

GESTIÓN URBANA INTEGRAL

Para mejorar la habitabilidad en el centro Histórico de Puebla

Norma Leticia Ramírez Rosete

Profesora e Investigadora de la Facultad de Arquitectura en Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

RESUMEN

La declaración como Zona de Monumentos y Patrimonio Cultural de la Humanidad hace de Puebla una ciudad atractiva, sin embargo, falta una gestión urbana integral y mecanismos de inclusión ciudadana que fortalezcan la toma de decisiones y promuevan políticas públicas para la protección de la vivienda. Por lo tanto, la elaboración de estrategias de revalorización del núcleo central bajo el principio de sostenibilidad contribuirá a mejorar habitabilidad y la calidad de vida. Actualmente su patrimonio histórico está en riesgo por intereses que transforman el uso del suelo y la forma de vida de sus habitantes, por tanto, se debe considerar una redensificación que contemple una mixticidad social con la capacidad de infraestructura y servicios en una ciudad más inclusiva con proyectos inmobiliarios de acuerdo a la legislación actual donde finalmente la vinculación interinstitucional y participación social permitirá concientizar a todos los actores en la protección y conservación de su patrimonio.

Palabras clave: *gestión integral, participación social, habitabilidad*

ABSTRACT

The declaration as a Zone of Monuments and Cultural Heritage of Humanity makes Puebla an attractive city, however, it lacks comprehensive urban management and citizen inclusion mechanisms that strengthen decision-making and promote public policies for the protection of housing. Therefore, the development of strategies for revaluation of the central core under the principle of sustainability will contribute to improving livability and quality of life. At present its historical heritage is at risk because of interests that transform the use of the land and the way of life of its inhabitants, therefore, the re-densification must consider a social mixticity with the capacity of infrastructure and services in a more inclusive city with real estate projects of According to current legislation. Finally, inter-institutional linkage and social participation will make all stakeholders aware of the protection and conservation of their heritage.

Keywords: *integral management, social participation, habitability*

INTRODUCCIÓN

Dentro de la planeación urbana de la ciudad histórica de Puebla es necesaria una mayor efectividad en los procesos de gestión urbana para la generación políticas que promuevan su revalorización y desarrollo urbano integral. De esta manera la formulación de estrategias de redensificación de la vivienda permitirá la puesta en valor de los barrios y centro histórico bajo el principio de sostenibilidad, generando mecanismos de participación que coadyuve a integrar a la sociedad contribuyendo a mejorar habitabilidad y la calidad de vida.

Por lo tanto, es ineludible implementar dichas estrategias en el núcleo central histórico de la ciudad de Puebla en la cual la vivienda ha sido remplazada por fraccionamientos segregados y amurallados en la periferia, además de que la tercerización de la economía y desaprovechamiento del suelo urbano en las colonias centrales intraurbanas es cada vez más común, evidenciando la falta de un modelo de gestión social del territorio para la zona de monumentos y colonias inmediatas, que controle el cambio de uso habitacional al comercial y de servicios, que provocan polos de atracción turística incidiendo en la pérdida de habitabilidad, identidad e integración social del conjunto. Actualmente patrimonio histórico tangible e intangible está en riesgo, así como su tejido social debido a intereses de diversos actores transformando no solo el uso del suelo, sino la forma de vida de sus habitantes. De esta manera los mecanismos de participación entre propietarios, inversionistas y autoridades dentro de un proceso de gestión urbana integral servirán para conservar y

mejorar las condiciones de habitabilidad y evitar el desplazamiento de la población originaria mediante apoyos financieros. Es importante señalar que en el proceso de redensificación no se debe rebasar capacidad de infraestructura y servicios. En suma, todas estas acciones sustentadas dentro del Programa Parcial del Centro Histórico permitirán su puesta en valor bajo los principios de sostenibilidad, mixticidad, democracia e inclusión social.

