



Proyecto Morelos Center, Monterrey, Nuevo León.

La revitalización del patrimonio histórico en la Ciudad de Monterrey: Proyecto Morelos Center

The Revitalization of the Historical Heritage in the City of Monterrey: Morelos Center Project

Francisco Hernández-Serrano

RESUMEN: El primer cuadro de la ciudad de Monterrey, ubicado en el noreste de México, está sometido a riesgos similares a los de otras áreas patrimoniales del país, obstaculizando la preservación de su patrimonio cultural. El desarrollo del proyecto Morelos Center, objeto de interés de este texto, muestra cómo la alianza entre las autoridades de cultura federal y los inversionistas impidió la demolición de varias construcciones patrimoniales de finales del siglo XIX y principios del XX, para levantar una torre comercial en un sitio de alta plusvalía. La propuesta en ejecución incorpora esos valiosos edificios dentro de un nuevo conjunto comercial, lo que puede servir de referencia de actuación en circunstancias similares, en sitios como el centro histórico de Monterrey donde las edificaciones se encuentran bajo fuertes coacciones especulativas, agravado por la falta de reglamentaciones locales para la protección del valioso patrimonio edificado, aun presente en esta área de la ciudad.

PALABRAS CLAVE: Revitalización urbana, patrimonio, Proyecto Morelos Center, Monterrey

ABSTRACT: The first square of the city of Monterrey, located in the northeast of Mexico, is subject to risks similar to those of other heritage areas in the country, hindering the preservation of its cultural heritage. The development of the Morelos Center project, the subject of interest in this text, shows how the alliance between the federal cultural authorities and investors prevented the demolition of several heritage buildings from the late 19th and early 20th centuries, to build a commercial tower on a site with high added value. The proposal in execution incorporates these heritage buildings within a new commercial complex, which can serve as a reference for action in similar circumstances, in places such as the historic center of Monterrey, where buildings are under strong speculative pressure, aggravated by the lack of local regulations for the protection of the valuable built heritage, still present in this area of the city.

KEYWORDS: Urban Revitalization, Heritage, Morelos Center Project, Monterrey

RECIBIDO: 1 agosto 2023 ACEPTADO: 10 agosto 2024

Introducción

La relación del espacio público con los procesos políticos y económicos condiciona la producción y uso de esos espacios, los que, en ocasiones hasta han llegado a desaparecer por su privatización e individualización, la segregación de sus habitantes, la pérdida del valor social e identidad de la población con su patrimonio cultural, además de por los daños ocasionados por fenómenos como la gentrificación y la suburbanización [1].

El presente texto analiza cómo el Proyecto Morelos Center no solo promueve una actividad de gran impacto social, sino, además favorece la preservación de un patrimonio arquitectónico valioso y a la vez, al reutilizar las infraestructuras existentes, se hace un uso más racional de los recursos, con lo que se logra una menor agresión al medio ambiente. En este proyecto se integraron las llamadas Casa de Ladrillo y la Ferretería Langstroth, así como otras aledañas como el Banco Mercantil y varios edificios de estilo Art Déco, por lo que se ha logrado el rescate de importantes inmuebles de finales del siglo XIX y principios del XX. Después de haberse aprobado el proyecto, los trabajos se iniciaron en el mes de diciembre de 2022 y se tiene programado terminarlos en diciembre de 2024.

La ciudad de Monterrey, en el estado de Nuevo León, es sin duda, el motor más importante del desarrollo industrial del país, con los indicadores de pobreza y carencias sociales más bajos, es decir, es de los estados donde los habitantes tienen mejor nivel de vida, además de que los municipios aledaños a la ciudad impulsan el desarrollo regional y el *nearshoring*, por su cercanía a los EUA. Sin embargo, la ciudad también es el reflejo de la evolución de un asentamiento levantado en un entorno geográfico adverso lo que hoy se traduce en escasez de agua, pésima movilidad con el transporte público y privado, además de una alta contaminación atmosférica.

La relevancia de las áreas del primer cuadro de Monterrey, reside en el hecho de que, aunque sus estructuras originales se hayan modificado, en alguna medida, siguen siendo un contenedor de la memoria histórica, un referente de la población con su pasado, además de ser un lugar de atracción y confluencia de personas, de inversión pública y privada, y a la vez, un activo de la dinámica comercial y del turismo, de publicidad e información, lo que genera nuevos

[1] Suárez Pareyón A, García Vázquez Ardi L. (coord.). Espacio Público, Seguridad y Patrimonio Cultural en Centros Históricos. México: Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Facultad de Arquitectura; 2019.

símbolos y percepciones, pero al mismo tiempo induce a nuevos imaginarios en los habitantes.

Las zonas protegidas del primer cuadro (Figura 1) abarcan dos áreas relacionadas con el origen de Monterrey a finales del siglo XVI, el Barrio Antiguo y Santa Lucía, con una morfología, evolución e infraestructura histórico-arquitectónica comunes, que se amparan por una reglamentación y decretos de protección. Sin embargo, el lugar donde se ubica el desarrollo Morelos Center, colindante a este sitio, no cuenta con ninguna disposición que permita la preservación de su patrimonio cultural, a pesar de ser una extensión del asentamiento primigenio, donde se reflejan los inicios del progreso comercial de Monterrey, pero, sobre todo, del desarrollo industrial, no solo del estado de Nuevo León, sino del país.

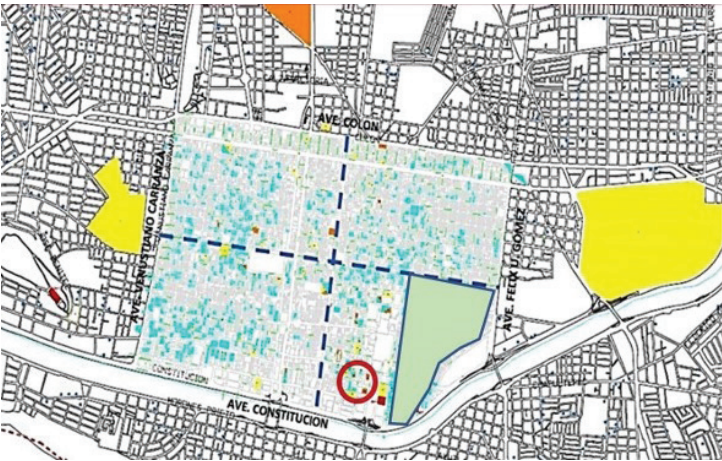


Figura 1.- Plano del primer cuadro de Monterrey. Se identifican en azul las edificaciones con valor patrimonial relevante, en círculo rojo el sitio donde se levanta el desarrollo Morelos Center, aledaño a la Zona del Barrio Antiguo y Santa Lucía, identificados en verde. Fuente: Autor.

