



UNIVERSITAT POLITÈCNICA  
DE CATALUNYA  
BARCELONATECH



**Tesina de Máster**

Máster Oficial en Gestión y Valoración Urbana  
Año Académico 2014 - 2015

**POLÍTICAS DE IDENTIDAD Y REVITALIZACIÓN URBANA  
PARA LA REORGANIZACION DEL FLUJO TURISTICO DE LA  
CIUDAD COLONIAL DE SANTO DOMINGO**

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA**

Escuela Técnica Superior de Arquitectura  
Departamento de Construcciones Arquitectónicas I, CAI

**Autora:**

Arquitecta Melina Rodríguez Osorio  
melina.rdguez.o@gmail.com

**Directora de Tesis:**

Msc. Arquitecta Blanca Arellano Ramos

Barcelona, Septiembre de 2015



## Tabla de contenido

<b>Presentación</b> .....	4
<b>1. Introducción</b> .....	5
<b>2. Hipótesis</b> .....	6
<b>3. Objetivos</b> .....	6
3.1. Objetivo General.....	6
3.2. Objetivos Específicos .....	6
<b>4. Alcance de estudio</b> .....	7
<b>5. Metodología</b> .....	7
<b>6. El patrimonio de los Cascos Históricos: una observación sociológica para el estudio de políticas alternativas en defensa de las identidades locales.</b> .....	8
6.1. El desvanecimiento de la imagen urbana tradicional y la dinámica de afectación .....	10
6.2. Un acercamiento sobre la importancia de la multifuncionalidad .....	13
6.3. Políticas de buenas prácticas sobre el patrimonio de cascos históricos .....	15
6.3.1. Movilidad y Desplazamientos. Actuaciones de peatonalización. Salamanca (España) .....	16
6.3.2. Rehabilitación y nuevos usos. La Antigua Guatemala (Guatemala).....	20
6.3.3. Planificación y desarrollo sostenible. Plan de Repoblamiento. Puebla (México) .....	22
6.4. Reutilización del patrimonio cultural en el marco del reforzamiento de las centralidades turísticas.....	25
6.4.1. El caso de la Alhambra y Toledo .....	26
6.4.2. El caso de Zacatecas.....	29
<b>7. La relación de la valoración patrimonial del Casco Histórico y el sector turístico.     Caso de estudio: Ciudad Colonial, Santo Domingo.</b> .....	30
7.1. Historia y contexto territorial .....	33
7.2. Población y vivienda.....	37
7.3. Movilidad y Accesibilidad.....	42
7.4. Uso del suelo .....	45
7.5. Oferta y demanda turística .....	51
7.6. Desafíos de gestión y necesidad de límites en el flujo turístico .....	53
7.6.1. Indicadores de capacidad de acogida .....	56
7.7. Legislación y políticas de protección sobre el patrimonio .....	59



<b>8. Análisis y evaluación de estudios y actuaciones previas en Ciudad Colonial</b> .....	60
8.1. Estudio del Comité De Tránsito (1997) .....	60
8.1.1. Objetivos del estudio y líneas de acción .....	60
8.2. El Plan Cuna de América (1999) .....	60
8.2.1. Objetivos del plan y líneas de acción .....	61
8.3. Plan Estratégico de Revitalización Integral (2006).....	62
8.3.1. Objetivos del plan y líneas de acción .....	63
8.3.2. Proyectos e inversiones puntuales.....	63
<b>9. Conclusiones y aportaciones obtenidas</b> .....	74
9.1. Aproximación de una propuesta integral de estrategia .....	76
<b>Bibliografía</b> .....	78
<b>Anexos</b> .....	81



## Presentación

En su gran mayoría, los cascos históricos de los países de América Latina, se han visto gravemente afectados por motivos de conflictividad, exclusión y pobreza, en donde se destacan serios problemas de marginalidad, falta de equipamiento urbano y deterioro ambiental, ya sea por el abandono de sus habitantes quienes pierden la posibilidad de acceso a ciertas oportunidades económicas; la sustitución de la vivienda o cambio del uso de suelo, que en casos extremos genera impactos y efectos como la especulación inmobiliaria y la gentrificación; o por la falta de voluntad política en cuanto a la planificación y gestión local de desarrollo.

En tal sentido, la ciudad Colonial que constituye el casco histórico de la provincia de Santo Domingo, condecorada por la ONU, como cuna de la civilización europea en América y declarada por la UNESCO en 1990, como patrimonio de la humanidad, se encuentra inmersa bajo amenazas y peligros reales de decadencia, abandono y descapitalización, que necesitan ser enfocados con urgencia bajo políticas e instrumentos formales de rehabilitación, recuperación y conservación por parte del Estado.

El carácter exploratorio de esta investigación pretende abordar las reflexiones y aportes conceptuales que se han discutido sobre las políticas e instrumentos que cada día se vinculan hacia esquemas más formales y complejos y que a nivel regional y local consideran no sólo la valoración de factores económicos, sociales y medioambientales, sino que como trasfondo y eje fundamental de planificación y gestión, buscan el logro de una identidad urbana propia que redefina la razón de ser de la ciudad y el posicionamiento que ésta pretenda ocupar dentro del mercado.



## 1. Introducción

Las formas de gestión del espacio urbano y más concretamente de los asentamientos conocidos como cascos históricos, presentan cada día más desafíos de orden cultural y simbólico, en torno a la reflexión sobre la globalización, que adquiere una especial importancia sobre los nuevos retos que abren espacios a preguntas fundamentadas, por un lado, en la defensa de las identidades locales, y por otro; en la coordinación y homogeneización de los procesos de flujos globales.

En tal sentido, parece prudente pensar que la importancia de la actuación en el casco histórico, radica en políticas para el fortalecimiento de la identidad urbana que vayan de la mano con las estrategias y acciones que permitan rescatar no sólo el patrimonio tangible, sino también las vivencias, valores, costumbres y luchas de un patrimonio cultural y de un legado histórico de quienes habitan un espacio urbano diferenciado y que le confiere un sello distintivo y específico en su conformación territorial, sin que por ello se desligue totalmente de la dinámica global. Tal es así, que el proceso de reconocimiento de una determinada delimitación espacial, donde la temporalidad juega un papel esencial, se materializa a través de ciertas operaciones simbólicas, en las que una persona o un colectivo, las utiliza y defiende, desarrollando un sentido de pertenencia o una idea de apropiación que permite desarrollar una identidad urbana que satisface las necesidades e intereses de sus habitantes.

Del análisis tipológico de la Ciudad Colonial, se desprende que a pesar de su extraordinario valor simbólico de ciudad primada de América y su importante patrimonio urbanístico y arquitectónico, se ha generado un lento y sostenido proceso de cambio de uso de suelo en la zona, con una tendencia hacia la disminución poblacional debido a la aparición de una gran variedad de locales generalmente utilizados en actividades lúdicas del género de bares y discotecas, propias de jóvenes y sectores de altos ingresos, las cuales son rechazadas en gran parte por importantes sectores de la zona.

En consecuencia, la planificación que es un valor del desarrollo, donde las políticas sobre centros históricos deben ser diseñadas bajo la perspectiva del bienestar colectivo, constituyen claramente una prioridad de acción y compromiso para el Estado y como tal, el principal reto es lograr que estas zonas históricas no sean prescindibles dentro de la estructura urbana, como ya ha ocurrido antes con algunos barrios en distintas ciudades.

## 2. Hipótesis

Si bien la actividad turística debe significar para los centros históricos un peso importante en la oferta y demanda de servicios, en la Ciudad Colonial, el turista tiene muy poca incidencia económica y cultural en la estructura urbana referida al patrimonio.

La hipótesis sustenta que, los lineamientos de actuación deben inclinar la balanza hacia un contexto de diversificación, donde se pueda fortalecer y preservar la vida urbana tradicional, enfocado a mejorar las condiciones de las actividades de índole cultural, popular, folklórico y religioso, generando un modelo heterogéneo que logre el equilibrio en la multifuncionalidad del casco histórico, sin que perjudique la función residencial, pero que a su vez ayuden a promover el desarrollo turístico en la Ciudad Colonial, asegurando que sean mínimos los impactos negativos de dicho desarrollo.

## 3. Objetivos

La intencionalidad de esta investigación radica en estudiar, a través de un estado del arte, los lineamientos y las estrategias de intervención en materia de políticas urbanas y en instrumentos de planificación y gestión que persigan el logro de una identidad cultural y urbana propia que, sin perjudicar en términos de calidad la componente residencial, redefinan la razón de ser de los cascos históricos y su revitalización.

### 3.1. Objetivo General

En este sentido, el principal objetivo es proponer una estrategia para la recuperación de la Ciudad Colonial de la ciudad de Santo Domingo con el fin de incentivar de modo positivo el mercado turístico a los bienes culturales, históricos y arquitectónicos del patrimonio, fortaleciendo la identidad nacional, para la proyección de un mejor posicionamiento como destino turístico a nivel Regional e Internacional.

### 3.2. Objetivos Específicos

- Identificar y comprender las variables y agentes detonadores del rescate y revitalización del patrimonio de las ciudades históricas.
- Realizar una evaluación crítica del Plan Estratégico de Revitalización de la CCSD, así como los aspectos que tienen incidencia en las actividades turísticas.
- Analizar los procesos de incidencia socioeconómica del turista en la trama urbana de la ciudad colonial de Santo Domingo y sus complejidades (carencia de equipamientos e infraestructura, seguridad ciudadana, movilidad urbana y accesibilidad).
- Estudiar los aspectos legales y normativos que se encuentran vigentes en la planeación del área de estudio a partir del plan Estratégico de la CCSD.



#### 4. Alcance de estudio

El contexto que rige el alcance de esta investigación queda circunscrito en un enfoque exploratorio y descriptivo, con el propósito de construir un análisis urbano enfocado en identificar los puntos críticos referente a los procesos turísticos de los cascos históricos, sobre la base de estudiar trabajos precedentes y estrategias de acción que apuntan a resolverlos.

#### 5. Metodología

Con el fin de lograr los objetivos propuestos, enfocados al reforzamiento del sector turístico de la CCSD, esta investigación que se desarrolla bajo un método cualitativo, parte de un análisis bibliográfico y documental para estudiar todo lo relativo a las políticas en materia de patrimonio relacionadas a la herencia cultural y a los valores de identidad. Esta etapa se complementa con entrevistas a consultores y/o técnicos de Instituciones Internacionales que trabajan a favor de la recuperación y revitalización de cascos históricos, con las preguntas en cuestión, de manera que puedan complementar todo lo relacionado a la investigación y reforzar el marco teórico.

En una segunda parte, desde una perspectiva crítica, se identifica y evalúa el marco legal e institucional en el que se contextualiza el caso de estudio de esta investigación y además serán consultadas como fuentes primarias los informes previos, tales como: "Estudio de la Ciudad de Santo Domingo 1999, Diagnóstico de la situación actual. Propuesta de Intervención y Priorización de Inversiones", y el "Informe Diagnóstico de la consultoría internacional de Lombardi & Associati con la participación en conjunto de Instituciones del Estado Dominicano (2004)".

Otra fuente importante de consulta es el "Plan Nacional de Desarrollo Turístico de la República Dominicana, IV Convención Nacional de turismo, Secretaria de Estado de Turismo - Abril 2003, concretamente la documentación que concierne a la Ciudad Colonial.

Con miras a establecer un diagnóstico general de la situación que caracteriza al casco histórico en relación a las temáticas específicas del uso actual y potencial para la actividad turística se analizan las estadísticas del turismo, los patrones de comportamiento y los niveles de apropiación del espacio público y privado. Además se utiliza material de apoyo gráfico, tales como; mapas temáticos, cartografía y fotografías.



## **6. El patrimonio de los Cascos Históricos: una observación sociológica para el estudio de políticas alternativas en defensa de las identidades locales.**

Los centros históricos pertenecen a una organización territorial sostenida por un patrimonio urbano de gran valor histórico, arquitectónico y cultural, que deben ir vinculados a una visión de desarrollo turístico integral y a la búsqueda de memoria y anclaje identitario. Cattarini (2001), explica que el concepto de identidad, que ha sido objeto de numerosas reflexiones internacionales promovidas por la UNESCO, es un proceso de exilio que retorna a través del pensamiento y el sentimiento sobre la ética fundada en bienes patrimoniales u objetos de patrimonio, que se convierten en las marcas de reconocimiento de esta identidad.

Resalta dos líneas principales para aprehender la identidad: en un primer contexto, se manifiesta a través del patrimonio tangible e intangible que constituye la expresión histórica de cada pueblo y en un segundo contexto, equivale a la conciencia colectiva de un grupo que garantiza la cohesión de la sociedad y sustenta la voluntad de afrontar un destino común.

Afirma conjuntamente, como el proceso de globalización que inicialmente tenía un interés en el aspecto unificador y de liberación de horizontes, lleva hoy, más bien, una connotación negativa que promueve la homogeneización con tendencia a desaparecer o incluso anular las diferencias.

Además de Elena Cattarini (2001), otros autores como Cristián Fernández Cox (2005) y José Manuel Batlle (2001), hicieron esfuerzos en construir aproximaciones en la diversidad de la producción propia en los modelos de ciudad latinoamericana sobre la base de la pluralidad, tanto de las funciones urbanas y usos del suelo, como de la población.

Una dimensión importante a considerar sobre el proceso de transculturización, donde a pesar de la amenaza constante por la injerencia norteamericana, se puede ofrecer una lección urbana y arquitectónica pragmática, tiene lugar en el centro histórico de la ciudad de La Habana, que desde el año 1982, ocupa el lugar 27 en la lista del Patrimonio Mundial. Según Rodríguez (2001) este patrimonio ha sido defendido desde sus inicios bajo la premisa de identidad nacional, lo que ha podido enfrentar de alguna forma las barreras de la privatización y del modelo neoliberal. Algunos de los indicadores que demuestran la decadencia de estos espacios, se encuentran tras una problemática demográfica, socioeconómica y urbana:

1. Abandono de viviendas (un alto porcentaje de las viviendas están desocupadas)
2. Envejecimiento de la población (mayor de 65 años)
3. Alta tasa de paro
4. Alto índice de viviendas en alquiler
5. Nivel bajo de instrucción en la población residente
6. Bajos niveles de renta
7. Obsolescencia de infraestructuras urbanas y escasez de equipamientos urbanos.
8. Pérdida de atracción comercial y declive de las actividades económicas.



## 9. Delincuencia e inseguridad ciudadana.

Desde esta perspectiva general, y ante estas dos fuerzas que van en sentido contrario, es decir, la gran sociedad única homogenizada y el protagonismo de lo auténtico e identitario, surge una posición clara y quizás motivo de debate sobre el tema que aquí se cuestiona, y es la que se refiere Vázquez Medel<sup>1</sup> al caso de Andalucía:

*"No es posible plantear el desarrollo cultural al margen de las grandes tendencias planetarias, ya que pertenecemos a un ámbito afectado por procesos de globalización de toda índole. Sin embargo, es necesario contestar la supuesta existencia de un modelo único de integración planetaria para rescatar el protagonismo de lo político, lo social y lo cultural a una nueva dictadura de la economía"*

Pero, en general, el respeto y la tolerancia por las culturas dan la base para una verdadera democracia que abre paso a un legado que se debe prolongar a generaciones futuras. Generaciones más conscientes, más formadas y con mayor nivel de exigencia sobre su patrimonio y sus bienes culturales tangibles e intangibles. Por tanto, la decisión sobre las actuaciones requieren una reflexión crítica sobre lo que da sentido a la comunidad, donde: los propietarios, inquilinos, comerciantes, colectivos culturales y asociaciones de vecinos, son todos importantes a la hora de negociar una estrategia de intervención.

La interacción e implicación de los comerciantes y colectivos culturales asociados con su espacio, abre paso a un proceso ilusionante de inclusión al que poco a poco se suman las administraciones como cofinanciadoras de las programaciones culturales y turísticas, y gestoras de visitas guiadas; la hostelería, por su parte, se vincula hacia las campañas comerciales y de animación; y la ciudadanía se motiva a participar más activamente en todas estas actividades.

La posibilidad de dar vivencia a valores auténticos y diversos para conquistar una identidad propia, puede dar sentido positivamente a un esquema evolutivo de la historia que da la capacidad a los pueblos a impulsar sentimientos de pertenencia por una ciudad que nació en un tiempo determinado y que a lo largo de su historia seguirá recibiendo aportaciones, alteraciones y superposiciones. Y este fenómeno se produce no solo en el ámbito residencial, sino también en el aspecto monumental y el tejido urbano en general.

La transformación que sufre el ámbito residencial de cara al desarrollo, se da por la necesidad de adaptar estos viejos espacios a requerimientos de la vida moderna, como pueden ser integrar a las viviendas, las infraestructuras de telecomunicación y fibra óptica; o condiciones de salubridad e higienización para mejorar la ventilación y las circulaciones.

---

<sup>1</sup> Vázquez Medel, M.A. (1999)

## 6.1. El desvanecimiento de la imagen urbana tradicional y la dinámica de afectación de los Cascos Históricos

La problemática de los centros históricos es un tema central de la polémica sobre la ciudad, Carrión (2005) formula que la hipótesis sobre el futuro de estos centros en los países de América Latina, se asocia hacia el patrón de urbanización que da prioridad a la urbe ya construida. Explica como la pérdida de la función de centralidad, deteriora las condiciones que representan identidades e integraciones sociales, requiriendo como contraparte un proceso de renovación y revitalización.

En ese sentido, los estudios indican que los centros históricos pierden centralidad por procesos generales, como por ejemplo, cuando se homogenizan, inclinando la balanza entre la riqueza histórica-cultural y pobreza social-económica, o cuando reducen la capacidad de accesibilidad, conectividad y articulación con el resto de la ciudad.

El mismo resultado produce la implementación de políticas urbanas incorrectas. Algunos ejemplos de centros históricos que han perdido su característica funcional de centralidad por haber apostado a una única propuesta vinculada al turismo para transformarse hoy en barrios que perdieron aceleradamente población residente, son La Candelaria en Bogotá, San Telmo en Buenos Aires y Santo Domingo en República Dominicana.

Los estudios sobre explotación turística sobre el patrimonio urbano, de Marchena y Repiso (1999), abordan que la contextualización de estas actividades deben estar inexcusablemente diseñadas con principios éticos y condicionadas por el mantenimiento del patrimonio sin impactos nocivos, considerando la capacidad de acogida sin llegar a banalizar el uso público, por cuanto es imprescindible la intervención técnica y el diseño tecnológico de expertos en la ocupación, uso y funcionalidad turística del patrimonio cultural y urbano.

Un ejemplo que conviene analizar, como estudia González (2009), es el centro histórico de Zacatecas, de la ciudad de México, donde se desarrolló un enfoque de proyecto neoliberal, en que el espacio público responde a fines económicos privados para los turistas y los consumidores de altos ingresos, primando esto, sobre las prácticas cotidianas sociales.

Este hecho conlleva, consecuencias serias de segregación socioespacial, debido al desplazamiento hacia la periferia tanto de los pobladores de bajos ingresos como de las actividades artesanales, manufactureras y del comercio al por mayor, incentivado básicamente por el fomento de políticas de dotación de viviendas de interés social y la expansión de viales.

Para tanto es necesario comprender las bases teóricas y estrategias que sustentan la revalorización de las actividades urbanas en estas áreas en decadencia, a través de los estudios que engloban estos procesos. Dicho de otra manera, los proyectos deben ser apoyados e integrados en un plan de desarrollo urbano integral que pueda asegurar que los



centros históricos no se conviertan en un elemento de segregación espacial. Este enfoque desprende una realidad inequívoca sobre la actuación en las áreas patrimoniales, la existencia de un riguroso análisis en la viabilidad<sup>2</sup> del proyecto y gestión del destino turístico es imprescindible.

En tal sentido, la posición de la Organización Mundial del Turismo (1999) es fomentar el desarrollo turístico bajo la aplicación de los principios del Código Ético Mundial, como un factor de aprovechamiento y enriquecimiento del patrimonio cultural de la humanidad, lo que se traduce en que las políticas para los centros históricos deben superar el riesgo de impulsar actuaciones que puedan dañar el paisaje, bajo el compromiso ético por el que dicho patrimonio no se convierta exclusivamente en una atracción o un mero producto turístico.

Esto parece indicar que el enfoque sostenible del desarrollo y de la gestión del turismo requiere de una planificación a largo plazo, donde el gobierno municipal que ejecuta como negociador principal de los objetivos y estrategias de actuación, recibe la cooperación de organismos internacionales para canalizar la captación<sup>2</sup> de recursos externos y el control de resultados.

De la complejidad del tema, se deriva también un tema que compete exclusivamente a los monumentos y que en determinadas cuestiones científicas donde se ha estudiado el tema con esmero y profundidad, aterrizan los conceptos de conservación y restauración a una acotación conceptual coherente con la cultura actual. No puede haber restauración, sin antes no haber sido meditada, más que con la pasión del artista o la habilidad del técnico, con un espíritu historiador. El restaurador deberá conocer a plenitud las leyes que aseguran la persistencia de la obra. De acuerdo a los sucesivos debates que generaba la "teoría de la restauración", se dieron a conocer en Francia con anterioridad a 1840, textos oficiales que declaraban:

*"...en la restauración el primer e inflexible principio consiste en no innovar, aún con el loable intento de completar o embellecer. Conviene dejar incompleto o imperfecto todo lo que se encuentra incompleto. No puede permitirse corregir las irregularidades, ni rectificar las desviaciones, porque las desviaciones, las irregularidades, los defectos de simetría son hechos históricos llenos de interés que frecuentemente proporcionan los criterios arqueológicos para determinar una época, una escuela, una idea simbólica. Ni añadidos ni supresiones"*

Es a partir de 1893, con la publicación de Camilo Boito en *Cuestiones prácticas de las bellas artes*, que se considera en lo adelante fundamental en restauración: la necesaria distinción de lo antiguo y lo nuevo.

<sup>2</sup> Pérez Quesada (1999): Una de las herramientas más adecuadas para evaluar la viabilidad para la reutilización turística del patrimonio cultural urbano es el Método de Valoración Patrimonial, una herramienta basada en la definición de criterios (puntos de vista desde los cuales se procede a la valoración de la realidad analizada), atributos (cualidades o propiedades que pueden poseer los distintos bienes para el fin o fines concretos que dirigen la evaluación), categorías (cada una de las opciones que materializan la presencia del atributo) y las alternativas que nos permite proponer la alternativa ideal, con características debatidas y consensuadas, para la ejecución de un proyecto.

Los diferentes planteamientos intentaron siempre, desde la realidad de la época, responder a los problemas físicos que podían terminar en posibles derrumbamientos y transformaciones con el fin de dar el mayor respeto posible a estos testimonios del pasado, aunque históricamente hablando, sabemos que en la práctica no siempre fue así.

Hoy en día, las múltiples experiencias han reformulado los planteamientos desde dos criterios básicos:

1. Reversibilidad de las intervenciones.
2. Mantenimiento máximo a las estructuras existentes.

El caso de la conservación del patrimonio, tiene por su parte, un aspecto clave que se refiere al mantenimiento inteligente, y este conjunto de acciones que lo definen, van dirigidas a limitar el daño al que el monumento está expuesto por su propia permanencia. Una gran parte de estas actuaciones se realizan por fuera de las estructuras y están más enfocadas en el entorno que afecta a las aguas subterráneas, las condiciones del aire y las situaciones de vibración.

Para ello, se utilizan las tecnologías que sirven para el sondeo y la monitorización que permiten detectar las variaciones de humedad, temperatura, vibraciones, movimientos, asentamientos y deformaciones que puedan afectar a los materiales y estructuras de estos monumentos patrimoniales.

El futuro de la ciudad histórica tiene los requerimientos de la ciudad contemporánea y por ello, tal como plantea el arquitecto Juan Luis de las Rivas<sup>3</sup>, la sociedad le exige nuevas condicionantes de espacio. Es decir, hay una demanda de nuevos usos que deben ser proyectados en la permanente tarea de la rehabilitación urbana y en las posibilidades tipológicas.