ANTECEDENTES HISTÓRICO-URBANOS DE LA VIVIENDA EN PUEBLA

El acelerado proceso de urbanización en Puebla contribuyó a la tercerización de la economía y al cambio del uso del suelo disminuyendo su uso habitacional traducido en un despoblamiento del Centro Histórico. Su nombramiento como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1987 la convierten en una ciudad atractiva donde es necesaria una adecuada gestión que promueva políticas públicas para la protección y conservación de la vivienda, la cual fomentará la densificación y garantizará la permanencia de nuevos y antiguos pobladores. En este sentido, la gestión urbana integral fungirá como un mecanismo de inclusión ciudadana que fortalezca la toma de decisiones, siendo fundamental conocer el proceso de gestión urbana actual que ha fomentado la pérdida de la función habitacional reemplazada por el comercio, servicios educativos y de gobierno, no solo en el Centro Histórico sino también en colonias inmediatas, provocando problemas de deterioro físico y ambiental que ponen en riesgo su identidad ocasionando el desaprovechamiento de espacios y deterioro gradual de inmuebles.

A la delimitación de la zona de estudio contenida en el Decreto del Ejecutivo del Estado, que declara “Zona Típica Monumental” parte de la Ciudad de Puebla, en enero de 2005 (Gobierno Municipal 2015,21), la antecede el Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos el 18 de noviembre de 1977 (ver figura. 1).

El Centro Histórico ha tenido una vocación habitacional que data desde su fundación; sin embargo, debido al proceso de expansión urbana de finales del siglo XX, disminuyó su uso habitacional dando paso a la tercerización de su economía que repercutió en la pérdida de vivienda. Al año 2010 contaba con un total de 17 143 viviendas; de las cuales 11 691 (SINCE, INEGI 2010)^[1] son habitadas en contraste a las 23,469 que había en 2005,^[2] lo que se refleja en una pérdida del 43% en el polígono. La Comisión Nacional de Vivienda indica que el municipio de Puebla cuenta con 406 408 viviendas habitadas, dando como resultado una concentración en el Centro Histórico del 2.8% del total (Gobierno Municipal 2015, 96-104). Sin embargo, de las 17 143 viviendas existentes el 31% se encuentran deshabitadas, situación predominante en el primer cuadro del Centro Histórico.

REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL EN LOS CENTROS HISTÓRICOS

La revitalización urbana es el instrumento potencial para revertir los efectos del deterioro físico, social y económico de los centros tradicionales recreando las condiciones urbanas para su sostenibilidad. A través de la definición de lineamientos y estrategias para la formulación de políticas públicas será posible orientar y planificar un entorno urbano.

El propósito de la revitalización ha sido fundamentado en conservar y rehabilitar el patrimonio de los Centros Históricos con el propósito de devolverle su funcionalidad, impulsando actividades comerciales y servicios tradicionales, convirtiéndolo en un centro más atractivo. El término es recientemente utilizado para áreas urbanas que están abandonadas, deshabitadas o que carecen de “vida”, tomando en consideración las condi-

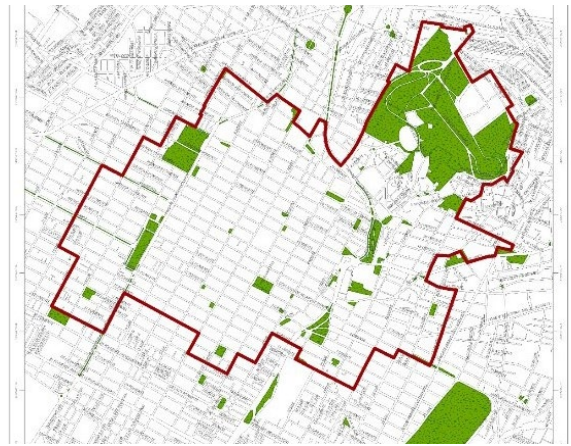


Figura. 1 Delimitación de la Zona Típica Monumental Decreto 2005.
Fuente: Programa Parcial del Centro Histórico de Puebla.
Autor: Gobierno Municipal 2015, 15

ciones de la población, por lo cual, no se refiere a actividades de restauración sino de conservación (Taracena 2013, 1). En este sentido, deducimos que la revitalización urbana no se basa en la intervención de manera aislada, sino en el rescate de las actividades del lugar, respetando la vocación de los usos del suelo, “renovando las infraestructuras existentes, preservando el medio ambiente urbano y principalmente conservando su propia identidad y respeto por la historia del lugar” (Ramírez 2014, 31).

En consecuencia, la rehabilitación urbana integral o sostenible se refiere a la correcta habitabilidad de la edificación, permanencia de la población residente y de las actividades tradicionales que se desarrolla en los inmuebles en relación a sus espacios públicos.