Resulta incuestionable que para la protección y reactivación del patrimonio cultural se requieren fuertes inversiones privadas o públicas que permitan la actualización de nuevos usos que impulsen su revitalización, pero no en detrimento de su conservación, sino a partir de su puesta en valor, por lo que su preservación es un reto para la ciudad que continuamente se transforma y exige nuevas formas y propuestas para su sostenibilidad. La ciudad se debe dignificar conservando su integridad y autenticidad [2, p. 56], por lo que se debe visualizar el patrimonio como una forma de impulsar la identidad de la población a través de la conservación de la obra material levantada durante siglos, y no con una arquitectura que destruya este vínculo.

Además de lo señalado, en las decisiones políticas actuales para el primer cuadro de la ciudad se refleja un desdén por conservar las áreas patrimoniales con una reglamentación frágil y, por el contrario, se trata de impulsar una supuesta vida moderna a través de la construcción de edificaciones de gran altura, basadas en una inversión empresarial agresiva, a costa de disminuir su valor socio-cultural.

En contraste con esa práctica, el Proyecto Morelos Center que aquí se analiza, se sustenta en promover la inversión para preservar el patrimonio, de modo que este se convierta en un factor de impulso del valor social. Se propone reutilizar la infraestructura existente, lo que compromete en menor grado los recursos actuales y futuros al usar en forma más racional, tanto los materiales precedentes como los más novedosos, lo que añade un valor medio ambiental.

Así pues, se pretende garantizar la convivencia y coexistencia de la arquitectura construida a lo largo de la historia de la ciudad, con diferentes estilos arquitectónicos y funciones, además de impulsar impactos positivos en su contexto inmediato propiciando condiciones para mejorar la imagen urbana y la puesta en valor [3] (Inciso 1-6, inciso 4) del patrimonio cultural de una ciudad que aún busca identificarse con sus orígenes y al mismo tiempo ser reflejo de la modernidad.

Desarrollo

Las áreas históricas en las grandes urbes generalmente se encuentran bajo diversas presiones urbanas y especulativas debido a que la infraestructura histórica no siempre es compatible con las necesidades de los inversionistas, los cuales pocas veces ven redituable su conservación. Sin embargo, los sitios fundacionales cuentan con una excelente accesibilidad, movilidad y buenos servicios, además de ser lugares icónicos y consolidados que forman parte de la memoria de la población como un medio de comunicación colectiva. De igual forma, reflejan en su imagen la evolución histórica de la ciudad en cuestión, al contener edificaciones representativas de los periodos por los que transitó, por lo que también son vistos por los inversionistas como lugares de alta rentabilidad.

La conservación del patrimonio cultural urbano tangible e intangible implica la conservación de los diversos atributos y valores colectivos asociados a ellos, los cuales han conformado los aspectos estéticos, además de los simbólicos, sociales y económicos del asentamiento a través de su desarrollo histórico. Pero si falta una directriz que impulse la relación entre la obra material y su identidad, se promueve una ciudad imaginaria, con patrones que generalmente son reflejo de otras culturas.

El punto más relevante de la propuesta que se analiza es su propósito de lograr conservar la infraestructura histórica y artística heredada e integrarla al

[2] UNESCO - Comité Intergubernamental de protección del Patrimonio Mundial cultural y natural Centro del Patrimonio Mundial. Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial. París: Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO; 2008. Disponible en: <https://whc.unesco.org/archive/opguide08-es.pdf>.

[3] Normas de Quito. Informe Final de la reunión sobre Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de Interés Histórico y Artístico. Quito: UNESCO-ICOMOS; 1967. Disponible en: <https://culturapedia.com/wp-content/uploads/2020/09/1967-normas-de-quito.pdf>.

nuevo conjunto comercial, en un predio en donde las autoridades municipales no han implementado programas de conservación de la imagen urbana, ni han hecho atractiva la inversión en el patrimonio edificado. Actualmente existe una omisión silenciosa que ha incentivado el menoscabo de la relevante infraestructura del centro urbano de la ciudad.

Otro punto en el que se apoya, es en sustentar que el patrimonio cultural no solo constituye un capital social y cultural, sino también económico¹ y que debe contribuir tanto a la conservación de los tejidos urbanos históricos, como a la dignificación colectiva, reforzando la identidad de los habitantes y al mismo tiempo, mejorar la imagen urbana, respetando los espacios originales con nuevos usos compatibles a través de la integración de la arquitectura precedente con la contemporánea, sin caer en el *kitsch* o en la llamada *Anarquitectura*².

El Proyecto Morelos Center aboga por una propuesta arquitectónica equilibrada y auténtica que favorezca la lectura de los espacios generados en diferentes periodos, además de su integración al entorno, coadyuvando así a sentar las bases para una reglamentación urbana en el área patrimonial y desde luego, a que su rentabilidad impulse la sostenibilidad del conjunto a futuro.

El Proyecto Morelos Center

En la búsqueda de la mejor respuesta que preservase ese conjunto de obras representativo de parte de la historia de la ciudad, autoridades de cultura federal del Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, INBAL, revisaron diferentes propuestas presentadas por el equipo de trabajo de la Desarrolladora Morelos Center, responsable del proyecto, para que, en forma consensuada entre las partes, se invirtiese en un desarrollo comercial que conserve, en lo posible, las características originales de las construcciones patrimoniales del sitio y colindantes, pero que al mismo tiempo fuera viable económicamente, sentando así las bases para otras propuestas en el primer cuadro de la ciudad y otros lugares con condiciones similares.

