

## **Potencialidades y restricciones del “Palacio Pichardo” para hotel de la cadena Encanto.**

**Potentialities and restrictions of the Palacio Pichardo for hotel of the chain Encanto.**

Aymeé ALONSO GATELL<sup>1</sup>

Carmen J. LEYVA FONTES<sup>2</sup>

Ailec SARDUY CASTELLANOS<sup>3</sup>

<sup>1, 2 y 3</sup> Universidad de Camagüey “Ignacio Agramonte Loynaz”, Cuba

<sup>1</sup> e-mail: [aymee.alonso@reduc.edu.cu](mailto:aymee.alonso@reduc.edu.cu)

<sup>2</sup> e-mail: [carmen.leyva@reduc.edu.cu](mailto:carmen.leyva@reduc.edu.cu)

<sup>3</sup> e-mail: [ailec.sarduy@reduc.edu.cu](mailto:ailec.sarduy@reduc.edu.cu)

Recibido: 13 marzo 2015

Aceptado: 14 abril 2015

### **RESUMEN**

Se necesita preservar el patrimonio como legado histórico, y atraer, hacia los Centros Históricos, un turismo especializado que busca aumentar su cultura y conocimiento llamado turismo urbano. La ciudad de Camagüey posee valores patrimoniales que constituyen un factor valioso para la actividad turística del país, y determina la necesidad de ampliar la planta hotelera en su centro histórico. La planta hotelera en el Centro Histórico de Camagüey es insuficiente, y el MINTUR ha solicitado que se analicen las potencialidades del Palacio Pichardo para transformarlo en un hotel de la Cadena Encanto. Ese es el objetivo del presente trabajo. Se emplearon métodos teóricos y empíricos. Se analizan etapas del desarrollo de la actividad turística en Cuba. La investigación toma en consideración la legislación vigente acerca del patrimonio en Cuba, y los niveles de significación en la ciudad y la arquitectura.

El trabajo sirve de base para una futura propuesta de hotel en este inmueble.

**Palabras clave:** centro histórico, turismo urbano, intervención en edificio patrimonial

### **ABSTRACT**

It is needed to preserve the patrimony like historical legacy, and to attract, toward the Historical Centers, a specialized tourism that looks for to increase their culture and knowledge called urban tourism. The city of Camagüey possesses patrimonial values that constitute a valuable factor for the tourist activity of the country, and it determines the necessity to enlarge the hotel plant in its historical center. The hotel plant in the Historical Center of Camagüey is insufficient, and the MINTUR has requested that the Palacio's potentialities Pichardo is analyzed to transform it in a hotel of the Chain Charm. That is the objective of the present work. Theoretical and empiric methods were used. Stages of the development of the tourist activity are analyzed in Cuba. The investigation takes in consideration the effective legislation about the patrimony in Cuba, and the significance levels in the city and the architecture.

The work serves as base for a future hotel proposal in this property.

**Key Words:** historical center, urban tourism, intervention at patrimonial building.

## **INTRODUCCIÓN**

Actualmente, el turismo se manifiesta como una gran industria a nivel internacional y se ha transformado en una de las más importantes fuentes de riqueza de los países donde se desarrolla, lo que lo ha llevado a ubicarse entre las primeras actividades del mundo en cuanto a inversiones, movimientos financieros y empleo generado. Ante esta situación, el desarrollo de la actividad tiene el enorme reto de realizar una gestión adecuada y responsable para ponerla al servicio de la comunidad internacional (Ayala, 2003).

En Cuba, luego de la primera intervención norteamericana, se inicia un fuerte flujo de ciudadanos estadounidenses. De esta época, se destacan hoteles como El Sevilla (1914), El Presidente y el Hotel Nacional (1930). A partir del triunfo revolucionario, se ha puesto en práctica el desarrollo intensivo de algunos renglones de la economía, como el turismo (Alfonso, 2008). La necesidad de preservar el patrimonio como legado histórico ha incentivado al mundo en general y a Cuba en particular. En el caso de la ciudad de Camagüey, cuenta con más de cinco siglos de fundada y un Centro Histórico de unas 79 hectáreas, cuya conservación y entramado urbano-arquitectónico la convierten en una de las más atractivas villas fundadas por los españoles en Cuba (Gómez, Prieto y Más, 2006).

En Camagüey se exhiben grandes potencialidades. En el año 2008, el Centro Histórico de la Ciudad fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, lo cual representa un gran atractivo para un turismo urbano especializado. Algo que se torna muy interesante es la trama urbana de la ciudad, su forma irregular imprime un toque mágico a la ciudad. Estas potencialidades promueven la creación de nuevas ofertas complementarias al alojamiento, y hace priorizar el desarrollo de modalidades como cultura y gestión del patrimonio (Guirola y Ruiz, 2008).

Debido a la necesidad de ampliar la planta hotelera dentro de la ciudad, se hace un análisis de las limitaciones y potencialidades del "Palacio Pichardo", ubicado en la calle Avellaneda No. 66 esquina a Tío Perico, inmueble representativo del período de tránsito (1810-1856), para su comercialización como hotel de la Cadena Encanto. Actualmente la ciudad cuenta con diez hoteles, siete de estos con categoría de hasta tres estrellas y tres con la modalidad Hotel Encanto, diseñados para llegar hasta un máximo de cuatro estrellas (Potencial turístico: provincia de Camagüey, 2006).

