**Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo**

**Pautas para la preparación de una estrategia gradual  
de intervención de la CCSD**

Siguiendo el documento del proyecto, puede afirmarse que si bien se propone abrir muchos frentes de trabajo simultáneos, las acciones se organizan entorno de un conjunto de intervenciones relativamente simples.

En lo referido a las obras se pueden diferenciar distinto tipo de acciones. Las primeras son obras: algunas sobre el espacio público, otras sobre edificios monumentales y de muchas obras pequeñas rehabilitación de vivienda;

1. Las intervenciones sobre espacio público diferencias tres tipos de calles priorizadas con estándares diferentes (calles A 1000m; calles B 2030m y calles C 3.400m) y algunas plazas y parques.
2. Respecto de los edificios se priorizan las ruinas de San Francisco, el Mercado (de arquitectura racionalista) y algunas intervenciones de mejoramiento en museos y edificios catalogados.
3. Las intervenciones sobre viviendas. Se diferencia dos líneas de trabajo: La primera, se dirige a promover que los propietarios (o potenciales inversores) remodelen edificios deteriorados para ingresarlos como una nueva oferta en el mercado de bienes raíces (atraer población). Dentro de esta línea, se propone mejorar las condiciones de los locales existentes y estimular el acondicionamiento de locales, de diferentes características, para promover la radicación de nuevos comercios o servicios; La otra línea promueve consolidar la permanencia de los sectores de menores ingresos de la población actual (sobre todo de algunos barrios) promoviendo la mejora de las formas de tenencia y el mejoramiento de sus actuales viviendas, que presentan serias falencias. El objetivo debería ser convertir viviendas precarias (deficitarias de acuerdo a los atributos que define el censo de población y vivienda) en viviendas adecuadas. En los hechos, en una primera etapa las metas serán más modestas (200 intervenciones) pero se consideran el inicio de una tendencia de mejoramiento de lo existente, que con el tiempo puede abarcar a la totalidad.

**Intervenciones sobre espacio público**

Respecto del primer punto (las obras sobre el espacio Público), se corre el riesgo que las miradas sectoriales tengan dificultad para  reconstruir la integralidad de cada intervención. El tratamiento de las calles tiene como primera aproximación comprender lo que pasa en el subsuelo, y por lo tanto el análisis de todo lo referido el conocimiento y manejo de las redes de infraestructura. Es necesario relevarlas y conformar una documentación gráfica de lo que sucede en el subsuelo, que dé cuenta de su estado actual y de las modificaciones que se proponen.

A nivel del suelo (nivel 0.00) también hay muchas decisiones que tomar. La propuesta de un plan de movilidad y otro de recolección de residuos, servirán de base para definir los límites entre aceras y calles, zonas de detención y estacionamiento, carga y descarga, cruces peatonales, así como la definición del tipo de cordón, criterios de solución de problemas de accesibilidad, tipo de bolardos, escurrimiento de las aguas, tipos de solado (pavimentos, empedrado, baldosas, etc.) incluyendo los criterios de limpieza que corresponden con sus características etc.

Si se toma la calle como un espacio tridimensional, también requiere de un proyecto el tratamiento de fachadas, mobiliario urbano, arbolado, cartelería y publicidad, artefactos de iluminación, colocación de cámaras y otros artefactos de seguridad, y fundamentalmente el problema de los cables y los postes que los sostienen.

Todos estos elementos tienen que estar pensados, ordenados en el marco de una geometría del trazado que organice su disposición. La modulación del solado suele ser el elemento ordenador de esta geometría, como las juntas de dilatación (que tiene medidas fijas) o la proyección de las líneas medianeras que fraccionan las fachadas (criterio usado en ciudad vieja de Montevideo).

Los ejemplos de trabajos bien hechos son numerosos, pero exigen ser pensados cuidadosamente en la etapa de proyecto. No pueden ser dejados en manos de la cuadrilla que realiza los trabajos, ni de la empresa constructora que los contrata.

Las buenas prácticas indican que el proyecto y la documentación de obra deberían encararse durante la etapa de pre inversión. Se trata de producir una documentación técnica que dé cuenta de la posición actual de las infraestructuras (de acuerdo con las referencias (o sospechas) que se tengan de su posición[[1]](#footnote-1). Sobre esta base deben desarrollarse los planos de obra correspondientes a cada intervención sectorial (energía, drenaje, telefonía, pavimentos, etc.) identificando con claridad la posición (georrefenciada) de cada red, y los planos síntesis que superpongan todas las intervenciones presentando una idea clara del resultado y permitiendo programar la realización de las obras. En el nivel actual para el desarrollo del proyecto deben solicitarse insumos a los responsables sectoriales de definir las estrategias de movilidad, recolección de residuos, higiene urbana, accesibilidad, que se van a implementar, y sus requerimientos en el tratamiento del espacio público. Cobra especial interés la incorporación de información referida a las instalaciones de seguridad (colocación de cámaras) alumbrado, y respecto de la reubicación del cableado que es sin duda el elemento que más contamina el paisaje de ese lugar