El proyecto aprobado se basó en la legislación federal, así como en la aplicación de diversos criterios señalados en las Cartas Internacionales de Patrimonio Cultural de la UNESCO³, ya que se carece de una normatividad local de protección de las edificaciones patrimoniales. La propuesta no pretende impactos formales. Se plantean modificaciones simples y volúmenes que se integren al contexto, pero con un lenguaje actual, basado en una nueva visión de preservación patrimonial. Esta postura se sustenta en el respeto de los conceptos y significados de las edificaciones existentes, así como de los espacios originales, pero a la vez, revitaliza sus funciones en un ambiente donde el pasado y el presente conviven y se integran.

Aunque el nuevo desarrollo induce modificaciones a las lotificaciones a través de la inserción arquitectónica en el sitio patrimonial, el propósito es buscar coincidencias respetando los lineamientos y normatividad vigentes, sobre la base de conservar el patrimonio edificado y atenuar las visiones que puedan alterar la fisonomía urbana local. De igual forma, se busca integrar el proyecto en el contexto actual, con una visión muy diferente a la de los grupos de inversionistas que propician la destrucción de la infraestructura patrimonial del primer cuadro de la metrópoli. Asimismo, se prioriza resaltar la autenticidad de las dos edificaciones patrimoniales principales, basándose en la comprensión y respeto de sus espacios, de su factura y de sus materiales y sistemas constructivos. Esto implica eliminar los deterioros y resarcir los daños acumulados a lo largo de su vida activa,

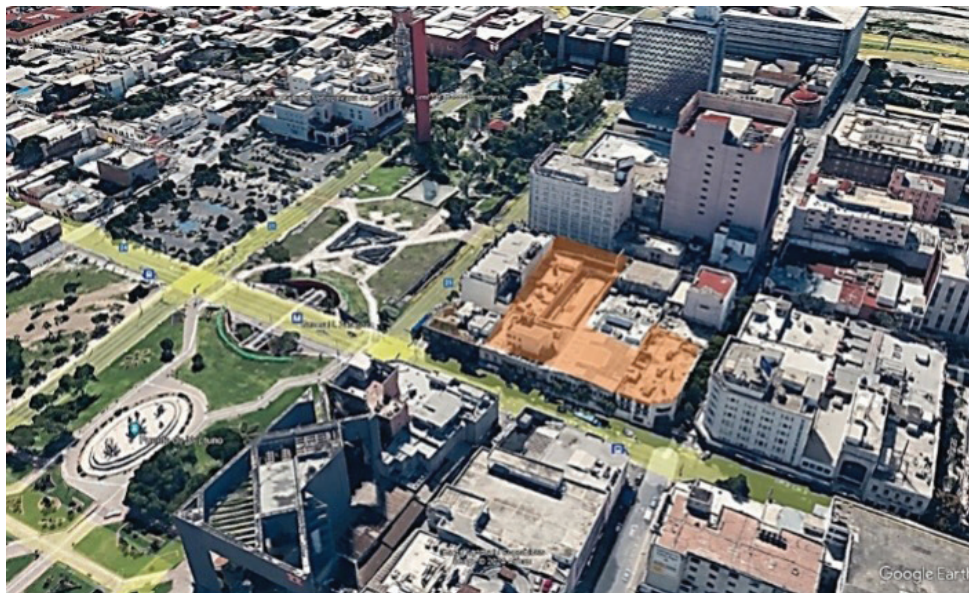
¹ En el I Foro sobre Economía del Patrimonio Cultural se impulsó la cooperación europea respecto al Patrimonio, enfocada a reconocer que se genera riqueza, desarrollo económico y cohesión social a través de esta industria cultural. Carta de Bruselas sobre el papel del patrimonio cultural en la economía. La inversión de los distintos agentes económicos en los bienes del Patrimonio Cultural favorece la integración de la sociedad europea.

² El primer término se define a una obra de mal gusto y poco objetiva, diseñada con poco sustento y sin un estilo definido o falso, pero al mismo tiempo puede ser pretencioso y en cuanto al segundo, se refiere a los criterios opuestos planteados por Gordon Matta-Clark en la segunda mitad del siglo XX, los cuales impulsaban el nuevo papel que debe adoptar la arquitectura como un reto ante el espacio público y población, con un constante enfoque social, que replantea el contexto social y socioeconómico.

³ Carta del ICOMOS Australia para Sitios de Significación Cultural. Adoptada el 19 de agosto de 1979 en Burra, Australia del Sur. Artículo 22; Recomendación relativa a la Salvaguardia de Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea. Inciso 23, UNESCO, Nairobi, 1976; Carta de Cracovia 2000 26/10/2000. Principios para la Conservación y Restauración del patrimonio construido. Inciso 8; Carta de Zimbabwe. Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico 2003; Carta de Nara sobre la autenticidad. Valores y autenticidad. Incisos 9 y 10.

además de revalorizar su imagen, significados y usos, apoyados en una fuerte inversión económica, sin dejar de lado el valor cultural.

El conjunto Morelos Center (Figura 2), ubicado a un costado de la llamada Macroplaza, es un sitio además de icónico, de alta incidencia poblacional donde convergen actividades comerciales, recreativas y servicios.



[4] ICOMOS. Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico (2003). Disponible en: https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/structures_sp.pdf.

[5] Ahgüe Vázquez I, Hernández Serrano F. Entre la especulación, usufructo y conservación; Nuevos imaginarios y destrucción del Barrio Antiguo y Santa Lucia en Monterrey. En: Delgadillo V, Niglio O. (eds.). El asedio inmobiliario y turístico al patrimonio urbano. Roma: tab edizioni; 2022.

Figura 2. Vista aérea del sitio donde se ubica el conjunto Morelos Center, identificado en color naranja, a unos metros de la llamada Macroplaza en el primer cuadro de la ciudad de Monterrey. Fuente: Google Earth Pro (Ubicación 25°40'03.09" N 100°18'39.64" O), abril de 2023.

El proyecto de intervención, por tanto, se sustenta en la comprensión clara de los procesos de degradación de las edificaciones y su reactivación, sin perder su esencia o sentido en un ambiente donde las diferentes edificaciones actualicen sus funciones siguiendo lo establecido en la Carta de Zimbabwe [4] (3.6-2003).