## **DESARROLLO:**

### **Turismo. Tendencias internacionales.**

El turismo se define como el conjunto de las relaciones y fenómenos sociales producidos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su lugar de

domicilio por motivos no laborales, sino culturales, recreativos, de descanso, esparcimiento y de placer, y en tanto que dichos desplazamientos y permanencia no estén motivados por una actividad lucrativa. La definición del término nos remite al desplazamiento de un lugar a otro, pero frecuentemente la parte más considerable de la actividad turística ocurre durante la permanencia en el lugar seleccionado, aunque puede abarcar también desplazamientos parciales (Ayala, 2003).

La actividad turística produce sobre la sociedad una serie de efectos que modifican positiva o negativamente los comportamientos de los individuos en las comunidades y mercados emisores, así como en los receptores, destacándose mejor calidad de vida física y mental, enriquecimiento cultural, generación de empleos en el mercado receptor y el estrechamiento de los lazos de comunicación. El turismo, al representar una fuente de ingresos, constituye un factor determinante en el desarrollo económico local que lo convierte en un tema de importancia vital dentro de la economía mundial y lo establece en el mundo como un medio eficaz de promover o de ayudar al desarrollo económico, a partir de los recursos generados, que son capaces de fortalecer la economía o contribuir a consolidarla (Llánez, s.f).

El crecimiento de los desplazamientos turísticos sigue las tendencias de crecimiento económico medidas por el Producto Interno Bruto (PIB). En el período de 1950-2000 a escala global se muestra en todos los continentes un notable crecimiento de la llegada de turistas. En el 2008, las llegadas de turistas internacionales ascendieron significativamente, mientras que en el 2009 decayeron por los efectos de la recesión económica de 2008-2009. (Organización Mundial del Turismo (OMT), 2009). En el 2010 el número de llegadas de turistas se recuperó (Organización Mundial del Turismo (OMT), 2015), con una mejor capacidad de resistencia a la desaceleración económica. Entre 2007 y 2010, los 10 países que recibieron los mayores ingresos del turismo internacional se ubican principalmente en el continente europeo.

América Latina, según el Foro Económico Mundial, aún presenta deficiencias en las áreas de infraestructura y el marco jurídico, pero son muy competitivas en los aspectos relativos a recursos culturales y naturales, factores por los que resulta atractivo realizar inversiones o desarrollar negocios en el sector de viajes y turismo de los países de la región, (Blanke y Chiesa, 2009). En el Caribe Insular, el turismo representa un 13,9% del PIB, con ingresos directos de 24 mil millones de dólares y una contribución total de alrededor de 65 mil millones de dólares, genera el 18,2% del total de exportaciones de la región y contribuye al 12,1 % del empleo con cerca de 2 millones de puestos de trabajo. El Caribe mexicano depende en un 90% del turismo, que produce más de 400 mil empleos. Para los países continentales el turismo representa una de las principales fuentes de ingreso. (Tabla 1 y Fig. 1.)

**Tabla 1:** Ingresos diarios por turismo internacional en El Caribe

**Principales destinos turísticos enero - septiembre del 2011**

	Visitantes	Ingresos	Us\$/turista /dia
<b>Cancún</b>	<b>2,195</b>	<b>2,017</b>	<b>191</b>
<b>Jamaica</b>	<b>1,248</b>	<b>1,289</b>	<b>152</b>
<b>R. Dominicana</b>	<b>3,280</b>	<b>3,275</b>	<b>107</b>
<b>Riviera Maya</b>	<b>2,541</b>	<b>1,601</b>	<b>104</b>
<b>Cuba</b>	<b>2,064</b>	<b>1,343</b>	<b>72</b>

Fuente: Blanke y Chiesa, 2012.



**Fig. 1.** Ingresos diarios por turismo internacional en El Caribe

Fuente: Blanke y Chiesa, 2012.

### Turismo en Cuba.

El proceso evolutivo del turismo en Cuba ha transitado por diferentes períodos por lo que se puede agrupar en tres grandes etapas. La primera abarca desde los finales del siglo XIX hasta 1959, la segunda corresponde hasta la década de los años 1980 y la tercera desde ésta, hasta nuestros días (Montaner, 2008).

El turismo en el Caribe comienza a adquirir importancia en el primer cuarto del siglo XX, con la influencia de los Estados Unidos como característica fundamental, al convertirse Cuba en su primer objeto de inversión. Durante esta década el país, como primer receptor turístico en el Caribe, se encontraba entre los privilegiados destinos mundiales turísticos, a pesar de que el tipo de turismo que desarrollaba no explotaba las mejores aristas de los atractivos del país, dejando mucho que desear por su vinculación con el juego, la prostitución, la mafia y la dependencia foránea, que a partir de la década de 1930 se incrementaría.

Con el triunfo de la Revolución, se produce el rompimiento de relaciones con Estados Unidos, el principal emisor de turistas hacia el país. El 20 de noviembre del mismo año, se creó el Instituto Nacional de la Industria Turística (INIT) para

garantizar que todos los recursos del turismo se pusieran en función del disfrute por la población. A partir de 1960 y hasta la década de 1980, el turismo fue orientado hacia el mercado nacional, tendiendo a disminuir los niveles de calidad y amplitud de los servicios prestados. En paralelo, en la década del 70, comienza una reapertura del turismo internacional bajo las consideraciones de exponer los atractivos naturales y los nuevos aspectos socioeconómicos creados en la nación cubana, en lo que contribuyó la incorporación del país al Consejo de Ayuda Mutua Económica (CAME) (Lemes y Machado, s.f)

En los años 90 el turismo se convirtió en el motor impulsor de la economía, ubicándose en uno de los tres sectores priorizados en la estrategia del desarrollo económico, unido a la biotecnología y el programa alimentario (Fig. 2). Se refuerza la actividad comercializadora, de investigaciones de mercado y promocional del turismo, con la acción conjunta de nuevas empresas unidas a las ya tradicionales (Ayala, 1999).

