividido en 917 m² sin ningún uso o abandonado y 1,718 m² de terreno baldío. Es importante hacer notar que la superficie construida que se aloja en los predios abandonados o sin uso apenas suma 94 m² es por eso que se tomará toda la superficie para este programa.



Cuadro No 31

Descripción por predio de la manzana seleccionada para el programa.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
No Lote	Uso del suelo		No de niveles	Sup del lote m ²	Sup Total de Const m ²	COS	CUS	No de viviendas	Material fachada	Epoca de construcción	Estado de la construcción
1	C-15, C-12	-	1	217	105	0.48	0.48	1	I, III	XVIII, XIX	R
2	H-1, C-12	-	1	178	146	0.82	0.82	2	II	1xx	B
3	C-11	-	1	772	531	0.69	0.69	1	II	1xx	B
4	E-21	-	1	683	470	0.69	0.69	1	I, III	1xx	B
5	C-11	E-20	2	783	579	0.75	0.75	6	I	2xx	B
6	H-1	-	1	400	324	0.81	0.81	1	II	1xx	B
7	E-20	-	1	1297	142	0.11	0.11	1	II, III	XVIII, XIX	M
8	H-1	-	1	634	437	0.69	0.69	1	IV	XVIII, XIX	S

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
No. Lote	Uso del suelo		No. de niveles	Sup del lote m ²	Sup Total de Const. m ²	COS	CUS	No. de viviendas	Material fachada	Epoca de construcción	Estado de la construcción
	Planta baja	Resto niveles									
9	C-16	H-1	2	296	338		1.14	2	I	4xx	B
10	H-1	H-1	2	395	355		0.90	1	VI	4xx	B
11	B, C-17	-	1	140	13	0.09	0.09	1	VII, I	4xx, 2xx	R
12	H-1	H-1	1	1041	510	0.49	0.49	1	I	4xx	S
13	E-5	-	1	573	337	0.59	0.59	-	II	1xx	M
14	S	-	1	644	24	0.04	0.04	-	IX	1xx	M
15	C-2, C-12	-	1	203	190	0.94	0.94	1	I, III	1xx	R
16	H-1	-	1	262	143	0.55	0.55	1	I, III	1xx	R
17	H-1	-	1	331	410	1.00	1.24	1	I	2xx	R
18	B	-	-	183	0						
19	H-1	-	1	775	777	1.00	1.00	2	III	1xx	B
20	S	-	1	273	70	0.26	0.26	1	VII	1xx	M
21	B	-	1	1535	0	0.00	0.00	-	VII, III	1xx	M
22	H-1	H-1	2	713	464		0.65	1	X, II	3xx	B
23	H-1	H-1	2	272	285		1.05	1	I	4xx	B
24	C-19, H-1	-	1	2448	2184	0.88	0.88	1	I, III	1xx	R
25	C-16	C-16	2	252	398		1.58	1	-	2xx	B
26	S, H-1	S, H-1	2	342	432		1.26	1	IV	XVIII, XIX	R
27	H-1	-	1	182	164	0.90	0.90	1	II	IXX	R
28	E-21	E-21	2	209	240		1.15	1	II	IXX	B
29	H-1	-	1	243	214	0.88	0.88	1	I	2xx	B
30	H-2	H-2	2	1383	1189		1.10	6	I	3xx	R
31	H-1, S	H-1, S	2	221	305		1.38	1	I	IXX	R
32	H-1	-	1	688	450	0.65	0.65	1	VII, X	IXX	R
33	C-16	-	1	430	306	0.71	0.71	1	II	IXX	B
34	H-1, S	-	1	247	226	0.91	0.91	1	II	XX	R
36	H-1, C-18	-	1	471	404	0.86	0.86	2	I, III	IXX	R
37	C-15, C-20	-	1	243	362	1.49	1.49	1	I	IXX	R
38	F-1	H-1	2	168	175		1.05	1	I	3xx	R
39	H-1	H-1	2	294	255		0.87	1	II	4xx	R
40	H-1	H-1	2	142	246		1.73	1	II, I	3xx	B
41	H-1	H-1	1	299	203	0.68	0.68	1	VIII	1xx	M
43	H-1	H-1	1	134	102	0.76	0.76	1	VIII	1xx	R

Fuente: Elaboración propia. Levantamiento en campo. Abril del 2000

Muestra los predios que son susceptibles a utilizar para el programa de vivienda nueva

Para poder llevar a cabo el programa de vivienda nueva es necesario la expropiación de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas, llevada a cabo por las autoridades correspondientes. Y determinar que el uso que se les dará será para vivienda de interés social, ya que para la construcción intervendrá el Instituto Estatal de la Vivienda Popular y - FOVI como organismos de financiamiento y gestión.

El programa contempla la construcción de 40 viviendas nuevas y el mejoramiento de viviendas inscritas en 13 predios. En suma el programa de inversión destina 650 mil pes para la elaboración de estudios y proyectos; 5 millones 850 mil pesos para la construcción; 392 mil pesos para el mejoramiento de vivienda, y 10 mil pesos para la campaña de comunicación social que mantenga informada a la comunidad y propicie su participación

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

Cuadro No. 32
Flujo de inversión del proyecto

Concepto	Anteproyecto	Adquisición del terreno	Primera etapa de construcción	Segunda etapa de construcción	Total
Vivienda nueva de interés social	650 000	-	3 900 000	1 950 000	6,500,000
Mejoramiento de vivienda	50,000	-	228,000	114,000	392,000
Comunicación social	2,000	-	8 000		10,000
Total	702,000	-	4 136 000	2,064 000	6,902 000

Fuente: Elaboración propia. El costo del m² de construcción fue proporcionado por el IEVP de Coahuila

El total asciende a 6 millones 902 mil pesos. Consiste en

- Elaborar estudios y proyectos con 702 mil pesos.
- La adquisición del terreno corre por parte de las instituciones y organismos involucrados.
- Efectuar con 5 millones 850 mil pesos la construcción de 40 viviendas de interés social, y con 342 mil pesos obras de mejoramiento en 19 viviendas.

5.5.7.2 Instrumentos



Los instrumentos hasta ahora identificados tienen el propósito de facilitar la realización de los proyectos detonadores en el corto plazo, pero también, de sentar las bases de una acción en el largo plazo

- Programas Parciales de Desarrollo Urbano para el centro histórico
- Acuerdo de la Junta de Protección y Conservación del centro histórico de promover la coordinación de las acciones de recuperación, protección y conservación del centro histórico de la ciudad de Saltillo a través del presente Programa.
- Creación del Patronato del centro histórico.
- Dotación del Fideicomiso del Centro Histórico de un Fondo de Inversión y de un patrimonio inmobiliario.
- Mesa de proyectos integrada por las instituciones, miembros de la Junta de Protección y Conservación del centro histórico que tengan atribuciones en el otorgamiento de licencias y permisos, para agilizar la aprobación y supervisión de proyectos del centro histórico.
- Asesoría técnica, de promoción y gestión en apoyo a la definición de anteproyectos (Fideicomiso del Centro Histórico)
- Taller permanente de vivienda con ONG's, universidades y organizaciones sociales demandantes de vivienda
- Iniciativa de decreto de expropiación, para proponer al Presidente Municipal de Saltillo, de aquellos inmuebles cuya situación jurídica ha impedido que puedan ser atendidos
- Sistema de Información Geográfica del Centro Histórico Como una herramienta de análisis que permita, a través de la información georeferenciada necesaria, la

- adecuación, diseño y mejoramiento de estrategias para la instrumentación de programas y políticas en torno al centro histórico
- Convenios
 - a) Del Gobierno Municipal con institutos federales de vivienda –IEVP, FOVISSSTE, INFONAVIT, FOVI, FONHAPO– para la construcción de vivienda nueva adecuada al contexto urbano del centro histórico
 - b) Con el INAH para actualizar las normas de intervención sobre inmuebles catalogados.
 - c) Con universidades e instituciones académicas con el fin de que impulsen programas educativos en el centro histórico
 - d) Con el Programa de Gestión Urbana a cargo del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo para impulsar una consulta internacional sobre el centro histórico.
 - e) Con la Banca Internacional de Desarrollo (Banco Interamericano de Desarrollo, entre otros), para la obtención de préstamos dirigidos al desarrollo de proyectos específicos
 - Un instrumento que ya se ha utilizado con éxito en México y en otras ciudades del mundo es la llamada transferencia de potencial, que permite a inversionistas inmobiliarios desarrollar proyectos con mayor densidad o intensidad en otras áreas de la ciudad a cambio de contribuir al fideicomiso del centro histórico para el financiamiento de obras y programas.
 - También puede explorarse el instrumento de exigirles a los promotores inmobiliarios cubrir una cuota de vivienda en el centro por cada volumen de vivienda construida en la periferia.