Para la propuesta se tuvieron en cuenta:

- Los antecedentes históricos de los edificios patrimoniales.
- Los valores artísticos, estéticos y arquitectónicos.
- La revisión del sitio y las características de las construcciones aledañas.
- La preservación de las edificaciones patrimoniales del sitio y colindantes.
- La reutilización e integración de los espacios existentes al nuevo conjunto.
- La integración de las edificaciones como un conjunto arquitectónico.
- Los procedimientos de conservación de los inmuebles,
- La inserción del nuevo complejo y los impactos en el contexto inmediato.
- El impulso a la regeneración urbana del sitio.

Relación del Morelos Center con su contexto inmediato

En el centro metropolitano los edificios conviven entre lo moderno y lo tradicional, lo progresista y el abandono, así como entre la destrucción y la conservación, pero también son el resultado de las decisiones políticas o políticas públicas que han incidido en ellos. Así, al carecer de una regulación y normatividad aplicable a la fisonomía de la ciudad, Monterrey es un reflejo del llamado *city marketing* [5, p. 307], basado en iconos y abstracciones

que no aportan a la imagen de la ciudad, sino que reproducen patrones en un nuevo régimen visual mercantilista, bastante alejado de las visiones actuales de planeación, que se proyectan en un marco de Acción Ejercida y Coordinada de Acciones o Planeación Participativa con los diferentes grupos sociales.

En este modelo de ciudad se descarta la utilidad socio-económica de la conservación patrimonial en favor de la población y un área de preservación. Lo que sucede es lo contrario, se promueven edificios altos de usos mixtos que impulsan un estatus económico y forma de vida dirigidos a un cierto tipo de consumidor e incentivan el uso del espacio público únicamente con fines mercantilistas. En la actualidad tampoco se visualizan acciones como las que en su momento buscaron ser detonantes turísticos y un atractivo de inversiones en el centro de la ciudad: la Macroplaza, el Parque Fundidora o el Paseo Santa Lucía, que reflejan imágenes falsas y han demostrado su ineficiencia como espacios generadores de beneficios públicos [5, p. 279].

El sitio urbano donde se levanta el complejo comercial, es un lugar que de manera paulatina se ha transformado, pero que, sin lugar a dudas, a pesar de las pérdidas y de permanecer escondido por una publicidad incontrolada, aún cuenta con una infraestructura patrimonial notable que le otorgan relevancia (Figura 3).

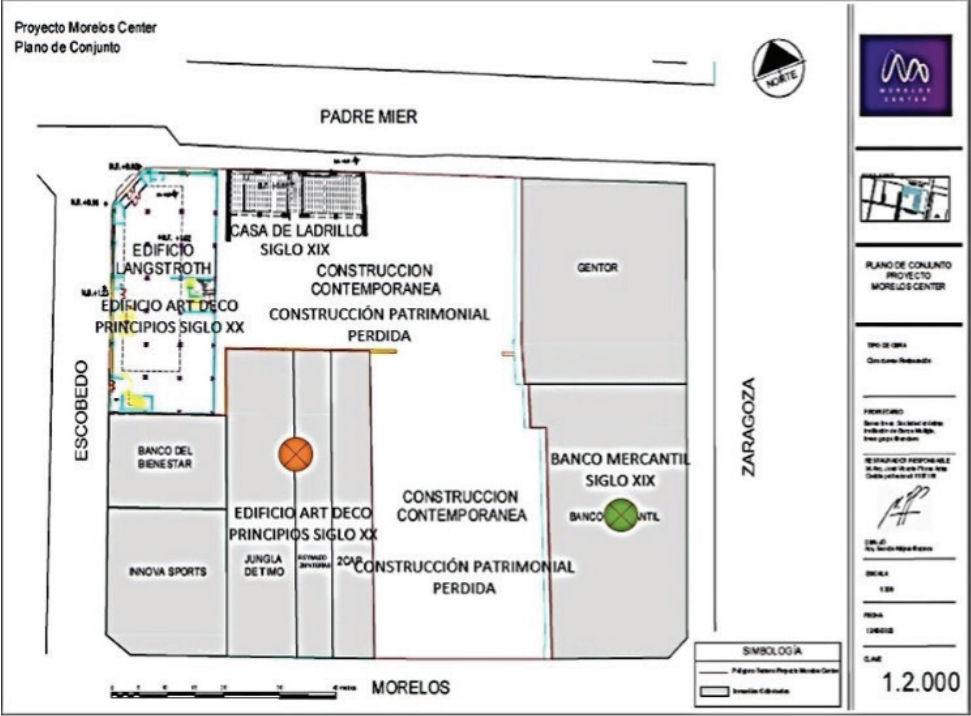


Figura 3.- Plano de ubicación de las edificaciones patrimoniales que se distinguen en el predio donde se levanta el desarrollo Morelos Center. Se indican los dos inmuebles relevantes que se integran y colindan con otros en el mismo sitio. Fuente: Desarrolladora Morelos Center.

La inserción de la arquitectura contemporánea en el complejo constituye un reto, ya que las edificaciones patrimoniales pueden ser más restrictivas en cuanto a la reutilización y propuestas de nuevos usos, de aquí que en la presente propuesta ha sido esencial lograr empatía entre lo viejo y lo nuevo, además de proponer acciones que pretenden favorecer actos y/o ejercicios planeados para futuros proyectos.

El proyecto se desarrolla en el área que ocupaban cinco de los predios del perímetro, delimitada por las calles de José María Morelos y Pavón, Fray Servando Teresa de Mier, Mariano Escobedo e Ignacio Zaragoza, en la zona centro, dos de los cuales tienen su fachada principal a la calle de Padre Mier y Escobedo y otra a la calle Morelos.

Antecedentes históricos del sitio donde se ubica el Proyecto Morelos Center

Las edificaciones que integran el nuevo conjunto, aunque han sufrido las consecuencias del abandono, destrucciones parciales, deficiente conservación y la modificación de muchos de sus espacios, aún forman parte del imaginario de la población, ya que se ubican dentro de uno de los perímetros de desarrollo comercial de la ciudad de finales del siglo XIX, período en el que se expandía y a la vez se formaba la imagen progresista del futuro asentamiento regiomontano.

Esta parte de la futura ciudad ya se conformaba desde mucho antes en su traza de acuerdo a los elementos más icónicos del asentamiento. La calle que iba al convento de San Francisco en el año de 1689 es la actual calle de Mariano Escobedo. “La casa y solar de Pedro de Almandoz estaban en la esquina sureste de las actuales avenida Padre Mier y calle Escobedo, donde se construyó en 1922 el edificio de la Ferretería Langstroth” [6, pp. 265].