En cuestión de accesibilidad, las estrategias se orientan desde dotar al centro histórico con aparcamientos subterráneos, a la peatonalización de las calles y al transporte público eficiente. Hay que configurar las funciones urbanas con mayor flexibilidad con el fin de fortalecer la función residencial. Ahora más que nunca los planes de intervención insisten en el espacio colectivo, en lo público, porque en su potencial se encuentra la convivencia con lo privado. Las reflexiones de un prestigioso arquitecto con gran experiencia en el campo de la recuperación de cascos históricos resultan elocuentes al respecto:

*"El espacio público es fundamental... Intervenir sobre el espacio público, antes de intervenir sobre los edificios, significa actuar sobre la ciudad de todos, no de uno"*<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> De las Rivas, Juan Luis (1999). *"El futuro de la ciudad tradicional: la transformación tecnológica y el espacio urbano e histórico"* en: Patrimonio, Restauración y Nuevas Tecnologías - PPU. Ed. J. Rivera, J. Altés, González Fraile, J. Sola. pp. 67

<sup>4</sup> Ver entrevista al Dr. Arquitecto Mario Cerasoli. Anexo 1



## 6.2. Un acercamiento sobre la importancia de la multifuncionalidad

Cuando se tratan las experiencias de la revitalización de contextos históricos es indispensable comprender que en muchos países de América Latina, las actuaciones son limitadas en cuanto a las redes, ubicaciones e interacciones con la ciudad y su perímetro, lo que constituye un freno para el intercambio y el desarrollo, mientras que en los contextos históricos de Europa, los criterios para intervenir están directamente relacionados con los recursos fundamentales de paisaje, economía y la vida de sus residentes<sup>5</sup>.

Las reflexiones sobre los cascos históricos de Europa reflejan que existe una especial consideración no solo por parte de las administraciones y de los ayuntamientos, sino también por amplios sectores de la sociedad que están involucrados en los temas de consumo y comunicación y que han debido replantearse desde otra perspectiva los hábitos culturales y las políticas de conservación. De aquí la paradoja sobre cómo debemos manipular los recursos patrimoniales de nuestras ciudades antiguas.

En el caso de España, Tatjer (2000) indica que una de las experiencias de intervención más importante desarrollada durante los últimos años, toma lugar en el centro histórico de Barcelona. Con una extensión de 4.3 km<sup>2</sup> y cerca de 50.000 viviendas, se destaca por ser un espacio multifuncional con una importante actividad comercial, cultural, turística e institucional, que ha recibido un significativo contingente de inmigrantes extranjeros que ha frenado el vacío poblacional y le ha conferido una variedad étnica y social que posibilita en el territorio un contraste socio-económico.

En este espacio se destaca con gran calidad edificatoria la importancia de la actividad institucional, pues en él se mantiene tanto las sedes de las grandes instituciones públicas y políticas de Catalunya, como las sedes representativas de servicios y organismos privados. Según los estudios de Tatjer (2000) sobre la cuantía de los recursos públicos destinados a las actuaciones, se concluye que fue en mayor proporción aplicado a las infraestructuras, espacios públicos y equipamientos, y en menor proporción destinados a nuevas viviendas y rehabilitación de las antiguas.

Las actuaciones orientadas a la rehabilitación de viviendas se enfocan en los problemas que afectan sobre todo a edificios antiguos de interés arquitectónico e histórico, pero también a algunos edificios de nuestro siglo, carentes de esos valores, pero que en su defecto, presentan un grado de deterioro medio requiriendo por ello obras de mejora en el sistema estructural, escaleras, instalaciones generales, cubierta y elementos exteriores de fachadas.

---

<sup>5</sup> Alfonso Goveia, "Contextos históricos: problemas y alternativas», intervención realizada en el marco del seminario «Conservación de contextos históricos urbanos», URB-AL, red n° 2 Europa-América Latina, Vicenza, Mayo de 1998.



A pesar de la existencia de múltiples proyectos, los modelos de intervención que han existido a lo largo de toda su historia, responden al modelo rehabilitador-conservacionista, representado esencialmente por el Plan Cerdá y por el Plan Baixeras, que desarrolla el proyecto de la Vía Laietana, y al modelo de revitalización-regeneración, que básicamente hacia frente a los problemas de vivienda y de salubridad de un tejido histórico con énfasis en la rehabilitación de viviendas y en el reequipamiento local.

Al mismo tiempo, la intervención de este modelo pretendía no sólo potenciar la creación de espacios públicos de uso vecinal sino que también apostaba por la permanencia de las actividades económicas que como la industria, los talleres y el almacenamiento habían sido tradicionales en muchos de los barrios del centro. Se desarrollan además Planes Especiales de Reforma Interior<sup>6</sup>, con detalladas propuestas y participación vecinal.

Al igual que en otros muchos casos, las operaciones del casco histórico barcelonés, han tenido una fuerte connotación urbanística, al margen de planteamientos globales en revitalización social.

En cualquier caso, las experiencias de revitalización de centros históricos ponen de manifiesto que las actuaciones donde no se valora la zona como un desarrollo potencial y que se centran únicamente en zonas aisladas, sin tener en cuenta el contexto general de redes, ubicaciones e interacción con la ciudad y su perímetro son cada vez más limitadas.

De igual manera, es necesario el estudio pormenorizado de la función económica y la actividad religiosa, porque de ello depende en gran medida que se pueda o no, alcanzar grados importantes de proyección social, potenciando las múltiples y simultáneas formas de identidad, de ahí, según Borja (2003) la necesidad de que estos centros históricos sean heterogéneos y sirvan de espacios públicos donde toda la población pueda disputar del poder simbólico, socializar e intercambiar bienes, servicios y conocimiento.

Por ello, una cuestión importante en la gestión de proyectos de revitalización urbana, para el sector público, implica ejercer acciones principales de mediación en la negociación entre los actores; establecer promoción del proyecto por medio de un *marketing* especializado; la comunicación del proyecto para los públicos interno y externo, y fundamentalmente la articulación de las fuentes de financiamiento de la inversión.

---

<sup>6</sup> A partir del marco general del Plan General Metropolitano (1974-1976) se desarrollaron Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) aprobados entre 1983 y 1985, que recogieron los propósitos antes señalados a la vez que establecían formas de financiación, gestión y participación. Entre estos planes merece destacarse el de la Barceloneta por su detallada propuesta, con la participación vecinal, para llevar a cabo Mercedes Tatjer Mir la gestión y financiación mediante un plan de etapas para desarrollar a lo largo de ocho años; a lo largo de este tiempo las diferentes administraciones habían de cumplir sus respectivos compromisos en función de sus competencias.



En este sentido, se ha corroborado en múltiples seminarios internacionales, que los conceptos de ciudad y patrimonio convergen bajo un mismo contexto:

*"La ciudad es múltiple, heterogénea. Ella no tiene una historia sino múltiples historias, de la misma forma que ella no tiene una única memoria sino múltiples memorias, diversas y no jerarquizables, estratificadas o yuxtapuestas. Cada nueva intervención que en ella se proyecta debe previamente informarse de las huellas del pasado, las cuales ya contienen, por poco que se sepa leerlas, la traza invisible del proyecto futuro"* (Bernanrd Huet, Revue Urbanisme N° 303, dossier Mémoire et projet)

*"Normalizar los espacios urbanos históricamente configurados significa devolverles la condición de lugares diversos, económica y socialmente"* (Tomé Fernández, 2007: 84)

Los centros históricos requieren instrumentos eficaces que permitan ponerlos en valor, conservarlos y operarlos como un medio para mejorar la calidad de vida de su población. Covarrubias (2008) determina en su análisis que estos instrumentos<sup>7</sup> de ordenamiento, conservación y revitalización pueden ser: de planeación, ordenamiento y regulación, inducción y financiamiento, fomento (vinculados a la participación ciudadana), defensa y sanciones, administrativos y de inversión de acción directa o pública.

### 6.3 Políticas de buenas prácticas sobre el patrimonio de cascos históricos

Las políticas y estrategias de buenas prácticas sobre las ciudades del Patrimonio Mundial deben construirse en torno a las siguientes grandes problemáticas urbanas:

- i. Conocimiento y gobernanza
- ii. Morfología urbana, espacio público, monumento y hábitat
- iii. Diversidad económica, turismo, servicios e infraestructura y movilidad sostenible

A finales de mayo se celebró en Lyon (Francia) el encuentro "Ciudades y Patrimonio", por motivo del 15.º aniversario de la inscripción en la lista de Patrimonio Mundial, el centro histórico de Lyon. Luego en noviembre 2013 se celebró en Oaxaca (México) el XII Congreso Mundial de la Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial<sup>8</sup> (OCPM) en el que se dió lugar el debate sobre los nuevos actores y nuevas prácticas de gestión sobre el patrimonio.

<sup>7</sup> Si bien estos instrumentos pueden confrontarse, deben complementarse; es necesario considerar, desde la posibilidad de la emisión de una ley general en la materia hasta la aplicación de la legislación actual, haciendo compatibles los planes de Desarrollo Urbano y las Declaratorias con base en un consenso institucional en que, de acuerdo con las atribuciones federales y locales, las acciones se realicen en forma concurrente y coordinada, ya que es posible establecer instrumentos administrativos conjuntos que apliquen las normas y promuevan y desarrollen planes y programas.

<sup>8</sup> Encuentro "Ciudades & Patrimonio" Lyon (France) los días 22, 23 y 24 de mayo de 2013 « Mutación de las ciudades y gestión del patrimonio: ¿Nuevos actores? ¿Nuevas prácticas? »

El objetivo de la OCPM era compilar una serie de estudios de casos con la colaboración del Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO, el Consejo de Europa, el Instituto de Conservación Getty y por supuesto del ICOMOS.

En la primera etapa el proyecto logró recopilar 26 estudios de casos, sobre 24 ciudades de 19 países, y en la segunda etapa se llegó a recolectar un total de 40 casos representativos que permitieron una lectura comparativa que generó un informe de análisis en el que se detalla la metodología a desarrollar por un periodo de cinco años. La finalidad de esta experiencia sirvió para identificar el saber hacer y los cuestionamientos de las ciudades sobre las prácticas concretas a confrontar con las estrategias nacionales o internacionales y las opiniones de expertos en el ámbito de la cultura, del patrimonio y de lo urbano.

Como parte del informe sobre las perspectivas de proyecto sobre este encuentro "Ciudades y Patrimonio", se concluye que los bienes culturales inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial deben conservar la capacidad de evolución y de poder adaptarse coherentes a su entorno que se mantiene en constante mutación. Lo que quiere decir, que armonizar el desarrollo de un casco histórico priorizando la salvaguarda y la valorización de sus monumentos y su hábitat en general, constituye un verdadero reto sobre todo para los poderes públicos locales. Veamos a continuación varios ejemplos de actuaciones que fueron favorables a este desarrollo.

### 6.3.1 Movilidad y Desplazamientos. Actuaciones de peatonalización. Salamanca (España)

La masiva popularización del automóvil como medio de transporte ha cambiado radicalmente el funcionamiento de las ciudades y ha modificado las costumbres y hábitos ciudadanos. La estrategia que se implementa en el conjunto histórico de Salamanca para enfrentar esta situación se realiza a través de un Plan de Movilidad Urbana.

Figura1. Escala del Proyecto

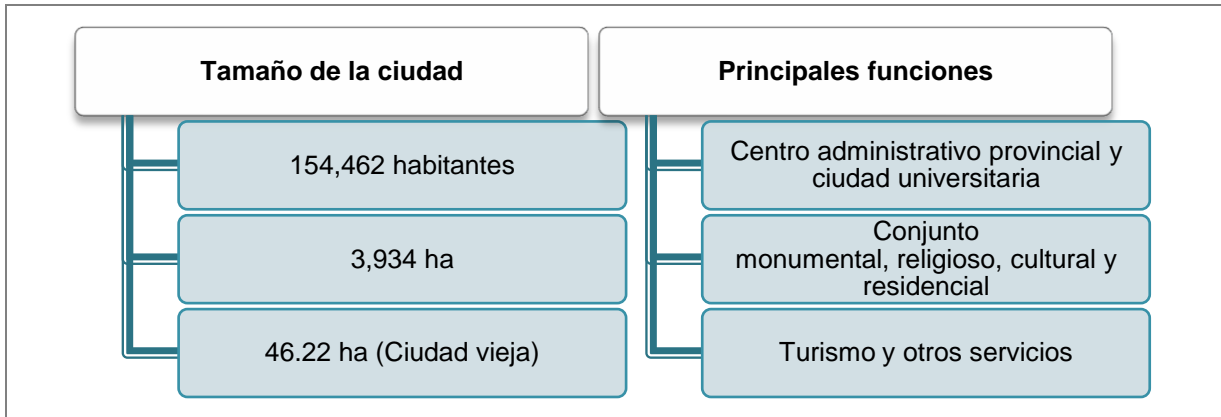


Fuente: <http://www.ovpm.org/es>



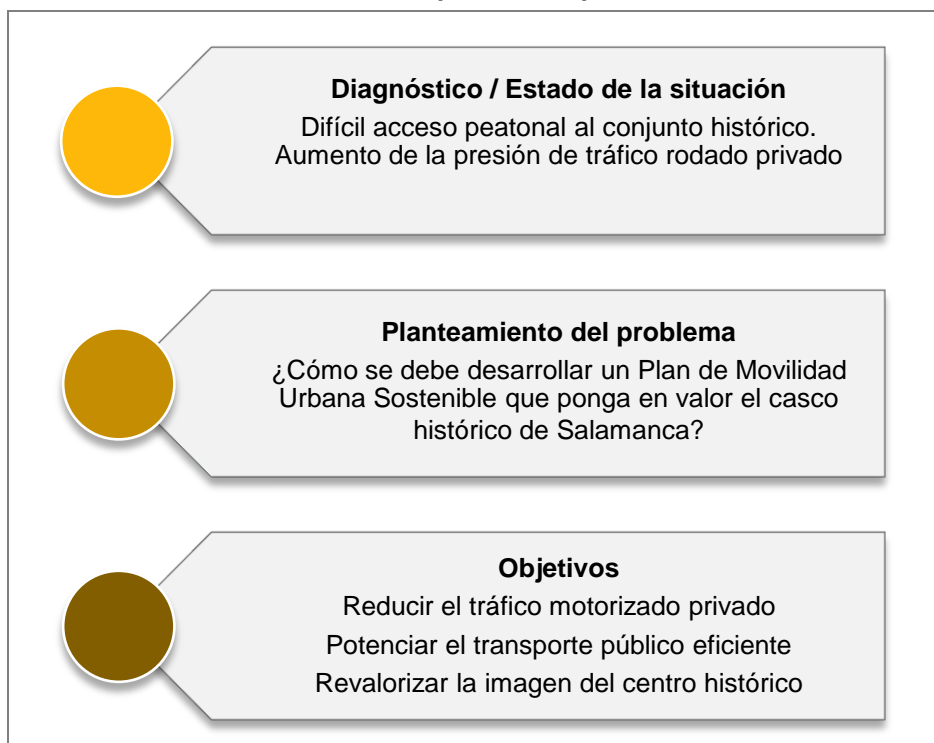
Para estudiar el siguiente caso se va a desglosar en el cuadro 1 y 2, las características que identifican este casco histórico, sus principales funciones y las problemáticas a las que se enfrentaba.

Cuadro 1. Identificación de la ciudad histórica



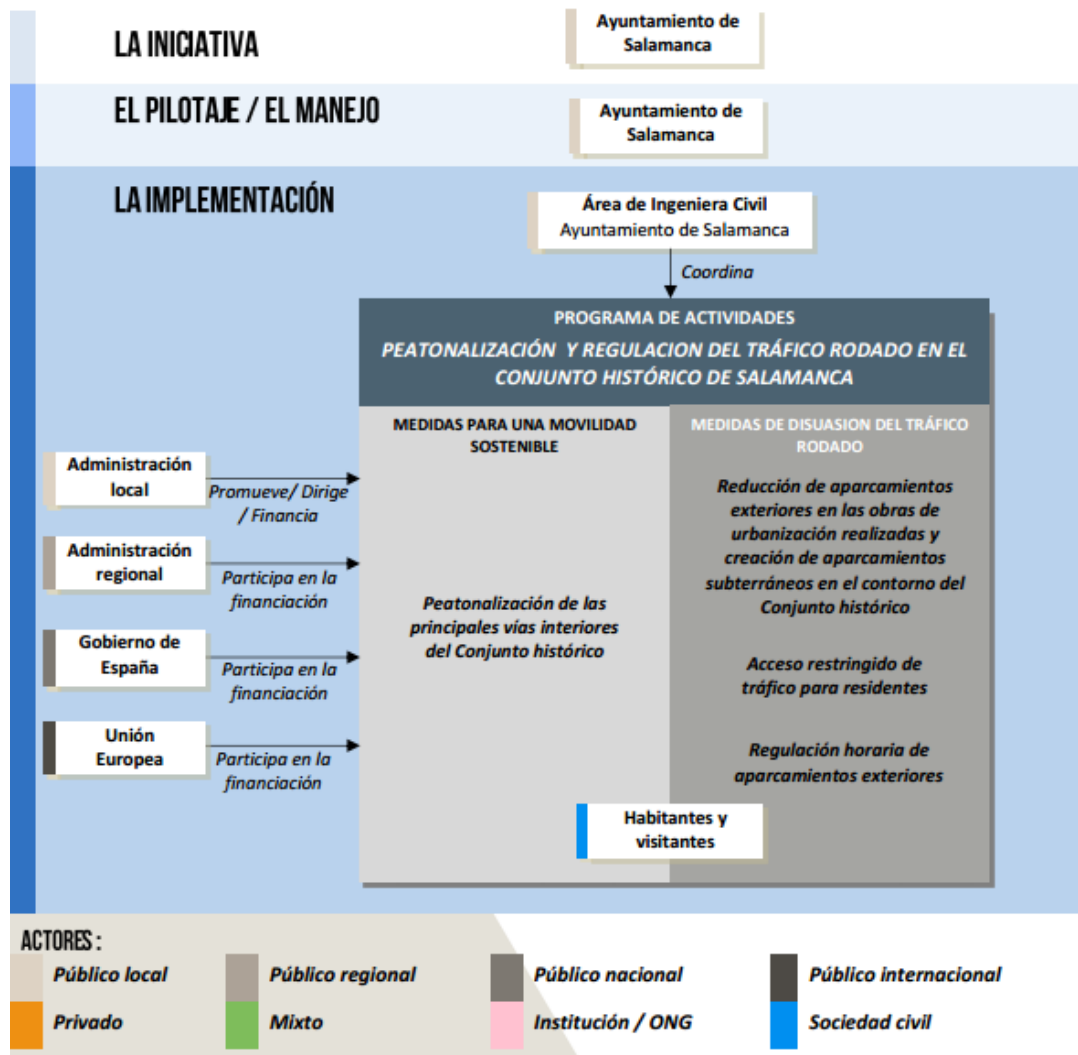
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por OCPM

Cuadro 2. El reto a partir de la problemática



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por OCPM

Figura 2. Los actores claves del proyecto



Fuente: <http://www.ovpm.org/es/actuaciones>

Como herramientas generales de gestión se utilizan primero; el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) (2007), segundo; el Plan de Gestión y finalmente el Plan Especial del Conjunto Histórico. Este último es un planeamiento especial en que se define una visión de actuación bajo la normativa de protección del PGOU.

En cambio, como herramienta específica en este proyecto, se elaboró el Plan de Movilidad Urbana Sostenible. El objetivo es conseguir la peatonalización de numerosas calles interiores inscritas en la Lista de Patrimonio Mundial y aquellas cercanas a la zona con el fin de mejorar la visual del conjunto, dar a los usuarios una experiencia más agradable y facilitar el acceso a la zona dotando de aparcamientos exteriores y subterráneos.

Esta actuación permite que la ciudad sea compartida de forma más equitativa al privilegiar al peatón, a quien se devuelve el espacio que inicialmente e históricamente le era propio. Al igual que Salamanca, todas aquellas ciudades que han adoptado políticas de regulación del tráfico rodado han debido asumir largas, trabajosas y costosas operaciones.

Figura 3. Vías peatonalizadas



Fuente: Ayuntamiento de Salamanca

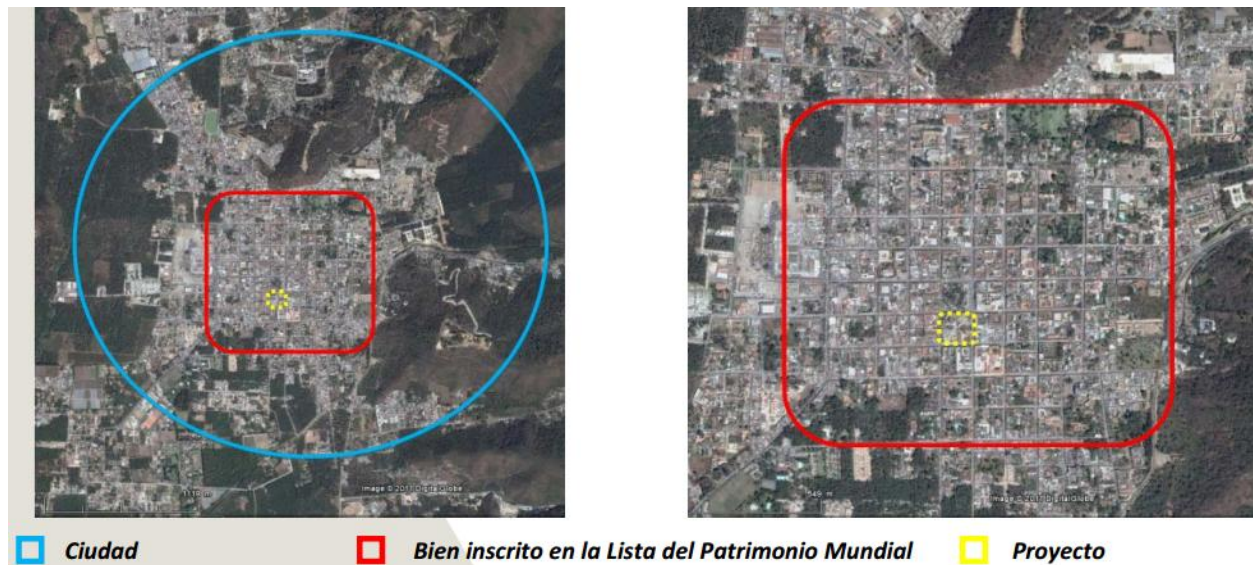
En este sentido, para poder compatibilizar el acceso motorizado con los usos peatonales se requiere de un previo diseño global de los flujos de tráfico en los que se establece una jerarquización viaria que tal vez convenga pormenorizar:

- **Calles peatonales:** se potencia su carácter de espacio de encuentro y convivencia con un uso intensivo de arbolado y elementos de jardinería. La accesibilidad de vehículos a estas calles queda restringido a residentes, carga y descarga y servicios de urgencia.
- **Calles colectoras:** combinan usos peatonales con la articulación de recorridos para vehículos hasta el interior del ámbito urbano. La estructura es de un carril central de tres metros de anchura y aceras de cinco metros, sin posibilidad de estacionamiento al objeto de mantener la fluidez.
- **Calles de tráfico rodado:** la mejora en estas calles consiste en la ampliación de las aceras. La regulación de sus flujos, junto con apropiadas políticas de planificación urbana y de transporte público, son herramientas necesarias para devolver el protagonismo de la ciudad a los ciudadanos.