### CUBA Evolución del turismo internacional 1994 - 2013

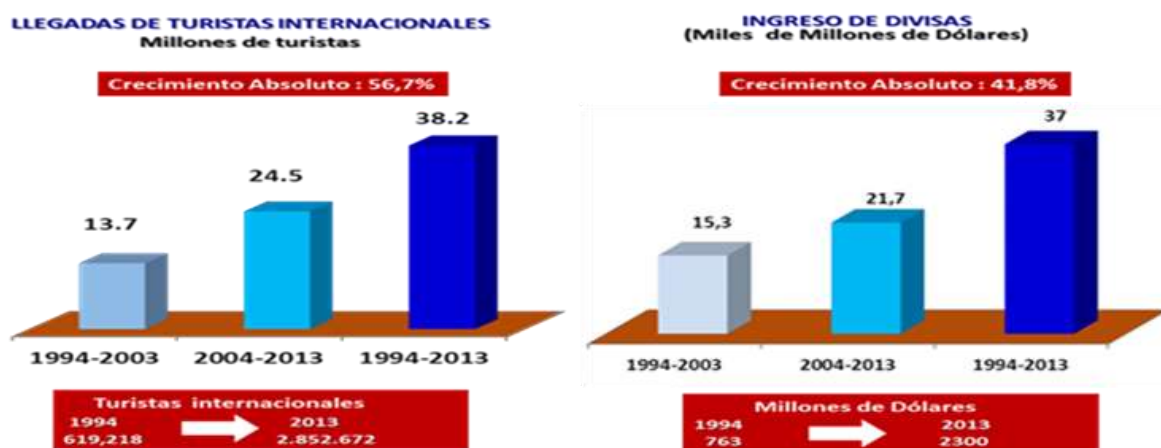


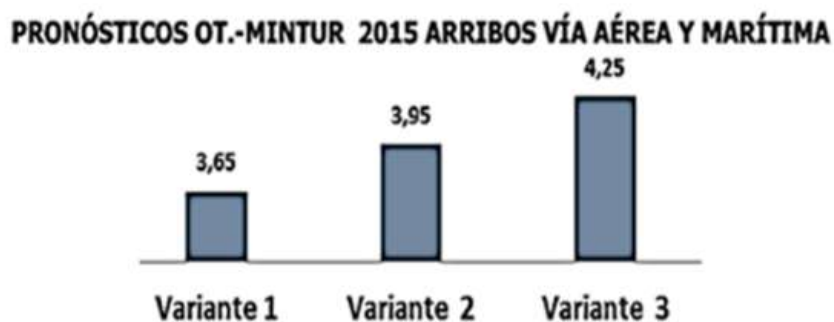
Fig. 2 Cuba. Evolución del turismo internacional 1994-2013  
Fuente: SAT, Observatorio Turístico UH. 2013.

Para el escenario turístico se ha realizado un nuevo modelo de gestión basado en el diseño de medidas más eficaces de desarrollo consciente de los recursos que propicie una experiencia transformadora de la vida, utilizando el turismo sostenible y con un uso inteligente de los espacios, generando un alto valor agregado que marca nuevas tendencias del desarrollo turístico (Fig. 3).



**Fig. 3** Tendencia de los mercados emisores a Cuba  
**Fuente:** OT MINTUR. Comité Comercial.2014.

El posible restablecimiento de las relaciones entre Cuba y Estados Unidos de América anunciado el 17 de diciembre del 2014, producirá implicaciones en el sector turístico, existiendo una primera versión de pronósticos donde se considera que en el 2015 Cuba podría alcanzar la cifra de más de 4 millones de visitantes (Fig. 4).



**Fig. 4** Arribos vía aérea y marítima  
**Fuente:** Pronósticos OT-MINTUR 2015.

Camagüey es la provincia más extensa del país, se encuentra situada en la región centro oriental de Cuba y posee una economía básicamente agropecuaria y amplios potenciales para el desarrollo del turismo de ciudad, visto esto a través de los altos valores históricos, arquitectónicos, ambientales, culturales y urbanos de su capital provincial, la ciudad de Camagüey, con sus tradiciones, manifestaciones culturales y la concentración mayor de la actividad turística localizada en su centro histórico. La ciudad, fundada en 1514, posee un núcleo tradicional con las principales arterias comerciales y la presencia de servicios gastronómicos, recreativos y culturales que influyen en su imagen urbana, donde además se pueden observar importantes muestras de la arquitectura local de diversos estilos, desde el siglo XVIII hasta la actualidad.

Se resaltan valores excepcionales manifestados en su trazado urbano irregular que produce un sistema de plazas principales y plazuelas, calles sinuosas, callejones y un sistema de manzanas y parcelas irregulares, donde sobresale la presencia de

edificios religiosos asociados a las plazas principales como un sistema de referencia urbano y barrios bien estructurados (Gómez, Prieto y Más, 2006).