En 1888, el impulso ferroviario de la línea del Ferrocarril Nacional México-Nuevo Laredo, que enlazaba diversas ciudades desde el centro del país y la línea de Monterrey-El Golfo desde Tampico en el Golfo de México, propició condiciones favorables para el desarrollo de actividades como la minería, el comercio y la industria, ampliando nuevos mercados en el noreste del país, además de beneficiar al mercado estadounidense.

El Banco Mercantil

En el polígono donde se ubica el Morelos Center, se encuentra el Banco Mercantil de Monterrey (Figura 4). Aunque este inmueble no se integra a dicho desarrollo, por ser colindante a este, merece ser comentado. Este banco fue fundado en 1899, e inició sus operaciones en el edificio que aún existe en la calle de Padre Mier 544 oriente -es decir la Casa de Ladrillo-. Se conoce que desde 1890 se arrendaba con fines comerciales, que después fue sede de la primera Junta Directiva de la Compañía Fundidora de Fierro y Acero Monterrey, y que, para la década de 1920, fue ocupado por la mueblería Salinas y Rocha como sala de exhibición y más tarde su planta alta fue usada por una Academia de Música. [7]

Después de su ubicación provisional en la antigua Casa de Ladrillo, el nuevo edificio del Banco Mercantil, fue trasladado a otra área de la misma manzana que ocupa el conjunto Morelos Center, pues se contrataron los servicios del reconocido arquitecto Alfred Giles para proyectarlo [8, p. 57]. A un lado del mismo inmueble, entre 1885 y 1890 se construyó el primer edificio de la Ferretería en el lugar actual, sin embargo, se tiene documentado que, a principios de 1920, fue destruido por un devastador incendio, por lo que a partir de esta fecha se planeó su reconstrucción en el mismo sitio.

- [6] Mendirichaga T. Solares y Casas de Monterrey. Humanitas Digital [Internet]. 2023 [consultado: 5 de enero de 2024]; (37): 251-274. Disponible en: <https://humanitas.uanl.mx/index.php/ah/article/view/1878>.
- [7] Ficha Nacional de Catálogo de Monumento Histórico Inmueble, Instituto Nacional de Antropología e Historia. Número I-19-00482.
- [8] Giles A. Monterrey a principios del siglo XX. La arquitectura de Alfred Giles. Monterrey: Museo de Historia Mexicana; 2003.



Figura 4. El Edificio Banco Mercantil colindante al nuevo desarrollo comercial sobre la calle peatonal de Morelos. Fuente: Autor, noviembre de 2022.

La Casa de Ladrillo

La Casa de Ladrillo refleja el eclecticismo de finales del siglo XIX, que buscó integrar los elementos neoclásicos de su fachada, entre los que se destacan sus arcos de armónicas proporciones, con los nuevos materiales industrializados de uso regional y nacional. Es un edificio de dos niveles y altura generosa en sus entrepisos, con un antepecho superior y remate trapezoidal en su alzado, con diversos elementos decorativos en su pretil, levantado a base de tabique prensado. Posee una fachada simétrica a partir de un acceso central destacado con un arco en la parte baja y alta, así como dos entre ejes constituidos por de tres arcos de medio punto en cada lado de la parte superior y dinteles en la planta baja que siguen el mismo ritmo y proporción de la planta alta (Figuras 5).



[9] Casas García JM, Covarrubias Mijares R, Peza Ramírez EM. Concreto y efímero: catálogo de arquitectura civil de Monterrey 1920-1960. Monterrey: Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León; 2014.

Figura 5. Estado de la rehabilitación de la Casa de Ladrillo en marzo de 2024. Fuente: Autor.

La Casa Langstroth

La llamada Casa Langstroth o Ferretería Langstroth, permanece hasta hoy con diversas modificaciones, sobre todo en la planta baja, con adaptaciones en sus interiores, lo que pone en evidencia la enorme flexibilidad y adaptabilidad de sus espacios a diferentes funciones y usos. Este inmueble se reconoce por sus rasgos formales Art Déco, lo que refleja un momento de tránsito hacia el llamado Movimiento Moderno, y en su fachada de destaca el cilindro trucado de su esquina, que invita al peatón a acceder al inmueble.

Fue uno de los primeros edificios edificados con las que fueron entonces modernas técnicas constructivas en México, en particular el hormigón armado, material que se veía como un signo de progreso que señalaba el futuro de la construcción. Sus constructores eligieron emplear un sistema pragmático y funcional para prácticamente todo el edificio. La distribución interior es sencilla lo cual le otorga una flexibilidad para reutilización de sus espacios. La planta es rectangular y fue construido en tres niveles y un sótano, entre tanto, el acceso al inmueble se desarrolla en la esquina de la planta baja, la cual tiene una doble altura y mezanine. La estructura de hormigón armado se integra por un sistema de marcos rígidos, a base de pilastras, trabes y losas de hormigón en el entrepiso y cubierta, desplegada en siete ejes norte-sur y tres en dirección norte-poniente. El edificio (Figura 6), uno de los íconos más importantes de la ciudad, cerró sus puertas en 1977, aunque aún se le reconoce como una de las ferreterías mejor diseñadas [9, p. 33].



Figura 6. Vista exterior de la Casa Langstroth con diversos daños menores, sobre todo por grafitis y modificación de vanos en ambas fachadas en su parte inferior. Fuente: Google Earth (Ubicación 25°40'04.54" N 100°18'42.15" O), marzo de 2024.