### 6.3.2 Rehabilitación y nuevos usos. La Antigua Guatemala.

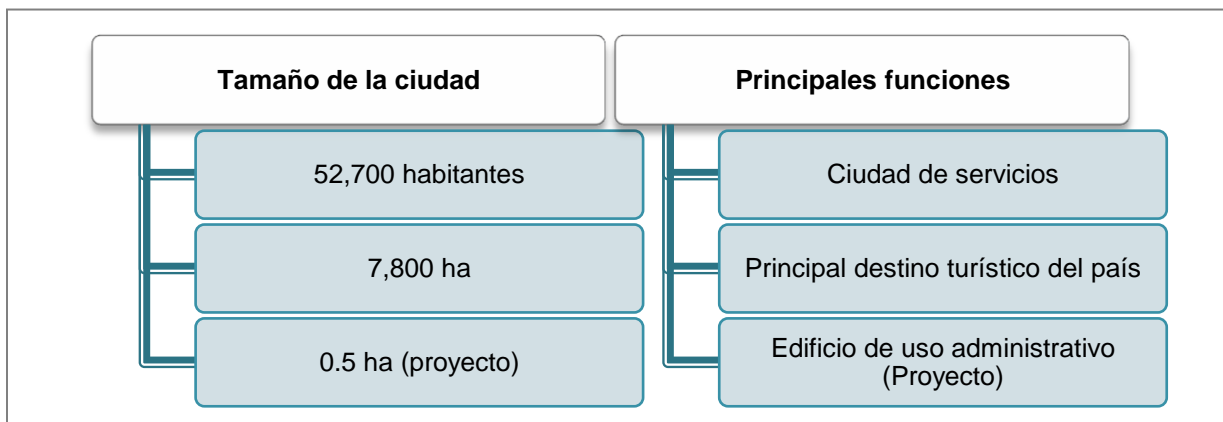
La actuación en este casco histórico consistió en la rehabilitación y en un cambio de uso de un edificio emblemático (Palacio de los Capitanes Generales) del centro de La Antigua Guatemala. El uso administrativo de este edificio fue cambiado para usos de fines culturales, sociales, educativos y de atención a los turistas. Como herramienta específica para el desarrollo y gestión del proyecto se elaboró un Reglamento de Uso en el que se establecen deberes y responsabilidades de los usuarios y visitantes.

Figura 4. Escala del Proyecto



Fuente: <http://www.ovpm.org/es>

Cuadro 3. Identificación de la ciudad histórica



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por OCPM



#### Cuadro 4. Identificación de la ciudad histórica



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por OCPM

El valor total del proyecto de restauración, estaba estimado en US\$ 2.4 millones que serían financiados por instancias públicas y con la colaboración del organismo internacional World Monuments Fund. En cuanto a las herramientas generales de gestión utilizadas se pueden enumerar las siguientes:

- Reglamento de Construcción y Urbanismo
- Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público en la Zona de Restricción
- Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial
- Plan Maestro del Municipio de La Antigua Guatemala (elaborado y en proceso de aprobación)
- Plan Estratégico Territorial de La Antigua Guatemala
- Planes de Desarrollo Departamental y Municipal en el marco del Sistema Nacional de Planificación
- Planes Operativos Anuales en los que se considera la valorización de los monumentos del área

Los resultados principales e inmediatos del proyecto que se han obtenido son:

- a) apoyo en la intervención del Real Palacio de los Capitanes Generales de La Antigua Guatemala;
- b) beneficios al sector turismo por las visitas guiadas en el edificio por turistas nacionales y extranjeros;
- c) propuesta de implementación del Museo de Santiago en el Real Palacio, elaborada y aprobada;
- d) priorización de espacios ya intervenidos para su entrega e implementación;
- e) una mayor participación ciudadana en los procesos de desarrollo cultural.

Figura 5. Antes y después del Proyecto de Rehabilitación



Fuente: <http://free-stock-illustration.com/palacio+de+los+capitanes+generales>

### 6.3.3 Planificación y desarrollo sostenible. Plan de Repoblamiento. Puebla (México)

El centro histórico de Puebla (figura 1) fue inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial en 1987 y está situado en la parte oriental del centro del territorio mexicano. En una superficie de 597 ha y con un barrio de estilo barroco excepcional, conserva a pesar del terremoto de 1999, grandes monumentos históricos, religiosos y mucha arquitectura española.

Según los datos, la ciudad creció ordenadamente hasta 1950, año durante el cual se observaron los primeros asentamientos espontáneos y desvinculados de la mancha urbana que fragmentaron la unidad espacial de la ciudad. La situación empeoró más en los últimos 30 años por el incremento territorial descontrolado, lo que ha generado que en el casco histórico se produzca un despoblamiento importante (355,000 habitantes en 1978 por 57,000 residentes en 2005) provocando el abandono y deterioro de edificios y el incremento de la inseguridad.

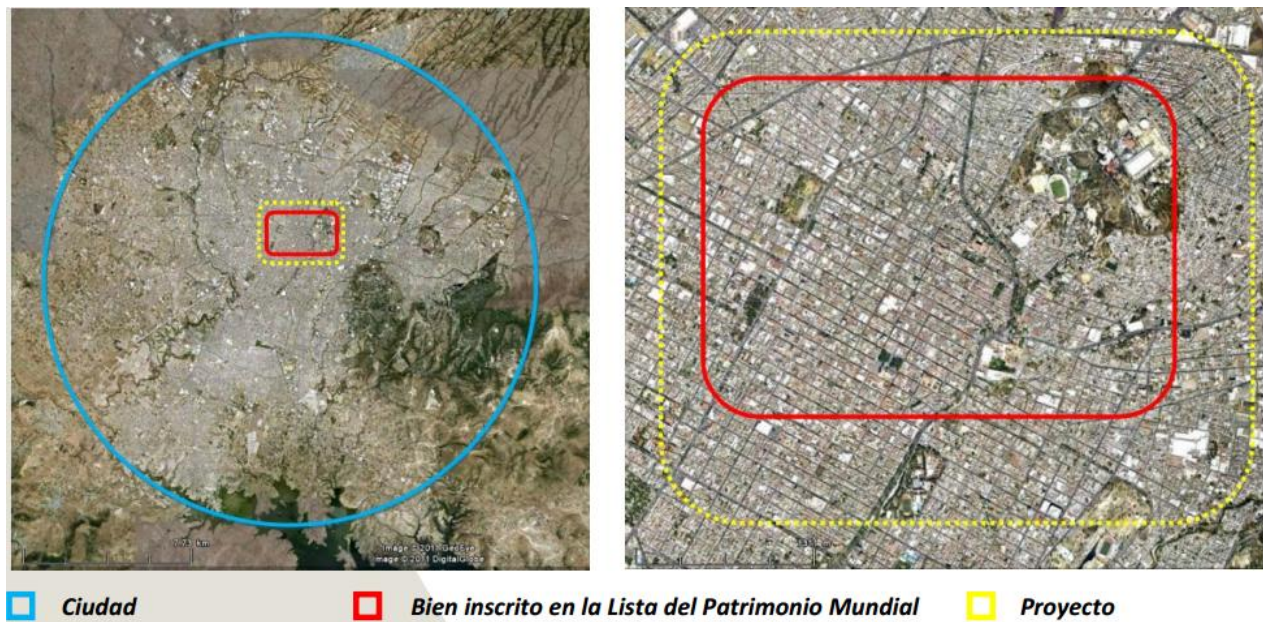
En síntesis las problemáticas se resumen en: despoblamiento del C.H. (más de un 25% en 15 años); concentración de la propiedad, falta de oferta de suelo - vivienda bajo costo; poca

posibilidad de empleo (artesanía y demás); desorden legislativo; pérdida de identidad y pertenencia; deterioro de la vivienda e inoperatividad en la planificación y gestión de la ciudad.

Dichas problemáticas se fundamentan en una preocupación social, razón por la que, para hacerle frente de forma integral, se reunió a especialistas en urbanismo, arquitectura, conservación de monumentos e interesados en el desarrollo de esta área de patrimonio cultural de la humanidad.

Ahora bien, a un nivel mas estructurado, ¿De qué manera se puede propiciar el repoblamiento del centro histórico, con una regeneración urbana sostenible y de impacto permanente a través de la autogestión y administración concertada por los mismos usuarios, y crear un organismo de seguimiento a la planeación institucional? esta pregunta daba pie al planteamiento del problema. En consecuencia, se desarrolla un proyecto de planificación sostenible que consiste en un plan que propone el desarrollo de un barrio modelo<sup>9</sup>, como una estrategia para el repoblamiento del conjunto monumental y su entorno por el cual sus ciudadanos constituyen los protagonistas de la vida de la ciudad y del cuidado de su patrimonio.

Figura 6. **Escala del proyecto**



Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. (Gobierno Municipal)

<sup>9</sup> Ciudades Históricas en Desarrollo: Claves para Comprender y Actuar. Carpeta de Estudios de Caso. Ficha de Síntesis N°9 | Puebla - México. 2012 pp.4

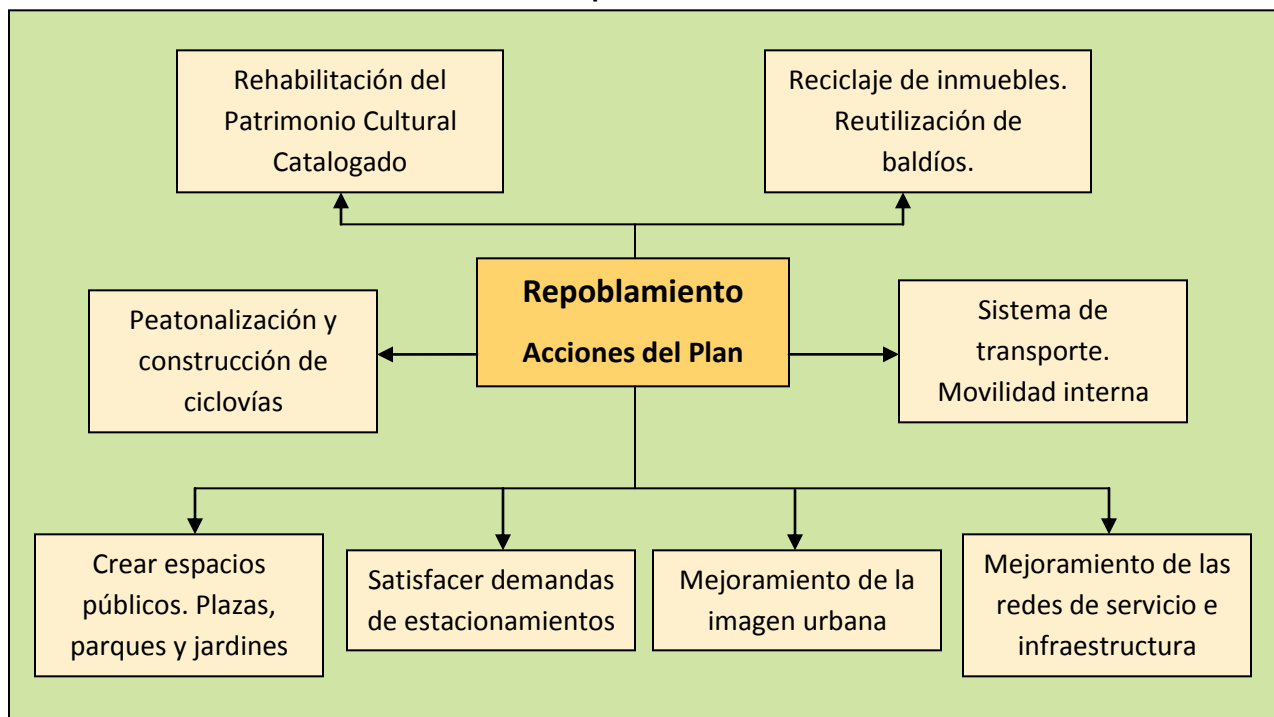
Las herramientas utilizadas para la gestión del proyecto son las siguientes:

- Sistema Nacional de Planeación Democrática
- Programa de Desarrollo Urbano para la zona de monumentos (2000)
- Plan de Gestión
- Catálogo de Monumentos para la ciudad de Puebla (INAH)
- Decreto de la zona de monumentos de 1977

Las herramientas específicas:

- Plan Estratégico para la Regeneración del área de Monumentos y su zona de influencia
- Actualización del Plan Parcial de la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla y su plan de manejo.

Cuadro 5. Acciones del Plan de Repoblamiento en la Zona de Monumentos



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.  
(Gobierno Municipal)

La meta principal del proyecto es recuperar la densidad habitacional, tras implementar un modelo de organización compacta de la ciudad, adecuando edificios para uso residencial; para revitalizar la zona monumental se incrementa como mínimo a 9.00 m<sup>2</sup> de área verde por habitante y se mejora la movilidad con ciclovías y peatonalización de calles. Se propone también un medio de transporte colectivo-público más eficiente y se refuerzan las actividades comerciales (global y local) del barrio.





#### **6.4 Reutilización del patrimonio cultural en el marco del reforzamiento de las centralidades turísticas.**

Para alcanzar los objetivos intermedios descritos en el inicio de esta tesis de máster, es necesario definir en un ámbito teórico, hasta qué punto es aplicable en el panorama urbano histórico, una revolución en las alternativas de gestión sobre la afluencia de turistas y visitantes.

A groso modo, sabemos que un turismo masificado puede generar cambios importantes en la estructura funcional y morfológica de una ciudad histórica, que antes de ser receptora de este importante sector, cumple ante todo con una función residencial, de servicios y actividades terciarias y culturales. Y es que una inadecuada integración del turismo, puede acarrear un conflicto sobre la realidad multifuncional, por ejemplo, una vieja tienda que tradicionalmente está orientada a ofrecer un servicio para la localidad y para las necesidades de su propia gente, puede fácilmente convertirse en un "gift shop" que ofrezca la venta de souvenirs que sirven de recuerdos para los visitantes; un establecimiento de comida criolla puede verse reemplazada por un local de comida rápida o un restaurante de comida internacional.

Es decir, que en la producción de bienes y servicios se va produciendo un proceso de homogeneización que traza pautas comunes para que las personas puedan conseguir el mismo producto de España en Japón. Esto, sumado a la presión de aumentar los lugares de ocio para satisfacer las necesidades de entretenimiento de los visitantes, más la superación de ciertos umbrales junto con el incremento del tráfico, pueden incitar negativamente al despoblamiento y a la ruptura de la cohesión social.

Hay experiencias en Europa que demuestran que si bien el turismo ofrece nuevas oportunidades para el desarrollo, en ciudades como Venecia, Brujas, Toledo, Segovia o Granada, queda manifestado que el turismo no es una actividad inofensiva y que su práctica desmedida puede llevar a inducir resultados indeseados, como la banalización socioeconómica y cultural de la localidad de acogida<sup>10</sup>.

El caso de la Piazza Armenia, en Italia, una ciudad habitada desde tiempos prehistóricos y que florece intensamente en tiempos romanos, constituye un ejemplo claro sobre lo que es una localidad de gran incidencia turística, donde la falta de regulación sobre el flujo de visitantes declara un atentado sobre el ambiente histórico.

Si analizamos algunos de los indicadores económicos del World Travel & Tourism Council de la ciudad de Londres, con referencia al año 1998, y comparamos los valores relativos sobre los beneficios en puestos de trabajo, ligados a las actividades turísticas, pareciera prudente afirmar que el turismo da sus mejores frutos a los países más ricos.

<sup>10</sup> Moser, F. (1994)

En el cuadro 6 se puede observar la gran diferencia que existe entre los Estados Unidos, con 17.7 millones, y el total de países del Mediterráneo (Francia, Italia, España, Grecia, Israel, Egipto, Libia, Túnez, Marruecos, Chipre, Argelia y Malta) con 13.7 millones de puestos de trabajo.

**Cuadro 6. P.I.B vs Empleo**

<b>Nación</b>	<b>Producto Interno Bruto</b>		<b>Empleo</b>	
	<i>Miles de millones de dólares</i>	<i>% del total</i>	<i>Millones de puestos</i>	<i>% del total</i>
Total Países del Mediterráneo	526,89		13,7	
U.S.A	1.067,10	12,1	17,7	13,2
México	19,00	4,5	1,6	5,3

Fuente: World Travel & Tourism Council, Londres, 1998.

Comparando a México con U.S.A. cabe destacar que el porcentaje de su P.I.B. es de tan solo un 4.5%, siendo de los más bajos del mundo, y en cuanto a los puestos de trabajo obtiene solo un 5.3% frente al 13.2% de los Estados Unidos.

No obstante e independientemente de cuál sea la influencia sobre la presencia de los patrimonios, los países deben considerar estos bienes como un valor en sí mismo (su materialidad, antigüedad, valor simbólico, belleza estética, testimonio del presente y pasado) para sus propios ciudadanos, su identidad, memoria y diversidad cultural.

En el seno de la mayor parte de los países occidentales, el problema trasciende mas allá de la acción y la formulación de teorías sobre el patrimonio, la complejidad radica en el sistema político, jurídico y económico.

Si se contraponen esto, a los pasos que vigorosamente han adoptado numerosos países de Europa, donde la política cultural está en vigor y ahora más que nunca, con miras a implantarse de forma cada vez más efectiva, conviene mencionar que la investigación italiana y española sobre el campo de los bienes culturales ha consolidado la idea del patrimonio como recurso . Italia, que se destaca por ser el país con mayor patrimonio, ha desarrollado una serie de proyectos concretos que persiguen la tutela y la valoración como objetivos primarios.

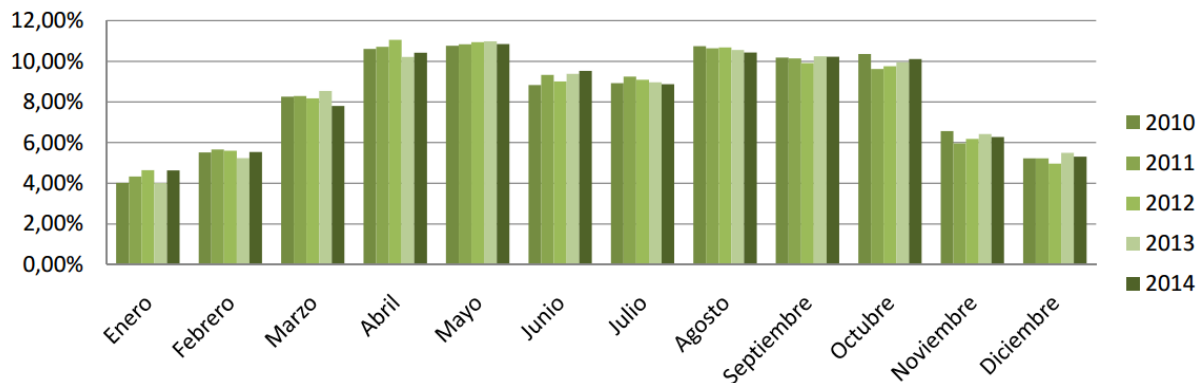
#### **6.4.1. El caso de Alhambra y Toledo**

Veamos el caso de la Alhambra, en Granada. Si bien es cierto, que existe un planteamiento de racionalidad y sostenibilidad, sobre este conjunto monumental de palacios, que significa uno de los hitos más importantes y singular de toda España, registró para el año 2014 una cifra

superior a los 2.4 millones de visitantes, estando muy cerca del límite de su capacidad de acogida, estimado en 2.9 millones de visitantes al año.

Esta aglomeración de turistas, supera en muchos casos, el umbral de ocupación de los espacios y esta explotación en masa pudiera provocar efectos perjudiciales en la conservación de estos bienes. Esta situación merece, según explica Troitiño (1999), intervenir de forma rigurosa en el sectores del marketing y de la información, y al mismo tiempo en las políticas de accesibilidad y movilidad.

Figura 7. Distribución mensual de la visita 2010-2014



Fuente: Patronato de la Alhambra y Generalife

Según el estudio realizado por la consultora Kantar Media para el Patronato de la Alhambra y Generalife, se destaca que la procedencia de los visitantes del año 2014, corresponde en un 24.78% a la U.E. el 25% es de procedencia local, un 33.10% es de procedencia nacional y el 16.98% del resto del mundo.

En el caso de la ciudad de Toledo, construida sobre una base romana en la cual luego se impulsa una configuración islámica que se identifica en sus trazados y en su configuración de uso residencial, hay que mencionar que al igual que en la Alhambra, también existe esta masificación de visitantes, pero que a pesar de que el centro histórico tiene una relevancia por ser un pilar fundamental en la economía, no agota el potencial de sus recursos y valores y además coexiste con problemáticas relacionadas con la accesibilidad y la movilidad.

El Plan Especial del Casco Histórico identifica que hay más de 100 edificios con valor monumental y de gran diversidad cultural donde se muestran manifestaciones de arquitectura musulmana, gótica, renacentista y también barroca.

Sin embargo, no son más de 20 los edificios que se encuentran acondicionados para recibir visitas. Además, de la visión restrictiva del patrimonio, hay que señalar que lo residencial carece de funcionalidad turística.

Las alteraciones de esta ciudad empezaron en el siglo XVI, tras mejorar las condiciones de evacuación de las aguas, la apertura de nuevos viarios, nuevas plazas y también nuevos accesos a la ciudad para mejorar su relación con el resto del entorno territorial<sup>11</sup>. El reto de hoy, es adecuar las instalaciones y las infraestructuras a los sistemas de telecomunicación, TV y fibra óptica. Toledo es por lo tanto, una ciudad que a lo largo del tiempo ha sufrido de alteraciones y aditamentos de diversos estilos que surgieron según la época y las necesidades sociales.

Figura 8. Patrimonio Cultural e itinerario turístico de Toledo



Fuente: MOPTMA, 1994

Por consiguiente, no se trata solo de un patrimonio de riqueza tangible, porque ofrece muchas posibilidades relacionadas con fiestas tradicionales, cultos religiosos, eventos de exposiciones, programaciones culturales y teatro, todos enraizados en la vida misma de su gente y a su historia.

<sup>11</sup> Peris Sánchez, Diego (1999). "La evolución de la ciudad histórica" en: Patrimonio, Restauración y Nuevas Tecnologías - PPU. Ed. J. Rivera, J. Altés, González Fraile, J. Sola. pp. 147



De la tradición religiosa, sobresale la Semana Santa y la celebración de Corpus Cristi, en la cual todos los ciudadanos se hacen partícipes de forma activa dando vida y utilización a sus calles y a la ciudad misma.

En cuanto al grueso de los visitantes, el mayor porcentaje es de origen español, donde predominan los madrileños, los castellanos-manchegos y andaluces. De los extranjeros, sobresalen los alemanes y franceses, y de los países de Latinoamérica, resaltan México, Brasil y Argentina.

Se considera que en oposición con otras ciudades históricas de Europa, la media de pernoctaciones es todavía muy inferior al resto de España, es decir, que predomina el turista que va de excursión sobre el que pernocta, y además se considera que la capacidad de gasto es media y media baja.

Sin embargo, calcular el flujo de visitantes y la carga turística de una ciudad resulta un ejercicio complicado, sobre todo cuando a escala municipal hay una inexistencia de fuentes estadísticas desagregadas. Para ello es necesario ponderar los datos procedentes de las oficinas de información, las pernoctaciones en hoteles y los datos de las visitas a museos.

#### **6.4.2. El caso de Zacatecas**

Los resultados obtenidos de la revitalización del casco histórico de Zacatecas han auspiciado un proceso de reestructuración económica en el que se ha consolidado la actividad turística de modo tal que su patrimonio cultural es aprovechado por consumidores de altos ingresos.

En una primera etapa de regeneración, los objetivos estuvieron guiados al embellecimiento de calles, fachadas y edificios abandonados. El origen del financiamiento estuvo originado por los recursos del estado. En la segunda etapa (1993), las acciones estaban vinculadas al mantenimiento y conservación y gran parte de los gastos se destinó a obras de soterramiento de cableado. Tres años después el presupuesto se destina para elaborar las estrategias y proyectos de conservación solicitados por UNESCO. En 2007, la inversión privada se convierte en un detonante importante en el proceso de revitalización, se invierte por medio de fundaciones y fideicomisos en el ámbito cultural como un modo de rentabilizar su capital. En esta oportunidad el objetivo perseguía la introducción de nuevas áreas de interés que consigan la atracción del mayor número de visitantes.