5.6 Metodología

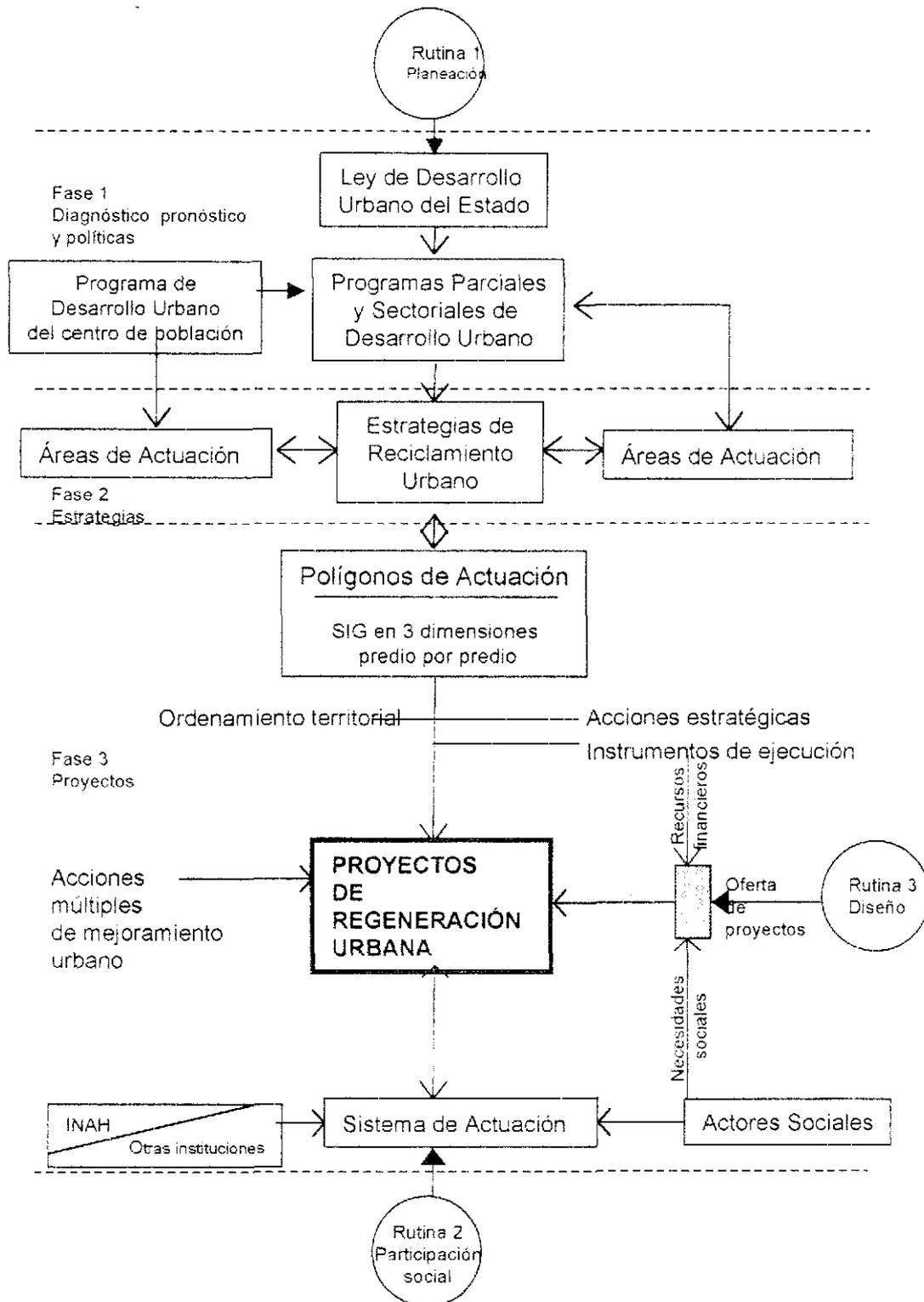
La metodología empleada en el Programa estratégico para la regeneración y desarrollo del centro histórico comprende tres Sistemas de trabajo : de planeación, de participación social y de diseño³⁸ El propósito en los tres sistemas es integrar una cartera de proyectos de regeneración urbana en el marco de una estrategia general encaminada a reconstruir las funciones del centro histórico, bajo la premisa de que en la actualidad es la carencia de proyectos y no únicamente de recursos lo que impide remontar los problemas de la ciudad. En condiciones normales de trabajo, la aplicación de estos sistemas debe ser simultáneo y con la misma intensidad

5.6.1 Sistemas para la elaboración de programas y proyectos de regeneración urbana

El siguiente diagrama muestra tres fase de desarrollo 1 Diagnóstico, pronóstico y políticas, 2 Estrategias, y 3 Proyectos Las dos primeras fases conforman el marco institucional, en tanto que la fase 3 hace mención a los proyectos de regeneración urbana mediante los cuales se materializarían las estrategias del Programa estratégico para la regeneración y el desarrollo del centro histórico de Saltillo

³⁸ Mercado, Moraga Angel, 1999 "Regeneración Urbana", Seminario impartido en la Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Unidad de Posgrado. Noviembre 1999

Diagrama No 1
Sistemas para la elaboración de programas y proyectos de regeneración urbana



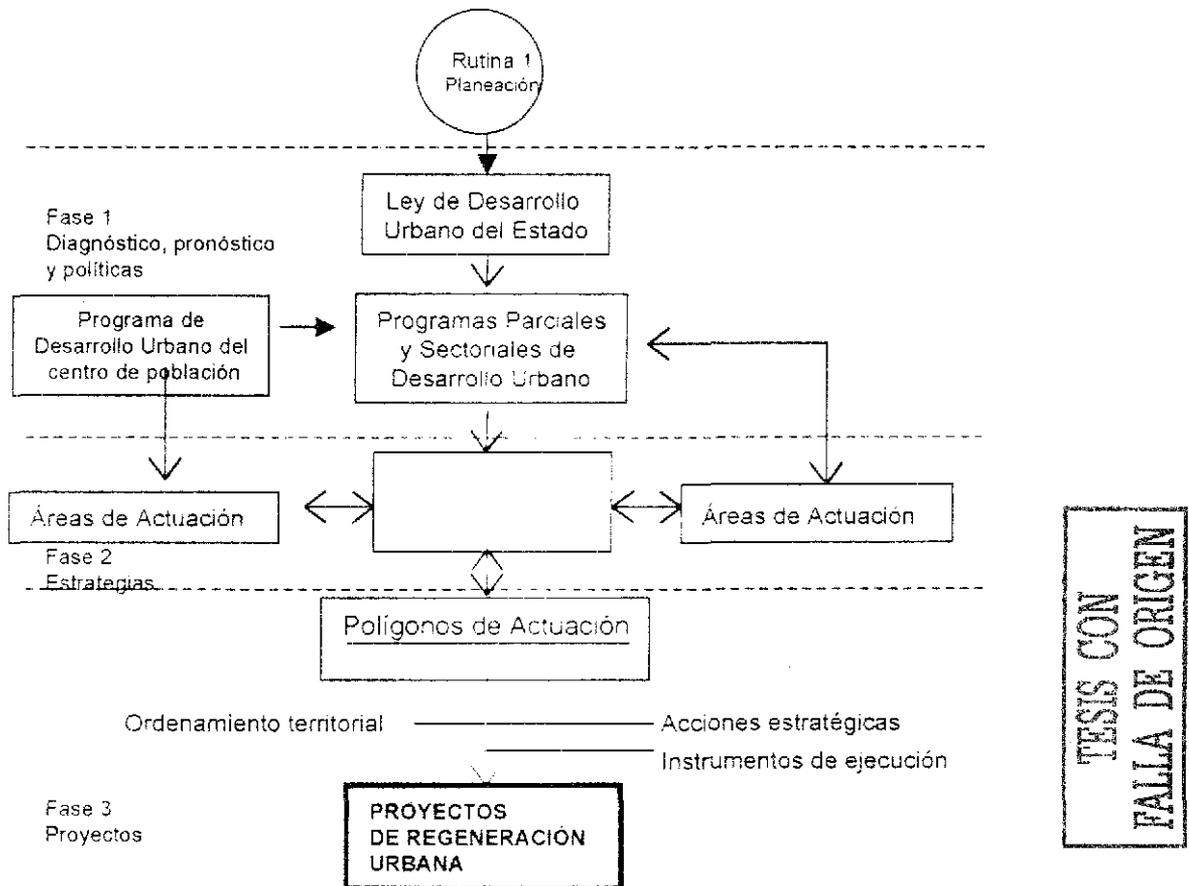
Fuente: Elaboración propia con base en, Mercado, Moraga Angel, 1999 'Seminario de Regeneración Urbana', DESFA-UNAM 1999

Los tres sistemas se dirigen a los proyectos de regeneración urbana con métodos distintos. El sistema 1 es comprensivo, obligado a seguir la ruta trazada por el sistema de planeación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los diversos programas de desarrollo urbano que emanan de ella. El sistema 2 sigue los procedimientos de participación social contenidos en dicha ley. El sistema 3, por su parte, presenta una trayectoria incierta por el ingrediente del diseño.