Estos tres edificios constituyen además, una muestra, y resumen de la evolución de los sistemas y materiales constructivos empleados a lo largo de casi un siglo en la ciudad de Monterrey:

- Uso extensivo de los muros a base de piedra o sillar de tepetate en diferentes espesores y alturas de hasta más de 12 m, antes de que se empleara el ladrillo.
- La fábrica de ladrillo refleja los inicios de la industrialización de Monterrey a finales del siglo XIX y principios del XX, ya que desde esta ciudad se enviaba ese material, entre otros, a diferentes partes del país y a los Estados Unidos de América [10].
- Empleo de la piedra de canto rodado o de río mezclado con tierra en la base de los cimientos para evitar grietas o fracturas por dilatación en pisos.
- La utilización de la cantera negra llamada del “topo”, en recubrimientos interiores y exteriores.
- Primeros ejemplos en México de estructuras levantadas con hormigón armado.
- La transición constructiva al uso de los pisos de pasta y mosaicos en interiores y exteriores, otro elemento reflejo de la industrialización regional.
- Por último, también es muy posible que hayan sido de los primeros edificios en reestructurarse a principios del siglo XX, sustituyendo el sistema de vigas de madera usado regionalmente, por sistemas de vigas de acero.

Descripción y revaloración de la obra patrimonial

Los criterios para la preservación de la infraestructura patrimonial no deben atenderse desde puntos torales aislados, ni visiones que se sustenten desde un solo punto de vista, ya sea socio-cultural o económico, sino como una problemática holística que permita conectar tres dimensiones de la cultura: la cultura en cuanto herencia a conservar, la cultura como componente de nuestra conciencia y generadora de identidad, y la cultura productiva, como generadora de riqueza, para que a su vez impacte en su conservación.

De modo que el concepto de la preservación patrimonial en el sitio no reside únicamente en impulsar su lectura con fines documentales o históricos *per se*, sino en impulsar su revaloración a través de la información que contiene la obra material, la cual le otorga valores adicionales a cada una de las edificaciones existentes, privilegiando su integración al nuevo desarrollo:

El proyecto de intervención

El proyecto de intervención propuesto se basó en una metodología que dio prioridad al análisis de las estructuras patrimoniales como obra material, en un proceso que integró el conocimiento del edificio, su relevancia y emplazamiento, además del entorno y sus significados históricos, artísticos y socio-culturales.

Se tuvo en cuenta:

- Situación legal y jurídica de los inmuebles y colindantes.
- Antecedentes históricos y estudio de las etapas constructivas.
- Estudios de conservación, verificación y nivelación.
- Levantamiento de los inmuebles y el conjunto.
- Levantamiento de los sistemas de instalaciones.

[10] Vizcaya Canales I. Los orígenes de la industrialización de Monterrey: una historia económica y social desde la caída del Segundo Imperio hasta el fin de la Revolución (1867-1920). Colección La historia en la ciudad del conocimiento. Monterrey: Fondo Editorial de NL; 2006.

- Estudios preliminares y fábricas.
- Deterioros de los inmuebles y el conjunto.
- Diagnóstico de la información de la intervención.
- Anteproyecto de intervención.
- Proyecto de intervención.
- Análisis estructural y trabajos de reestructuración.
- Ingeniería de costos y programación, además de un Programa de Mantenimiento.

Los espacios interiores se encontraban con muchas modificaciones y gran parte de estos ya habían sido demolidos total o parcialmente. El estado de conservación variaba. La Casa de Ladrillo estaba abandonada, en estado de ruina, y con muchas presiones para su demolición, por lo que en base a diferentes estudios técnicos se tuvo que comenzar por revisar su estabilidad estructural. En la Casa Langstroth, los espacios de la ferretería se fueron adaptando a diversos usos comerciales y para banco, por lo que hubo que analizar cada uno antes de decidir cuáles retirar. El resto de los espacios se preservaron para que se integrasen al nuevo conjunto con funciones diversas (Figura 7).



Figura 7. Vistas del interior del Edificio Langstroth antes de los retiros de algunos elementos agregados. Se observan las alturas, amplitud y flexibilidad de los espacios. Fuente: Autor, mayo de 2022.

Como conclusión del diagnóstico del proyecto, se determinó que era factible integrar espacial y estructuralmente las construcciones patrimoniales en un conjunto, adaptando los espacios de ambas edificaciones a los requerimientos del nuevo complejo comercial, sin alterar sus alturas, modulaciones y ejes estructurales, por lo que en forma paralela a los trabajos de construcción de las áreas contemporáneas, las principales actividades para la intervención de los inmuebles se reagruparon en forma general, de la siguiente manera.

Casa de Ladrillo:

- Estudio de calas estratigráficas en diferentes puntos del interior y exterior del inmueble.
- Liberación de elementos en riesgo: ductos, bases y soportes metálicos, adendas, etc.
- Limpieza en seco de todos los muros en la fachada.
- Retiro de aplanados en muros de ladrillo.
- Consolidación y apuntalamiento de la estructura de la primera crujía y fachadas.
- Registro y recuperación de elementos arquitectónicos de la fachada principal.
- Protecciones de lluvia pluvial en azoteas.
- Reestructuración de la primera crujía.

Casa Langstroth:

- Estudio de calas estratigráficas en diferentes puntos del interior y exterior del inmueble.
- Control de inmuebles anexos: puntos de referencia y verticalidades.
- Retiro de adendas y elementos ajenos en las fachadas.
- Retiro en forma manual de flora nociva.
- Protección en calles y colindancias.
- Limpieza y retiros de grafitis en vidrios de ventanas.
- Protecciones de lluvia pluvial en azoteas.
- Liberación y retiro controlado de elementos agregados y no estructurales.
- Reforzamiento los elementos estructurales de hormigón.
- Recuperación de vanos modificados en la planta baja de la fachada principal.

Propuesta de revitalización del conjunto arquitectónico

El desarrollo se encuentra en una zona de alta plusvalía, con mucho flujo comercial, actividades recreativas y servicios importantes por lo que los nuevos usos responden a estas mismas demandas, evitando las modificaciones, no solo al aspecto estilístico de las construcciones, sino a los espacios originales.

El acceso al conjunto se realiza a través de dos entradas, cada una por las dos vías principales, una vehicular por la calle Padre Mier y otra por el andador peatonal de la calle Morelos. Ambas calles rematan con la Macroplaza, lo que favorece la llegada al conjunto (Figura 8). Tendrá como uso principal salas de cine, además de áreas comerciales, servicios, y recreación, entre otros. Contará con aire acondicionado, iluminación ambiental, escaleras eléctricas, elevadores y estacionamiento, así como diversos servicios que brinden comodidad y seguridad a los visitantes y usuarios.

Se desarrolla en cinco niveles que constan de las siguientes prestaciones:

Sótano. Se alojará el estacionamiento, bodegas, subestación eléctrica, planta de emergencia y cuartos de máquinas, además de las áreas de carga y descarga.