Se interrelaciona con otras estrategias de intervención urbana de los Centros Históricos, como revitalización, restauración, renovación y remodelación (Ramírez 2014, 14). Constituye el reto de construir un modelo que tenga la finalidad de buscar la sostenibilidad eficaz para superar el anterior esquema de crecimiento urbano vigente hasta la primera década del siglo XXI donde la rehabilitación del parque edificado resultaba imprescindible para mejorar la accesibilidad y la habitabilidad de muchos edificios obsoletos (Cruz Mera 2010, 5), considerando al “reciclaje urbano” como principal instrumento de transformación que hace hincapié en la ciudad compacta, densa, variada y multifuncional favorecida a través de los medios de transporte público y no motorizado que tiene coherencia con el nuevo Modelo de Desarrollo Orientado al Transporte con la finalidad de crear espacios urbanos integrados especialmente diseñados para conectar personas con las actividades, edificios y espacios públicos (Institute for Transportation and Development Policy, 2017, 5).

“Esto se puede lograr a través de una correcta planificación espacial urbana que frene la expansión descontrolada de las ciudades mediante un control estricto del uso de suelo y de la especulación. La estrategia de integrar al uso de vivienda, educación, abasto y de recreo junto al fomento del empleo en los barrios ha resultado ser especialmente sostenible” (Cruz Mera en Ramírez 2014, 38).

“la habitabilidad es la condición de un ámbito adecuado a las necesidades del hombre y de sus actividades con el cumplimiento de estándares mínimos.”

Es importante concebir a los Centros Históricos como espacios públicos por naturaleza. La ciudad es un espacio público (Bohigas, 1997) porque es de dominio público; es decir, es un espacio donde se expresan y se forman voluntades colectivas para que la sociedad se represente en sus derechos y deberes (ciudadanía). Es el lugar de encuentro de los diversos, donde se expresa la calidad de una ciudad y su urbanismo. Pero también, según Borja (2003), la ciudad es un conjunto de puntos de encuentro o un sistema de lugares significativos, tanto por el todo urbano como por sus partes. Es decir, la ciudad tiene puntos de encuentro y lugares significativos operando en un sistema para que pueda existir como tal.

En este sentido, el proyecto debe ir en función de identificar de puntos de encuentro significativos o de patrimonio identitario, que coadyuven a generar polos de vivienda en relación a su espacio público que aporten complejidad, integración social y un sentido de pertenencia, convirtiéndose así en una propuesta significativa que involucre a la sociedad en los procesos de conservación-rehabilitación-renovación de los Centros Históricos como forma de adelantarse conscientemente al futuro. Es decir, debe convertirse en un objeto de deseo a partir de un sujeto social con voluntad consiente. Incluso, se podría afirmar que el centro histórico no existe en la realidad y lo que le confiere existencia es su condición de proyecto (Carrión, 2005).

GESTIÓN URBANA INTEGRAL Y HABITABILIDAD

Alcalá (2007) conceptualiza la habitabilidad en el espacio urbano de la ciudad como condición habitacional de integración física de la vivienda, con accesibilidad a servicios, equipamientos y rodeada de un espacio público de calidad, y está ausente cuando la vivienda aun en buenas condiciones se encuentra en un área marginal y de difícil acceso (Citado por Moreno 2008, 49). En consecuencia, la habitabilidad es la condición de un ámbito adecuado a las necesidades del hombre y de sus actividades con el cumplimiento de estándares mínimos, cumpliendo con condiciones de calidad

de vida y el confort en los cuales inciden factores ambientales, psico-sociales, económicos y físicos (Construmática, 2017, 1).

Para Castro la habitabilidad es un concepto referido a la satisfacción obtenida en un determinado escenario; es el atributo de los espacios construidos de satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos que los ocupan (Citado por Moreno, 2008, 52). En este sentido, es necesario atender la complejidad de problemas en los Centros Históricos de manera integral sumando los instrumentos federales y locales, por lo que se requiere elaborar objetivos que surjan de reconocer su significado como elemento de identidad y patrimonio de todos los mexicanos, basados en principios de equidad, habitabilidad, sostenibilidad, productividad y gobernabilidad (Covarrubias 2009, 29) (ver figura 2).