5.6.1.1 Sistema 1 De Planeación

Este sistema es comprensivo y lineal por definición, enfatiza el ordenamiento territorial y los instrumentos del desarrollo urbano; suele producir pocos proyectos aunque estratégicos. Una dificultad de este sistema es que los proyectos, siempre al final del proceso deductivo y las prioridades de planeación, carecen de un sistema de actores tanto sociales como políticos. No está claro, por ejemplo, si la elaboración de proyectos es competencia de la Secretaría de desarrollo Urbano o del Instituto Estatal de la vivienda Popular. En los hechos los programas de desarrollo urbano no incorporan proyectos emanados de los propios programas sino proyectos provenientes de otras esferas de gobierno con sus propios objetivos (es el caso muchas veces del fideicomiso del centro histórico). No obstante es el sistema que garantiza una formulación institucional de los proyectos.

Diagrama No. 2
Sistema 1. Planeación

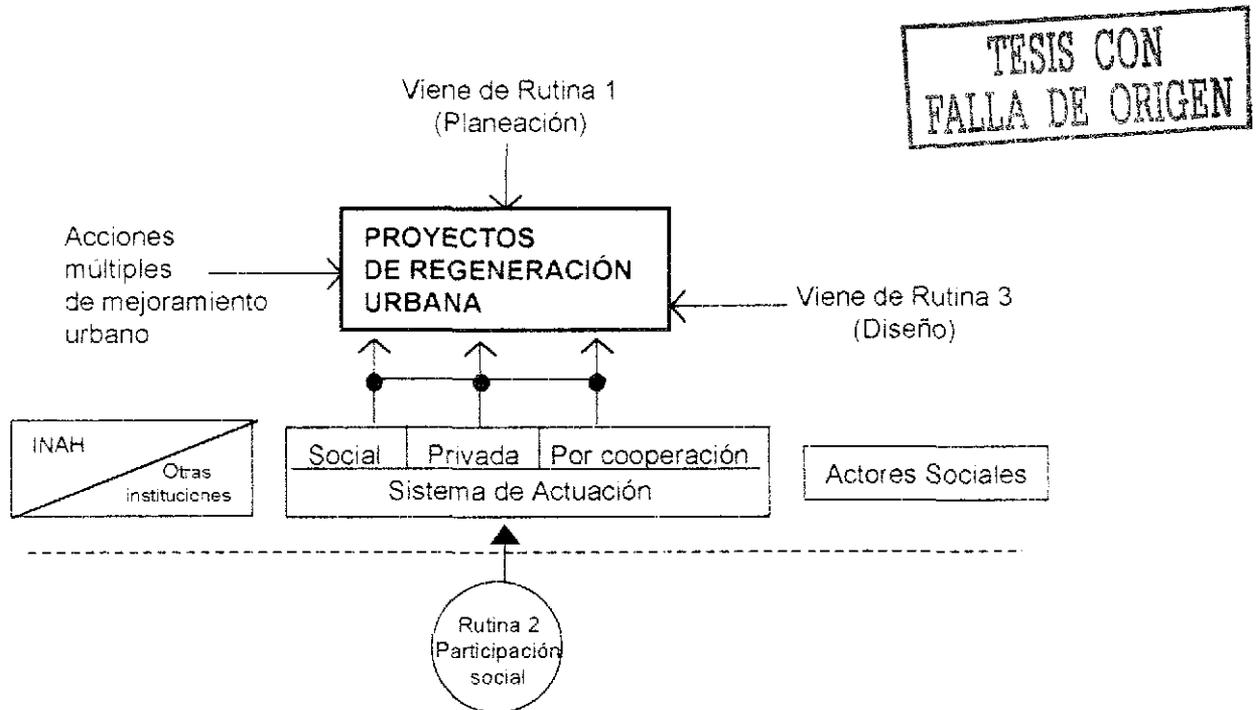


Fuente: Elaboración propia con base en, Mercado Moraga Angel 1999. 'Seminario de Regeneración Urbana' DESFA-UNAM 1999

5.6.1.2 Sistema 2 De la participación social

Este sistema tiene como meta arribar a los proyectos de regeneración urbana pero esta vez como resultado de un proceso inductivo más ágil y representativo. En este sistema los actores políticos y sociales se dan a la tarea de formular, confrontar, negociar un conjunto de proyectos casi siempre bajo condiciones de conflicto que es necesario encauzar a través de instancias, prácticas y espacios de representación social.

Diagrama No. 3
Sistema 2. Participación social

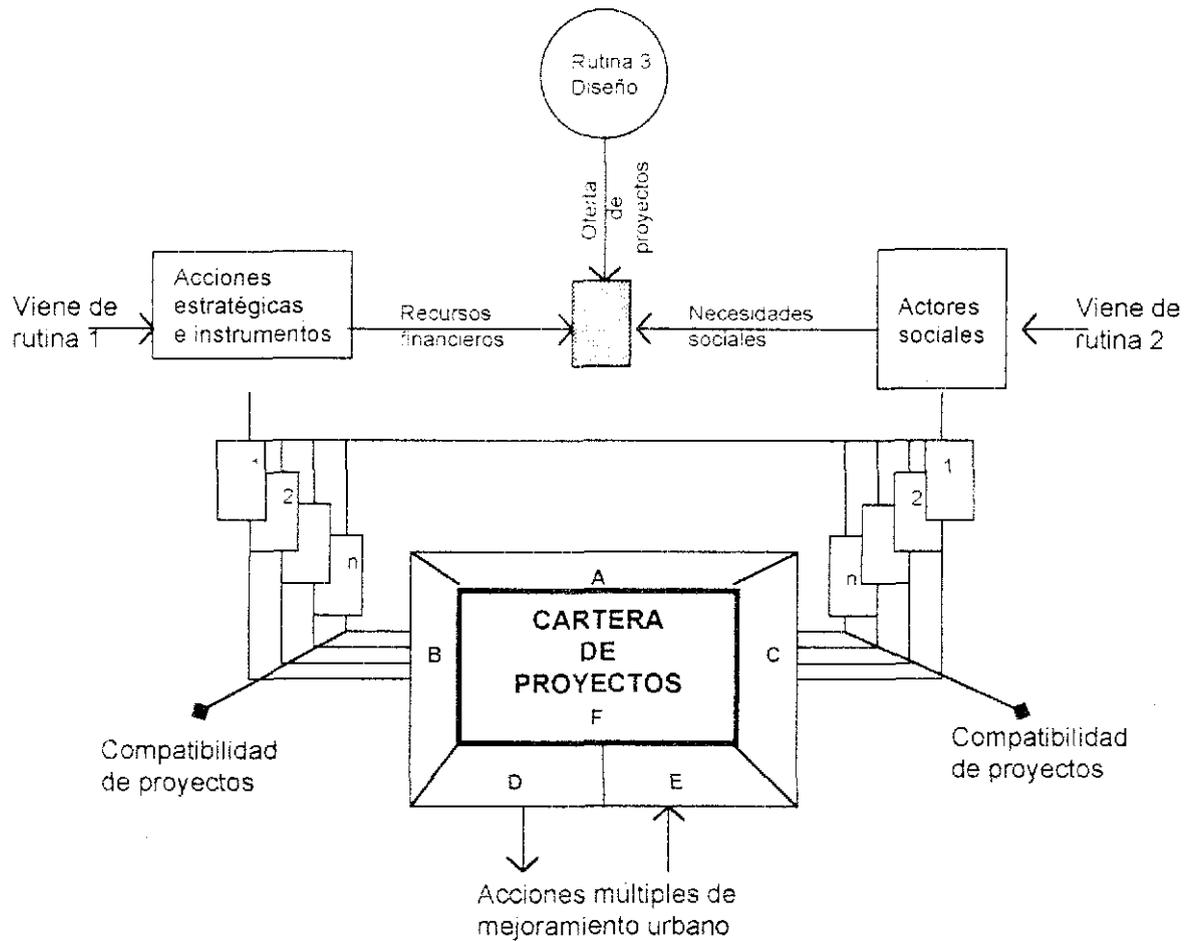


Fuente: Mercado, Moraga Angel, 1999 "Seminario de Regeneración Urbana", DESFA-UNAM 1999

5.6.1.3 Sistema 3. Del diseño

El sistema 3 pertenece a la esfera del diseño urbano y arquitectónico, por lo general pasado por alto en las esferas institucionales y sociales. Aquí no solo está contemplado arribar a los proyectos como en los otros sistemas sino, muy especialmente, integrar una verdadera cartera de proyectos de regeneración urbana. Presupone que los sistemas 1 y 2 tienen identificados los recursos financieros disponibles y las necesidades sociales, y que el sistema 3 corresponde formular una oferta de proyectos congruentes con éstos. La cartera de proyectos deberá ser acompañada de acciones múltiples de mejoramiento urbano que no pueden ni deben esperar a la terminación de ésta.