Como producto de esta tarea se contará con planos en 2D (plantas cortes y vistas) que den cuenta de la resolución del espacio público en diferentes niveles. Puede también dibujarse esta documentación en 3D configurando perspectivas (*renders)* o maquetas visuales, en los que pueda tenerse una visión anticipada de cuál será el resultado de la intervención. Esta documentación gráfica (presentada como laminas PP o video) permitirá a funcionarios y vecinos comprender como va a quedar cada calle (parque o plaza), y en ese marco consolidar la construcción de una visión común del objetivo que se quiere alcanzar.

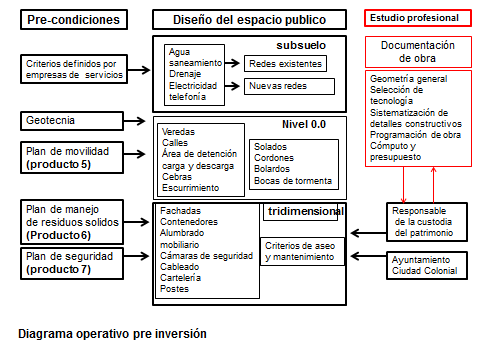
La experiencia de buenas prácticas en las intervenciones sobre el espacio público, como en el caso de Quito, Bogotá, Montevideo, México o Puerto Madero (Buenos Aires) se caracterizan por haber tenido un especial cuidado al realizar estas documentaciones poniendo énfasis en los sistemas de medidas y la sistematización de detalles constructivos (juntas, encuentros, etc.) que contribuyen a garantizar la calidad a los resultados.

Desde esta perspectiva resulta sumamente rentable afectar recursos no erogados del tramo anterior del programa, para el financiamiento de estos trabajos (preinversión), lo que permite la contratación de los profesionales capaces de hacer esta documentación de obra.

Se supone que los profesionales ganadores del concurso de la rehabilitación de San Francisco pueden también encarar una primera tarea en la producción de este tipo de documentos o incluso extenderlo a la documentación de los proyectos correspondientes a los recorridos patrimoniales que formaron parte de su propuesta en el concurso.

Este trabajo previo al inicio de la nueva etapa del proyecto será un gran aporte para la ADN que tiene en este punto una responsabilidad mayor, considerando que les corresponde autorizar (corregir, supervisar, certificar) la realización de estas obras. Tendrá también la responsabilidad del mantenimiento, sabiendo por experiencia que el espacio público es sobre todo un problema de mantenimiento. En este sentido las pautas de proyecto deben considerar quien y como hará el mantenimiento; con que equipo cuenta (maquinaria, vehículos, barredoras) en qué tipo de taller hará las reparaciones, cuales son los oficios de los trabajadores en que se apoya, cual es la posibilidad de contar con un stock de elementos (piezas) fácilmente reemplazables que permitan sistematizar la operación cotidiana de estos reemplazos. En el caso Barcelona, o París, la creación de un cuerpo profesional especializado en la vía pública es el secreto de la existencia de una calidad uniforme que prestigia a ambas ciudades. Uno de los resultados del programa, al menos para este sector, debe apuntar al desarrollo de esta disciplina, y la realización de la documentación debe incluir un  criterio de calificación del personal que ha de quedar a cargo de su gestión.

Sobre la base de estos criterios ha sido elaborada una gráfica que da cuenta de una secuencia que ordena la ejecución de los trabajos.



La grafica señala las **tareas vinculadas a la preinversión**:

* Existe (franja de la izquierda) un conjunto de precondiciones, que deben definir condiciones y necesidades para el desarrollo de las obras. Condiciones del terreno (geotecnia) de las infraestructuras existentes (provistas por el ayuntamiento y las empresas de servicios) y a la vez debe haber insumos proporcionados por los expertos responsables de las propuestas de movilidad, seguridad y manejo de residuos.
* Por el otro lado (a la derecha de la gráfica) se identifica el equipo técnico recontratados por el programa, que tendrán la responsabilidad de proyectar las obras y elaborar la documentación. Están también las oficinas de cultura y de la ADN que deben aprobar y supervisar las obras. Ambas reparticiones tendrá también responsabilidad en la gestión mantenimiento de estos espacios, razón por la que tiene también mucho que aportar en el momento de definir los proyectos.
* En el centro de la gráfica se encuentra el trabajo que deben desarrollar, que consiste en el diseño del espacio público en sus diferente niveles, y la producción de documentación gráfica (o audiovisual) comprensible para el común de los vecinos, que deben poder entender cuál será el tipo de transformación que se propone para el lugar donde viven, trabajan o les gusta visitar. Cabe señalar que los proyectos asumirán diferente estándares de intervención (calles A; B o C) en función de los parámetros de tratamiento de calles definidos por el programa.