Equidad se refiere a atender a toda la población habitante y usuaria del centro histórico; la habitabilidad consiste en mejorar las condiciones de vida, individuales y colectivas; la productividad se representa al generar actividades compatibles que conserven su valor y le permitan captar ingresos para sus habitantes; la sostenibilidad implica mejorar la calidad de vida preservando los recursos naturales; y finalmente, la gobernabilidad es la respuesta en coordinación a los tres niveles de gobierno ante los intereses y aspiraciones de la población (Covarrubias en Ramírez 2014, 58-59). De esta manera resulta imprescindible una visión integral ante la complejidad de los diversos problemas que aquejan a los Centros Históricos dirigidos a un proceso de gestión urbana integral cuyos instrumentos locales, estatales y federales involucren a todos los actores en la toma de decisiones.

La gestión urbana es el compendio de múltiples métodos donde las personas e instituciones, planifican y administran los asuntos de la ciudad, es la clave para la reducción de la pobreza urbana y desarrollo sostenible (GEUR 2017, 3). Por otra parte “la movilización social, como mecanismo de cooperación y gestión local, parte de la manifestación de identidad como rasgo de un grupo



Figura 2. Principios básicos en los Centros Históricos.
Fuente: Ramírez (2014) p. 59 a partir de Covarrubias Gaitán 2009, 29

social unido por posturas políticas, cultura, valores, intereses y tradiciones” (Echeverría sf, 8). Cabe mencionar que la participación social es esencial para garantizar la aprobación y legitimidad de las estrategias planteadas, logrando incidir en la toma de decisiones llevando a cabo su ejecución (Arana et al 2016, 53).

Otro tema importante es la vinculación social como forma relacional que puede ser equivalente a la cohesión social, por esta razón las relaciones son entre diferentes colectivos previamente definidos por sus entidades de manera intensiva o extensiva, siendo ambos lazos horizontales; es decir, los vínculos se hacen entre entidades de una misma envergadura social. Estas relaciones son de tipo ‘bilateral’ refiriéndose a la vinculación social como la naturaleza de las entidades entre individuos, grupos y organizaciones (Lozares et al, 2011).

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS: PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA (PPDUSCH)

El centro histórico debe asumir su condición pública a partir de la reconstrucción de su doble dimensión: en primer lugar, como espacio público que permite la renovación del conjunto de la ciudad, porque es el espacio que integra y organiza.

Es imprescindible tener una visión económica del Centro Histórico que genere las con-

diciones de posicionamiento, competitividad y conectividad a través de la incorporación de las tecnologías de punta y de la reconversión productiva (artesanía, servicios, industria), en un contexto de modernización que añada más valor y tiempo al pasado; es decir, un proceso que sume valor histórico a la centralidad (Carrión, 2005).

De esta manera, el Programa Parcial tiene como propósito actualizar las estrategias, políticas y normas de desarrollo urbano del Centro Histórico y responde a la necesidad de contar con un instrumento vigente y en operación, ante las nuevas circunstancias con una visión de sustentabilidad a largo plazo, “además de proporcionar certidumbre a las inversiones pública, privada y social en una de las áreas estratégicas más importantes del centro urbano metropolitano” (Gobierno Municipal 2015, 1). Con respecto a la situación jurídica de la vivienda introduce el concepto de “condominio” es decir, una persona propietaria de un departamento o vivienda es a la vez también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble al que pertenece. De esta manera, en los actuales proyectos de edificación de vivienda se debe presentar la propuesta de dotación de infraestructura básica y servicios emitida por las instancias correspondientes de acuerdo a la normatividad aplicable. En este sentido, se debe contar con un proyecto arquitectónico de integración al contexto, que respete la imagen y perfil urbano incluyendo tecnologías de bajo consumo energético. Además, para los proyectos habitacionales se considerará lo establecido en la Tabla de Criterios de Intervención Arquitectónica y la Ley de Construcciones del Estado de Puebla y su Reglamento (Gobierno Municipal 2015, 5). El Programa Parcial permite una densidad habitacional de hasta 270 viviendas/ha, verificando la categoría y la integridad constructiva del inmueble, el COREMUN.^[3] Es fundamental respetar las alturas permitidas en los inmuebles históricos considerando el perfil urbano y el entorno inmediato, (alturas máximas 6, 8 y 11 metros) de acuerdo al Decreto del año 1977. Particularmente se debe incentivar la recupera-