Diagrama No 4
Rutina 3. Diseño urbano y arquitectónico



- A. Programas urbano-arquitectónico
 - B. Análisis de sitio
 - C. Soporte tecnológico
 - D. Prefiguración
 - E. Estudios de mercado y prefactibilidad económica
 - F. Cartera de proyectos
- Fuente: Mercado Moraga. Angel. 1997 Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México ARDF México, 1997

5.7 Conclusiones

La Cumbre de ciudades Habitat II en Estambul, consagró la legitimidad de los esfuerzos que venían haciendo los gobiernos centrales o locales en rescatar sus espacios históricos y originales, incidiendo en el rostro humano de las intervenciones de revalorización frente a las nociones que alentaban una recuperación meramente física o espacial. Esto lleva a redefinir la recuperación como un proceso, de contenidos culturales socio económicos, ambientales y espaciales, que incorpora además los roles metropolitanos que cumplen los centros históricos y no solamente los provenientes de su jurisdicción

Lo importante es tener en cuenta los riesgos que involucra cualquier acción que no haya sido cuidadosamente evaluada y por lo tanto es necesario un estricto sistema de controles sobre todos los efectos que los elementos utilizados traerían en las áreas históricas. El peligro de

la desaparición de los centros históricos como paisaje urbano y patrimonio cultural está, pues, vinculado a las transformaciones de los usos, a la movilidad de la población y, sobre todo, a su expulsión debido a las presiones comerciales y turísticas señaladas a lo largo de la investigación

En la actualidad, la enorme extensión de la ciudad de Saltillo ha llevado a que la movilización diaria de miles de personas, la circulación vehicular y el aparcamiento, se conviertan en la principal obsesión de muchos ciudadanos y gestores urbanos, transformando radicalmente el modo de comprender, vivir y construir la ciudad.

Sólo para recapitular la situación que vive el centro histórico de la ciudad de Saltillo, hay que decir que sufre un marcado deterioro en sus inmuebles y un paulatino despoblamiento; no hay que perder de vista sin embargo que es una de las zonas de la ciudad en donde se integran de manera muy representativa la mayoría de los usos del suelo, es decir comercios, oficinas, museos, restaurantes, centros de cultura, pero sobre todo vivienda, aunque esta en un franco proceso de deterioro

La potencialidad que presenta éste centro histórico es muy grande, ya que, todavía no son muy marcados los procesos de cambio en el uso del suelo; sin embargo para poder llevar a cabo la rehabilitación de éste centro es necesario acabar con una serie de problemas jurídico-administrativos que desalientan en gran medida las inversiones que se requieren.

Dentro de los aspectos jurídicos, uno de los más relevantes se refiere a la indefinición de propiedad de los inmuebles, ya que un alto porcentaje se encuentran intestados o sin propietario registrado. Esto aunado a la cuestión del subarrendo o traspaso que los inquilinos realizan, origina que en ocasiones la solución tenga que ser drástica, como es el caso de la expropiación. Pero es necesario establecer que una expropiación por sí sola y como único fin no soluciona el problema de la rehabilitación de los inmuebles del centro histórico. Es necesario que aunado a dicha acción se establezcan claramente las fuentes de recursos privados y públicos que permitan su regeneración; para ello es requisito indispensable establecer nuevos e ingeniosos mecanismos financieros por cada proyecto en particular.

Actualmente para empezar a rehabilitar el centro histórico de Saltillo, se buscara la participación de inversionistas para cada inmueble en específico; que se comprometan a rehabilitarlo y otorgarle un uso compatible con las características arquitectónicas y del barrio de que se trate.

Aprovechar la infraestructura existente con que cuenta el centro histórico de Saltillo, es un pilar muy importante, el cual impulsa por sí sólo su rehabilitación, siempre y cuando no dejamos fuera las funciones que en este lugar se desempeñan

En materia de vivienda y la regeneración de la función habitacional es el reto más complejo al que hay que enfrentarse, ya que no se puede hablar del centro y dejar fuera a su población; si esa gente que diariamente hace suyo el centro. Cada vez es menor la densidad de población en el centro histórico de Saltillo; es por ello la importancia de incrementar ésta densidad por medio de la creación y rehabilitación de vivienda.

No hay que olvidar que los beneficios psicológicos de la interrelación social y funcional son enormes. El centro histórico atrae a una serie de servicios (bares, restaurantes, teatros, escuelas, etc.) que hacen más atractiva la vida, al permitir posibilidades de intercambio social y cultural. No hay que olvidar que, tan importante como ir al cine o a cenar, es

compartir lo que ocurre alrededor de ellos. A menudo se olvida que la ciudad es, ante todo, lugar de intercambio y relaciones sociales, no sólo una eficiente estructura mecánica

El centro histórico de Saltillo evoca un pasado en su presente, por ello la necesidad de rescatarlo antes de que se vea perdido en el olvido. La estructura urbana con que cuenta, sienta las bases para que en ella se amalgamen tanto las actividades económicas como sociales, el gran número de predios abandonados y baldíos permiten que se genere un importante número de viviendas que serán las que propicien la regeneración de la función habitacional, aún no perdida del todo en el centro. Diferentes disciplinas sociales reconocen que una parte fundamental del bienestar espiritual personal y colectivo, depende de una correcta relación con el medio en que se habita: nadie puede desarrollarse adecuadamente si el medio en que se realiza su vida es para él feo, hostil o indiferente

Tan importante que una recuperación urbana, centrada en los aspectos funcionales y formales del centro histórico, es reconsiderar el papel del ciudadano en la configuración y recreación del espacio. Algo que sólo se produce si el habitante se identifica con el medio en que vive y considera como propio el devenir del centro. El modo de lograrlo no es sencillo ni hay recetas universales; generalizando, depende, por un lado, del conocimiento que se tenga del medio y, por otro, de las relaciones afectivas que en él se establezcan; estas últimas son las más significativas, ya que como se puede ver a lo largo de la investigación y en particular en Saltillo, hay un fuerte lazo de arraigo de la población de los grupos de mayor edad, los cuales transmiten hacia sus hijos y nietos este sentir; y que son parte importante de la población que habita el centro histórico

Para lograr la identificación del habitante con el centro histórico, no basta con aumentar el conocimiento del lugar mediante visitas organizadas o sitios significativos (aunque estos ayudan). Es indispensable recuperar y potenciar los lugares de encuentro como lo son la Plaza de Armas, la Alameda Zaragoza, entre otras, los servicios personalizados, los paseos, la oferta cultural, el acceso a una vivienda digna y demás actividades y espacios afines que permitan el desarrollo de la persona en una relación de simpatía con sus vecinos y el centro. 'El haber del hombre, comenta Ricardo Morales, es el sentido de 'lo que es propio', se forma en el habitar, así como las actividades habituales que el habitar entrafía constituyen 'el haber' de la arquitectura: sus propiedades, en las que reconocemos para que es apta"⁶⁹.

El reto al que se enfrentan las sociedades iberoamericanas que deseen conservar su patrimonio arquitectónico y urbanístico y continuar con los esfuerzos de rehabilitación iniciados, tienen una dimensión nueva ante la crisis económica que afrontan los países. Sin capitales para expropiar edificios y sus entornos y con fondos cada vez más escasos para encarar algunas tareas básicas de mantenimiento. Hasta hoy, la defensa del patrimonio fue casi siempre la tarea de un puñado de individuos emprendida desde las capitales nacionales.

Recuperar el centro histórico y al ciudad central significa restaurar el tejido social y fortalecer las redes de creatividad cultural y productiva. En todos los proyectos se generan economías externas que siempre incrementarán la plusvalía a niveles que harán rentables los proyectos. La rentabilidad es una condición indispensable para el éxito de los proyectos de reciclaje.

La historia nos enseña que las ciudades crecen y declinan, incluso desaparecen. A veces también se transforman al impulso de nuevos procesos económicos y sociales, y encuentran

⁶⁹ Morales José Ricardo "Arquitectura sobre la idea y el sentido de la arquitectura". Chile, Universidad de Biobío, 1984.

nuevas formas de existir de manera productiva, incluso durante milenio. Lo que aquí se plantea es una muestra de que nuestros centros históricos no están muertos, sino que, solamente están esperando el momento para una refundación.

Conservar es valorar lo que se tiene como legado anterior, apropiárselo para cuidarlo y además de ese patrimonio histórico, agregar algo nuestro para las futuras generaciones, pues al no agregar algo nuestro, nuestra función sería la de meros "administradores". Por lo tanto la nueva arquitectura y el urbanismo son continuación de un legado del pasado, que sin alterar lo construido le impregna continuidad al centro histórico.

Se considera que la principal aportación de éste trabajo se deriva del enfoque integral, a partir del cual se definió la consolidación de un espacio detonador, como una alternativa a reproducirse en el resto del centro histórico para el mejoramiento y regeneración urbana del mismo. Con este enfoque se analizaron dos aspectos principales: los agentes sociales involucrados y la estructura urbana.

Las reflexiones de esta situación ambivalente, constituyen un acercamiento a la dinámica y problemática del centro, aspectos fundamentales para la implementación de propuestas en el centro histórico.

ANEXO



A - En el nivel Federal

1 Base Constitucional

Artículo 27.- ...

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 73.- El Congreso tiene facultad:

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Artículo 115.- Los Estados adoptarán para su régimen interior la forma de gobierno republicano representativo y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre conforme a las bases siguientes: ...