Planta Baja. La actividad prioritaria es la comercial distribuida en diferentes locales, sin embargo, se contempla conservar la zona de balcón y mezanine, consolidando el concepto de la antigua Ferretería Langstroth. Esta zona de doble altura es la transición a la construcción contemporánea a través de escaleras eléctricas.

Nivel 2. También es de actividad comercial, y se comunica con la planta alta de la Casa Langstroth, y con los diferentes niveles por medio de escaleras eléctricas.

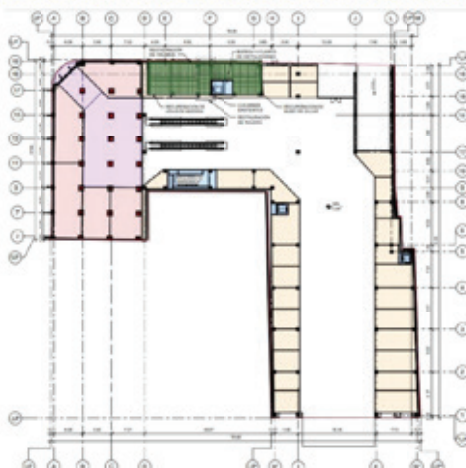
Nivel 3. Tiene actividades mixtas, comerciales y recreativas, tanto en el interior como en el exterior. Se utilizan las cubiertas de la Casa de Ladrillo, Casa Langstroth y parte de la nueva edificación como terrazas, con diferentes vistas a las tres calles aledañas al predio.

Nivel 4. Incluye actividades recreativas, salas de cine y locales comerciales de uso mixto. En este nivel se contempla desplazar la construcción un entre eje estructural, con la finalidad de no afectar ni física ni visualmente el paramento de las edificaciones patrimoniales y colindantes.

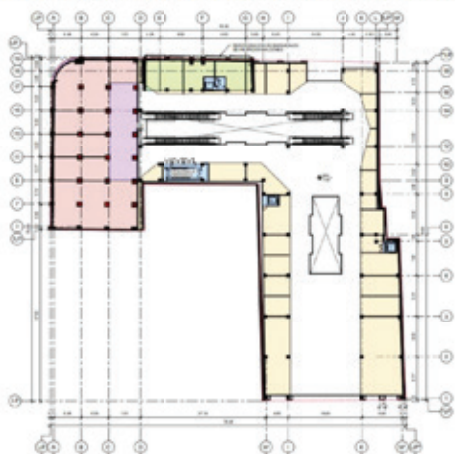
01. PLANTA ARQUITECTÓNICA - SÓTANO



02. PLANTA ARQUITECTÓNICA - PLANTA BAJA



03. PLANTA ARQUITECTÓNICA - SEGUNDO NIVEL



05. PLANTA ARQUITECTÓNICA - CUARTO NIVEL

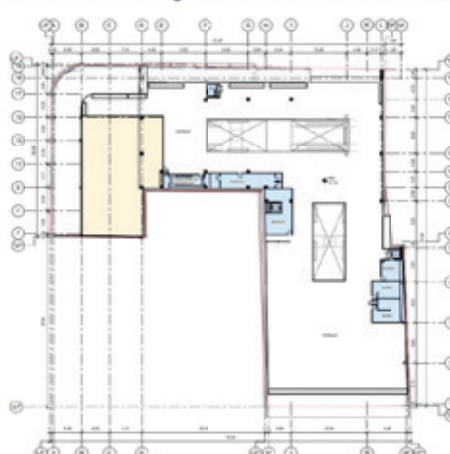


Figura 8. Planos arquitectónicos de los diferentes niveles donde se indica el uso de los espacios de los edificios patrimoniales que se integran y colindan en el conjunto. Fuente: Desarrolladora Morelos Center.

Aunque los trabajos aún se encuentran en proceso, las primeras actividades se han enfocado en la recuperación de ambos edificios a través de la rehabilitación de su imagen, con la finalidad de ubicar y al mismo tiempo, revalorizar, la importancia que tuvieron las edificaciones en diferentes etapas del desarrollo del sitio (Figuras 9 y 10), a la par de la protección de las edificaciones patrimoniales y las colindancias por el posible daño que pudiera ocasionar la construcción de la obra contemporánea.

Como premisa fundamental de la presente propuesta se asumió que, desde el punto de vista expresivo, el protagonismo caería en las construcciones patrimoniales en relación con las nuevas obras.



Figura 9. Imagen donde se aprecia el acceso al nuevo conjunto sobre las Calles de Padre Mier y Escobedo, (Imagen de render elaborada por la desarrolladora Morelos Center).



Figura 10. Vista del interior del conjunto donde se observan las edificaciones patrimoniales al fondo, integradas a la nueva arquitectónica. (Imagen de render elaborada por la desarrolladora Morelos Center).

[11] UNESCO. Recomendación relativa a la Salvaguardia de Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea. Nairobi: UNESCO; 1976. Disponible en: <https://www.unesco.org/es/legal-affairs/recommendation-concerning-safeguarding-and-contemporary-role-historic-areas>.

[12] Carta de Cracovia 2000. Principios para la Conservación y Restauración del patrimonio construido. Astragalo [Internet]. 2001 [consultado: 6 de enero de 2024]; 17: 127-133. Disponible en: https://institucional.us.es/revistas/Astragalo/17/astragalo_17-pages-127-134.pdf.

Impactos y criterios de inserción del conjunto en el sitio

Las propuestas actuales sobre la reutilización en México de los espacios históricos, tanto públicos como privados, lejos están de favorecer una visión cultural del uso del espacio. Lo que predominan son soluciones que proponen e interpretan diversas funciones basadas en una llamada activación del espacio histórico, lugar donde se generan fuertes presiones económicas para su preservación. Es así que el patrimonio cultural se encuentra en una constante presión especulativa que ha repercutido en cambios y pérdidas aceleradas de la infraestructura cultural del país [5, p. 303].

La interpretación de las características del sitio patrimonial es el principio rector de la propuesta de inserción en el contexto urbano actual, la que debe impulsar la conservación de las características histórico-arquitectónicas de cada edificación y a su vez, responder a las transformaciones culturales o que han ocurrido en el sitio, sin alterar la infraestructura del entorno.