ción y conservación de edificios preferentemente de uso habitacional en inmuebles catalogados o con valor histórico y cultural, buscando una mixtidad en el uso de suelo, el uso de vacíos urbanos y el aumento de niveles en edificios que permitan la continuidad visual (ver figura 3). Otro tema relevante consiste en conservar los inmuebles suscritos en el Decreto del ejecutivo del Estado, que declara “Zona Típica Monumental de la ciudad de Puebla” (Gobierno Municipal 2015, 6). Así como las edificaciones inscritas en el Decreto del año 1977 prohibiendo su demolición, siendo el Instituto Nacional de Antropología e Historia la instancia responsable de la regulación y conservación del patrimonio cultural en la Zona de Monumentos de Puebla.

La tabla de compatibilidad del uso de suelo del Programa Parcial está definida por las categorías de los inmuebles (ver figura 4), promoviendo la redensificación, mixtidad de usos, reactivación socioeconómica y una movilidad urbana sustentable, con altas densidades en torno a los sistemas de transporte público respetando la integridad arquitectónica de los inmuebles de acuerdo a la Tabla de Criterios de Intervención Arquitectónica y COREMUN (Gobierno Municipal 2015, 5).

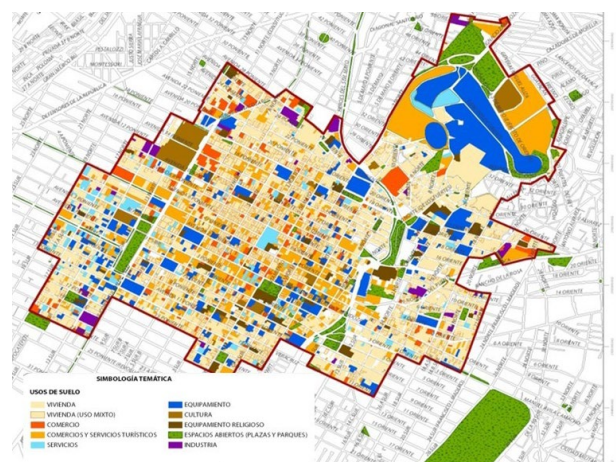


Figura 3. Usos del suelo.

Fuente: Programa Parcial del Centro Histórico de Puebla (PPDUSCH).

Autor: Gobierno Municipal 2015, 75

“Existe la necesidad de establecer normas que permitan regular los usos del suelo, coeficientes de ocupación y utilización de predios”

El uso del suelo habitacional corresponde a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, predominando la vivienda mixta con usos comerciales y de servicios. No obstante, es necesario promover vivienda de interés social, medio y residencial, que permita una mixtidad social. Asimismo, “es necesario promover los servicios de vivienda o alojamiento temporal para visitantes o estudiantes acordes a sus necesidades específicas” (Gobierno Municipal, 2015, 27). Con respecto a la ocupación y utilización del suelo el Programa Parcial refiere:

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS). Se aplicarán a nuevas construcciones con respecto a la superficie del terreno: para “los predios menores de 500 m² hasta 80%, máximo; para predios mayores de 50 m² y hasta 1000m² hasta 75%, máximo; y para predios mayores a 1001m² hasta 50%, máximo” (2015b: 7).

Coficiente de Utilización del Suelo (CUS). Se aplicarán a las nuevas construcciones condicionadas a conservar el perfil urbano de la calle. Se establecerá con respecto a la superficie del terreno y a las categorías de los muebles: C1 para el volumen original histórico; C2 y C4 2 veces; C3 y C5 2.5 veces; C5 sobre corredor urbano hasta 3 veces siempre y cuando se respeten las alturas permitidas (2015c: 8).

CALIDAD DE LOS SERVICIOS EN LA VIVIENDA

En el año 2010, en el Centro Histórico existían 22 viviendas habitadas con suelo de tierra incidiendo en su calidad. En el tema de servicios, la luz eléctrica tenía una cobertura del 99%; 300 viviendas sin servicio el agua entubada y el 98.6% en relación al drenaje y alcantarillado. Se puede afirmar que la vivienda contiene los servicios necesarios para su funcionamiento, “sin embargo, la infraestructura atiende solo a la población que actualmente reside en el Centro Histórico” (Gobierno Municipal, 2015, 96-104).