V.- Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas. Para tal efecto y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

2 - Ley General de Asentamientos Humanos

Artículo 4.- En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y precios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Artículo 6.- Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios, en el ámbito de la competencia que determine la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 9.- Corresponde a los Municipios en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I.- Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local.

VI.- Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de ésta Ley.

3.- Ley General de Equilibrio y Protección al Ambiente

Artículo 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución

Artículo 4o.- La Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales

Artículo 8o.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal.

II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados,

III.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado,

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y luminica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal.

VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas,

B En el nivel estatal

1 - Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza



Artículo 124.- Los municipios, constituyen entidades autónomas, con personalidad jurídica y patrimonio propio y, por consiguiente, son sujetos de derechos y obligaciones

Artículo 131.- Los ayuntamientos tienen las facultades y obligaciones siguientes

XV.- Formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipales, participar en la creación y administración de las reservas territoriales y las zonas de reservas ecológicas

de sus respectivos municipios; controlar y vigilar la utilización del suelo en la jurisdicción territorial de sus municipalidades; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y otorgar licencias y permisos para construcciones en los términos de las leyes federales y estatales relativas y pudiendo, para tal efecto y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fuere necesario

2 - Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza

Artículo 4.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo en el Estado se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto por

I...

II...

III. Los Planes Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo;

IV. Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano,

Artículo 37.- La planeación del desarrollo urbano de la Entidad estará a cargo, en forma concurrente del gobierno del estado y los ayuntamientos de la Entidad, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos y las disposiciones aplicables

Artículo 41.- La planeación del desarrollo urbano de la Entidad formará parte del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá el carácter de prioritaria, se compondrá cuando menos por los siguientes planes y programas

I. BASICOS.

B. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

Artículo 49.- Los programas municipales de desarrollo urbano serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes. Deberán efectuarse en coordinación con el Gobierno del Estado, oyendo la opinión del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Estado, del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación

La revisión y actualización de los programas municipales de desarrollo urbano deberán realizarse cada tres años, debiendo coincidir con el cambio de administración pública municipal

C En el nivel municipal

1 - Código Municipal

Artículo 3.- El Municipio es un ente autónomo que de acuerdo con el orden constitucional de la República, reúne las siguientes características: a) personalidad jurídica propia, b) patrimonio propio, c) no tiene vínculos de subordinación jerárquica con el estado, d) administra libremente su hacienda; e) tiene facultades reglamentarias, ejecutivas y jurisdiccionales administrativas.

Artículo 102.- Los ayuntamientos tendrán las competencias, facultades y obligaciones siguientes en materia de gobierno y régimen interior: administración pública municipal, desarrollo urbano y obra pública

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFÍA

- Aceves, Salvador. 1993 "Uso y destino del patrimonio construido", en Bonfil Castro, Ramón y Néstor García Canclini et al. 1993, **Memorias del Simposio. Patrimonio, Museo y Participación Social** mayo 28-junio 2, 1990, México INAH
- Aguilar Méndez, Fernando Antonio (1992) "**La Expansión Territorial de las Ciudades de México**" Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Asamblea de Representantes del Distrito Federal. 1997 "Proyecto Centro histórico de la ciudad de México" Informe Final, 1997.
- Attoe Wayne and Donn Logan, "American Urban Architecture Catalysts in the design of cities" USA: University of California. 1989
- Avendaño Pérez, Arturo, 1998, "**Zonas de valor económico en el Centro Histórico de Saltillo**" Universidad Autónoma de Coahuila
- Benévolo Leonardo, 1985. "La conservación de la ciudad antigua", en **La ciudad y el arquitecto**, Barcelona Ediciones Paidós Ibérica S.A
- Bonfil Castro, Ramón, Salvador Díaz-Berrio Alberto González Pozo y Carlos Ortega Nava, 1987. "Documento base de la presentación mexicana" al **Seminario sobre rehabilitación de viviendas en zonas históricas**, México-Cuba INAH (México), Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Habitat) y centro de Conservación, Restauración y Museología (Cuba)
- Bonfil Castro, Ramón y Néstor García Canclini, et al, 1993, **Memorias del Simposio. Patrimonio, Museo y Participación Social** INAH
- Castells Manuel "La centralidad" en **La cuestión urbana**", Siglo XXI. México, 1976, 2a Ed.
- Clichevsky, Nora "Construcción y administración de la ciudad latinoamericana", Instituto Internacional del Medio Ambiente y Desarrollo -IIED- América Latina y Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires 1990
- CONAPO, 1998. "**La Situación Demográfica de México**" Consejo Nacional de Población, México
- Coulomb René, 1991, "El impacto urbano del Programa Renovación Habitacional Popular" en Connolly Priscilla Emilio Duhau y René Coulomb, 1991, **Cambiar de casa pero no de barrio**, México CENVI
- Cuellar Valdes, Pablo M (1982). "**Historia de la Ciudad de Saltillo**" Biblioteca de la Universidad Autónoma de Coahuila. Volumen No 3 Saltillo Coahuila
- Chanfón Olmos, Carlos (1986) "El Centro Histórico de la Ciudad de México" en **Atlas de la Ciudad de México** DDF-Colegio de México 1986
- Díaz Berrio Salvador "Rehabilitación del centro histórico". En ICOMOS Mexicano, 1977
- Díaz Berrio, Salvador. "Protección del patrimonio cultural urbano" INAH, 1986.
- Díaz-Berrio, Salvador, 1989. "Conservation and rehabilitation of historic towns in Mexico". en **Preservation and Rehabilitation of Historic Districts, Towns and Monuments**, Nairobi. United

Nations Centre for Human Settlements (Habitat).

Estrada Martínez Irma, Norma Soriano Pina y Laurencio Barraza Limón, 1996. **El Centro Histórico de la Ciudad de México, desplazamiento masivo de la población** México: CASA y CIUDAD

Fundación Gregorio de Mattos, "Experiencias de Rehabilitación de centros urbanos antiguos en América Latina" Deutsche Stiftung for International Entwicklung, Berlin 1989

García Canclini Néstor "Los usos sociales del patrimonio cultural" (trabajo mimeografiado), 1980

Garrocho, Carlos 1994 "¿Decadencia de la Ciudad de México? De los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central" En **Vivienda** 5 No. 1 enero-abril 1994, México INFONAVIT

Garrocho Carlos 1995, "El centro de la zona metropolitana de la ciudad de México: ¿auge o decadencia?", en Garrocho, Carlos y Jaime Sobrino coord. **Sistemas metropolitanos. Nuevos enfoques y prospectivas**, México SEDESOL y el Colegio Mexiquense, A C

Gobierno del Estado de Coahuila, 1989 "**Decreto del Límite del Centro Histórico de la Ciudad de Saltillo**" Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila, 29 de Junio de 1989

Gobierno del Estado de Coahuila, 1989 "**Reglamento de la Declaratoria del Centro Histórico de la Ciudad de Saltillo**" Publicado en el Periódico Oficial del gobierno del Estado de Coahuila, 17 de Noviembre de 1989

Gobierno del Estado de Coahuila, 1992 "**Plan director de Desarrollo Urbano Saltillo – Ramos Arizpe - Arteaga, Coahuila, 1992**" , SEDESOL, Gobierno del Estado de Oaxaca y H. Ayuntamiento de Saltillo, Coahuila, México

Gobierno del Estado de Coahuila, 2000 "**Programa Municipal Desarrollo Urbano de Saltillo**" , SEDESOL, Gobierno del Estado de Oaxaca y H. Ayuntamiento de Saltillo, Coahuila, México

Gobierno del Estado de Coahuila, 1995 "**Plan Estatal de Desarrollo 1995-1999**" Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila

Gobierno del Estado de Coahuila, 2000 "**Plan Estatal de Desarrollo 2000-2005**" Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila 23 de Mayo del 2000, Coahuila

González Lobo, Carlos, 1995, "La vivienda en Iberoamérica y su arquitectura", en Ayala Alonso Enrique, comp, op cit

González Pozo, Alberto, 1993, "Patrimonio Mundial: sitios históricos" en Bonfil Castro Ramon y Nestor García Canclini. et al

Gutiérrez, Ramón, 1990, "Veinte puntos para actuar en los Centros Históricos", en **Centros Históricos. América Latina**, Bogotá Somosur

Gutiérrez Ramos y Rodolfo Vallín "La casa cuzqueña" Departamento de Historia de la Arquitectura, Universidad Nacional del Noreste 1981

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Hall, Peter, 1996, **Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX**, Barcelona: Ediciones del Serbal

Hardoy, Jorge E., "Las formas urbanas europeas durante los siglos XIX y XX, y su utilización en América Latina", en **Urbanización y proceso social en América**, Instituto de Estudios Urbanos Lima

Hardoy Jorge Enrique "¿Embelllecimiento, restauración, mejoramiento o rehabilitación de los centros históricos?" ponencia presentada al seminario **El financiamiento de la rehabilitación de los centros históricos** Montevideo, 1984.