Cuando se pasa de la etapa de preinversión a **la realización de las obras** estas tareas quedan integradas en el grafico 2, que da cuenta del desarrollo del producto 1 del programa.

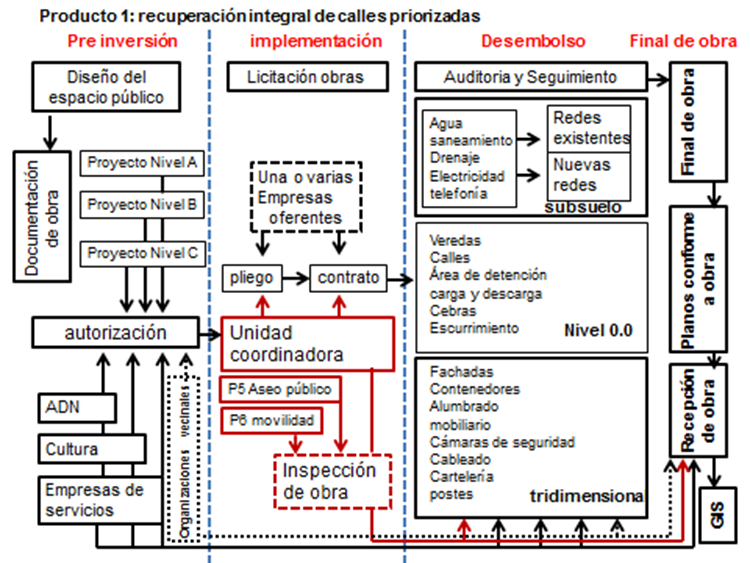
El resultado que en la gráfica anterior ocupaba el espacio central, en la nueva grafica está representado por el rectángulo denominado documentación de obra, ha dado como resultado tres estándares de intervención (A; B y C), que deben ser sometidos a las autoridades competentes para su aprobación.

Con estas condiciones se pasa a la etapa de implementación, que responsabiliza a la coordinación del programa de liderar los procesos de licitación. Los proyectos aprobados pasan a conformar los pliegos con los que se convocará a las empresas constructoras a realizar los trabajos. La unidad coordinadora apoyada por las otras entidades (ADS Cultura) seleccionaran a las empresas y una vez firmados los contratos tendrán la responsabilidad del seguimiento de las obras.

En el tercer momento el avance de las obras (en sus diferentes dimensiones) ira modulando los desembolsos de acuerdo con el plan de trabajo y con el régimen de estímulos y castigos definidos por el contrato.

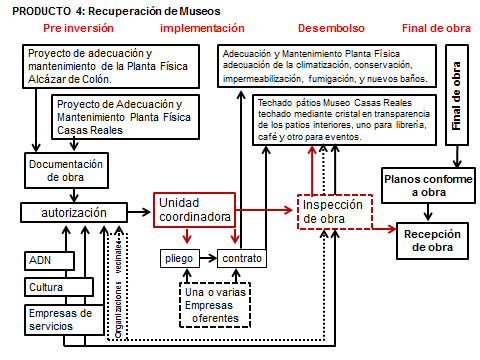
La recepción de las obras, deberá completarse con la confección de una cartografía (georreferenciada) conforma a obra, para que finalmente la certificación del final de obra deje estos espacios públicos bajo la responsabilidad de la ADN (con un cierto tiempo de garantía durante el cual las empresas responden por cualquier desperfecto).

En la gráfica N°2 se da cuenta de esta secuencia.



**Intervenciones sobre museos (producto 4), edificios y espacios monumentales.**

En el caso de las intervenciones sobre museos se trata de un conjunto de obras de adecuación y mantenimiento (de la Planta Física Alcázar de Colón, del Museo Casas Reales. Según el caso las obras son convencionales, como impermeabilizar los techos, remodelar salones, ampliar baños, incorporar ascensor, o techar patios. Su complejidad es menor que las intervenciones sobre el espacio público, y si bien se trata de intervenciones sobre edificios monumentales, los niveles de incertidumbre respecto de lo que se va a encontrar durante la obra son mucho menores.



La grafica N°3 da cuenta de esta secuencia.