En cuanto a la estrategia sobre el cambio de estructura del centro histórico, se debe señalar que la consolidación de las actividades económicas, incrementaron en gran medida los costos de desplazamiento de la población que fue relegada, traducido en problemas de tiempo y esfuerzo. Considerando que esta población tiene menos capacidad económica, ha sido un aspecto negativo.

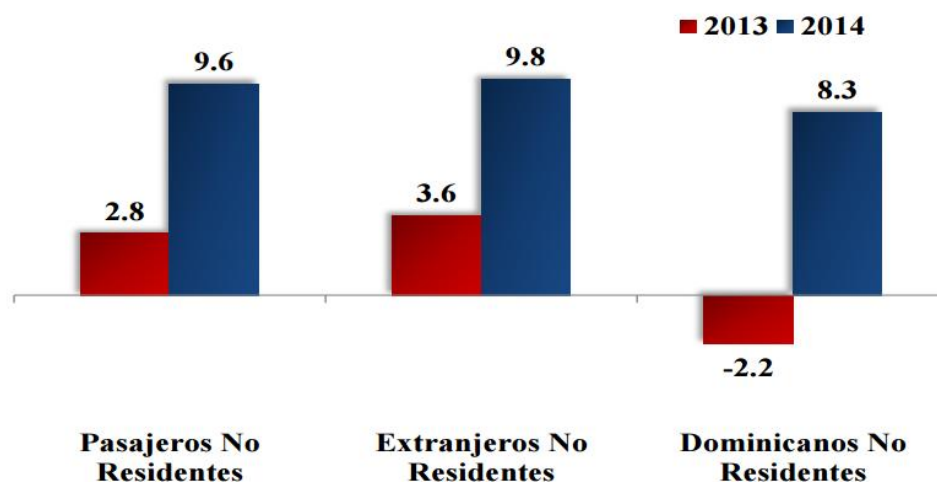
De modo general, la política de revitalización desarrollada por el Estado generó:

1. El desplazamiento de actividades de comercio al por mayor, artesanales y manufactureras;
2. El desplazamiento de la población de bajos ingresos hacia la periferia y la expansión de la ciudad;
3. El espacio público induce a la segregación y es dedicado al ocio y a las actividades de uso privado;
4. Se produce la reestructuración de algunos edificios que carecen de atractivo cultural y turístico y por tanto La proliferación de bares, restaurantes y cafés
5. La nueva imagen refleja un cambio en la conciencia social;
6. Aunque el turismo creció de manera significativa en términos porcentuales, no se traduce esto en cifras económicas porque el conocimiento sobre los aspectos históricos y simbólicos es poco interesante para la mayoría de los visitantes.

### 7. La relación de la valoración patrimonial del Casco Histórico y el sector turístico. Caso de estudio: Ciudad Colonial, Santo Domingo.

Los países en vías de desarrollo presentan oportunidades para su progreso a través del turismo, si bien, en muchas ocasiones no se actúa de forma correcta, ya sea porque no se diseñan o crean productos para actividades turísticas de forma adecuada, o no se registran e identifican los problemas que amenazan con las políticas para impulsar este sector. (Orgaz Agüera, 2013)

Figura 9. Tasa de Crecimiento (%) Acumulada de la Llegada de Pasajeros no Residentes 2013-2014



Fuente: Informe del Flujo Turístico 2014. Banco Central de la República Dominicana. Departamento de Cuentas Nacionales y Estadísticas Económicas División de Turismo





La República Dominicana durante el año 2014, según cifras del informe del Banco Central, alcanzó un flujo récord de 5,141,377 pasajeros no residentes, de los cuales 4,464,643 fueron extranjeros, lo que representa en relación al 2013, un crecimiento de 6.9%. El restante 676,734 eran dominicanos.

Al analizar esta situación, se hace evidente que la principal procedencia de turistas, obedece según la misma institución bancaria, a extranjeros no residentes de América del Norte, donde EE.UU. representa un aporte de 206,617 visitantes, Canadá un poco más de 24,000 y de México 8,001.

En el caso de Europa, se registró un crecimiento de un 5.3%, lo que significa 57,750 turistas adicionales al 2013. De Europa el total es 1,138,194 de turistas, que se traduce en un 25.5%, de Alemania (230,318), Francia (219,076), Rusia (175,782), España (146,798) e Inglaterra (124,483). Desde América del Sur se registró una llegada de 535,292 turistas, es decir el 12% del total, proviniendo el restante 4.9% de los pasajeros desde América Central, el Caribe y Asia.

La afluencia de extranjeros no residentes, según los datos del informe, arrojan que por el Aeropuerto Internacional de Punta Cana en el año 2014, creció un 12.7%, acrecentando la posición líder de esta terminal.

Sin embargo, el turismo en la República Dominicana, al igual que en muchas islas de la Región, es un turismo que esencialmente responde al esquema de sol y playa y que por tanto es muy limitado a la hora de ofertar a una escala mucho más diversificada los productos turísticos dominicanos.

En ese sentido, si bien la actividad turística implica una trascendencia económica importante, ciertamente esta tipología de turismo no genera para el país los recursos que contribuyen a mejorar el nivel de calidad de vida de las comunidades locales, porque estas grandes empresas suelen pertenecer al mercado internacional, resultando que fuera de estos hoteles, el país dispone de numerosas zonas con altos niveles de pobreza.

Por consiguiente, cabe plantearnos la siguiente pregunta, ¿Estamos a tiempo de poder enfrentar con éxito la realidad compleja que supone el equilibrio de lo global y el respeto de los valores auténticos propios?

A modo de contrarrestar la situación de infrautilización del patrimonio arquitectónico heredado, a finales de marzo de 2015, se anuncia el inicio de la construcción de la primera fase del proyecto urbanístico de San Souci, que siendo un plan de desarrollo inmobiliario privado y de uso mixto, sirvió de fundamento para que en el año 2009 la Ciudad Colonial quedara libre de ser sancionada por la UNESCO, al ser incluida en el listado de bienes en peligro.

Esta parte inicial consistió primero en; la renovación del Puerto de Santo Domingo, con la adecuación de la Terminal de Don Diego y la nueva Terminal Sansoucí, y segundo; en proyectos de mejora, en los que se destaca la remodelación de la plaza Juan Barón.

Este proyecto urbanístico considerado como uno de los más modernos e importantes del país, porque supone la integración de la Ciudad Colonial con el desarrollo portuario de la ciudad y con la parte este de la ciudad, se desarrolla en un área aproximada de 485,000 m<sup>2</sup> y estima generar un aporte permanente de 0.25% del producto interno bruto (PIB).

Este proyecto, si bien podría significar un riesgo al reconocer tal como se enuncia en *La Carta del Turismo Sostenible*<sup>12</sup>, que la actividad turística es ambivalente y no inofensiva porque contribuye a la degradación del medioambiente, pudiera significar, probablemente el mejor avance en tanto sea realmente fundamentado en criterios sostenibles y por tanto ecológicamente soportable a largo plazo, viable y equitativo desde la perspectiva económica, ética y social.

Figura 10. **Proyecto Turístico SanSouci**



Fuente: <http://www.sansouci.com.do/>

<sup>12</sup> Ver **anexo 1**. Carta del Turismo Sostenible. CMTS. Lanzarote, 1995.





Esto sugiere que comprendiendo el patrimonio como una realidad viva y que es parte importante de nuestra ciudad y que además lleva sobre sus hombros el honor de estar declarado en la Lista de Patrimonio de la Humanidad (1990), lo que genera esencialmente un compromiso adquirido con todos los pueblos del mundo y la imperiosa necesidad de conciliar las estrategias de actuación sobre las dimensiones espaciales, sociales, culturales, medioambientales y también económicas para transformarlo en un recurso productivo valioso.

### **7.1. Historia y contexto territorial**

La República Dominicana, es después de Cuba, el segundo país más grande de la Región del Caribe, tanto en superficie (48,311 km<sup>2</sup>) y población (9,980,243 hab.) y fue la primera tierra de América en ser conquistada y colonizada por Europa. Su riqueza sobre herencia cultural se percibe en la multiplicidad de las etnias que forman su población, la turbulencia historiográfica y su valor etnológico y lingüístico.

Esta isla que forma parte de la matriz caribeña, se ve distendida entre la sangre de África y los indios nativos que vivieron en la isla y que sirvieron de encomienda sobre todo para las plantaciones esclavistas de la producción de azúcar de caña y de otros productos de agricultura tropical que servían de mercancía para las grandes conquistas de los Españoles.

La concentración por tanto, del poder azucarero estaba en manos de los funcionarios reales y de la colonia que tenía los recursos económicos para comprar maquinarias, tierras, técnicos y esclavos. Estas plantaciones crearon un impacto importante en la economía y la cultura criolla. Por tanto, el mestizaje cultural que caracteriza la realidad del pueblo dominicano, es un concepto que se refiere a la conquista, la esclavitud, la dependencia y la nueva colonización de Europa en América.

Es por esto, que en esta época, la ciudad de Santo Domingo sirvió como base a escuadrones de patrulla, para eliminar piratas, corsarios y contrabandistas que buscaban taponar las salidas de oro y plata en naufragios, y por ello, se construyeron grandes puertos, fortalezas militares, murallas, almacenes, hospitales, iglesias, palacios, milicias, calles y caminos.

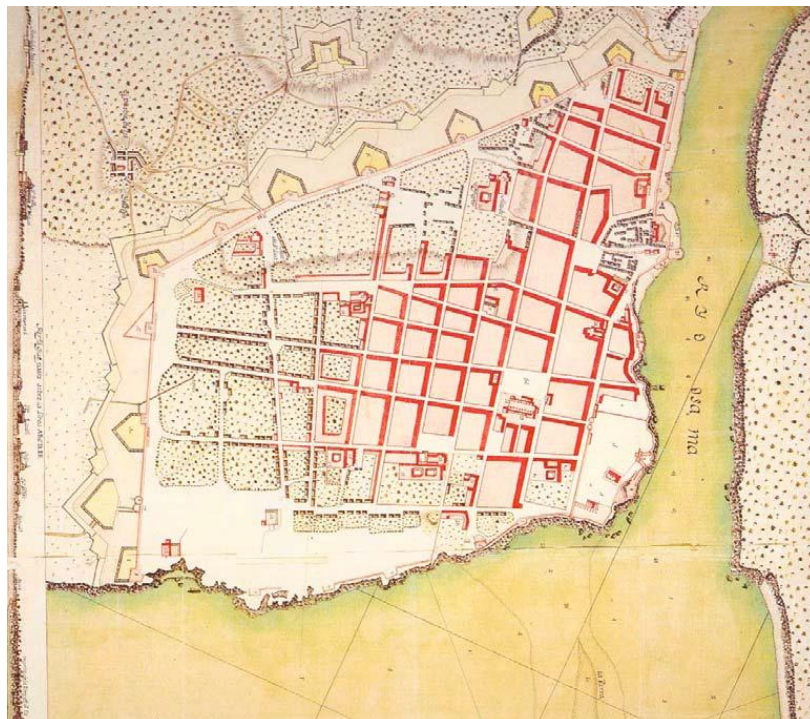
En consecuencia, es en Santo Domingo donde se construyen las primacías de América; la primera Universidad en 1538, la Catedral Primada de América o Basílica Menor de Santa María en 1535 y el Hospital San Nicolás de Bari fundado en 1503 e inaugurado en 1545.

Es de esta forma que nace en 1496 la fundación de la ciudad histórica, localizada a orillas del río Ozama, con un planeamiento urbanístico que estructuró las calles en ángulo recto, creando manzanas rectangulares. Para inicios del 1543, se inicia la construcción de las murallas que terminará en el siglo XVIII.

Sin embargo, a partir de 1560, inicia el declive de la ciudad tanto con el descubrimiento del oro en México y Perú, como por la identificación del puerto de La Habana como punto estratégico de localización para el comercio con América.

Esta situación se ve perjudicada además por el azote frecuente de ciclones y terremotos que ocasionaron la ruina de muchas edificaciones, en especial la del Hospital de San Nicolás de Bari y el Convento de San Francisco.

Figura 11. **Plano de la Plaza de Santo Domingo capital de la isla española a la desembocadura del Río Ozama**



Fuente: *Informe Plan Estratégico de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo*  
LOMBARDI & ASSOCIATI (2006).

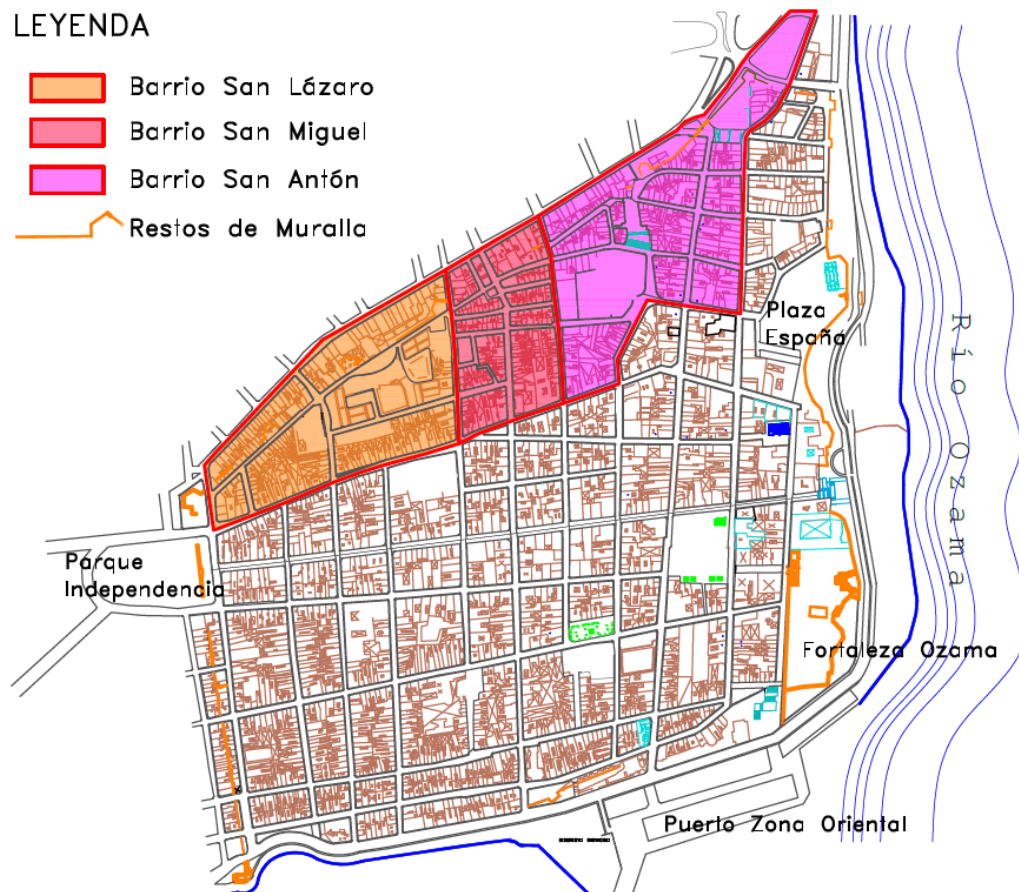
De esta forma nace este casco histórico con una extensión aproximada de 1.300 Km<sup>2</sup> y compuesta por 5 urbanizaciones o sub-barrios: Ciudad Colonial, San Miguel, San Lázaro, San Antón y La Atarazana. Los límites que la definen son: al Norte la Ave. Mella desde Palo Hincado hasta el Puente Mella, al Sur la Ave. Presidente Billini (Av. George Washington), desde la calle Palo Hincado hasta la Terminal del Ferri Cristóbal Colón, al Este la Ave. Francisco Alberto Caamaño desde la Terminal del Ferri Cristóbal Colón hasta el Puente Mella y al Oeste la calle Palo Hincado desde la Ave. Presidente Billini (Av. George Washington) hasta la Ave. Mella.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Fuente: Ayuntamiento del Distrito Nacional.

Hasta mediados de 1800 la población sigue menguando y la ciudad se mantiene con un desarrollo muy pobre, sobre todo con la ocupación haitiana que se extendió por 22 años, hasta que en 1844 se proclama la independencia nacional tras izar la bandera en el Baluarte del Conde.

Después de la independencia y gracias, también, a problemas en Cuba, se genera un relativo desarrollo en la ciudad, por lo que el área intramuros se edifica casi totalmente, y los barrios de San Lázaro, San Miguel y San Antón crecen hasta muy cerca de la muralla.

Figura 12. **Barrios que crecieron hacia el Norte de la Ciudad Colonial**



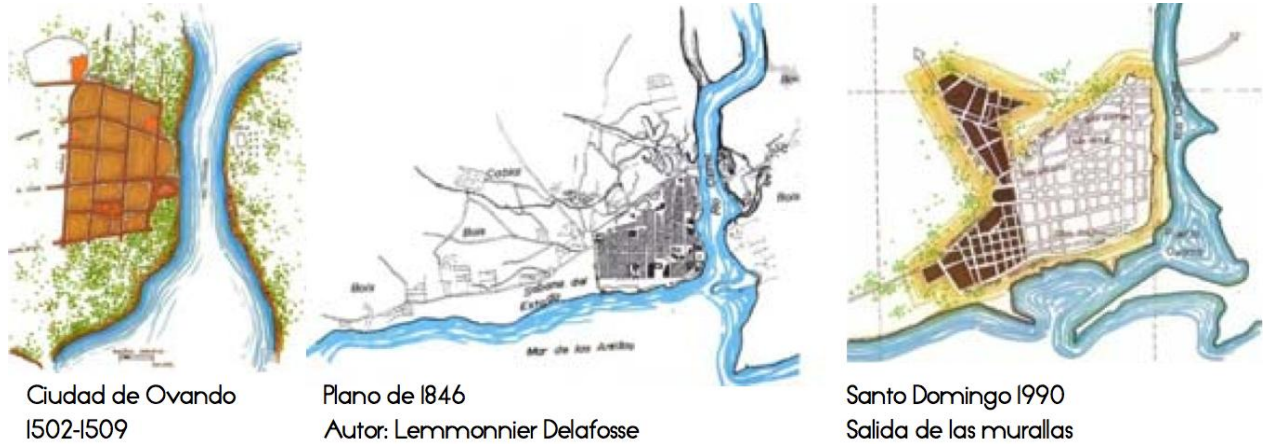
Fuente: Elaboración propia

La expansión de la ciudad intramuros se inicia entre los siglos XIX y XX, cuando se construye la primera urbanización que genera el desarrollo urbano de la zona norte mas allá de la muralla y que se orienta a personas de bajos ingresos. Por lo que hasta principios de los años 30, la estructura social de la ciudad del casco histórico se organiza de forma que al sur de la calle Las



Mercedes se ubican las familias de clase alta y clase media y hacia el norte clase media baja y baja.

Figura 13. Evolución de la Ciudad de Santo Domingo



Fuente: <http://desdelavegardubsolis.blogspot.com.es/2015/02/la-piedra-en-la-ciudad-primada.html>

En esta época la calle El Conde se consolida como eje comercial de importante envergadura y se construye el primer puente sobre el río Ozama que une la ciudad con los asentamientos del lado este.

Figura 14. Plano de la ciudad y contornos de Santo Domingo, 1900



Fuente: Informe Plan Estratégico de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo LOMBARDI & ASSOCIATI (2006).

Figura 15. **Destrucción del Puente Ozama luego del ciclón de San Zenón en 1930**



Fuente: <http://www.historiadominicana.com.do/imagenes/calles-y-ciudades.html>

## 7.2. Población y vivienda

A pesar de que no se dispone de un censo de población y vivienda de años recientes sobre el casco histórico, a continuación se realiza un estudio sobre la densidad poblacional y los atributos demográficos de la Ciudad Colonial, a partir de la información obtenida del censo del año 2002.

A modo de introducción, es correcto decir que luego del ciclón de San Zenón en 1930, el dictador Rafael Leonidas Trujillo reconstruye la ciudad y en 1936 cambia el nombre de Santo Domingo por Ciudad Trujillo, y a raíz de esto, la isla registra como nunca antes visto, una expansión de la población sin igual respecto al pasado: de 900,000 habitantes en 1920, pasa en 15 años (1935) a 1.5 millones, luego crece a 2.4 millones en 1950 y para 1960 la isla registraba 3.2 millones de habitantes.

También la población de Santo Domingo aumenta en modo porcentualmente superior a la población del país: de 71,000 habitantes a mediados de los años treinta a 117,000 en 1940, de 250,000 en 1950 a 470,000 en 1960.

**Figura 16. Parque Colón y Palacio Consistorial, en la ciudad colonial luego de la reconstrucción de 1936**



Fuente: <http://www.historiadominicana.com.do/imagenes/calles-y-ciudades.html>

Para el año 1981 la Ciudad Colonial tenía una población de 16,430, en el 1993 la población descendió a 12,415 y en el 2002, tal como se muestra en el cuadro 7, era de 12,133 lo que demuestra que entre los años 1981 y 1993 la población decreció en un 24%, y entre los años 1993 y 2002 decreció en un 2.3%, lo que denota un desplazamiento de esta población a otras localidades de la ciudad de Santo Domingo.

**Cuadro 7. Población de la Ciudad Colonial y Santo Domingo por Grupos de Edad**

Grupo	Población de la Ciudad Colonial			Población de Santo Domingo Censo 2002	
	Plan Director 1998	Censo 2002		Absoluto	Porcentaje %
	Porcentaje %	Absoluto	Porcentaje %		
Menor de 15 años	24	2,842	23.42	405,038	32.8
Entre 15 y 39 años	40	4,897	40.36	549,118	44.47
Entre 39 y 64 años	19	3,077	25.36	230,343	18.66
Más de 64 años		1,317	10.85	50,222	4.07
<b>Total</b>		<b>12,133</b>	<b>100.00</b>	<b>1,234,721</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del VIII Censo Nacional de Población y Vivienda, año 2002

Cuadro 8. Población de la Ciudad Colonial por Grupos de Edad y según sexo

Grupo	Total	Porcentaje	Hombres	Porcentaje	Mujeres
<b>Total</b>	<b>12,133</b>	<b>100</b>	<b>5,478</b>	<b>100</b>	<b>6,655</b>
Menos de 1	203	1.67	110	2.01	93
1 a 4	649	5.35	362	6.61	287
5 a 9	884	7.29	381	6.96	503
10 a 14	1,106	9.12	568	10.37	538
15 a 19	978	8.06	473	8.63	505
20 a 24	1,208	9.96	579	10.57	629
25 a 29	857	7.06	391	7.14	466
30 a 34	885	7.29	354	6.46	531
35 a 39	969	7.99	504	9.2	465
40 a 44	751	6.19	303	5.53	448
45 a 49	792	6.53	371	6.77	421
50 a 54	626	5.16	278	5.07	348
55 a 59	499	4.11	190	3.47	309
60 a 64	409	3.37	171	3.12	238
65 a 69	401	3.31	157	2.87	244
70 a 74	315	2.6	109	1.99	206
75 a 79	286	2.36	83	1.52	203
80 a 84	156	1.29	43	0.78	113
85 y más	159	1.31	51	0.93	108

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del VIII Censo Nacional de Población y Vivienda, año 2002

Del cuadro 8, se concluye que para el año 2002, la ciudad colonial contaba con 6,655 personas de sexo femenino, es decir 1,177 mujeres más que los de sexo masculino (45% hombres y 55% mujeres), y que en ambos sexos, el mayor número de población se concentra en el grupo de edad que oscila entre los 20-24 años, seguido por la población de 10-14 años. Y que por el contrario, la población con menor número de personas se destaca en los grupos de edad de mayores de 80 años.

Sobre el estudio de los hogares, cabe enfatizar que las probabilidades de encabezar un hogar están fuertemente relacionadas con la edad y el sexo. Por este motivo una alta proporción de jóvenes adultos y personas de mediana edad produciría un aumento en el número de hogares, ya que entre los 20 y 50 años de edad, las personas, especialmente los hombres tienden a encabezar sus propios hogares.