Hardoy, Jorge E. "Estudios de los distritos centrales de las ciudades de América Latina. Una primera aproximación"; Carrión, Diego y otros compiladores, **Ciudades y sistemas urbanos** CLACSO Buenos Aires 1984

Hardoy Jorge E y David Satterthwaite, "En las ciudades del tercer mundo la ley no es pareja para todos", Buenos Aires, 1989 Versión ampliada de una sección de J.E. Hardoy "**The legal and the illegal city**", XIII. Publicado en español en Ciudad y Territorio, No. 71. Madrid, enero-marzo de 1987

Herrasti Aguirre María Emilia, 1984 "Cooperativa de vivienda para la regeneración" en vivienda julio/septiembre 1984

ICOMOS 1996, Memorias **Seminario sobre la Conservación del Patrimonio del Siglo XX** México UAM-Xochimilco

IEVP (2000) "**Viviendas Construidas en el Periodo 1994-1999**" Instituto Estatal de la Vivienda Popular, Saltillo, Coahuila

INEGI, 1990, **XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Resultados definitivos, datos por AGEB urbana**, México: INEGI.

INEGI, 1995, **Anuario Estadístico del Estado de Coahuila**, México: INEGI

INEGI, 1996, **Estado de Coahuila. Censo de Población y Vivienda 1995** Resultados definitivos Tabuladores básicos, México: INEGI.

INEGI, 2000, **XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Resultados definitivos, datos por AGEB urbana. Municipio de Saltillo** Resultados definitivos. Tabuladores básicos. México: INEGI

Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo (IIED-América Latina e IIED Londres) "Población y cambio urbano en América Latina y el Caribe 1850-1989", informe remitido a fundaciones Rockefeller y Tinker de Nueva York, Buenos Aires y Londres agosto de 1991

Legorreta Jorge, 1991 "La conflictualidad urbana del Centro Histórico", en Delgado, Javier y Díaz R. Villarreal, **Cambios territoriales en México: exploraciones recientes**, México: UAM-Xochimilco

Lombardo de Ruiz Sonia, 1993 "La visión actual del patrimonio cultural arquitectónico y urbano de 1521 a 1900", en Florescano, Enrique comp **El patrimonio cultural de México**, México: Fondo de Cultura Económica

Maya Pérez Esther **Métodos y técnicas de investigación**. Facultad de Arquitectura UNAM, 1994

Mercado Moraga, Angel, 1985, "La involución territorial o segunda urbanización de la ciudad de México", en **Tercera Reunión para definir una Política Nacional de Conservación de Monumentos**, México INAH, Dirección de Monumentos Históricos, Cuaderno de trabajo núm. 3

Mercado Moraga, Angel, 1988, "Estructura socioeconómica y movimientos sociales en las áreas centrales de la ciudad de México" en Coulumb, René y Emilio Duhau coords, **La ciudad y sus actores: conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos**, México UAM-Azcapotzalco, 1988

Mercado Moraga, Angel, 1997 ARDF "Proyecto. Centro Histórico de la Ciudad de México". Comisión de Desarrollo Metropolitano. Informe Final, 1997

Mercado Moraga, Angel, 1999 "Regeneración Urbana". Seminario impartido en la Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Unidad de Posgrado, Noviembre 1999

Monnet, Jérôme, 1995, **Usos e Imágenes del Centro Histórico de la Ciudad de México**. México Departamento del Distrito Federal/Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos

Morales, José Ricardo "Arquitectónica sobre la idea y el sentido de la arquitectura" Chile, Universidad de Biobío, 1984

Morris, E. W. Crull, S. R. y Writer, M. "Housing Norms, Housing Satisfaction and Propensity to move" *Journal of Marriage and the Family*, 1976

Paz, Octavio, 1993, "Una grandeza caída", entrevista realizada por Alberto Ruy Sánchez en **Centro histórico de la Ciudad de México**, México Artes de México, No. 1 Nueva Época, 1993.

Pradilla Cobos, Emilio, "Contribución a la crítica de la teoría Urbana: del espacio a la crisis urbana", Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, México, 1984

Programa de Investigación Metropolitana (PIM), 1997, "La nueva centralidad metropolitana", en Relatoría **Precongreso UAM-Ciudad de México**, preparación del Congreso COMECSO. México UAM, enero 1997

Proyecto Regional de Patrimonio Cultural y Desarrollo PNUD/UNESCO, "Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas", Quito 1977 Lima, 1979

Rodríguez, Ricardo, 1989, "Análisis del Centro Histórico y su influencia en la vivienda", en **Primer foro de consulta sobre el Centro Histórico**, México I Asamblea de Representantes del Distrito Federal

Rojas Soriano, Raúl, **Métodos para la investigación social. Una proposición dialéctica** México, D.F. Plaza y Valdez, c1989, 122 pp

Scháivelzon, Daniel, "La conservación del patrimonio cultural en América Latina", Universidad de Buenos Aires, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas, 1990

SIMAS (2000) **"Aforo de las diferentes fuentes de captación, Saltillo, Ramos Arizpe, Arteaga"**. Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento. Saltillo, Ramos Arizpe, Arteaga

Tamayo Flores Alcitorre, Sergio, 1986, "El movimiento de damnificados. Introducción a un caso" *En Vivienda*, julio/diciembre 1986

Terrazas, Oscar, 1996, "Ciudad interior, actores sociales", en **Foro Centro Histórico de la ciudad de México. Situación actual y perspectivas**, ARDF, I Legislatura, Comisión de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales

The World Bank, "The management of cultural property in World Bank-Assisted Projects", Washington DC 1987

Unidad de Planeación y Gestión del Transporte (2000) "**Rutas de Transporte, Recorridos, tiempo, Frecuencia, y Velocidad Promedio**" R. Ayuntamiento de Saltillo, Coahuila

Vapnarsky, Cesar "Servicios urbanos: el modelo de los lugares centrales y el de la ciudad dispersa", en **Revista Interamericana de Planificación**, No 71, Sociedad Interamericana de Planificación, México Septiembre, 1984

Yujnovsky, Oscar, "La estructura interna de la ciudad", ediciones SIAP, Buenos Aires, 1971

Paginas visitadas en la internet

<http://www.cmic.org/gestion/Catálogo/De-Urbano/cehimanz.htm>

<http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/SirchalQ/powerpoint/Rojas/index.htm>

<http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/Sirchal5/temas/theme1ve.htm>

<http://www.archi.fr/SIRCHAL/projects/perou/lima/maeslima.htm> "**Plan maestro del centro histórico de Lima**" Jorge Ruiz de Somocurcio

<http://www.operamundi.com.mx/2000/dic/010/centro.htm> "Regeneración habitacional" Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México José Luis Duran King 2000

<http://habitat.aq.upm.es/bpn/bp210.html> Segre Roberto, "Tendencias sociales del proceso de urbanización", en **Ciudades y Metrópolis**

<http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu/bp259.html>

<http://www.ianeta.apc.org/cenvi/parch.html>

<http://habitat.aq.upm.es/bpn/bp327.html>

<http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu98/bp443.html>

<http://habitat.aq.upm.es/bpal/pgu-lac/exp/e238.html>

<http://habitat.aq.upm.es/bpal/pgu-lac/exp/e156.html>

<http://habitat.aq.upm.es/bpal/pgu-lac/exp/e071.html>

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n5/n5lista1.html>

ANEXO

PLANOS

REGISTRACIÓN DE LA FUNCIÓN
HABITACIONAL DEL CENTRO HISTÓRICO
DE SALTILLO, COAHUILA

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO



INMUNICPIO DE
SALTILLO

LEGENDA

	SUPERFICIE HAS
H HABITACIONAL	88.45
C COMERCIAL	33.24
M MIXTO	18.42
E EQUIPAMIENTO	27.13
I INDUSTRIAL	0.24
AV AREAS VERDES	6.28
S PREDIOS ABANDONADOS	6.22
B BALDÍO	4.02
SIN INFORMACIÓN	7.47
VIALIDAD	38.80

SUPERFICIE TOTAL DEL CENTRO HISTÓRICO 222.3 HAS.