El centro histórico contiene, además, la estructura de servicios de nivel metropolitano y regional que le aporta gran animación. Las políticas de conservación que se llevan a cabo, han permitido rescatar y revalorizar el rico patrimonio cultural de la ciudad, sus costumbres, tradiciones y formas de vida, elementos que además son favorecedores del óptimo desarrollo turístico de la ciudad.

La ciudad comenzó a recibir un volumen importante de turistas foráneos desde el año 1999, lo cual ha propiciado un desarrollo ascendente en la infraestructura hotelera y extrahotelera (Potencial turístico: provincia de Camagüey, 2006). El turismo en la ciudad ha tenido un importante crecimiento en los últimos años. Los principales mercados emisores en la actualidad son Alemania, Francia, Holanda e Italia. De éstos, el mercado alemán y el holandés son los que manifiestan una tendencia más creciente. La oferta complementaria de la ciudad se ha ido enriqueciendo en los últimos años, beneficiada por un proceso inversionista encaminado fundamentalmente, al mejoramiento de la planta hotelera existente.

La ciudad cuenta con siete instalaciones hoteleras, de ellas seis localizadas en el centro histórico, cinco pertenecen a la cadena Islazul, la que junto a las cadenas Cubanacán y Horizontes se distribuyen la capacidad habitacional de la provincia en 15 instalaciones. La actividad extrahotelera se encuentra dirigida por la empresa Palmares. La categoría de los hoteles oscila entre dos y tres estrellas, su capacidad habitacional entre las 14 y 78 habitaciones, lo que promueve el turismo nacional e internacional (Jiménez, 2002).

### **Hotel Encanto**

Tras la incorporación al Grupo Cubanacán de una red de pequeños establecimientos hoteleros con personalidad propia y peculiares diseños y debido a un estudio de posicionamiento de marcas, el Grupo ha procedido a reorganizar su estructura marcaria, con el fin de adaptarla a los diferentes mercados. De esta manera la nueva estructura estará integrada por cuatro grandes marcas: Brisas; Club Amigo; Cubanacán y Horizontes y en estos momentos se inicia el diseño e implementación de la marca Encanto.

Los Hoteles Encanto clasificados por su virtud de primacía, por el alto nivel del servicio y céntricas ubicaciones en ciudades, con atributos sobresalientes, se destacan esencialmente por la amabilidad sorprendente, una diferencia "sin costos". Responden a las tendencias internacionales actuales, que exigen la especialización de productos como vía para satisfacer las expectativas, siempre crecientes del mercado, en este caso, clientes que deseen sentirse como en su casa o incluso mejor.

La definición y diseño de los Hoteles E, está orientada para pequeños establecimientos hoteleros, caracterizados por un ambiente íntimo y privado, con servicios al detalle, para que el cliente se sienta atendido como en su propia casa, se distinguen por ser singulares, refinados y adaptables a cada cliente, con la conjugación de una amplia gama de servicios complementarios.

La refinada decoración con realce de cubanía, constituye un elemento de significativa importancia, ya que en la elegancia se conjugan las intenciones antiguas y contemporáneas, sin privar al cliente del confort, la comodidad y el acceso a la más avanzada tecnología. Estos hoteles se diferencian del resto por su individualidad y detalles, son Hoteles Encanto, porque son únicos, originales e históricos.

### **Diagnóstico general. Limitaciones y potencialidades del Palacio Pichardo para su comercialización como Hotel Encanto.**

#### **Análisis del contexto.**

El centro histórico de la ciudad de Camagüey se encuentra ubicado entre los ríos Tímina y Hatibonico, con una prolongación al norte, hacia el barrio de la Vigía y otra al sureste, hacia el barrio de la Caridad. Presenta un esquema de ciudad medieval producto del trazado sinuoso de sus calles que se cruzan desordenadamente y se ensanchan en ciertos puntos conformando así las doce plazas y dieciocho plazuelas de la ciudad. Posee además 316 manzanas formando un área de 330 hectáreas que albergan un total de 9990 edificaciones de las cuales 4042 poseen valor histórico, arquitectónico o ambiental. La estructura urbana está subsumida en una irregular trama (Gómez, Cento, Prieto y Mas, 2009).

En la zona se destacan no solo los espacios principales donde los templos constituyen hitos y organizan los barrios, sino también un conjunto de plazas secundarias y plazuelas, calles y callejones que discurren de forma curvilínea y albergan casas, exponentes arquitectónicos de carácter civil y residencial de los diferentes estilos arquitectónicos. Constituye, por ello, un conjunto de edificaciones unitario, armónico y coherente a pesar de su heterogeneidad y diversidad, con predominio de edificios de una sola planta, en el cual conviven en perfecta armonía edificios coloniales, eclécticos, art déco, neocoloniales, entre otros, como telón de fondo de los conjuntos religiosos que sirven de acento en su bajo y llano perfil.

El sitio de estudio está delimitado por las calles Avellaneda, Tío Perico y San Fernando. La morfología de la manzana en la que se encuentra ubicado responde a manzanas compactas, con lotes asociados mediante medianería. Su sección urbana responde al tipo acera-calle-acera, sin presencia de parterre, portales o jardinería. La zona se caracteriza por la presencia del estilo ecléctico. La imagen urbana desde el punto de vista constructivo se encuentra deteriorada por la antigüedad de los edificios y la falta de mantenimiento, aunque como una potencialidad a destacar esta la cercanía del parque Martí, uno de los espacios urbanos más importantes dentro del centro histórico de Camagüey, catalogado como foco de primera categoría en el plan de ordenamiento turístico.