Con el objetivo de coadyuvar a mejorar la imagen urbana, se propone la alianza con las características físicas y formales del patrimonio que aún subsiste, sin imitar los lenguajes de épocas anteriores y recuperar, sin falsear ni esconder detrás de anuncios publicitarios sus fachadas, resaltando sus elementos tradicionales, estilísticos y sus características propias.

Por otro lado, se propone que el nuevo centro comercial responda como obra arquitectónica contemporánea a los enunciados de la Carta de Nairobi [11] (inciso 23), donde se señala que para la salvaguarda de los conjuntos históricos que posean elementos de varios periodos se deben considerar las manifestaciones cada uno de ellos. Pero, teniendo en cuenta además que la evolución del sitio se modifica constantemente debido a las presiones de la dinámica urbana, se pretende la integración como conjunto al área patrimonial actual, considerando los lineamientos de la Carta de Cracovia, en los que se afirma que el patrimonio debe ser visto como un todo, con las estructuras, espacios y factores humanos presentes en un proceso de continua evolución y cambio [12] (inciso 8).

Aunque algunos de los daños que se observan en el entorno son irreversibles, y el sitio refleja una alta vulnerabilidad e incidencias directas para su destrucción, aún se esperan acciones resilientes y otro modelo de ciudad que considere como parte de su planeación, acciones coordinadas en beneficio de un sitio más amigable y más empático con la ciudadanía.

Por eso el compromiso de que el nuevo conjunto deba impulsar una visión y sentido socio-cultural al espacio circundante, sin dejar que la publicidad sea un escaparate que le diga a los peatones cuál es el sentido de su vida, qué debe consumir y qué es lo que es importante para su forma de vivir o hacia dónde debe ir. Deberá ser un lugar para caminar y disfrutar el entorno, que invite a ser parte de él, como un signo de identidad y orgullo del lugar que habita, provocando una nueva relación del sujeto con su hábitat y medio ambiente.

Como parte del proyecto integral del conjunto, las visuales y perspectivas en los espacios interiores se enfocan a distinguir las áreas de cada edificio, sin menoscabo de ninguno, con respeto hacia el concepto particular de cada uno. En relación con el contexto, los criterios asumidos fueron:

1. Dar prioridad a la relación a los edificios colindantes (estilo, valor arquitectónico).
2. Conservar los elementos estilísticos (altura, relación vano-macizo, colores, texturas).
3. Revisar y/o reintegrar el estado de conservación físico: pérdidas o alteraciones.
4. Integración del conjunto al nuevo centro urbano.
5. Los edificios patrimoniales, por su ubicación dentro del sitio, deben ser los detonantes de la integración del nuevo conjunto al contexto, privilegiando la armonía del conjunto, el respeto de las construcciones existentes y el mejoramiento de la imagen urbana.
6. Las alturas, proporciones, perfiles y paramentos, de ambos edificios, serán los ejes rectores para las propuestas de conservación del conjunto.

Las consideraciones para la regeneración urbana del sitio urbano que inicialmente deben impactar en el polígono del primer cuadro de la ciudad son las siguientes:

- 1.- Eliminación de toldos.
- 2.- Reglamentar anuncios comerciales.
- 3.- Recuperar la imagen urbana.
- 4.- Evitar huecos urbanos.
- 5.- Retirar falsas fachadas.
- 6.- Integración en colores y texturas.
- 7.- Conservación de los perfiles históricos existentes.
- 8.- Evitar la contaminación visual.

En una segunda etapa, las sugerencias a las autoridades municipales de la ciudad de Monterrey, que coadyuvarían a visualizar socialmente el patrimonio edificado del primer cuadro, serían las siguientes:

1. Instrumentar mesas de trabajo como sociedad civil para la revisión de las pérdidas de la infraestructura patrimonial y sus impactos sociales en el sitio.
2. Concluir los catálogos del patrimonio edificado del primer cuadro.

3. Instrumentar excepciones fiscales, impuestos y subsidios diferenciados municipales, en favor de la conservación de los inmuebles precedentes de acuerdo a su fábrica original y estado de preservación.
4. Fortalecer las políticas públicas, además de promover los instrumentos legales y financieros de inversión en el primer cuadro de la ciudad.
5. Impulsar la colaboración institucional municipal, estatal y federal con la finalidad de integrar la agenda de trabajo como parte de un plan maestro operativo.

Conclusiones

Las acciones públicas coordinadas entre las diversas dependencias y entidades federales y estatales o municipales, en coparticipación con los inversionistas privados, son fundamentales para generar cambios en las visiones particulares y autoritarias en un sitio patrimonial, con la finalidad de mejorar el bienestar comunitario, por lo que se debe evitar la destrucción en detrimento del patrimonio edificado o el usufructo privado, redireccionando la regeneración del sitio en función del interés público y la participación ciudadana para impulsar su valor social e iniciativas de inversión que coadyuven e induzcan la preservación de la infraestructura patrimonial. Las transformaciones actuales en esta no deben dejarse de lado en las decisiones que se tomen sobre las inserciones en el contexto contemporáneo.

El proyecto que se analiza, el conjunto Morelos Center, debe visualizarse desde el interior en base a la revitalización de sus funciones, pero también es reflejo de una relación intrínseca e inseparable con su entorno, como parte dinámica de su evolución e imagen actual del espacio urbano.

Por último, todas las acciones normativas encaminadas a sentar las bases de propuestas de inserción contemporánea en sitios patrimoniales, ya sean de adaptación, apropiación y re-significación, deberán ser coordinadas entre las diversas dependencias culturales con la finalidad de preservar el patrimonio edificado no solo en beneficio del sitio, sino pensando en la sostenibilidad del centro patrimonial de la ciudad de Monterrey.



Francisco Hernández-Serrano
Arquitecto, Doctor en Arquitectura. Instituto Nacional de Antropología e Historia. Perito en la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos. Profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México, México.

E-mail: francisco_hernandez11@hotmail.com
franciscohernandez0303@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0003-4314-842X>

DECLARACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERESES

El autor declara que no existen conflictos de intereses que representen riesgos para la publicación del artículo.



[Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional \[CC BY-NC-ND 4.0\]](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)