ESCALA 1:12,000



TITULO:
**USO ACTUAL
DEL SUELO**

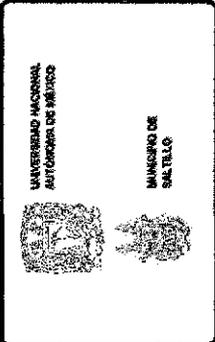
NUMERO
1

PRESENTA
D.A.H. ADEL SANTANDER ZARCO
DIRECTOR DE TESIS
DRA. ESTHER BAYLA PÉREZ
SINDICALES
M. EN ARQ. LECTOR ROBLEDO LARA
M. EN C. VÍCTOR CHÁVEZ CACAMPO
M. EN ARQ. ROBERTO EIBENSCHITZ HARTMAN
M. EN PSIC. BEATRIZ VÁSQUEZ ROMERO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

REGENERACIÓN DE LA FUNCIÓN HABITACIONAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE SALTILLO, COAHUILA



SIMBOLOGÍA

B BARRIO: UNIDAD PERIFÉRICA INTERIOR DEL ANTIQUO CENTRO HISTÓRICO, CON SERVICIOS MUNICIPALES (GAS, AGUA, ALUMBRADO PÚBLICO, TELEFÓNICO)

R REGULAR: CERRAMIENTO DE CALLES, ALZARBE PERIFÉRICO EN LA PARADA Y CALZADA CON INTERSECCIONES INICIALES

M MALO: INTERSECCIONES EN MALAS CONDICIONES, PROYECTA PLANOS DE CONSERVACIÓN

EN CONSTRUCCIÓN

VALLOS

ETIQUETACIÓN

AMPLIACIÓN
RISGO PROMINENTE
ARRIVO
LÍMITE CENTRO HISTÓRICO
LÍMITE CASO VERANO

ESCALA 1:12,000

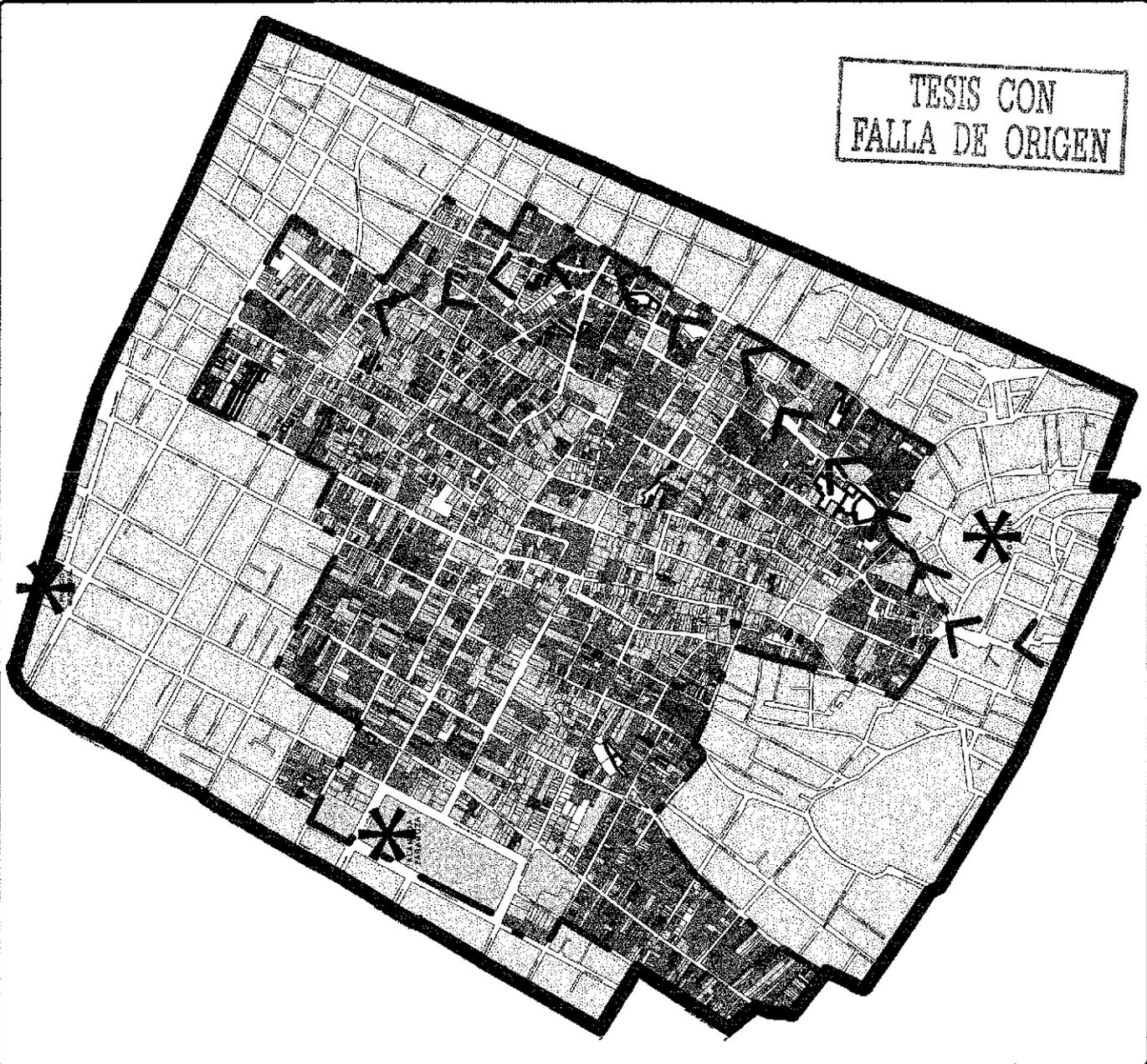
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

2

PRESENTA:
D.A.H. ANEL SANTANDER ZARCO

DIRECTOR DE TESIS:
DRA. ESTHER MATA PÉREZ

SHODALES:
M. EN ARQ. HÉCTOR ROBLEDO LARA
M. EN ARQ. RAFAEL CHAVARRA
M. EN CO. CARLOS WEISSBERG-SCHITZ-HARTMAN
M. EN PSIC. BEATRIZ VÁZQUEZ ROMERO



**REGENERACIÓN DE LA FUNCIÓN
HABITACIONAL DEL CENTRO HISTÓRICO
DE SALTILLO, COAHUILA**



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

DEGRUPPO DE
SALTILLO

SIMBOLOGIA

- 0 MANZANAS PRIORITARIAS (1 AL 7)
- VIALIDAD PRIMARIA
- CALLES PEATONALES
- ESTACIONAMIENTOS
- SENTIDO DE LAS CALLES
- CONFLICTOS VIALES



ESCALA 1:12,000
TITULO

**ESTRUCTURA VIAL
Y CONFLICTOS**

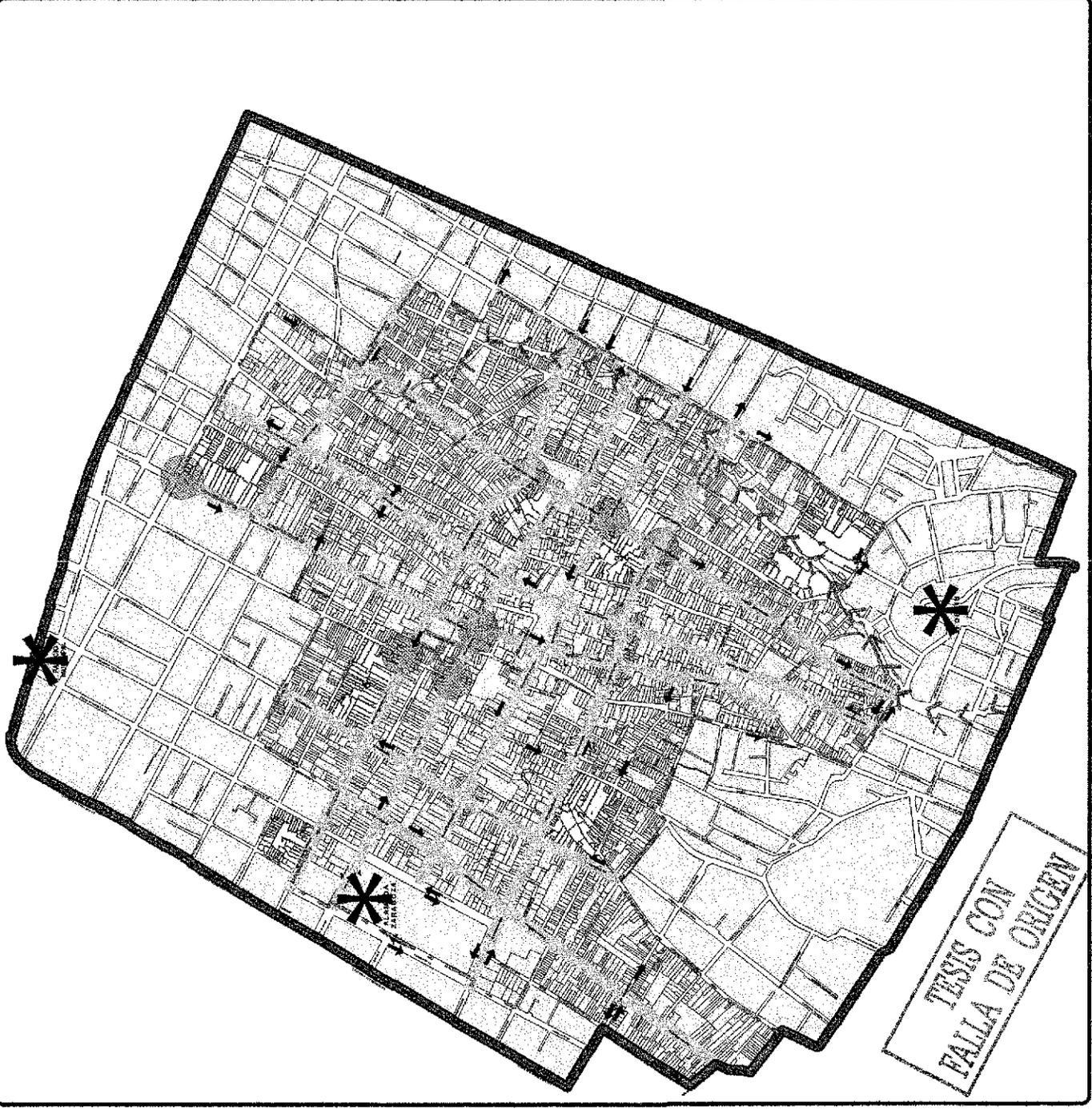


4

PRESENTE:
D. I. A. N. A. M. MARTINEZ JARCO

DIRECTOR DE TESIS:
DRA. ESTHER ANA PEÑEZ

ASISTENTES:
M. C. VICTORIANO GARCÍA
M. C. VICTORIANO GARCÍA
M. C. VICTORIANO GARCÍA
M. C. VICTORIANO GARCÍA



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**REGENERACIÓN DE LA FUNCIÓN
HABITACIONAL DEL CENTRO HISTÓRICO
DE SALTILLO, COAHUILA**