#### **Investigación histórica del inmueble.**

Para este estudio se contó con documentación gráfica; planos originales del edificio y documentación escrita, y la valoración histórica realizada por el Dr. Oscar Prieto en su libro *Camagüey: ciudad y arquitectura (1514-1950)* (Gómez, Prieto y Más, 2006). El inmueble ubicado en la calle Avellaneda # 66 constituye una obra de especial importancia para la ciudad de Camagüey, recibió el apelativo de "Palacio Pichardo"



para resaltar que perteneció a Francisco Pichardo y Tapia, abogado de la Real Audiencia de Puerto Príncipe. Se conoce que el solar estaba edificado el 3 de abril de 1819, fecha en la que José Joaquín Varona, por medio de su representante Tomás de Estrada, vendió el colgadizo de madera, tejas y tapias de cal y ladrillo que allí existía al cadete Felipe Sánchez en la calle San Juan, Barrio de San Francisco en \$3 000. Especifica el documento, que Varona lo heredó de sus padres. Años después, el 1 de febrero de 1835, el sub teniente Sánchez vendió el colgadizo en pacto de retro al Dr. Manuel Carmona, se especifica que la venta procede por \$ 1 300 y que comprende las fábricas y el solar bajo de Tapias. Luego Carmona se la vendió a Pichardo el 22 de abril de 1847, aunque existe la información ante el notario Juan Ronquillo de que el Licenciado Agente Fiscal de la Real Audiencia, Pichardo, se la compró al también Licenciado José María de Zaldívar en \$ 3 100.

La inscripción que se hace de la vivienda en la Propiedad en el año 1892, especifica que tiene de frente 17 metros, por el fondo 10 metros y 38 metros de largo para una extensión superficial total de 515 metros. Colinda por un lateral con un inmueble del regidor Don B. de Varona, por el otro con casa de La Rosa González, al frente con la casa de Francisco y al fondo con el solar del presbítero José Antonio.

La edificación ha sufrido transformaciones. En 1900 radicó allí el Instituto de Segunda Enseñanza y en los últimos años radicó la Dirección de Finanzas aproximadamente desde 1977; por el uso administrativo ocurrieron subdivisiones interiores, tapiado de arcos, colocación de falsos techos, ampliaciones, sustituciones de pisos, etc. Se le introdujo al inmueble una ampliación de la planta baja en la zona del laboratorio con la utilización de mampostería y techos de azotea. Con el de cursar del tiempo ha ido en aumento el deterioro de todos los elementos componentes del inmueble debido a la falta de mantenimiento y las transformaciones desacertadas que posee (Mejías y Maresma, 2013).

#### **Caracterización general del inmueble.**

El inmueble es representativo del período de tránsito (1810-1856). Vivienda de transición al neoclásico con persistencia de elementos barrocos. Tiene un carácter relevante y valor arquitectónico debido a las características de los elementos que lo conforman. Presenta dos niveles vistos desde la calle. Su interior está conformado por cuatro; una fachada de 18m de longitud y un área total de 190m<sup>2</sup>. Los vanos distribuidos con regularidad, pretil corrido a lo largo de la fachada. Presenta balcón de hierro corrido sobre alero de madera en la fachada principal y balcones pequeños de madera en otras fachadas. Resaltan en su interior elementos arquitectónicos: arcos de mediodiámetro, mixtilobulados, elementos de carpintería, variedad de pisos, entre otros que, al encontrarse la mayor parte en buen estado, hacen que el edificio sea único en la zona, de ahí la importancia de su conservación (Mejías y Maresma, 2013).

#### **Análisis arquitectónico y técnico constructivo detallado.**

El estado actual del inmueble muestra un deterioro total. La cubierta se encuentra completamente dañada, presenta un derrumbe parcial, pérdida de viguetas en la estructura, otras viguetas con fisuras verticales en el centro de la luz, asentamiento,

pérdida de elementos y de las juntas de mortero de la impermeabilización, vegetación parásita y escombros. Las causas de estos deterioros son fundamentalmente la falta de mantenimiento y las filtraciones. En el entrepiso los deterioros están relacionados con el derrumbe parcial de la cubierta, el área deteriorada presenta pérdida de la tablazón y degradación de la estructura, causados por la humedad provocada por la irrigación, las filtraciones y la falta de mantenimiento.

En los aleros y balcones los deterioros encontrados son la pérdida de vigas, deformaciones, asentamientos y pudrición en las cabezas de las vigas, provocados por la humedad y la falta de mantenimiento. En los pisos el principal deterioro es la suciedad, además de la degradación de los elementos de piso en el patio interior, perforaciones y la pérdida de elementos. Las causas de estos deterioros son la humedad, la falta de mantenimiento y acciones constructivas.

Los muros, estructuralmente se encuentran en buenas condiciones, los deterioros en su generalidad son constructivos. El principal deterioro es el desprendimiento del revestimiento, aparición de hongos y mohos. La principal causa es la humedad que se da por irrigación, filtraciones, capilaridad o condensación, además de las acciones constructivas que han deteriorado los revestimientos. En parte de la edificación estos deterioros han sido solucionados. Se les ha eliminado el revestimiento sin adherencia y se ha aplicado un repello sin terminación.

En la carpintería los deterioros son la pérdida de marcos, puertas y ventanas, degradación, pérdida de elementos y la pudrición. Las causas, principalmente la falta de mantenimiento y la exposición a la intemperie además de la humedad y el vandalismo. Las puertas y ventanas de la fachada se encuentran en buena condiciones constructivas solo les falta mantenimiento para detener el proceso de degradación. El balcón de cajón en el lateral presenta degradación de la madera por la exposición a la intemperie.