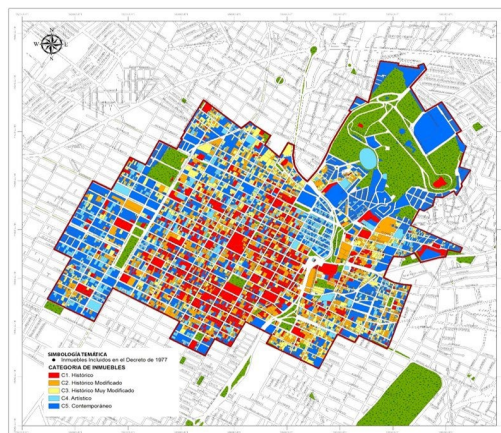


Figura 4. Categoría de inmuebles.
Fuente: Programa Parcial del Centro Histórico de Puebla.

Autor: Gobierno Municipal, Programa de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla. 2007, 311.

ESTRUCTURA DE LA VIVIENDA

Con respecto a la estructura de la vivienda, según datos del ITER del INEGI 2010:

“existen 4,222 viviendas, donde solo una habitación para dormir, representando el 36%; mientras que las viviendas que tienen entre 2 y 5 habitaciones representan el 57% con 6,767. En tanto al índice aproximado de hacinamiento, se calcularon las viviendas que tienen más de 2.5 habitantes por dormitorio, dando como resultado un 18% de hacinamiento medio en el polígono^[4], por lo que es necesario reconsiderar las políticas de vivienda actuales y encaminarlas a su mejoramiento y el acceso al suelo” (Gobierno Municipal, 2015, 96-104).

POLÍGONOS DE CONTENCIÓN URBANA DE CONAVI

Constituyen una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda en mejores condiciones de ubicación con respecto al empleo y los servicios urbanos en las 384 ciudades del país (Comisión Nacional de Vivienda, 2015), divididos en tres sectores:

U1. Concentra la mayor cantidad de fuentes de trabajo (Directorio Estadístico de Unidades Económicas, INEGI y CONAPO^[5]).

U2. Se basa en las condiciones y la cantidad de servicios e infraestructura que coadyuvan a la proliferación de la vivienda cercana al primer perímetro (INEGI,2010).

U3. Áreas contiguas al perímetro del área urbana consolidada que cubre los polígonos U1 Y U2.

De esta manera, el Centro Histórico se encuentra dentro del polígono de actuación U1 por la alta concentración de fuentes de empleo que fomentan su centralidad. “Esta clasificación brinda la oportunidad de priorizar la inversión en vivienda y el desarrollo económico” (Gobierno Municipal, 2015, 96-104).

ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA

Las políticas federales vertidas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018, consideran controlar la expansión urbana del parque habitacional a corto plazo, así como la utilización de la superficie disponible para prever una reedificación. De acuerdo al marco normativo, el uso habitacional está permitido cumpliendo con los criterios arquitectónicos y usos de suelo que se establecen en el Programa Parcial, cuyo principal objetivo es que residan 51,900 habitantes, requiriendo 13,659 viviendas nuevas (Gobierno Municipal, 2015, 9).

INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

El Programa Parcial hace referencia a las intervenciones arquitectónicas las cuales estarán reguladas conforme a las categorías de calidad e integridad constructiva. Es importante mencionar que el desarrollo de proyectos habitacionales se realizará bajo el régimen de condominio, y no se autoriza el desarrollo de fraccionamientos dentro de la Zona de Monumentos debido a que considera en detrimento de la preservación del patrimonio (Gobierno Municipal 2015, 9). No obstante, desde la implementación de dicho Programa se han suscitado algunas demoliciones y transformaciones a inmuebles catalogados.

INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Se incluyen políticas de conservación, para fomentar la puesta en valor de los inmuebles y traza urbana, valores culturales, históricos y contemporáneos; de revitalización, para mejorar las condiciones sociales y físicas que incidan en la calidad de vida de los habitantes; de mejoramiento con criterios para el desarrollo de servicios, infraestructura y equipamientos urbano de acuerdo a las nuevas funciones de la zona; de consolidación, para optimizar los inmuebles y baldíos urbanos buscando incrementar la población (Gobierno Municipal, 2015,20). Por último, un amplio análisis permitirá identificar las calles susceptibles a peatonalizar buscando “incentivar la apropiación de las calles por la población impulsando los paseos familiares, la accesibilidad de la población con discapacidad, propiciando el turismo y el comercio (Gobierno Municipal, 2015,22).