Sería por tanto, necesario realizar un análisis de los hogares, especialmente uno que apunte a la exploración de la ideología familiar y su impacto en las decisiones respecto a la formación de hogares.



Del cuadro 9, se obtiene que en la Ciudad Colonial, son las mujeres, las que ocupan en términos porcentuales una notable posición sobre la jefatura de hogar.

**Cuadro 9. Tabla de Jefes de Hogar según sexo en Ciudad Colonial**

Grupos de edad	Hombre		Mujeres		Total
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje	
	1,674	45.83	1,979	54.17	
15 a 19	11	55.00	9	45.00	20
20 a 24	70	38.04	114	61.96	184
25 a 29	95	47.03	107	52.97	202
30 a 34	169	44.95	207	55.05	376
35 a 39	209	54.15	177	44.85	386
40 a 44	157	46.18	183	53.82	340
45 a 49	237	53.14	209	46.86	446
50 y más	726	42.73	973	57.27	1,699

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del VIII Censo Nacional de Población y Vivienda, año 2002

En el anexo 2, es posible identificar la localización de la población por manzanas y en ese sentido, cabe señalar que en las manzanas comprendidas entre las calles: El Conde, al norte; José Gabriel, al sur; Espailat, al este; y Palo Hincado al oeste, son las que concentran el mayor número de población (22%), y la más poblada, con un 8% del total de población, está en la manzana localizada entre las calles Padre Billini, Arzobispo Portes, Espailat y Palo Hincado.

En cuanto a las viviendas, según los datos del VIII Censo del año 2002 y al estudio de campo realizado por Lombardi & Associati<sup>14</sup>, la Ciudad Colonial presenta que en un 70% de las manzanas predominan las viviendas unifamiliares y el resto son edificios de apartamentos, y en sentido general, la calidad es buena y en más de un 40% las paredes son de concreto, el 39% tiene techo de concreto, zinc y asbesto. Y el porcentaje de viviendas con piso de granito, mármol, mosaico o cemento es del 45%.

En República Dominicana, tener una vivienda propia es muy difícil, y esto lo refleja un estudio realizado por el Banco Interamericano de desarrollo (BID), que especifica que uno de cada tres dominicanos vive en estado de alquiler. Se considera que el principal gasto de una familia ya sea de clase media y clase media alta, es el pago del alquiler de vivienda; en segundo y tercer lugar se encuentran el pago escolar y el transporte, respectivamente.

<sup>14</sup> LOMBARDI & ASSOCIATI, BID (2006). "Informe Plan Estratégico de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo", Santo Domingo.



Se registra que en Ciudad Colonial hay más de un 60% de viviendas en alquiler y sin embargo, un 11% de viviendas desocupadas, y que las razones, de acuerdo a los testimonios de los propietarios se debe a que la ley que rige el oficio del alquiler (Ley 4314, modificada con la ley 17-88), protege al inquilino de las siguientes maneras:

- a) el contrato de arrendamiento se renueva de forma automática, o;
- b) en caso de problemas entre el propietario y el inquilino, no se puede desalojar al inquilino que ocupa el inmueble y si así fuera, le debe rentar otra por el mismo valor, y;
- c) si el inquilino no acepta la tarifa de alquiler puede recurrir a las instancias correspondientes y conseguir disminuirla en un 15%.

Esta ley 4314 que data de la época de la dictadura de Trujillo, de octubre de 1955, fue modificada por la Ley 17-88, el 5 de febrero de 1988 y según sus normas<sup>15</sup>, se establece que no es posible aumentar el precio de la vivienda sin el consentimiento del inquilino, a menos que sea autorizado por el Departamento de Control de Alquiler, dependencia de la Procuraduría de la República. Otro de los aspectos que explica la ley en el párrafo 1, del artículo 1, es que la cuantía de la fianza será igual a un mes de arrendamiento siempre que se establezca un contrato por un año; en cambio, será de dos meses de alquiler si el contrato se fija para dos años o año y medio, y de tres meses los de plazos superiores a tres años.

Cuadro 10. Régimen de Tenencia sobre la Vivienda

Vivienda	Censo 2002	
	Absoluto	Porcentaje
En alquiler	2,269	62.00
En propiedad	218	6.00
Prestada	1,138	31.10
Otra	28	0.80
Indefinida	4	0.10
<b>Total</b>	<b>3,657</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia

De los datos proporcionados por la asociación del comercio del conde y de la ciudad colonial y por los presidentes de juntas de vecinos de la Ciudad Colonial, se confirma que existe gran diferencia entre el valor de alquiler de un inmueble alquilado recientemente y otro alquilado hace años. Pues el valor de alquiler por una habitación alquilada desde hace más de 15 años, puede llegar a ser de RD \$500 pesos (aprox. 10€) y por el contrario, una habitación recientemente alquilada puede llegar a valer hasta RD \$5,000 (aprox. 100€).

<sup>15</sup> Ley 17-88. Sobre depósito de alquileres en el Banco Agrícola.

El bajo valor que se puede cobrar por el alquiler, más la incertidumbre del propietario, con respecto a disponer en el futuro de su inmueble ha ocasionado que los propietarios que alquilan sus inmuebles no tengan interés en invertir para que se mantengan en buen estado.

### **7.3. Movilidad y accesibilidad**

Un indicador analítico importante que hay que estudiar es el patrón de movilidad, que en América Latina se caracteriza por el incremento del transporte privado y el aumento constante de distancias entre viviendas, lugares de trabajo y equipamientos públicos.

Este patrón que es entendido por Gutiérrez (2008) como el conjunto de desplazamientos cotidianos y rutinarios, en los que se conjugan expectativas, necesidades y recursos de los sujetos, genera graves externalidades negativas que se traducen en contaminación, congestión vial y en importantes proporciones en accidentes. Así, el análisis de la movilidad que representa una herramienta potente para comprender las percepciones del espacio, necesita de un método de análisis de observación entre las articulaciones de condición laboral, género, edad y otras dimensiones que incluyen territorialidades cotidianas de cada una de las personas en la ciudad.

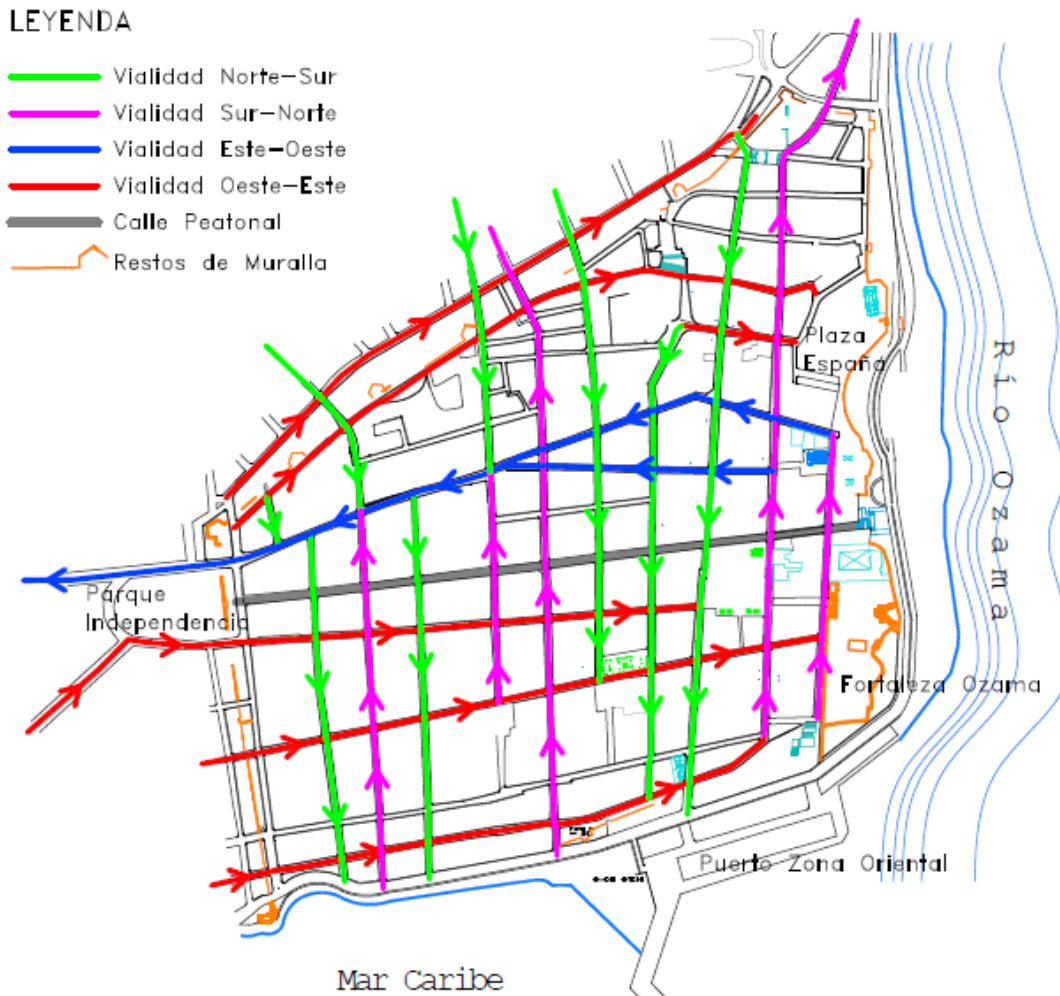
Los graves problemas de accesibilidad, más las carencias de servicios y equipamientos, producen la desintegración social que va en escala. Los motivos fundamentales de los desplazamientos se vinculan con el dominio del aprovisionamiento, que involucra el trabajo asalariado, el usufructo de bienes y servicios educativos y sanitarios, y el acceso a políticas sociales. Si bien la mayor parte de los desplazamientos por la ciudad son instrumentales y suponen un gran esfuerzo en términos económicos, temporales y corporales, las prácticas (excepcionales) ligadas al consumo y al ocio y la política constituyen instancias para salir del barrio.

Debemos ser conscientes que el espacio ocupado por los vehículos, en movimiento o estacionados, ha ocasionado dificultades y contribuido a la inadecuada señalización, mal acondicionamiento en intersecciones, proliferación de obstáculos en los pasos de peatones, estrechez de aceras, mobiliario protector de los vehículos sobre éstas, necesidad de mantenimiento por el deterioro de pavimentos por el paso de vehículos en espacios que no le son propios, y en el peor de los casos el peligro inminente hacia los peatones.

En la Ciudad Colonial el patrón de circulación se ve determinado básicamente por vías con un solo sentido de circulación. Más del 40% de las vías tienen un ancho promedio de 6.00 mts. y aceras estrechas, las cuales son utilizadas tanto por los residentes como por los visitantes para estacionar sus vehículos de forma paralela, reduciendo significativamente el espacio de circulación y afectando de manera directa a los peatones.

Esta situación se ve agravada sobretudo en horas de la tarde y noche, cuando el casco histórico recibe gran cantidad de afluencia de visitantes que van a disfrutar de las actividades lúdicas y de restaurantes. Por consiguiente, tanto la demanda de estacionamientos como la falta de planificación sobre las actividades que allí se realizan, comprometen la capacidad de las vías que genera diariamente el caos y el entaponamiento del que no escapan los que visitan, residen y trabajan en esta zona.

Figura 17. Plano ilustrativo del patrón de circulación antes de las actuaciones del Plan Estratégico de Revitalización Integral



Fuente: elaboración propia

La calle Padre Billini que atraviesa el casco en sentido este-oeste, nace en calle Las Damas y termina en la Av. Independencia, es la de mayor longitud y rinde homenaje al patricio independentista Juan Pablo Duarte y en sí misma representa un símbolo de la historia dominicana.

Los cuatro problemas más graves que afectan a Ciudad Colonial y que son competencia del Ayuntamiento del Distrito Nacional señalados por los líderes de las Juntas de Vecinos son:

- Falta de parqueos, la indisciplina vial y la falta señalización de algunas zonas (33%).
- Deterioro de aceras, contenes y calles (24%).
- Obstrucción de aceras por carros y sillas (21%).
- Inseguridad ciudadana (señalándose la apatía y/o ausencia de Policía Distrital en los parques y el consumo de drogas en el territorio) (22%).

Figura 18. Principales problemas de Movilidad y Tránsito



Fuente: Elaboración propia

Lo primero que se desprende del análisis de la territorialidad del casco histórico, es que sus barrios no constituyen un ámbito autónomo ni autosuficiente, por lo que sus residentes deben movilizarse cotidianamente para obtener un conjunto de bienes y servicios fundamentales para la reproducción de la vida.

Al analizar la movilidad se puede constatar que es mayoritario el transporte privado motorizado y que hay una falta evidente de espacios seguros para el peatón. El gran flujo de tráfico se realiza en horas de la mañana y en últimas horas de la tarde.

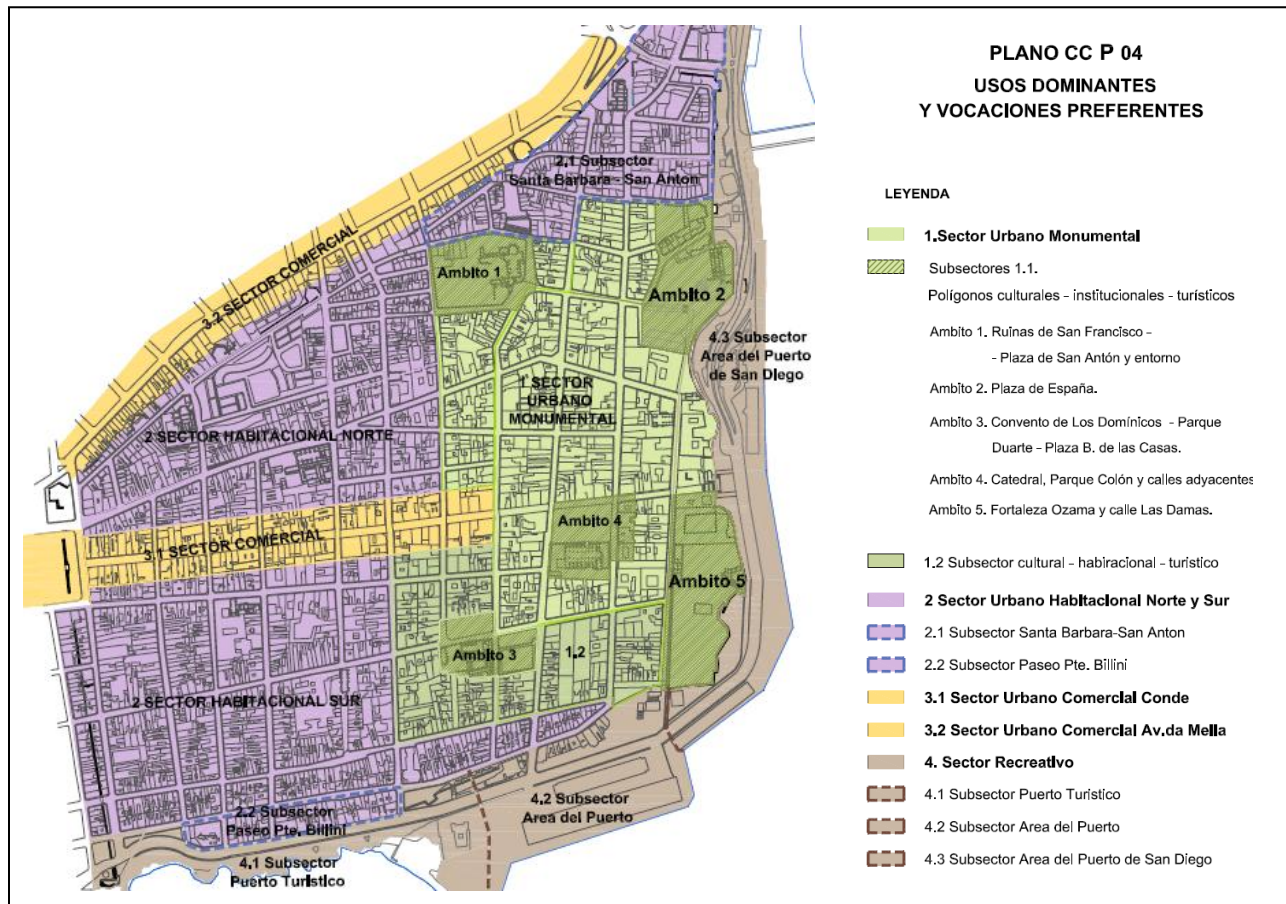
Esto señala que se deben disminuir los porcentajes de utilización del vehículo privado como modo de transporte e incrementar el uso de los medios más respetuosos con el medio ambiente, el ciudadano y la propia ciudad.

## 7.4. Uso de Suelo

En esta parte de la tesina, se analiza el patrón de distribución de los usos del suelo a partir de técnicas de análisis espacial en Sistemas de Información Geografía (SIG). Utilizando análisis de autocorrelación espacial, se puede lograr a entender como se ha ido desarrollando el proceso territorial y como son sus relaciones. Este estudio se basa en un análisis espacial a través de mapas y gráficos que nos permitirán engranar las informaciones obtenidas.

Para poder establecer una estrategia que potencialice las ventajas del casco histórico, es necesario realizar un análisis detallado sobre las características físicas y urbanas del terreno y su entorno. En la figura 19, se muestra cual es el uso predominante del suelo en la Ciudad Colonial según el tipo de actividad al que se vincula su uso.

Figura 19. Usos Dominantes



Fuente: Plan Estratégico de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo



Se comprueba que existe un área rectangular de casi 40 manzanas con una alta presencia de monumentos históricos y culturales, con presencia importante de uso residencial y turístico. Un eje central donde se localiza una fuerte concentración comercial (calle El Conde); existe otro de presencia comercial importante (avenida Mella) ubicado en la periferia Norte del casco histórico.

→ *Uso residencial*

En color púrpura se identifican dos sectores de uso predominante residencial y que ocupan casi el 40% de la superficie urbana. Las zonas residenciales están divididas en sector norte, la cual en términos de estructura social resulta más compleja porque sus manzanas se mezclan en nivel residencial medio y medio alto. Las viviendas que se ubican más próximo a la calle El Conde tienen por lo general un muy mal estado y ocupantes ilegales. Hacia la muralla de la zona norte, donde se localizan los barrios de San Antón y Santa Bárbara, la calidad residencial es muy baja, a pesar de la presencia de importantes inmuebles de valor histórico. En la periferia sur y este se desarrolla un uso recreativo que brinda los servicios de puerto turístico. Desde el punto de vista social la subárea residencial al sur es más equilibrada. A partir del borde hacia el oeste el uso residencial pasa de nivel alto, hasta calle Sánchez, a nivel medio, entre las calles Sánchez y Palo Hincado, en esta zona la densidad habitacional se hace muy alta y con poca presencia de otros usos.

→ *Uso comercial*

Cerca del 15% de la superficie urbana está dedicada al comercio. La más alta presencia comercial se ubica en el eje de la calle peatonal el Conde. Hasta finales de los años 60, mantuvo la jerarquía comercial de toda la ciudad. Sus edificios en su mayoría son de 5 y 6 pisos y muchos están vacíos. La segunda presencia más alta de uso comercial, está en la avenida Mella, la cual se ve fuertemente afectada por el alto tráfico de vehículos públicos y privados que congestionan las vías e interrumpen de forma agresiva el tránsito de los peatones.

→ *Uso recreativo*

Este uso se concentra en el área del puerto, donde se ubican el Puerto y la Terminal de San Diego y la zona del frente marítimo. Además ha crecido en los últimos años el uso de actividades lúdicas. Hay una alta presencia de bares y discotecas que son altamente frecuentadas por los habitantes de la provincia de Santo Domingo.



→ Uso cultural y religioso

La presencia de edificios históricos de gran valor con funciones culturales y de servicio turístico se concentran en un polígono de cinco sitios de atracción identificados en la figura 1 en color verde y son los siguientes:

**Ámbito 1 - Ruinas de San Francisco y San Antón:** aunque al día de hoy solo quedan las ruinas de lo que fuera el Monasterio de San Francisco, obra finalizada para mediados del año 1560, sigue siendo uno de los lugares históricos más importantes del país.

Quedó en estado de ruina tras un terremoto en 1673 y luego tras la reconquista de los españoles, en la batalla de Palo Hincado, se utilizaron cañones para conseguir sacar a los franceses que lo habían ocupado, destruyendo parte importante del techo. Luego ocurre en 1930 el ciclón San Zenón causando más estragos y que finalmente la dejaron en la situación en que la vemos hoy día.

Figura 20. Ruinas de San Francisco



Fuente: <http://an7.com.do/site/?p=5008>

**Ámbito 2 - Plaza de España y Alcázar de Colón:** es una gran plaza empedrada y considerada como la "Plaza Mayor". En esta se ubica el Ayuntamiento de la ciudad y otras dependencias municipales. En la época colonial (siglo XIV) se utilizaba para corridas de toros y la celebración de los mercados. Su potencial no es altamente desarrollado.

Es insuficiente el espacio arbolado y con sombra. Se debe mejorar la calidad del entorno. Aunque este espacio es poco frecuentado por sus residentes, se hace necesario establecer una estrategia que reafirme el uso cotidiano y social que despierte el interés colectivo de sus pobladores locales y de los turistas.

Figura 21. Plaza España y Alcázar de Colón



Fuente: <https://descubresantodomingo.wordpress.com/>

**Ámbito 3 - Convento de los Dominicos y Parque Duarte:** esta Iglesia de la Orden de los Dominicos es una de las construcciones españolas más antiguas en América. Su construcción que inicia en 1510, es de una arquitectura de mezcla de estilos como el gótico y el barroco.

En 1538 se transforma en la primera universidad de América (Universidad de Santo Tomás de Aquino). La Iglesia ha sufrido grandes modificaciones y daños severos a su arquitectura, durante los años 1684 y 1673, se producen en la isla dos terremotos que azotaron fuertemente a la isla, destruyendo el techo de esta edificación. El edificio fue restaurado nuevamente en 1746, imponiendo el estilo barroco en todas sus fachadas. En la actualidad se realizan en ella, visitas guiadas para turistas y también se celebran uniones matrimoniales.

El parque Duarte es también muy visitado, está dotado de un buen equipamiento urbano y frondosos árboles que brindan agradables sombras a todas las personas; cantores, pintores y bailarines que se reúnen para compartir sus aficiones.



Figura 22. Iglesia y Convento de los Dominicos



Fuente: <http://conventodominico.org/>

**Ámbito 4 - Catedral Primada de América y Parque Colón:** el parque es una de las plazas históricas más importantes del país. En éste se encuentra la Catedral y otros restaurantes con mesas al aire libre, además de otros monumentos y edificios públicos y religiosos de gran importancia que identifican este entorno como el centro simbólico de la ciudad. Se realizan también diversas actividades culturales y musicales.

Figura 23. Parque Colón



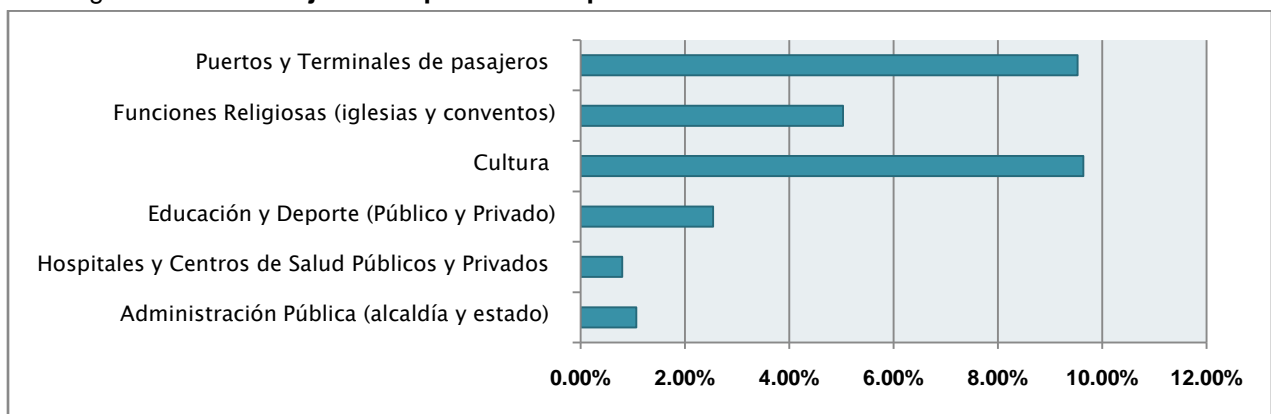
Fuente: <http://blog.rentalcargroup.com/A-day-in-Santo-Domingo.htm>

**Ámbito 5 - Recinto de la Fortaleza Ozama:** se ubica al sur de la Calle las Damas y es parte principal del recorrido turístico de la ciudad por su posición sobre el río y sobre el mar. Su nombre se debe a su ubicación cercana del Río Ozama que tiene más de 145 km de largo y uno de los más importantes del país. Cuenta con un área libre generosa para la realización de eventos y exposiciones.