Las escaleras de madera con las que cuenta el edificio se encuentran desgastadas. Dos con alto grado de degradación por la humedad y la falta de mantenimiento, y la principal presenta desgaste de los escalones pero con una estructura firme y bien conservada.

Las instalaciones hidrosanitarias se muestran completamente deterioradas por la falta de mantenimiento y el falso techo ha sido eliminado por completo, dejando las estructuras y elementos de sujeción colgando del entrepiso y la cubierta.

#### **Análisis de las potencialidades y restricciones del "Palacio Pichardo".**

La edificación constituye un exponente excepcional de la arquitectura habitacional representativa de la primera mitad del siglo XIX camagüeyano, con Grado de Protección I, de ahí la necesidad de intervenir el inmueble respetando las características del mismo sin realizar modificaciones ni añadidos innecesarios, no realizar demoliciones sin la adecuada autorización considerando su alto valor patrimonial, utilizar la combinación de técnicas y materiales tradicionales con los contemporáneos, velar cuidadosamente el cumplimiento de las regulaciones

urbanas y arquitectónicas vigentes así como velar por el cumplimiento de los condicionantes medioambientales.

Considerando las potencialidades del inmueble y la pretensión de la Oficina del Historiador de la Ciudad de convertirlo en un hotel de la cadena Encanto, esta investigación deja sentadas las bases para futuros proyectos. Se definen las potencialidades y restricciones del inmueble a nivel urbano y arquitectónico que faciliten futuros trabajos.

#### **Potencialidades y restricciones del "Palacio Pichardo" a nivel urbano.**

##### **Potencialidades**

- 1- Potencial turístico de la zona, centrado fundamentalmente en su historia, su cultura y su patrimonio edificado.
- 2- Cercanía a importantes plazas y edificios de alto valor arquitectónico e histórico, lo que facilita la realización de recorridos turísticos.
- 3- Facilidades de servicios de salud, culturales, de comercio y gastronomía en la cercanía del inmueble que facilitan la accesibilidad de los turistas.
- 4- Existencia de parqueo a menos de 100m del inmueble, en la calle República.
- 5- Adecuada armonía entre los estilos arquitectónicos presentes en el perfil.
- 6- El inmueble produce una ruptura adecuada del perfil, que facilita el movimiento rítmico de la fachada.

##### **Restricciones:**

- 1- La fachada principal del inmueble está ubicada en un vial con un alto nivel de tránsito, principalmente vehicular, ya que la calle Avellaneda es una de las vías por las que transita el transporte público.
- 2- Acceso limitado de los turistas en ómnibus hacia el edificio considerando las características del centro histórico de la ciudad donde todos los viales que dan acceso al inmueble son estrechos, al igual que las aceras, que carecen de parterre.
- 3- En el perfil se evidencian modificaciones incompatibles con el perfil original lo que perjudica la imagen urbana de la zona.
- 4- Redes eléctricas expuestas en la visual principal.
- 5- Descualificación del inmueble que afecta el perfil urbano.
- 6- Visuales limitadas en las fachadas hacia las calles Tío Perico y San Fernando.

#### **Potencialidades y restricciones del "Palacio Pichardo" a nivel arquitectónico atendiendo a las cuatro variables de diseño.**

##### **Variable Espacio-Funcional**

##### **Potencialidades:**

- 1- El patio interior representa un elemento estructurador dentro del edificio, hacia donde convergen todos los espacios.
- 2- Los espacios interiores presentan dimensiones adecuadas para desarrollar el subsistema de alojamiento, pueden obtenerse 10 habitaciones aproximadamente.
- 3- La azotea del edificio puede ser utilizada en función de ubicar actividades recreativas al servicio de los turistas.

**Restricciones:**

- 1- El inmueble no posee espacio suficiente para establecer zona de parqueo en su perímetro.
- 2- Las características actuales del inmueble limitan la ubicación de los subsistemas en cuanto a las áreas.

**Variable Físico-Ambiental**

**Potencialidades:**

- 1- La presencia del patio interior facilita una buena ventilación, lo que favorece la ubicación del subsistema habitacional.
- 2- Por la estrechez de la calle y la altura de los edificios en el perfil, en el primer nivel no se evidencia en gran medida el asoleamiento del mismo, lo que facilita la circulación de los transeúntes.

**Restricciones:**

- 1- Por la cercanía con una vía que presenta alto nivel de tránsito (calle Avellaneda), el inmueble se ve afectado por el ruido como fuente contaminante.
- 2- No hay presencia de vegetación en el interior del inmueble, lo que influye negativamente en el confort ambiental, por lo que es necesario colocar contenedores interiores con vegetación para ambientar el espacio y lograr zonas de sombra.
- 3- La condición de edificio medianero limita esta zona de iluminación y ventilación natural, ya que no se le pueden abrir vanos en esta dirección.
- 4- El balcón corrido que se encuentra en el segundo nivel (fachada oeste), es afectado por el asoleamiento.
- 5- Deterioro de las redes técnicas.

**Variable Técnico-Constructivo.**

**Potencialidades:**

- 1- Desde el punto de vista estructural el edificio se encuentra en buenas condiciones.
- 2- Se conservan elementos y muros originales del edificio que no deben ser modificados, considerando que al inmueble le corresponde Grado de Protección 1.
- 3- El inmueble presenta grandes espacios y el patio interior con dimensiones idóneas para albergar las facilidades temporales en la etapa constructiva.
- 4- Los elementos estructurales y decorativos, se encuentran en bastante buen estado.