REFLEXIONES FINALES

Es así como el Programa Parcial pretende hacer del Centro Histórico de Puebla un referente internacional abordando temas de interés global con respecto a movilidad urbana, desarrollo sostenible, conservación del patrimonio y revitalización económica. Sin embargo, lograrlo no es tarea fácil, este instrumento da la pauta para sensibilizar a todos los actores sociales involucrados en el tema de la revalorización de los Centros Históricos: dependencias, organismos gubernamentales y no gubernamentales, academia, cuerpos colegiados, empresarios, sector inmobiliario, etc., pero principalmente a la sociedad representada por presidentes de colonia, líderes de barrios, artesanos y comerciantes. Esto permitirá definir lineamientos mediante el diseño de políticas públicas que contribuyan a revitalizar y mejorar la habitabilidad del conjunto.

Existe la necesidad de establecer normas que permitan regular los usos del suelo, coeficientes de ocupación y utilización de predios, ya que el programa no plantea mecanismos firmes para la reutilización del patrimonio edificado basándose en su conservación con directrices limitativas

como la tabla de criterios de intervención, la cual juega un papel importante en el área constructiva, pero no se conjuga con ningún lineamiento sobre intensificación del uso del suelo. Por otra parte, debido a que el Programa está aprobado por el cabildo es necesario que los actores realicen un análisis cualitativo para el fortalecimiento del Plan de Manejo del Programa Parcial del Centro Histórico, que surge como una atribución del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) en el año 2016. Así, se convierte en clave para orientar las políticas con herramientas legislativas encaminadas más a la funcionalidad que al discurso. Sin embargo, es necesario generar directrices con mayor flexibilidad como una política de distribución de cargas y beneficios, permitiendo la densificación en áreas consolidadas a través de indicadores que definan la capacidad edificatoria por criterios morfológicos, como lo son el volumen máximo edificable. En este sentido, es necesario conceptualizar al lote como parte de un sistema social donde contribuya a la construcción de la ciudad y beneficie la consolidación de la identidad y no sólo como receptor de beneficios urbanísticos y económicos especulativos del sector inmobiliario.

De esta manera, se deben generar fondos públicos orientados a la atención de espacios carentes de equipamiento e infraestructura que coadyuven a la proliferación de vivienda, comercio y servicios de proximidad, que dentro de un proceso de gestión urbana integral nos permitirá identificar los mecanismos, actuaciones y competencias para cada sector, social, público y privado considerando como tema central la vivienda logrando incidir en la toma de decisiones. Los objetivos van encaminados a recuperar el uso habitacional con densidades controladas que permitan una mixtura social y de usos del suelo con servicios de proximidad sin rebasar la capacidad actual de infraestructura considerando el reciclaje de predios para equipamiento y servicios urbanos necesarios para una mejor habitabilidad. Por lo tanto, el diseño de estrategias de redensificación debe propiciar un Centro Histórico menos especulativo y más

eficiente donde la vivienda permita revalorizar el patrimonio bajo el principio de sostenibilidad generando mecanismos de participación política y ciudadana que coadyuven a integrar a la sociedad contribuyendo a mejorar habitabilidad y la calidad de vida.

En este sentido, la participación ciudadana es relevante en el diseño, ejecución y evaluación de la política social hacia el mejoramiento de la calidad de vida, en la construcción de infraestructura social y en la recuperación de espacios públicos. Cabe mencionar que el Programa Parcial carece de un proceso de validación social, su creación y legalización no tuvo consenso ciudadano previo. Por lo tanto, durante la primera parte de la realización del Plan de Manejo se realizaron foros con diversos actores sociales tomando conciencia de su importancia dentro de la conservación del patrimonio tangible e intangible. El resultado incidió en la generación de acciones programáticas específicas, con el fin de fortalecer las normas que rigen al Programa Parcial.

La creación de Presupuestos Participativos son otro de los mecanismos que ayudan a la administración pública a entender las necesidades reales de la población, modificando el paradigma de atender lo urgente a lo necesario, obteniendo así una validación en las acciones gubernamentales por parte de los habitantes. Estos mecanismos no han sido aplicados directamente al Centro Histórico, como en el Municipio de Puebla donde se tiene un proyecto para Zonas de Atención Prioritaria, consensando acciones a corto plazo mediante foros, juntas vecinales y estudios de campo. Por lo tanto, es necesario homologar un sistema similar dentro del Plan de Manejo que refuerce la participación ciudadana más allá de los tiempos de la administración pública con metas a corto plazo tangibles para los ciudadanos.