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO



MUNICIPIO DE
SALTILLO

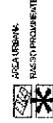
CONTENIDO

ENCUADRE TOTAL
DEL DISEÑO 2014 - 2016

- E-1 OFICINA DE GOBIERNO
- E-2 GUANAJUATO
- E-3 AGENCIA DE CONGRESO
- E-4 ESTACION DE TELEVISION
- E-5 RECONSTRUCCION PUEBLO
- E-6 TERMINAL DE CARRO
- E-7 CASERIO PUEBLO
- E-8 HOTELS
- E-9 ASOCIACION URBENA
- E-10 CALZADA
- E-11 ALSEMA, TEMPLOS
- E-12 HOSPITALES
- E-13 CLINICAS
- E-14 CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL
- E-15 CENTRO MEDICO
- E-16 CANCHA AL RELEVE
- E-17 CULO SOCIAL
- E-18 CIRCO CULTURAL, MUSEO
- E-19 CINES
- E-20 ESCUELA
- E-21 SINDICATO
- E-22 DEFORMACION PERIODICO
- E-23 TELER
- E-24 CENTRO SOCIAL
- E-25 BIBLIOTECA
- E-26 COMERCIO
- E-27 MERCADO



AEROPU
CENTRO HISTÓRICO
PARQUE URBANO



ZONA URBANA
MONUMENTO

ESCALA 1:12,500



**EQUIPAMIENTO
URBANO**

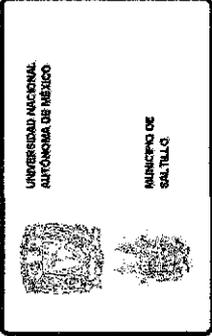
5

DIRECCIÓN
PLAN PARA SALTILO
DIRECCIÓN DE TRABAJO
DISEÑO URBANO
DISEÑO DE CALZADA
DISEÑO DE SERVICIOS
DISEÑO DE EQUIPAMIENTO
DISEÑO DE ZONAS

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



REGENERACIÓN DE LA FUNCIÓN
HISTÓRICA DEL CENTRO HISTÓRICO
DE SALTILLO, COAHUILA



SIMBOLOGÍA

	B. BALDO	4.02
	S. ABANDONADO	8.22
	SIN INFORMACIÓN	7.47

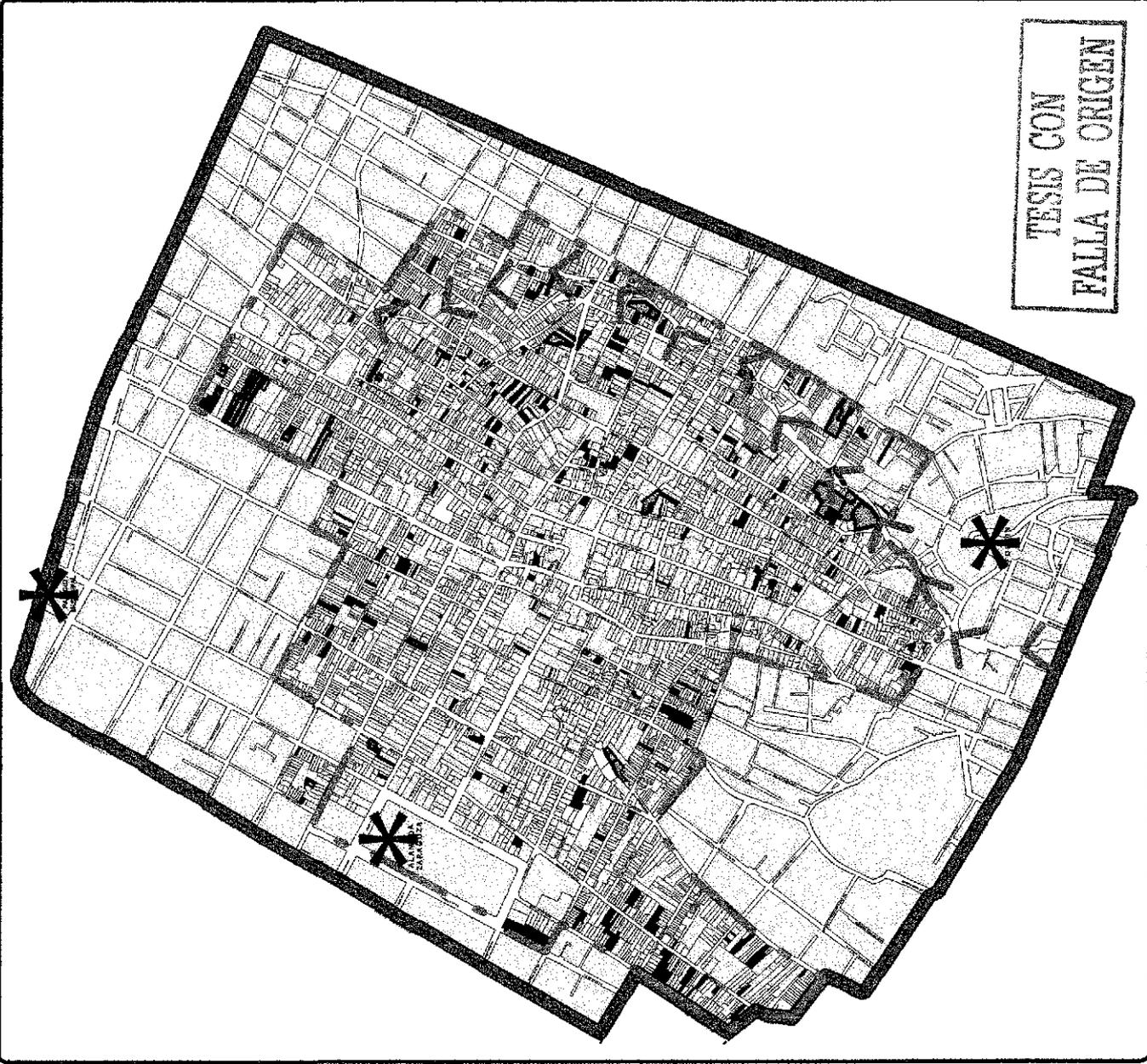
RECALIFICACIÓN URBANA
PASEO PROMONTE

MERCADO
MERCADO DEL CENTRO HISTÓRICO
MERCADO DEL CASCO URBANO

ESCALA: 1 : 2,000

**PREDIOS BALDIOS
Y ABANDONADOS**

PRESENTE:
D.A.H. ANEL SANTANIER ZARCO
DIRECTOR DE TESIS:
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ
SINDICALES:
M. EN ARQ. HÉCTOR ROBLEDO LARA
M. EN C. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO
M. EN ARQ. ROBERTO EBERSCHITT HARTMAN
M. EN PSIC. BEATRIZ YACQUE TORRENO



**REGENERACIÓN DE LA FUNCIÓN
HABITACIONAL DEL CENTRO HISTÓRICO
DE SALTILLO, COAHUILA**



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO



MUNICIPIO DE
SALTILLO

ZIRROLOGIA

- H HABITACIONAL
- C COMERCIAL
- M MIXTO
- E EQUIPAMIENTO
- I INDUSTRIA
- AV AREAS VERDES
- S ABANDONADO
- B BALDIO
- NO SE LEVANTO
- VIALIDAD

SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO 123 HAS.

- AREA URBANA
- ARROYO
- LIMITE CENTRO HISTORICO
- LIMITE CASCO URBANO
- RASGO PROMINENTE



NORTE

TITULO:
**USO ACTUAL DEL
SUELO DEL
POLIGONO DE ACTUACIÓN**

NUMERO

8

PRESENTA:
D.A.H ANEL SANTANDER ZARCO

DIRECTOR DE TESIS:
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ

SINODALES:
M EN ARQ. HÉCTOR ROBLEDO LARA
M EN C. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO
M EN ARQ. ROBERTO EBENSCHUTZ HARTMAN
M. EN PSIC. BEATRIZ VAZQUEZ ROMERO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA MAESTRIA EN URBANISMO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

125