**Restricciones:**

- 1- Presenta deterioros en su mayoría constructivos, que se evidencian por la pérdida de los revestimientos y elementos de madera.
- 2- Se evidencian filtraciones por el alto grado de humedad existente tanto en la cubierta como por capilaridad en los muros.
- 3- Dificultad para enfrentar el proceso de rehabilitación del inmueble considerando la estrechez de la calle y la insuficiencia de espacio exterior para la utilización de equipos de izaje.

### Variable Expresión-Formal.

#### Potencialidades:

- 1- El edificio presenta un alto valor arquitectónico, presenta elementos que lo hacen único en la zona, como son: arcos de medio punto, mixtilobulados, elementos muy bien trabajados de madera, variedad de pisos que se encuentran en buen estado la mayoría.
- 2- Con la intervención en las fachadas de las calles San Fernando y Tío Perico puede lograrse un diseño interesante de los perfiles urbanos, respetando siempre los códigos originales y el estilo representativo del período de transito al neoclásico que presenta el edificio.

#### Restricciones:

- 1- Pocas posibilidades de modificaciones en la fachada principal debido al carácter relevante del edificio y el alto valor arquitectónico lo que restringe el diseño.
- 2- Las regulaciones urbanas vigentes para la zona de estudio limitan el crecimiento en altura.

### Variantes de zonificación.

Luego de definidas un conjunto de potencialidades y restricciones del "Palacio Pichardo" y considerando el alcance del trabajo, se presentan dos variantes (Figs. 5 y 6) de zonificación a nivel de manchas, como muestra de las posibilidades de adaptabilidad que puede refrendar la viabilidad de un proyecto de hotel de ciudad para potenciar el turismo en Camagüey y la comercialización del inmueble como hotel de la cadena Encanto.

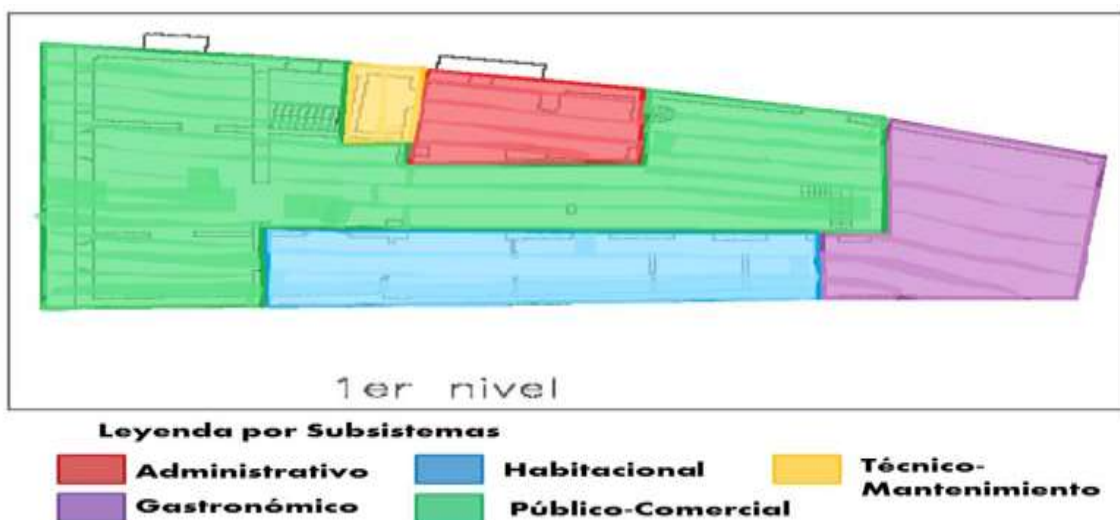


Fig. 5 Variante 1

Fuente: Elaboración propia

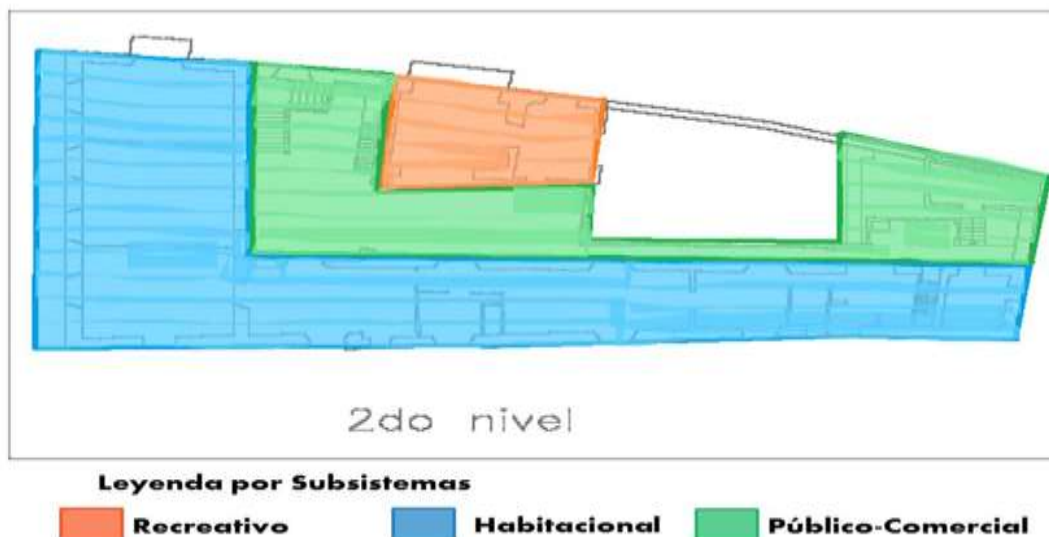


Fig. 6 Variante 2  
Fuente: Elaboración propia

### CONCLUSIONES.

El patrimonio, como legado histórico, atrae un turismo especializado hacia los Centros Históricos. La ciudad de Camagüey, es poseedora de invaluables valores patrimoniales, lo que constituye actualmente un factor imprescindible en la actividad turística, y determina la necesidad de ampliar su planta hotelera.