→ *Uso institucional*

Las funciones institucionales ocupan alrededor del 28.61% de la superficie urbana (parques y plazas excluidas). Para ver como se distribuye el porcentaje ver la figura 24.

**Figura 24. Porcentaje de ocupación de superficie urbana de las funciones institucionales**



Fuente: Elaboración propia

De lo anterior podemos confirmar que los porcentajes más altos lo ocupan el área del puerto y las edificaciones destinadas a la cultura. A estos le siguen los edificios destinados a las funciones religiosas y a la educación, quedando en menos del 2% los hospitales y los usos administrativos.

**Figura 25. Listado de Monumentos de la Ciudad Colonial**

1 Mercado Modelo	19 Ruínas de San Francisco	37 Casa del Sacramento	55 Casa de Juan Viloría
2 Fuerte de La Caridad	20 Franciscana	38 Convento de Santa Clara	56 Casa del Cordón
3 Iglesia de San Lázaro	21 Casa de La Moneda	39 Fortaleza de Santo Domingo	57 Plaza de España
4 Fuerte de la Concepción	22 Iglesia de La Altagracia	40 Casa de Bastidas	58 Fuerte de San Diego
5 Baluarte El Conde	23 Ruínas de San Nicolás	41 Casa de Diego Caballero	59 Puerta de San Diego
6 Calle El Conde	24 Palacio Consistorial	42 Palacio de Borgellá	60 Alcazar de Colón
7 Capilla de San Andrés	25 Parque Colón	43 Casa de Hernán Cortés	61 Reales Atarazanas
8 Iglesia Nuestra Señora del Carmen	26 Catedral Primada de América	44 Calle Las Damas	62 Atarazanas
9 Puerta de La Misericordia	27 Plazoleta de Los Curas	45 Casa de Nicolás de Ovando	63 Atarazanas
10 Fuerte de San Gil	28 Plazoleta Padre Billini	46 Casa de la Familia Dávila	64 Alcantarilla Colonial
11 Convento Regina Angelorum	29 Casa de Tostado	47 Plaza María de Toledo	65 Fuerte de La Carena
12 Casa de El Tapado	30 Plaza Bartolomé de las Casas	48 Panteón Nacional	66 Museo Casa de Duarte
13 Convento de los Dominicos	31 Colegio de Gorjón	49 Capilla Los Remedios	67 Ceiba de Colón
14 Plaza Duarte	32 Fuerte San José	50 Fuerte El Invencible	68 Fuerte del Angulo
15 Iglesia de la 3era. Orden Dominicana	33 Plaza Montesinos	51 Reloj de Sol	69 Iglesia de Santa Bárbara
16 Iglesia de Las Mercedes	34 Escalinata de Las Damas	52 Museo Casas Reales (Palacio de Los Capitanes)	70 Capilla del Rosario
17 Iglesia de San Miguel	35 Antiguas Murallas	53 Casa de Los Jesuitas	
18 Ermita de San Antón	36 Plaza Pellerano Castro	54 Casa de Las Gárgolas	

Fuente: Elaboración propia



Figura 26. Plano ilustrativo de los Monumentos de la Ciudad Colonial



Fuente: Elaboración propia

## 7.5. Oferta y demanda turística

La oferta turística de República Dominicana se trata de un producto vacacional esencialmente encauzado al turismo de sol y playa, y que dentro de la oferta de la costa caribeña se encuentra muy bien consolidado. Esto quiere decir que, aunque se está iniciando un proceso de diversificación, buscando potenciar los segmentos de golf, las actividades congresuales, el ecoturismo y el turismo cultural, sus principales atributos yacen en la calidad de su oferta de sol y playa.

Pero por ejemplo, para tener una idea de hacia dónde diversificar la oferta, un modelo cultural sobre la riqueza Caribeña es el carnaval, que significa para sus países, la gran fiesta que dispersa música y baile popular, canto, mitos, lenguaje, vestimenta y expresiones y rituales corporales como parte de su historia social y de manifestaciones de espiritualidad y cultura popular.

Esta fiesta que denota la sensualidad y fuerza de las razas, a la que asisten vestidos con máscaras y disfraces de llamativos colores, al compás de la corneta, el tambor, el trombón y de muchos otros ritmos, es un desfile tradicional que parte de la expresión de la identidad dominicana y que gana cada día con más notoriedad y trascendencia parte importante del sector turístico.

Otro ejemplo palpable, y que corresponde a una fiesta patronal del casco histórico, es la fiesta de San Miguel (29 de septiembre), donde quienes residen en esta barriada junto con la iglesia como centro, buscan honrar a este santo con gran devoción, utilizando los espacios abiertos para crear una atmósfera festiva, supersticiosa y comercial.

Por esto, como parte del diagnóstico de la situación turística de un destino, es fundamental conocer cuáles son las principales características y motivaciones de los turistas que llegan al país, y si además el objetivo es el desarrollo de un Plan Estratégico para este sector, esta importancia se acrecienta al constituir la opinión de los turistas sobre el destino una de las bases metodológicas de dichos planes. La valoración sobre el producto y la denuncia de ciertas deficiencias es una de los puntos de partida para la definición de las estrategias a desarrollar.

Un promedio ponderado entre los principales motivos de elección de República Dominicana como destino turístico, refleja que los motivos preponderantes señalados en una encuesta realizada por el Ministerio de Turismo son:

- 1) la calidad de las playas y el clima ( 28 y 27.5% respectivamente);
- 2) hospitalidad ( 12.10%);
- 3) precios razonables ( 6.3%);
- 4) tranquilidad (4.10%);
- 5) otros motivos ( 4.8%);
- 6) campos de golf (2.3%);
- 7) riqueza histórica y cultural (0.6%);
- 8) vida nocturna (0.4%);
- 9) y casinos (0.2%).

De lo anterior, se destaca que la riqueza histórica y cultural ocupa menos del 1% en los motivos de visitas al país. En razón de esto y como se ha evidenciado previamente, trazar una estrategia turística en la Ciudad Colonial implica por tanto, la conceptualización de esta actividad y de lo que se puede entender por un turismo que fomente las características específicas del producto turístico llamado la cuna de la civilización europea en el nuevo mundo.

La importancia decisiva del sector turístico radica, sin ánimos de evaluar en un análisis exhaustivo de sus principales variables macroeconómicas, en los siguientes factores que reflejan su importancia:



- 1) El conjunto de la producción turística dominicana representa en torno al 7% del Producto Interior Bruto. El impacto o contribución al PIB, aplicando el efecto multiplicador del análisis “input-output” eleva dicho porcentaje hasta el 15,66%.
- 2) El turismo ha jugado un papel decisivo en las últimas décadas como compensador de la deficitaria balanza comercial. De esta forma, los ingresos por turismo se han situado en torno al 65% de las exportaciones de mercancías.

A continuación revisaremos cuales datos tiene la Ciudad Colonial sobre la oferta tangible (vertiente cultural y en servicios) que nos permitirán tener una idea sobre cómo se caracteriza este mercado y como repercute en la vida de este casco histórico que tiene un tamaño y unas características físicas determinadas y que influyen a la hora de analizar las interacciones de sus visitantes.

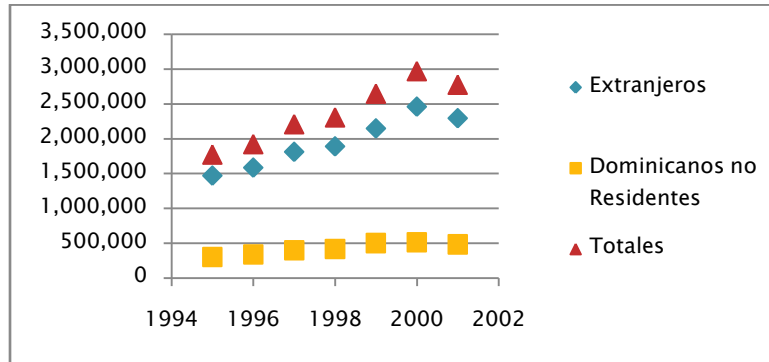
## 7.6. Desafíos de gestión y necesidad de límites

Como punto de partida, hay que decir que la estimación sobre la proyección de los turistas que visitarán en 2015 la capital dominicana se valora en dos millones de personas, esto se debe en gran medida por la facilidad vial que ofrece desde el año 2012, la apertura de la Autovía del Coral que comunica en menos de dos horas la oferta turística de la parte Este del país con la ciudad de Santo Domingo.

Según las informaciones presentadas por el Banco Central de la República Dominicana, los turistas europeos que llegaron durante el año 2003, la mayor parte fueron franceses, alemanes, ingleses, españoles e italianos, en 2002 vuelve a repetirse este mismo patrón.

Cuadro 11. Cuadro de Visitantes

Visitantes			
Año	Extranjeros	Dominicanos no Residentes	Totales
1995	1,471,339	304,533	<b>1,775,872</b>
1996	1,586,023	339,544	<b>1,925,567</b>
1997	1,812,275	399,119	<b>2,211,394</b>
1998	1,890,458	418,681	<b>2,309,139</b>
1999	2,147,742	501,676	<b>2,649,418</b>
2000	2,459,586	512,966	<b>2,972,552</b>
2001	2,294,121	483,682	<b>2,777,803</b>



Fuente: Banco Central de la Rep. Dom.

Esto indica que los visitantes de la Ciudad Colonial presentan características muy distintas y que por tanto inciden y generan impactos distintos<sup>16</sup>. Sin embargo los turistas que visitan el casco histórico deben ser considerados como excursionistas y no propiamente como turistas ya que como se ha mencionado anteriormente, forman parte del turismo de sol y playa, por lo que permanecen pocas horas en ella y no pernoctan en la ciudad, teniendo poca o ninguna incidencia comercial.

En cuanto a la oferta hotelera, se ha producido un crecimiento considerable, pues de 26,801 habitaciones que habían disponibles en 1993, alcanzó en el año 2000 cerca de 52,000 habitaciones. En el casco histórico según datos obtenidos del Plan Cuna de América, en 1989 existían 176 habitaciones (6 hoteles) en 1999 decrece a un total de 101 habitaciones (3 hoteles) lo que refleja que de 1989 a 1999 la actividad productiva había disminuido, sin embargo, si comparamos lo anterior con 2004 la oferta hotelera se ha cuadruplicado, con un crecimiento de alrededor de un 400%, y con un total de 440 habitaciones y 586 camas (23 hoteles).

Cuadro 12. Comparación Tasa de Ocupación Hotelera 2014-2015 (Enero-Mayo)

Año	Total	Santo Domingo	Boca Chica Juan Dolio	Romana Bayahibe	Punta Cana Bávaro	Puerto Plata	Sosua Cabarete	Samaná	Santiago
2014									
<b>Promedio</b>	<b>82.7</b>	<b>66.2</b>	<b>77.4</b>	<b>89.5</b>	<b>89</b>	<b>71.7</b>	<b>61.1</b>	<b>85.2</b>	<b>56.9</b>
2015									
<b>Promedio</b>	<b>81.8</b>	<b>65.3</b>	<b>71.5</b>	<b>88.7</b>	<b>87.2</b>	<b>73.2</b>	<b>66.7</b>	<b>87.2</b>	<b>59.2</b>
<b>T.C. %</b>	<b>-1.1</b>	<b>-1.4</b>	<b>-7.7</b>	<b>-0.9</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>2.4</b>	<b>4.1</b>

Fuente: datos obtenidos de las estadísticas de Asociación de Hoteles y Turismo de la Rep. Dom. Elaboración propia

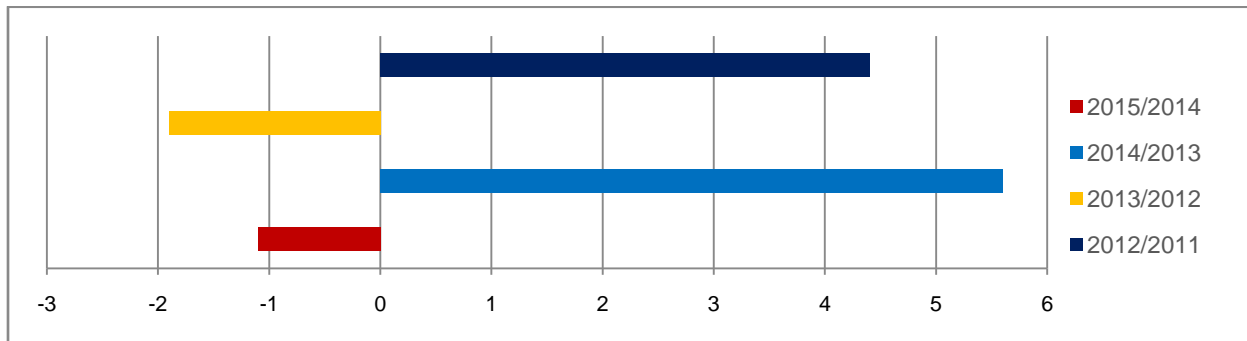
<sup>16</sup> Según las estadísticas presentadas en el documento “Plan Nacional de Turismo 2003- 2013” tema “Evolución de la Situación actual” desarrollado por la Secretaria de estado de Turismo SETUR, se demuestra que los turistas europeos representaron durante el año 2002 el 37.46 % de la llegada de pasajeros no residentes, los turistas de América del Norte (EE.UU., Canadá y México) representaron el 37.38%. El 17.81% fue para turistas Dominicanos. Pasajeros de América del Sur representaron el 4.85%, pasajeros de América Central y Caribe el 2.28% y pasajeros del resto del mundo el 0.22%.

De la figura anterior se refleja que la tasa promedio del año 2014 fue de 82.7%, mientras que en 2015 el indicador fue de 81.8%, lo que manifiesta una baja de un 1.1% del índice ocupacional. Comparando también los niveles ocupacionales, se puede apreciar que los niveles más bajo corresponden a la provincia de Santiago y Santo Domingo respectivamente.

**Cuadro 13. Tasa promedio de ocupación hotelera (Años 2011-2015)**  
Meses Enero-Mayo

	Años					Tasa de crecimiento %			
	2011	2012	2013	2014	2015	2015/2014	2014/2013	2013/2012	2012/2011
<b>Promedio</b>	<b>76.4</b>	<b>79.8</b>	<b>78.4</b>	<b>82.7</b>	<b>81.8</b>	<b>-1.1</b>	<b>5.6</b>	<b>-1.9</b>	<b>4.4</b>

**Tasa de crecimiento %**



Fuente: datos obtenidos de las estadísticas de Asociación de Hoteles y Turismo de la Rep. Dom. Elaboración propia

En lo referente a la figura anterior, se concluye que el mayor índice de crecimiento se produce en los años 2013-2014, y que por el contrario el mayor descenso se produce en los años 2012-2013.<sup>17</sup>

En cuanto a la situación que refiere a los hoteles del casco histórico, se puede decir que los más importantes son: Hostal Nicolás de Ovando, Antiguo Hotel Europa, El Beaterio, Hotel Dona Elvira, Hotel Conde de Penalba, Hotel Portes 9, Hodelpa Caribe Colonial, Hostal Nicolás Nader y Mercure Comercial<sup>18</sup>. Estos establecimientos son los que tienen mayor calidad y un nivel de ocupación medio.

De acuerdo al informe estratégico de evolución e impactos de la actividad turística del Ministerio de Turismo, el número de turistas que pernoctaron en el casco histórico durante el periodo Enero-October 2014 fue 173,237 y las visitas o excursionistas fueron 427,997.

<sup>17</sup> Estas informaciones son apoyadas por las aportadas por la asociación de Operadores Turísticos (ASONAHORES)

<sup>18</sup> Datos obtenidos en la página web [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

Los datos reflejan que el 29% de los visitantes pernocta como mínimo una noche. Las visitas diarias superan la cifra de 2,150 y en máxima afluencia superan el promedio de 2,600 visitantes. Estos meses que manifiestan estos picos son febrero y marzo. De los excursionistas que visitan el casco por unas horas, el 40% se aloja en Punta Cana (Bávaro), el 31% en Santo Domingo, el 13% en Bayahibe, el 9% en Juan Dolio y el 1% en cruceros.

Por otra parte, las características económicas indican que el turismo del casco histórico responde a un paquete todo incluido de complejos hoteleros y que resulta para un público de ingresos medios y bajo que se interesan en las ofertas económicas que se desarrollan al exterior de la ciudad.

Cuadro 14. **Gasto diario y estadía promedio de extranjeros no residentes (Años 2011-2015)**

Años	Gasto Promedio	Tasa de crecimiento (%)	Estadía Promedio (Noches)	Tasa de crecimiento (%)
2011	116.50		8.60	
2012	124.64	6.99	8.28	-3.72
2013	122.53	-1.69	8.38	1.21
2014	127.71	4.23	8.42	0.48
2015	129.85	1.68	8.38	-0.48

Fuente: datos obtenidos de las estadísticas de Asociación de Hoteles y Turismo de la Rep. Dom.

De acuerdo a las fuentes consultadas, los extranjeros que ingresan al país permanecen por una estadía aproximada de 8 noches y su gasto diario en 2015 es de alrededor US \$129; mientras que los dominicanos no residentes permanecen alrededor de 17 noches. A pesar de que las estadísticas indican que ha habido un aumento de un 5.4% desde el 2011 al 2015 en la llegada de turistas, el gasto y la estadía permanece casi invariable.

### 7.6.1 Indicadores de capacidad de acogida

A grandes rasgos y entendido desde el ámbito patrimonial, la capacidad de acogida turística se refiere a la gestión sostenible de determinados espacios, sobre todo aquellos que presentan dificultades por procesos de masificación. Este concepto se vincula estrechamente con la gestión del flujo, donde el uso diario y la calidad de recursos afecta a otros usuarios no turistas. Este concepto implica por tanto, un proceso en la planificación y control del impacto que puede generar las actividades turísticas. A modo concreto las medidas de estudio sobre el terreno a evaluar incluye:

- determinar las densidades de uso;
- evaluar la redistribución y canalización de los visitantes en función de objetivos específicos; y
- diseñar un plan de servicios para turistas

En sentido general se puede decir que los objetivos que persigue la gestión de los flujos de visitantes son:

- Proteger espacios patrimoniales que sufren problemas de masificación, diversificando el uso turístico del espacio. Esto puede repercutir sobre el gasto de los visitantes en beneficio de la población local.
- Poner en valor espacios patrimoniales sin uso turístico para alargar la estancia de los visitantes y descongestionar puntos problemáticos. Esto tiene una dimensión física relacionada con la rehabilitación y la restauración del patrimonio, una simbólica relacionada con la mejora del producto cultural que se ofrece y también una dimensión práctica, donde se gestiona un plan de información, apertura y regulación de horarios a fin de implementar en las visitas.
- Crear infraestructuras de acogida para los visitantes y mejorar los servicios que éstos utilizan (mejorar la accesibilidad y movilidad turística a través de la gestión del tráfico y el aparcamiento).
- Permite planificar anticipadamente la oferta y facilita la coordinación de los agentes turísticos para mejorar la satisfacción de los visitantes<sup>19</sup>.

A continuación, estudiaremos según los umbrales máximos de afluencia turística determinados por el Programa de Fomento al Turismo, en el periodo Enero 2014 - Octubre 2014, los siguientes indicadores de carga del casco histórico que nos permitirán visualizar claramente lo que ocurre:

Figura 28. % Ocupación hotelera (habitaciones)

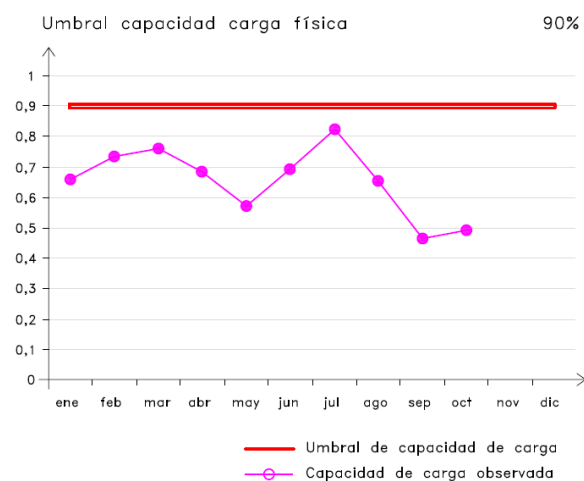
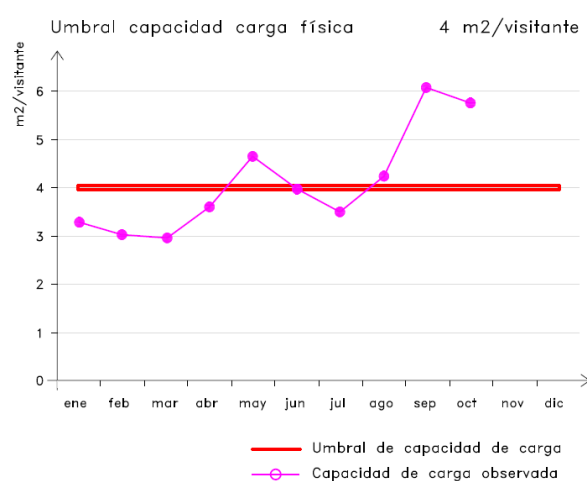


Figura 29. Ocupación calle Las Damas



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del informe de evolución de impactos turísticos del Ministerio de Turismo

<sup>19</sup> Los datos que figuran en este texto se han tomado del estudio titulado «La capacidad de carga como instrumento de planificación y gestión de los recursos turístico-culturales». Ministerio de Ciencia e Innovación. Plan Nacional de I+D+i (2008-2011). Referencia: CSO2010-20702 GEOG). Dpto. de Geografía Humana (UCM). Años 2011-2013. Investigador principal: María García Hernández.