Por último, podemos decir que el Programa Parcial será reforzado con la elaboración de este Plan, el cual pretende recuperar y conservar el patrimonio histórico y cultural de la ciudad, a través del impulso a la vivienda social, asegurando un en-

torno urbano que satisfaga las necesidades de habitabilidad en el marco de la sustentabilidad. Por lo tanto, esto se materializará a través de la creación de desarrollos de vivienda que garanticen el repoblamiento y revitalización integral del Centro Histórico basado la formulación de políticas públicas dentro de la gestión territorial jerarquizando los componentes urbanos, económicos, sociales, jurídicos y normativos. Por lo cual, es prioritaria una vinculación interinstitucional y participación social como mecanismo para lograr concientizar a todos los actores en la protección y conservación del patrimonio histórico de la ciudad de Puebla.¶

NOTAS

- [1] Sistema para la consulta de información censal (SCINCE) Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
 [2] Extraído del Programa Parcial de Desarrollo del Centro Histórico del Municipio de Puebla.
 [3] Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.
 [4] Índice de Calidad de Vivienda de la ONU Hábitat.
 [5] Consejo Nacional de Población.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arana Somuhano Nilsen P. y Ramírez Rosete Norma L. (2016) Estrategias de revitalización urbana para la humanización del espacio público en el Barrio de Analco, Puebla. Patrimonio de Sitios Mixtos Estudios de casos e intervenciones. Fomento Editorial. México
- Carrión, F. (2005). " El centro histórico como proyecto y objeto de deseo" Revista Eure (Vol. XXXI, N° 939):89- 100. Obtenido de: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300006&script=sci_arttext&tlng=pt
- Construmática (2017). Meta portal de Arquitectura, Ingeniería y Construcción. Obtenido de: <http://www.construmatica.com/construpedia/Habitabilidad>.
- Covarrubias Gaitán, F. (2009). 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 hoy, entre la ciudad histórica y la actual. México.
- Cruz Mera, Á. de la. (2010). La renovación urbana integral: una apuesta de futuro. http://www.omaumalaga.com/subidas/archivos/noma/arc_2728/exta/pdf/La_renovacion_urbana_integral%3A_Una_apuesta_de_futuro.pdf.
- Echeverri Pinilla, A. M. (s.f.). Red de Políticas Públicas Una mirada Territorial a la Gestión Pública.
- Gobierno Municipal (2015) Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico, Publicado DOF 23 de noviembre. <http://consejocentrohistoricopuebla.com>
- Gobierno Municipal (2015). Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico, Orden Jurídico Poblano
- Gobierno Municipal, BUAP, 2015. Plan de Manejo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico de Puebla
- GEUR, Información para la gestión urbana. Guía básica de gestión urbana. Obtenido de: <http://geur.com.mx/geur/guiabasica.pdf>. Consultado el 25 de febrero del 2017
- Institute for Transportation and Development Policy. 2017. TOD Standard. 61p
 Obtenido de: <https://mexico.itdp.org/wp-content/uploads/DOT-Esta%CC%81ndar-V3.0.pdf>
- La ciudad viva (2010). Holanda fabulosamente compacta Obtenido de: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=>
- Lozares C. y Molina J. (2011). El análisis de la Cohesión, Vinculación e Integración sociales en las encuestas EgoNet1. Obtenido de: http://revista-redes.rediris.es/pdf-vol20/vol20_4.pdf
- Márquez, Paveilyn (2012). Intervenciones urbanas en el espacio público y percepción de (in)seguridad ciudadana: el caso del Bulevar de Catia. Editorial UNES, Universidad Nacional Experimental de la Seguridad Caracas.
- Moreno Olmos, Silvia (2008). "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida" Revista Palapa (Vol. III Núm. II: p 47-54 (Versión impresa). Universidad de Colima México
- Ramírez Rosete, Norma Leticia (2014). Rehabilitación Urbana Sostenible, Estrategias de integración para los Barrios del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla. Fomento Editorial. México