El diagnóstico realizado del inmueble estudiado, corroboró un estado técnico constructivo deplorable por la falta de cuidado y mantenimiento, con la conservación de elementos decorativos y estructurales significativos.

Las potencialidades y restricciones de la zona y del edificio en particular, permiten establecer bases conceptuales para acometer futuros trabajos de intervención en el inmueble estudiado.

### RECOMENDACIONES:

Las potencialidades y restricciones definidas en el trabajo, deben ser consideradas en la realización de las Ideas Conceptuales del Hotel de la Cadena Encanto "Palacio Pichardo".

Aplicar el resultado de este trabajo en estudios posteriores de proyectos turísticos para la ciudad de Camagüey.

Facilitar los resultados obtenidos en esta investigación a decisores del proceso inversionista del turismo en la ciudad.

### REFERENCIAS

- Alfonso, A. A. (2008). *Etapas del desarrollo del turismo en Cuba*. Matanzas, Cuba: Universidad de Matanzas, Departamento de Contabilidad y Finanzas.
- Almeida, M., y Santana, P. (2011). Propuesta de Conexión Vial del Centro Histórico y el Centro Político Administrativo de la ciudad de Camagüey. Trabajo de diploma, Arquitecto, Universidad de Camagüey "Ignacio Agramonte Loynaz", Camagüey, Cuba.

- Ayala, H. (2003). *Conceptos básicos y actualidad del turismo internacional*. La Habana, Cuba: Universidad de La Habana.
- Ayala, H. (1999). El turismo en Cuba en la década de los 90'. *Curso Internacional Cuba y su entorno: Economía y turismo*. La Habana, Cuba.
- Blanke, J., y Chiesa, T. (2009). *Travel & Tourism Competitiveness Report. World Economic Forum*. (J. Blanke, y T. Chiesa, Edits.) Recuperado el 2 de abril de 2012, de <http://es.wikipedia.org/wiki/Turismo>
- Gómez, L., Cento, E., Prieto, O., y Mas, V. (2009). *Camagüey-Ciego de Ávila: Guía de Arquitectura y Paisaje*. Sevilla-Camagüey: Conserjería de Vivienda y Ordenación del Territorio Fomento de la Arquitectura/ Cooperación Internacional.
- Gómez, L., Prieto, O., y Más, V. (2006). *Camagüey: ciudad y arquitectura (1514-1950)*. Camagüey, Cuba: Ácana.
- Guirola, O., y Ruiz, A. R. (2008). *Situación del Turismo Internacional en Cuba*. Camagüey, Cuba: Escuela de Hotelería y Turismo.
- Jiménez, A. (2002). Propuestas de cambio de uso de inmuebles para el completamiento de los servicios en los hoteles Plaza, América e Isla de Cuba. . Trabajo de diploma, Arquitecta, Universidad de Camagüey "Ignacio Agramonte Loynaz", Camagüey, Cuba.
- Lemes, A., y Machado, T. (s.f). *Evolución del turismo como locomotora de la economía cubana*. Recuperado el 10 de febrero de 2012, de [www.eumed.net/eve/resum/index.htm](http://www.eumed.net/eve/resum/index.htm)
- Llánez, R. (s.f). *Selección de materiales sobre economía del turismo*, La Habana, Cuba: Centro de Estudios Turísticos, Universidad de La Habana. Recuperado el 14 de mayo de 2012, de [www.eaeht.tur.cu/SEditApuntes.htm](http://www.eaeht.tur.cu/SEditApuntes.htm)
- Mejías, M., y Maresma, M. (2013). Estrategia de consolidación para el Palacio Pichardo, Avellaneda 66. Trabajo de diploma. Arquitecto, Universidad de Camagüey, Camagüey, Cuba.
- Montaner, J. (2008). *Estructura del Mercado Turístico*. La Habana, Cuba: Centro de Estudios Turísticos Sociología del turismo, Universidad de La Habana.
- Organización Mundial del Turismo (OMT). (enero de 2009). *Barómetro del Turismo Mundial*. (Vol. 7, No.1). Recuperado el 18 de mayo de 2012, de [http://blog.espol.edu.ec/ricardomedina/files/2009/03/unwto\\_barom09\\_1\\_sp\\_excerpt1.pdf](http://blog.espol.edu.ec/ricardomedina/files/2009/03/unwto_barom09_1_sp_excerpt1.pdf)
- Organización Mundial del Turismo (OMT). (2015). *Tourism highlights. 2015 Edition*. Recuperado el 2 de febrero de 2015, de UNWTO: <http://mkt.unwto.org/publication/unwto-tourism-highlights-2015-edition>
- Potencial turístico: provincia de Camagüey. (2006). *Dossier*. Camagüey, Cuba: [s.n].