En cada caso se parte de la necesidad de hacer un proyecto y documentación para cada una de las obras, de su presentación y aprobación por las autoridades competentes, asimiento unidad de coordinación la confección de un pliego y la licitación de las obras. La unidad de coordinación (que incluye en su tarea a miembros de ADN y de Cultura, realiza las tareas de supervisión, y certificación de los avances modulando el ritmo de desembolsos.

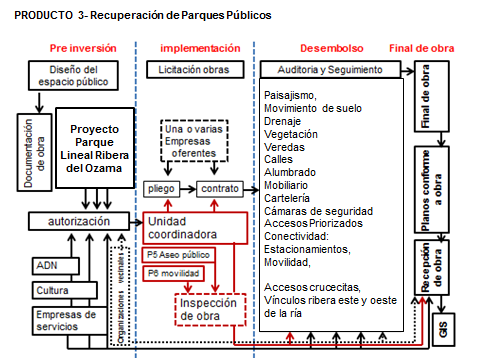
Esta secuencia operativa no supone que todas las obras se desarrollen en el mismo tiempo sino que cada una tendrá su propia secuencia dentro de la programación general del flujo de desembolsos del programa.

**Intervenciones en la Recuperación de parques públicos.**

Las intervenciones sobre parques han de responder a una secuencia semejante a las intervenciones sobre las calles. Tendrán por lo tanto una primera etapa de proyecto, que ha de agregar la contribución de profesionales dedicados al tratamiento paisajístico y la realización de trabajos de jardinería. Como en el caso de los otros espacios públicos deberá coordinarse con otros abordajes sectoriales, como los relacionados con los temas de estacionamiento, alumbrado, tratamiento de residuos, seguridad, accesibilidad etc.

También en el caso de los parques la cuestión del mantenimiento tendrá un papel decisivo sobre la evolución posterior de estos espacios, convirtiéndose en un tema central para la evaluación de los proyectos. Las características de estas intervenciones tendrán que incluir una reflexión sobre el tipo de personal, capacitación, tecnología que utilizara y de los locales (talleres) y equipos (vehículos, maquinas) en los que se apoyara para desarrollar su tarea, cuestiones que han quedado previstas en los programas de fortalecimiento institucional.

Como en los otros casos la gráfica N°4 describe la secuencia que incluye proyecto y documentación, la formulación de un pliego por parte del responsable de encarar el proceso licitatorio, seguimiento de las obras modulando el proceso de desembolsos hasta llegar a la recepción final de las mismas.



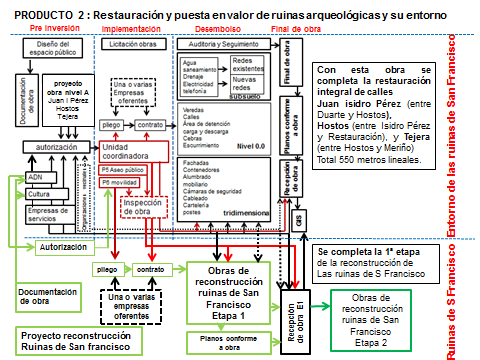
**Intervención en el sector de las ruinas de San Francisco y su entorno**

Por el contrario las intervenciones sobre la iglesia de San Francisco, el resto del monasterio (incluido el espacio arqueológico) y su entorno urbano tienen mucha mayor complejidad. Supone una evaluación de las condiciones de sustentabilidad de los edificios (o de sus restos) y de las estrategias elegidas para garantizarla. Requiere precisar los criterios de cómo se relevará y preservará el patrimonio enterrado entre las ruinas. Y por último requiere un consenso respecto de la estrategia que se elegirá para su puesta en valor.

Todas estas condiciones proyectan hacia adelante el desarrollo de este emprendimiento, lo que no elimina la urgencia por resolver las cuestiones más inmediatas de fortalecimiento de las estructuras.

En términos de implementación puede desarmarse este proyecto en tres módulos: uno referido al tratamiento de la antigua iglesia incluyendo el atrio y claustro. Esta instancia supone una intervención urgente vinculada a la sustentabilidad de las edificaciones en pie. Un segundo módulo se refiere al espacio arqueológico y el tratamiento de los espacios en ruinas. Por ultimo un tercer módulo refiere a l tratamiento del entorno urbano de este conjunto monumental, y puede ser encarado desde el inicio con los mismos criterios que para el resto de los espacios públicos.

La grafica N°5 agrega a los temas ya analizados de tratamiento del espacio público un nuevo campo (el sector inferior) en el que se proyecta la secuencia de implementación de los proyectos sobre edificios públicos.



1. Los trabajos pueden incluir la realización de cateos y estudios de escurrimiento, calidad de suelo [↑](#footnote-ref-1)