Figura 30. Ocupación mesas de restaurantes

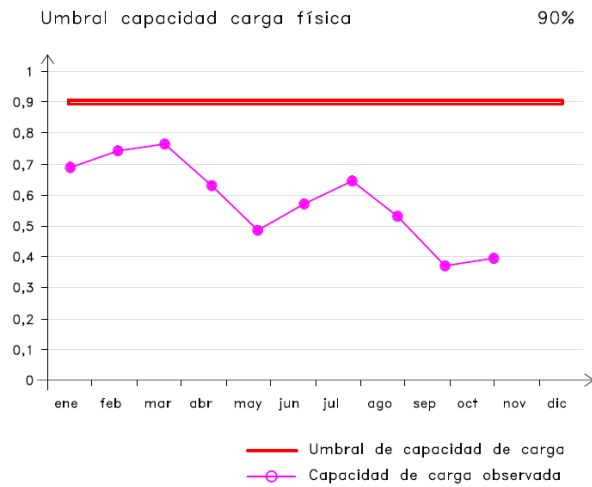
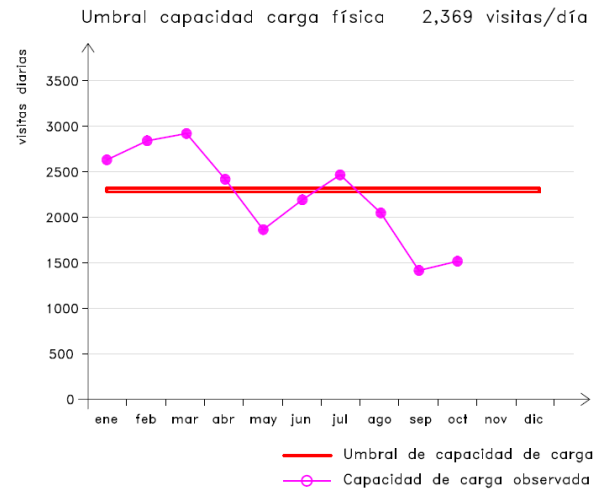
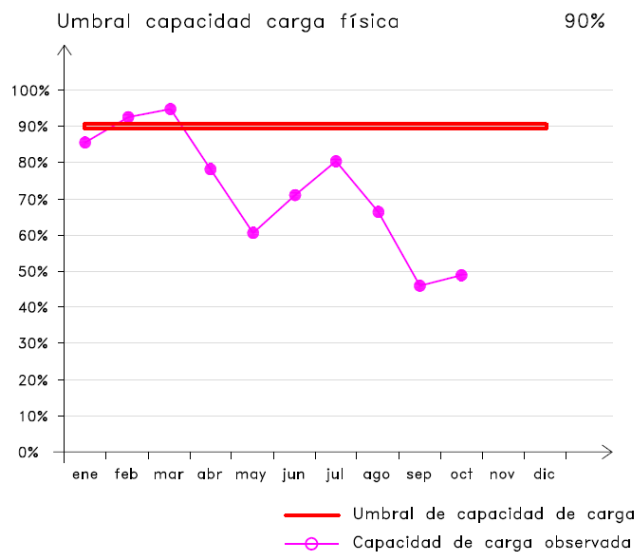


Figura 31. Catedral Primada de América



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del informe de evolución de impactos turísticos del Ministerio de Turismo

Figura 32. Plaza de Autobuses Turísticos



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del informe de evolución de impactos turísticos del Ministerio de Turismo

La finalidad con la estimación de umbrales de uso es dar respuesta aproximada a cuantas personas consiguen permanecer al mismo tiempo en el interior de un determinado espacio garantizando las mínimas condiciones de conservación de dicho patrimonio y de desarrollo de la visita. De esta forma, de los indicadores anteriores se puede concluir que la ocupación de las habitaciones de hoteles en el casco histórico esta cerca de la capacidad máxima, sobre todo en el trimestre Enero - Marzo, y en el mes de Julio se registra el pico más alto de ocupación.



En la figura 30 también ocurre que en los primeros tres meses del año la capacidad de acogida de las mesas de restaurantes oscila entre el 0,65 y 0,75% cerca de la capacidad máxima, en cambio los niveles más bajos se producen en los meses de septiembre y octubre.

En cuanto a la Catedral Primada de América, se refleja de la figura 31. que en los primeros cuatro meses del año e incluyendo el mes de julio la capacidad de carga observada supera el umbral de capacidad de carga física.

## 7.7. Legislación y políticas de protección sobre el patrimonio

Existe en la gestión patrimonial una proliferación de entes autónomos, que han sido creados por leyes y que cumplen con diversas funciones y responsabilidades. Esto en gran medida, debilita la institucionalidad, por la falta de cooperación mutua y coherencia entre las partes. y entes responsables en la conservación y desarrollo del patrimonio.

Unas de las instituciones de directa injerencia sobre la Ciudad Colonial, son la Oficina de Patrimonio Cultural y el Ayuntamiento.

Como parte de la misión de la Oficina de Patrimonio Cultural se destaca: la elaboración de los planes de conservación, consolidación y presentación de los monumentos y conjuntos monumentales del país y edificios que sin estar declarados monumentos nacionales puedan afectar la realización de los planes elaborados, así como la inspección de éstos. También sus acciones deben procurar la cooperación de las Gobernaciones Provinciales y Ayuntamientos que, además de las seguridades y facilidades de lugar, deberán prestar ayuda económica determinada en cada caso, para la conservación y consolidación de los Monumentos situados en su provincia.

El Ayuntamiento, por concentrar en su seno, niveles de decisión regulación, y aprobación, que son los que orientan y regulan el desenvolvimiento de los campos de Servicios, Regulación y Promoción del desarrollo local a través de sus diversas dependencias administrativas. Sus funciones, en cambio, quedan limitadas a actividades episódicas en el conocimiento de todo proyecto de construcción, remodelación y demolición, luego de su sometimiento a la oficina de Patrimonio Cultural.

## 8. Análisis y evaluación de estudios y actuaciones previas en Ciudad Colonial

Visto en los apartados anteriores, como se operativiza la recuperación de cascos históricos con el vínculo de las iniciativas de preservación y aprovechamiento turístico a escala internacional, se hace necesario afrontar desde una perspectiva crítica la investigación de la CCSD y con ello, la evaluación de los estudios e intervenciones previas más relevantes que han sido ejecutados hasta la actualidad en este patrimonio, tales como: el Estudio del Comité De Tránsito (1997), el Plan Cuna de América (1999) y el Plan Estratégico de Revitalización Integral (2006), de forma que sirvan como punto de partida y de consulta para determinar la propuesta pertinente relativa al tema de investigación.

### 8.1. Estudio del Comité De Tránsito (1997)

Este estudio fue ejecutado por el Comité de Tránsito del Patronato de la Ciudad Colonial, institución que funge desde Agosto de 1993 como el organismo encargado de la preservación del casco histórico y entre otras actividades, de diseñar y coordinar los programas educativos y turísticos de la zona. Desde esta posición, este estudio que mostraba una preocupación en las infraestructuras propias de la zona y en aquellas que la conectan con el resto de la ciudad, logró el consenso de:

- ⇒ Problemas de señalización
- ⇒ Estacionamientos
- ⇒ Vehículos pesados
- ⇒ Rutas de transporte público

### 8.2. El Plan Cuna de América (1999)

En 1988 el Estado Dominicano solicitó la colaboración técnica a la Organización de los Estados Americanos (OEA) para la formulación de un plan que propiciara el aprovechamiento turístico de la zona, bajo la perspectiva de la rehabilitación y la conservación del patrimonio. De esta forma nace el plan auspiciado por la OEA y diseñado minuciosamente con una estrategia de diversificación del producto patrimonial nacional, con el objetivo de ser un elemento diferenciador en la Región del Caribe.

El plan presenta 80 proyectos que abarcan las acciones a mejorar los servicios turísticos y áreas comerciales. Además, propuestas para un programa de transporte turístico donde se incluyen las paradas, terminales y proyectos de estacionamientos para hoteles, centros culturales y villas urbanas.

La propuesta del plan abarcaba también la restauración de fachadas y la impermeabilización y pintura de los techos de los edificios del entorno que se encontraban más desfavorecidos. La intención sobre la ejecución de estas obras fue desde el inicio, que los propietarios asumieran el costo (US\$27 millones) de las operaciones que serían financiadas por el sector privado.

Aunque cabe recalcar que en su mayoría, las gestiones de los recursos para llevar a cabo los distintos proyectos salieron de las instancias públicas que lograron materializar el primer vínculo que conectaba la zona con el aprovechamiento turístico, tras construir el Hostal Nicolás de Ovando.

El plan consiguió la construcción de la avenida del Puerto, la que por mucho tiempo fue razón de discusión porque honradas figuras de distintos sectores opinaban que debía ser bautizada como Almirante Cristóbal Colón con el fin de guardar la relación histórica de los hechos connotados por este navegante. Esta avenida de una longitud de 1.3 km<sup>2</sup> bordea las murallas desde la intersección con la calle Arzobispo Meriño, hasta la calle Juan P. Alba.

El plan consiguió intervenir en cuatro entornos de primordial interés por constituir los espacios más antiguos de la ciudad:

- I. El entorno de la Catedral Primada de América y el Convento de Santa Clara
- II. La Fortaleza Ozama
- III. El entorno de las Casas Reales
- IV. El Alcázar-Atarazanas

De diferentes sectores, el plan recibió muchas objeciones que señalaban el potencial riesgo en priorizar el valor patrimonial al turismo y no a la protección de los monumentos. Rápidamente, el objetivo de potenciar el desarrollo turístico del sitio fue desafortunadamente olvidado y por una falta de voluntad coherente en la coordinación entre el Ministerio de Cultura, el Ayuntamiento del Distrito Nacional y el Ministerio de Turismo, no se llegó a presentar más resultados concretos.

### **8.2.1. Objetivos del plan y líneas de acción**

El plan especifica el área idónea en sectores urbanos con alto atractivo para el desarrollo de los proyectos turísticos. En sentido general sus objetivos físicos - culturales y económicos se pueden sintetizar en:

- a) La diversificación del producto turístico nacional.



- b) Contribuir a resaltar el patrimonio de la Ciudad Colonial para los dominicanos y los visitantes extranjeros.
- c) Mejorar la calidad ambiental y paisajística del entorno urbano.
- d) Contribuir a elevar el nivel de empleo productivo.
- e) Aumentar la captación de divisas de extranjeros visitantes.
- f) Incrementar la rentabilidad de las inversiones en restauración del patrimonio.
- g) Prolongar la estadía de los visitantes extranjeros y nacionales en la CCSD.
- h) Procurar que el turismo de sol y playa tengan incorporado en su paquete de oferta, visitas de carácter cultural al patrimonio.

### 8.3. Plan de Revitalización Integral (2006)

El Plan de Revitalización de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (PRICC) se estructura en:

- El Plan Regulador: que identifica las áreas de conservación y de transformación y establece las reglas de intervención;
- El Plan Estratégico: que establece la estrategia funcional y identifica las áreas de intervención prioritarias según las conclusiones obtenidas en el informe diagnóstico previamente analizado;
- Los Perfiles de Proyecto.

El desarrollo de este plan, inicia con el análisis de la situación actual de la zona, a cargo de la consultoría italiana de Lombardi & Associati, que elabora en el año 2004, el informe “Diagnóstico” con la participación en conjunto del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la UNESCO y otras varias entidades del Estado Dominicano.

La construcción de este estudio actualizado del centro histórico de Santo Domingo tiene como objetivo completar el análisis urbano y la identificación e interpretación de los procesos recientes de transformación para posteriormente diseñar el plan de revitalización del casco histórico que representa el Anteproyecto del Plan Regulador de la Ciudad Colonial (CC).

El plan de revitalización apunta a recuperar la zona del estado de arrabalización en que se encuentra, mediante el rescate no sólo de las edificaciones coloniales, sino también la de épocas sucesivas. Además plantea recobrar la vitalidad de las calles y del entorno urbano privilegiado por contar con importantes primicias de América.

El plan se apoya de un préstamo del BID de 60 millones de dólares, de los que a la fecha se han aprobado 29.7 millones para el desarrollo de una etapa inicial.



### 8.3.1. Objetivos del plan y líneas de acción

El objetivo general es regular la zonificación y el uso de esta importante parte de la capital, donde se persigue a través de la puesta en valor y el desarrollo socioeconómico, reglamentarla con el fin de mantener y promover su conservación.

En tal sentido, los objetivos que pretende alcanzar son la regulación, control y seguimiento de los siguientes aspectos de la problemática urbana:

- a) *la conservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico;*
- b) *los criterios de intervención en los edificios de valor histórico y arquitectónico;*
- c) *el control de las áreas de transformación;*
- d) *el uso adecuado de los inmuebles<sup>5</sup>;*
- e) *los parámetros de edificación para toda clase de intervenciones;*
- f) *la organización y el control del aparato administrativo y de gestión pública;*
- g) *la puesta en valor de espacios públicos y recorridos arquitectónicos y culturales.*

### 8.3.2. Proyectos e inversiones puntuales

Uno de los proyectos que se llevan a cabo en la actualidad y que iniciaron a mediados de 2013, con un costo superior a los 140 millones de pesos dominicanos, es el de Reforma Integral de Calles Priorizadas, con la intención de dar al peatón mayor calidad y disfrute en el uso del espacio público. El objetivo persigue atraer al país 10 millones de turistas para los próximos diez años.

En las siguientes imágenes vemos renderizado algunas de las calles pautadas para intervención en una primera etapa, donde se visualizan trabajos de ampliación de aceras y soterrado los servicios de cableado eléctrico, comunicación, agua potable, saneamiento y desagüe pluvial.

Esta transformación visual y funcional de las superficies de circulación vehicular y peatonal por medio del pavimento y que incluye mobiliario urbano y arbolado, se estimaba según las intervenciones a trabajar, cada una, en un tiempo de 2 a 3 meses. El primer tramo de intervención se ejecutó en las calles Isabel La Católica y Arzobispo Meriño, desde la Presidente Billini hasta la Arzobispo Portes que corresponde a la parte más antigua de la ciudad.

<sup>5</sup> Plan de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial: se exige la máxima conservación y mantenimiento de los edificios históricos y de los Ambientes Urbanos Monumentales existentes. Se desea consolidar la imagen de las calles residenciales y comerciales de calidad, abiertas al uso turístico y ciudadano. Se fomenta el uso residencial, con el máximo respeto de las normas tipológicas previstas para cada edificio. Se permite el cambio de uso en la planta baja siempre que no supere el 40% de la superficie de pavimento de la planta baja de la construcción. Los cambios de uso de proporciones mayores tienen que ser autorizados por la Unidad Técnico Administrativa Desconcentrada. pp.16

Figura 33. Imágenes de renderizadas del Reforma Integral de Calles Priorizadas



Fuente: Plan Estratégico de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

Figura 34. Imágenes de renderizadas del Reforma Integral de Calles Priorizadas



Fuente: Plan Estratégico de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

Y aunque esta labor contempla desvíos que garantizan accesos al entorno de las calles intervenidas para que continúen funcionando las rutas de transporte, ya han pasado dos años desde que iniciaron estos trabajos de remozamiento y su retraso ha ocasionado el disgusto de sus residentes y comerciantes que se han visto afectados en las ventas por la parálisis prolongada de sus actividades.

Veamos a continuación, de acuerdo al levantamiento fotográfico, cual es la situación actual de las calles que han sido reformadas hasta el momento.

Figura 35. **Calle reformada I**



Foto: Jesús Rodríguez

Figura 36. **Calle reformada II**



Foto: Jesús Rodríguez

Figura 37. **Calle reformada III**



Foto: Jesús Rodríguez



Foto: Jesús Rodríguez

Figura 38. **Calle reformada IV**



Foto: Jesús Rodríguez

Figura 39. **Calle reformada V**



Foto: Jesús Rodríguez



De las imágenes anteriores se puede apreciar que los trabajos de reforma buscan en un intento serio rescatar el espacio público y priorizar al peatón sobre los vehículos. Estas calles intervenidas (1era etapa) han sido unificadas al mismo nivel de la calzada, la cual ha sido ampliada en todos los casos. Esto abarca las calles Isabel La Católica y Arzobispo Meriño, desde la Presidente Billini hasta la Arzobispo Portes. Dichas obras mejoran la accesibilidad al polígono turístico del casco histórico.

Sin embargo, hay que destacar que en ningunas se ha realizado hasta el momento, los trabajos de soterramiento de los cableados, tal como se había pautado en la propuesta. La circulación vehicular ha sido reacondicionada, pues como se muestra en las imágenes, el aparcamiento en estas vías ha sido restringido. Veamos en el siguiente gráfico donde se encuentran los tramos intervenidos:

Figura 40. Desarrollo de la oferta Turística



Fuente: Programa de Fomento al Turismo de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

Otro de los proyectos de rescate del Programa de Fomento al Turismo de la Ciudad Colonial de Santo Domingo, es el programa de embellecimiento de las fachadas históricas de particulares y de pequeños negocios. Estas fachadas se marcan en la imagen anterior en color amarillo.

Figura 41. Antes y Después de la fachada histórica



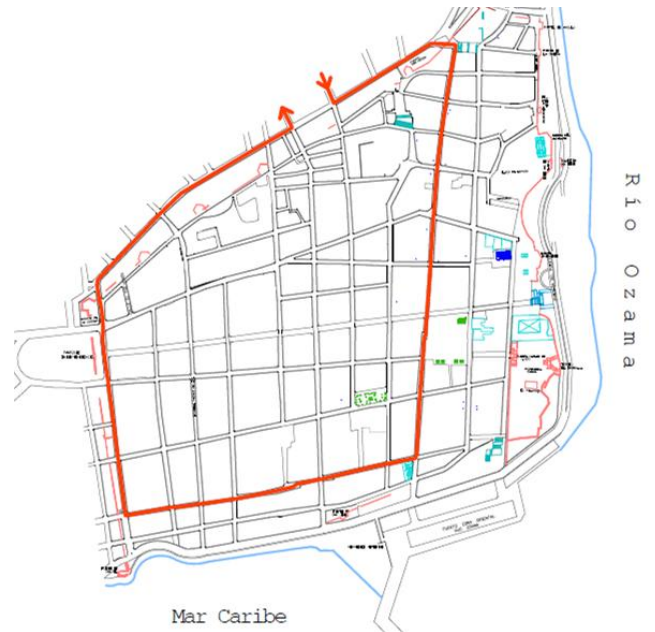
Fuente: Programa de Fomento al Turismo de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

A continuación vamos a analizar con las imágenes siguientes, las intervenciones de carácter infraestructural previstas según las demandas del tránsito y a los movimientos peatonales sobre la red viaria:

Figura 42. Ruta del transporte público antes de la intervención del PRICC

En la condición actual, el tránsito tiene una ruta más amplia dentro del casco histórico y está organizada por un sindicato.

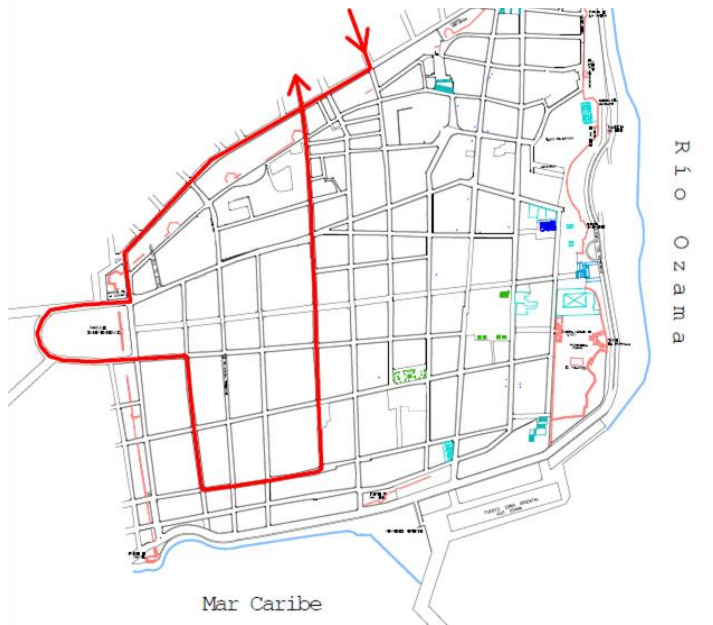
Es de gran incidencia porque sirve como terminal para transportar a pasajeros provenientes de la zona sur del país. Recorre casi en su totalidad las calles Arzobispo Meriño, Arzobispo Portes y Palo Hincado.



Fuente: Elaboración propia



Figura 43. Ruta propuesta por el PRICC del transporte público

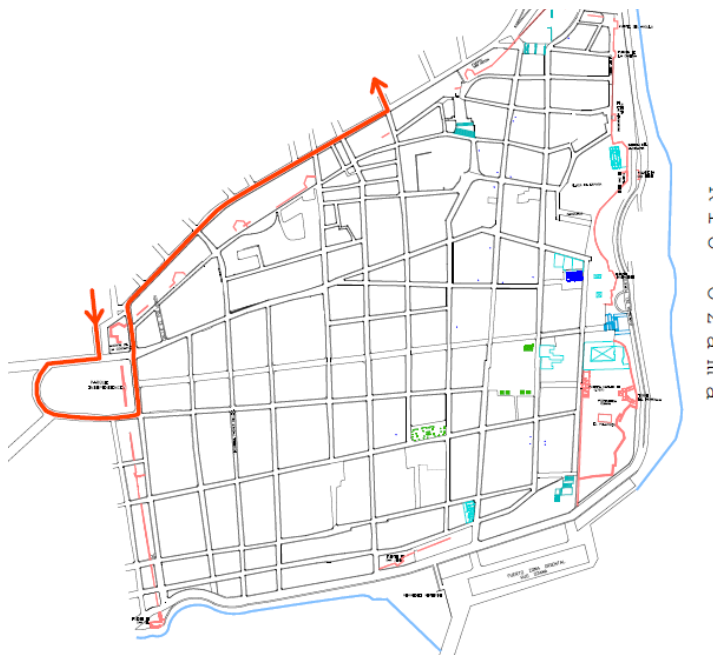


Fuente: Elaboración propia

En esta propuesta la intención es mejorar la conectividad peatonal y liberar el congestionamiento que se produce en las horas picos en la calle Arzobispo Meriño.

Esta ruta es más corta y por tanto se realiza en menos tiempo y puede cubrir la demanda con menos unidades.

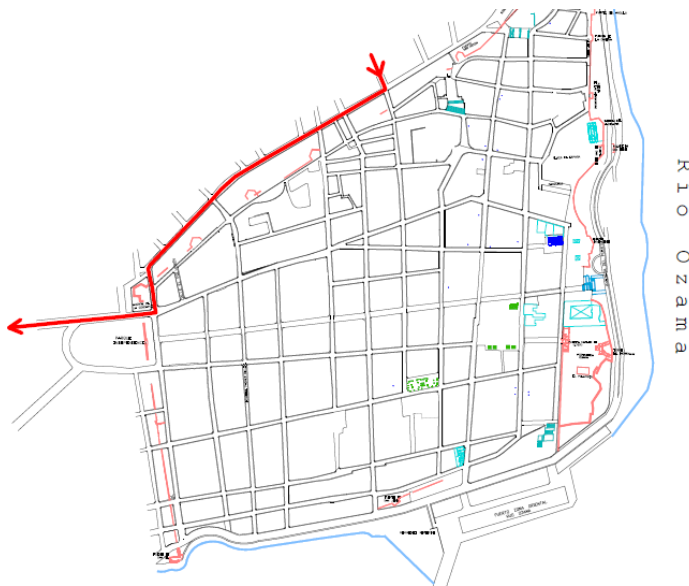
Figura 44. Ruta de autobús antes de la intervención del PRICC



Fuente: Elaboración propia

En esta ruta el recorrido se hace atravesando el parque independencia, por la calle Mariano Cesteros y Arzobispo Nouel, luego sube por la calle Palo Hincado y cruza por toda la Avenida Mella hasta la Avenida Juan Pablo Duarte.

Figura 45. Ruta de autobús propuesta por el PRICC



Fuente: Elaboración propia

Esta propuesta invierte el sentido de marcha en la Avenida Mella y en el tramo de la calle Palo Hincado, comprendido entre la Av. Mella y calle Las Mercedes.

Hay que señalar, que entre todas las opciones estudiadas, fue elegida aquella que según la demanda de movilidad, era la más razonable bajo el perfil de los comportamientos presumibles de los usuarios y visitantes.

Existen en la actualidad 22 plazas o predios para aparcamientos que sirven para la gran demanda de todo el público de la ciudad colonial, que cabe decir . De los proyectos puntuales que prevé el plan está también dotar de nuevas plazas de aparcamiento para los cuales se ejecutarían unas intervenciones infraestructurales que eviten interferir con el actual flujo de tránsito.

Figura 46. Plazas de aparcamientos existentes y nuevas dotaciones



- Plaza de aparcamiento existente
- Nuevo Polo Aparcamiento 1 (300 cocheras)
- Nuevo Polo Aparcamiento 2 (600-800 cocheras)
- Nuevo Polo Aparcamiento 3 (500-600 cocheras)
- Nuevo Polo Aparcamiento 4 (300-500 cocheras)

Fuente: Elaboración propia

Estas nuevas terminales de aparcamientos con una capacidad máxima total de 2,200 plazas, buscan servir a los usuarios de este servicio para garantizarles una mejor penetración dentro del tejido histórico. En palabras simples, la propuesta define lo siguiente:

- a. Reacondicionamiento de plazas
- b. Creación de calles peatonales con la restricción del tráfico privado
- c. La inversión en el sentido de marcha en la avenida Mella y calle Padre Billini
- d. Dotación de nuevas 4 plazas de aparcamiento por fuera del tejido central para sostener los lugares de atracción de la ciudad histórica.
- e. Mejoramiento de las pavimentaciones y calzadas

De los demás proyectos a gran escala que perfila el plan, es necesario analizar los siguientes:

→ **Proyecto Centro Cultural San Francisco en las Ruinas Monasterio de San Francisco de Asís**

Figura 47. Vistas de las Ruinas San Francisco del estado actual



Foto: Arismendy Lora



Foto: Diario Libre

Figura 48. Vista del Proyecto ganador de la licitación pública para el Centro Cultural San Francisco







La intención del proyecto es preservar el patrimonio histórico de las ruinas del convento, que junto a la Catedral es uno de los monumentos más valiosos. La intervención pretende a través de una oferta de turismo cultural; crear riquezas e integrar a la población de los barrios que se localizan al norte del casco histórico, que tradicionalmente han sido marginados (San Lázaro, San Miguel, San Antón y San Francisco) de la dinámica económica y social de la ciudad y de la que ellos puedan formar parte.

Sin embargo, la discusión sobre el proyecto se ha encauzado hacia la disyuntiva de hasta qué punto la convicción debe defender los principios de conservación.

Por ello, con mucho desconcierto, el proyecto no ha sido bien acogido por parte de la población y otros sectores importantes, al considerar que esta propuesta no es un ejemplo respetuoso que da puesta en valor a este conjunto monumental. Dicha situación amerita replantearnos ciertas preguntas fundamentales: ¿cómo intervenir en un espacio monumental que trae consigo una fuerte carga histórica? ¿cómo se puede aportar sin destruir?

El proyecto contempla construir un cubrimiento de hormigón sobre las estructuras originales, y además sobre estas estructuras coloniales muros empañetados que ponen en evidencia el contraste con los muros antiguos. Se pretende edificar también sobre parte de la zona verde, una plaza de aparcamiento y un anfiteatro para espectáculos y diferentes actividades culturales.

Veamos como el proyecto entra en conflicto según normativas internacionales:

**El Memorándum de Viena 2005 (centrado en el Patrimonio Mundial y Arquitectura Contemporánea, patrocinado por UNESCO), expone contundentemente:**

*“La autenticidad y la integridad de la ciudad histórica no pueden ser cuestionadas ni puestas en peligro. Los aspectos económicos deben quedar subordinados a los objetivos de preservación del patrimonio histórico”.*

**En la Carta de Cracovia del 2000. (Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido) Preparada durante la Conferencia Internacional sobre Conservación “Cracovia 2000”. El documento forma parte de las “cartas de restauración”, cuya preparación es apoyada por UNESCO.**

En su cuarto objetivo expone: *“Debe evitarse la reconstrucción en el estilo del edificio de partes enteras del mismo. La reconstrucción de partes muy limitadas con un significado arquitectónico puede ser excepcionalmente aceptada a condición de que esta se base en una documentación precisa e indiscutible”... “La reconstrucción de un edificio en su totalidad, destruido por un conflicto armado o por desastres naturales, es solo aceptable si existen*



*motivos sociales o culturales excepcionales que están relacionados con la identidad de la comunidad entera”.*

En su sexto objetivo expone: *“La intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén estos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original. Semejante conservación requiere un apropiado “proyecto de restauración” que defina los métodos y los objetivos. En muchos casos, esto además requiere un uso apropiado, compatible con el espacio y significado existente. Las obras en edificios históricos deben prestar una atención total a todos los períodos históricos presentes. construido”*

**En la Carta de Venecia, publicada en 1964 (documento base de todas las recomendaciones de UNESCO e ICOMOS para el manejo del patrimonio monumental) se expone lo siguiente:**

*“Las obras monumentales de los pueblos, portadoras de un mensaje espiritual del pasado, representan en la vida actual el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de los valores humanos, las considera patrimonio común, reconociéndose responsable de su salvaguardia frente a las generaciones futuras. Estima que es su deber transmitir las en su completa autenticidad”.*

El referido documento, en su artículo 11, expone: *“Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto”*

En su artículo 6, expone: *“La conservación de un monumento implica la de sus condiciones ambientales. Cuando subsista un ambiente tradicional, éste será conservado; por el contrario, deberá rechazarse cualquier nueva construcción, destrucción y utilización que pueda alterar las relaciones de los volúmenes y los colores”.*

En su artículo 13, expone: *“Las adiciones no pueden ser toleradas si no respetan todas las partes que afectan al edificio, su ambiente tradicional, el equilibrio de su conjunto y sus relaciones con el ambiente circundante”.*



**La Carta de Burra publicada en 1999. Este documento es la base de la filosofía de ICOMOS para la conservación y gestión de sitios de significación cultural.**

En su artículo 1, expone el significado del término “Restauración”: “ *Restauración significa devolver a la fábrica existente de un sitio un estado anterior conocido, removiendo agregados o reagrupando los componentes existentes sin introducir nuevos materiales*”.

En su artículo 3: “*La conservación se basa en el respeto por la fábrica, uso, asociaciones y significados existentes. Requiere una aproximación a los cambios tan cautelosa como sea necesario, tratando que sean los menores posibles*”.

“*Los cambios en un sitio no deben distorsionar la evidencia física o de otra naturaleza que el mismo provee, y tampoco deben basarse en conjeturas*”.

En su artículo 8: “*La conservación requiere el mantenimiento de un entorno visual apropiado y otras relaciones que contribuyan a la significación cultural del sitio. Las construcciones nuevas, las demoliciones, las intrusiones u otros cambios que puedan afectar adversamente el entorno o las relaciones con él, no son apropiados*”.

De acuerdo a estos documentos de pensamiento cultural, aceptadas y promocionadas no solo por UNESCO e ICOMOS, sino también por las más importantes organizaciones dedicadas a la protección del patrimonio cultural, pareciera que hay una necesidad de replantear la intervención de las ruinas donde la consideración económica o turística debe ir sustentada antes que todo a la conservación de la autenticidad del monumento.

→ **El Conde: Espacio de Oportunidad para el Turismo**

Por ser la calle de mayor vocación comercial y que durante las últimas décadas ha experimentado el progresivo abandono físico y social, se plantea la necesidad de desarrollar un proyecto ejecutado por el Ministerio de Turismo y con los fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

1. Las acciones y estrategias van orientadas a lograr la recuperación de la dinámica a través de:
2. Organizar a los vendedores ambulantes en un mercado artesanal
3. Intervenir el pavimento, la iluminación, el cableado y el sistema de drenaje pluvial
4. Mejorar el aspecto de las fachadas
5. Realizar programas de animación cultural

## 9. Conclusiones y aportaciones obtenidas

De las generalidades de esta investigación resalta que la importancia de la ciudad histórica es que sigue siendo el espacio común que nació como lugar privilegiado de encuentro, y que se produce en la dimensión física y humana del peatón, razón por la que se debe evitar su abandono y decadencia a través de la planificación y la defensa colectiva.

Del análisis del caso de estudio, se refuerza que la Ciudad Colonial está entrando en la dinámica del tren de la globalidad y que tras difusas señales de advertencia se debate entre la condición binaria de ciudad auténtica o mimética.

A continuación se intentará a modo de conclusión sintetizar lo que a través del estudio se ha podido determinar:

1. Desde el punto de vista morfológico y territorial el casco histórico de la ciudad se conforma por 2,294 solares; 136 manzanas y un polígono urbano de identidad propia conformado por una trama compacta, unas murallas y fuertes que delimitan en buena medida su tejido urbano; calles y callejones estrechos, edificaciones y monumentos patrimoniales, barrios populares, plazas, parques, iglesias, museos y otros espacios de vocación turística.
2. De los resultados del diagnóstico del informe del Plan Estratégico hay que señalar que las problemáticas son las siguientes:
  - a. Despoblamiento del casco histórico (25% en 16 años)
  - b. Concentración de la propiedad y falta de oferta de suelo (vivienda bajo costo)
  - c. Poca posibilidad de empleo (artesanía y demás)
  - d. Desorden legislativo e inoperatividad en los instrumentos de gestión y planificación
  - e. Deterioro de la vivienda y pérdida de la identidad y pertenencia
  - f. Desarticulación del resto de la ciudad con la metrópoli y falta de planeación del transporte
  - g. Falta de incentivos y seguridad a la inversión privada
3. Del análisis sobre la estructura urbana, los sub-barrios que más abogan por el rescate del mercado con fines turísticos, según variables socio-económicas y una evaluación de impactos, son los residentes de San Lázaro, San Miguel y Ciudad Colonial.
4. Es evidente que hay un esfuerzo muy singular en estrategias y recursos económicos para perseguir los objetivos establecidos en el Plan de Revitalización, que exige actuaciones determinantes y contundentes en cuanto a la movilidad y la gestión del tráfico.



Sin embargo, luego de haber analizado el Plan Estratégico y haber evaluado actuaciones de recuperación de otros cascos históricos, se hace indiscutible que ciertamente existen varios puntos cuestionables:

- a. El proyecto integral de remozamiento de calles pautadas en una primera etapa evidencia que hubo un avance en la puesta en valor de estos espacios públicos; pero queda sin finalizar una parte importante que arrabaliza y provoca externalidades negativas como la contaminación visual, y es la ejecución del soterramiento de los cableados eléctricos y telefónicos, especificados en la estrategia de intervención del programa; lo que denota que careció de una mayor seriedad a la hora de negociar con los organismos y empresas involucradas para garantizar que las obras serían concluidas en el tiempo establecido y del mejor modo posible.
  - b. El proyecto planteado como propuesta a rescatar el patrimonio de las Ruinas de San Francisco, ciertamente contempla la inadaptabilidad a la demanda actual que constituye una amenaza a su preservación. Su desarrollo generará oportunidades de ingreso y empleo que contribuirá a generar una opción cultural para la población local y al mismo tiempo se convertirá en un atractivo turístico exportable. No obstante, la forma en que se ha concebido el proyecto, indica que las nuevas estructuras de hormigón cimentadas en buena parte sobre la antigua estructura no podrían ser removidas sin causar daño futuro e irreparable al sitio patrimonial, lo que limita la posible ejecución de obras posteriores.
    - a. El Plan de Movilidad establece un proyecto relevante para el control vehicular (público y privado) dotando de importantes aparcamientos en superficie al tejido urbano antiguo. Como aspecto importante, el plan trasciende la importancia de la dimensión peatonal sobre el tránsito de vehículos. Sin embargo, se debe estudiar la posibilidad de desarrollar en estos espacios abiertos, actividades comerciales, terciarias y culturales y para ello, el mejoramiento de los servicios, sobre todo el alumbrado público y la recolección de basura sigue presentando serios problemas tal y como se evidenció en imágenes anteriores.
5. El turismo que fomenta el desarrollo socioeconómico de La República Dominicana es el consolidado en sol y playa, a través de la modalidad en hoteles y resorts que viene generada con la adquisición de un paquete todo incluido por lo que deviene en servicios que se encuentran dentro del complejo. Hay algunos casos en que incluye alguna visita al exterior, como bien puede ser una visita cultural de un día o medio día al patrimonio de la Ciudad Colonial. Por consiguiente, la mayoría de los turistas que se dan la oportunidad de visitarla, vienen en excursión de los distintos polos turísticos del país, o duermen tan solo una noche ya sea al inicio o fin del viaje.

## 9.1. Aproximación de una propuesta integral de estrategia

Línea estratégica:

### **Desarrollar un turismo sostenible como eje principal de inclusión social e integración local**

Las ciudades históricas requieren la renovación de su tejido urbano para poder garantizar su preservación. Es la modernización y puesta en valor de estos cascos históricos lo que garantiza que puedan adaptarse a la demanda de la sociedad contemporánea.

Acciones:

1. Concluir de la primera etapa del Proyecto de Reforma Integral de Calles Priorizadas, el soterrado de las redes eléctricas y de telecomunicaciones, en colaboración con las empresas privadas.
2. Priorizar la restauración y el mejoramiento de edificios y espacios públicos (tales como iglesias, museos, plazas, parques, etc.) existentes de manera que se pueda fomentar la rehabilitación de edificaciones particulares.
3. Promover la asequibilidad de los procesos de rehabilitación, mantenimiento y reutilización de edificios existentes para la divulgación cultural.
4. Diseñar un sistema de registro para la clasificación y evaluación rutinaria de los establecimientos con fines turísticos que puedan servir de base para inspeccionar el manejo y la capacidad de acogida del tejido histórico con el fin de asegurar la calidad urbana y las condiciones de los edificios patrimoniales.
5. Dotar al casco histórico de centros de información turística y diseñar un plan de capacitación en recursos humanos con el fin de mejorar la calidad y atención en los oficios turísticos.
6. Desarrollar un plan para la regulación de las actividades de venta informal; y dotar de un espacio destacable para proporcionar un mercado de artesanías que brinde las posibilidades de oportunidades económicas a la población local con miras a frenar al menos uno de los motivos del despoblamiento.



Línea estratégica:

**Desarrollar la multifuncionalidad del casco histórico a través de acciones globales en el uso del suelo**

Acciones:

1. Valorizar y mantener los usos variados existentes que sean compatibles con las características tipológicas y ambientales que permiten la presencia de funciones mixtas; y desarrollar nuevos usos compatibles con los criterios de intervención que refuercen el carácter simbólico de la ciudad.
2. Fomentar el uso residencial con el máximo respecto a las normas tipológicas previstas para cada edificio.
3. Mejorar el nivel cualitativo del sector comercial en cuanto a los lugares que ocupa y su tipología de venta.
4. Desarrollar nuevas alternativas al polígono turístico central identificado en el Plan Estratégico, para mejorar la calidad de oferta permanente en cuanto a actividades culturales y turísticas.
5. Enriquecer la posibilidad de empleos para los habitantes de la zona, favoreciendo lugares y restaurantes de comida tradicional.





## Bibliografía

BATLLE PÉREZ, José Manuel (2001). "*Informe Final del Proyecto Estudio del Turismo Cultural del Centro Histórico de Santo Domingo auspiciado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura*". UNESCO.

BERNAL SANTA, Olalla: Begoña (coord.) (2000). "*Oportunidades de desarrollo sostenible para los conjuntos urbanos históricos*". III Jornadas de Geografía Urbana (Burgos, 18 a 21 de mayo de 1998). Burgos: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Burgos.

BORJA, Jordi (2003). "El espacio público: ciudad y ciudadanía", Barcelona: Electa

CALLE VAQUERO, M. (2002). "*La Ciudad Histórica como Destino Turístico*". Editorial Ariel. Barcelona. ISBN: 978-84-344-3632-9.

CARRION MENA, Fernando (2001). "Medio siglo en camino al tercer milenio: los centros históricos en América Latina " en: Centros Históricos de América Latina y el Caribe (FLACSO Sede Ecuador ed.). Quito: FLACSO Sede Ecuador. pp. 29-60

CARRIÓN MENA, F. Y L. HANLEY (2005). "*El centro histórico como objeto de deseo*" en: Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable. Ed. Fernando Carrión Mena. Quito, FLACSO Ecuador. pp. 20-35.

CATTARINI LEGER, Elena (2001). "*Memoria e identidad frente a la globalización*" en: Centros Históricos de América Latina y el Caribe (FLACSO Sede Ecuador ed.). Quito: FLACSO Sede Ecuador. pp. 317-328

DE LA TORRE, C. (1995). "*Conciencia de mismicidad: identidad y cultura cubana*", en revista Temas, no. 2, La Habana.

CORTÉS PUYA, T. (2001). "*La Recuperación del Patrimonio Cultural Urbano como Recurso Turístico*". Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral inédita.

COVARRUBIAS GAITÁN, Francisco (2008). "*Los centros históricos y la ciudad actual: instrumentos de ordenamiento, conservación revitalización y uso*" en: VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual. Ciudad de México 27, 28 y 29 de Octubre. pp. 19-36



FAJRE, Silvia (2005). "*Patrimonio cultural e identidad urbana: una gestión compartida para el desarrollo económico*" en: Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable. Ed. Fernando Carrión Mena. Quito, FLACSO Ecuador. pp. 169-178.

FRIEDMANN, R. (1995). "*Identidad e Imagen Corporativa para Ciudades*". Revista Chilena de Administración Pública.

GARCÍA MARCHANTE, J.S. y TROITIÑO VINUESA, M.A. (Coautores y editores) (1998). "*Vivir las Ciudades Históricas: Recuperación Integrada y Dinámica Funcional*". Fundación "La Caixa" / Universidad de Castilla- La Mancha. Cuenca.

GONZÁLEZ-HERNÁNDEZ, Guadalupe M. (2009). "*La revitalización del Centro Histórico de Zacatecas y la conciencia social Economía, Sociedad y Territorio*", vol. IX, núm. 30, México.

GOVELA, Alfonso (1998). "*Contextos históricos: problemas y alternativas*", intervención realizada en el marco del seminario: Conservación de contextos históricos urbano, URB-AL, red nº 2 Europa-América Latina, Vicenza, Mayo.

LOMBARDI & ASSOCIATI, BID (2006). "*Informe Plan Estratégico de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo*", Santo Domingo.

LUIS CAMPOS M. – LORETO LÓPEZ G. (2004). "*Identidad y memoria urbana. Recuerdo y olvido, continuidades y discontinuidades en la ciudad*". Revista de Urbanismo N°10 – Junio

PÉREZ QUESADA, Pedro (1999). "Análisis de valor y evaluación multicriterio en la gestión del Patrimonio Histórico" en: Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, ISSN 1136 1867, Año nº 7, N° 29, 1999, pp. 56-71

RODRIGUEZ, A. (2001). Winchester L. "*Santiago de Chile: Metropolización, globalización, desigualdad*", en: Revista Eure, N°80, Santiago de Chile.

RODRIGUEZ ALOMA, Patricia (2001). "El Centro Histórico de La Habana: un modelo de gestión pública" en: Centros Históricos de América Latina y el Caribe (FLACSO Sede Ecuador ed.). Quito: FLACSO Sede Ecuador. pp. 217-236

RUIZ LANUZA, A; TREJOLUNA PUENTE, O; VIDAURRI ARECHIGA, E y MÍNGUEZ GARCÍA, M.C (coords.) (2013). "*La espiritualidad como recurso turístico: propuestas, experiencias y aproximaciones*". Universidad de Guanajuato. Guanajuato.



SALINAS ARREORTUA, L. A. (2009). "*Revitalización urbana de áreas centrales en la ciudad de México*", 12º Encuentro de Geógrafos de América Latina, 3 al 7 de Abril, Montevideo, Uruguay.

TATJER MIR, Mercedes (1999). "*La configuració dels barris populars de Ciutat Vella*", en Els barris de Barcelona, Vol 1, Ciutat Vella. L'Eixainple, Barcelona, Ajuntament de Barcelona- Enciclopedia Catalana.

TATJER MIR, Mercedes (1991). "*Grupos sociales, agentes urbanos, estrategias y conflictos en Ciutat Vella de Barcelona*", en Sociedade e Território, no 14-15. Patrimonio, Ambiente e Rehabilitacao urbana, Diciembre.

TATJER MIR, Mercedes (2000). "*Las intervenciones urbanísticas en el centro Histórico de Barcelona: de la via Laietana a los Nuevos programas de rehabilitación*" Burgos: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Burgos.

TROITIÑO VINUESA, Miguel A. "*Turismo y recuperación urbana*", en Campos Romero, M.L. (coord.): *El Turismo en Castilla-La Mancha*, Cuenca, Universidad de Castilla-La Mancha, 2002.

TROITIÑO VINUESA, M.A; CALLE VAQUERO, M. de la; RUÍZ LANUZA, A; HIRIART PARDO, C.A. (coords.) (2010). "*Dinámicas funcionales del turismo y sus impactos en las Ciudades Patrimonio de la Humanidad. Estudios comparados entre México y España*". Ed. Universidad de Guanajuato. Colección Libros a Cielo Abierto. Guanajuato.



## Anexos

### Información General

mario.cerasoli@uniroma3.it

### Entrevista a Investigador y Docente: Mario Cerasoli

Arquitecto, PhD (Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Universidad de Roma "La Sapienza"). Desde 2002 es profesor de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Roma Tre. Desde 2005 es investigador (posición permanente) de Urbanismo del Departamento de Estudios Urbanos de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Roma Tre.

Sus principales temas de investigación son: las relaciones entre la infraestructura, movilidad y territorio; las normas de los asentamientos urbanos y suburbanos; y la recuperación urbana de los cascos históricos. Trabaja como consultor en la planificación urbana y territorial en municipios y otras instituciones públicas y privadas.

Fecha:

*4 de Junio de 2015*

Entrevistado:

*MC: Mario Cerasoli*

Entrevistadora:

*MR: Melina Rodríguez*

### Introducción

La intencionalidad de esta entrevista es conocer con más detalle la experiencia de los casos de históricos de Italia en materia patrimonial, vinculada a las acciones políticas, que de alguna manera condicionaron el éxito de la actuación en términos de movilidad, dinamización y revitalización y en sentido general conocer cuales estrategias buscan la puesta en valor de estos espacios.

1. MR: A modo de introducción, ¿En qué consiste la revitalización de los cascos históricos?
2. MR: ¿Cuáles son las amenazas de los cascos históricos en Italia? ¿Son las mismas para América Latina?
3. MR: ¿Qué beneficios se procura obtener mediante las políticas urbanas implementadas en un casco histórico que no explota adecuadamente su potencial en el sector turístico?
4. MR: ¿Cuáles dinámicas de afectación se presentaban en los cascos históricos de Formello y Sutri antes de ser intervenidos?
5. MR: ¿Como impactó el proceso de peatonalización en el casco histórico de Sutri?
6. MR: ¿Con cuáles mecanismos la gestión pública dio frente a los procesos de degradación de los espacios públicos?
7. MR: En el momento en el que la ciudad crece comienzan a surgir nuevos problemas, y se toman decisiones como la de romper las murallas para abrir nuevas calles y nuevos ensanches, que era como se llamaba la extensión del perímetro poligonal ¿Por qué es importante intervenir no solo el núcleo principal del centro histórico, sino también su entorno y las ampliaciones urbanas?
8. MR: ¿Que produce que en los cascos históricos se genere una degradación social que termina desplazando a sus primitivos pobladores?
9. MR: ¿En la revitalización de un casco histórico, con un presupuesto reducido, se debe priorizar la rehabilitación del espacio público antes que las edificaciones de valor histórico-arquitectónico?
10. MR: ¿Qué tipo de acciones se pueden llevar a cabo para regular el tránsito en los cascos históricos?
11. MR: ¿De qué forma se puede utilizar el espacio público para fomentar el turismo?

**A modo de sintetizar los resultados de la entrevista, Cerasoli refirió que el abandono de los centros históricos en Italia es un proceso cíclico; y que en el caso de Roma se produce principalmente por la dinámica de afectación en cuanto a los procesos de movilidad. La necesidad evidente de inversión para la reorganización y revitalización debe darse en el marco de respetar la identidad y al mismo tiempo sobrepasar las limitaciones físicas que no son compatibles con las demandas actuales de la sociedad.**

**Es clave en la estrategia de rescatar y revalorizar el casco histórico presentar las herramientas de planteamientos alternativos que puedan guiar las futuras inversiones y potenciar el activo económico, sin dejar atrás la importancia del desarrollo social y cultural. Las posibilidades de actuación sobre estos sitios deben contribuir a su sostenibilidad y en consecuencia generar igualdad de oportunidades para todos.**

**En este sentido, es clave priorizar las acciones que rescatan el espacio público, que tradicionalmente se ha concebido como el área de todos y que alberga lo cotidiano, lo social, la historia patrimonial, y la cultura; que junto a sus habitantes le dan carácter a la ciudad.**