



**Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría
Facultad de Arquitectura**

MAESTRÍA EN VIVIENDA SOCIAL

Curso 2013- 2014

Título:

**ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA
VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN
EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA.
PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS
REGULACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.**

AUTOR: Ing. Luis Ramón Rodríguez Santos

TUTORA: Dra. Arq. Gina Rey

LA HABANA

JUNIO 2015

REFLEXIÓN

*“La vivienda es el espacio donde transcurre la vida del hogar, es decir, las personas que conviven en el ambiente familiar. Es donde generalmente los seres humanos permanecen la mayor parte del tiempo, especialmente en Cuba.....
.....*

“Pero además, las necesidades del hogar que determinan los requerimientos que una vivienda debe cumplir, no se mantienen estables a lo largo del tiempo, sino que cambian, incluso en un mismo hogar y de manera general, evolucionan con el desarrollo social.....”

“Dra. Arq. Dania González Couret. (2010-07-20)

La vivienda en la ciudad como expresión de la cultura”.

DEDICATORIA

A mi abuela Clara, a mi madrina, por ser mis ángeles guardianes,

A mis padres, por estar siempre,

A mi hijo, sí se puede,

A mi hermana por su disponibilidad,

A los amigos, que siempre cuentan.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por permitirme esta oportunidad, por la vida,

A mis padres, por su amor incondicional, por su apoyo, por estar,

A mi hijo

A mi hermana

A mi tutora, Profesora Gina Rey, por sus enseñanzas, por su paciencia

A mi Amiga Made, por su sabiduría, disponibilidad y humildad

A mi Amigo Noel, por siempre estar incondicionalmente

A mis amigos, compañeros y colegas de Plan Maestro porque todos pusieron muchos granos de arena para que este trabajo estuviera, especialmente a: Clarita, Carmen, Cristy, Pancho, Eugenio, Francisco, Francis, Niurka, Maidolys, Marily, Mery, Yuniel, Juan Carlos, Arturo, Ariel, Juank, Lim, Alina, Siomaida, Raymundo, Betty, La Samuel, Neidy, Viky, Martica, Pablo y Patricia.

A los profesores de la Maestría por sus enseñanzas, muy especialmente a la Dra. Arq. Dania, por sus erudiciones y por siempre estar a lo largo de este difícil camino.

A todos:

¡MUCHAS GRACIAS!

RESUMEN

El presente trabajo refleja un estudio de las viviendas donde se realiza el trabajo por cuenta propia en el Centro Histórico La Habana Vieja y su influencia en el ámbito urbano.

La investigación parte de la observación y caracterización de las diferentes soluciones realizadas al introducir la actividad productiva en la vivienda y su influencia en la primera crujía y fachada de la misma, para lo que se definieron una serie de variables objeto de estudio, que permitieron establecer una evaluación del desempeño de los exponentes identificados.

Asimismo se ofrece una panorámica del Centro Histórico La Habana Vieja que incluye datos de la población y de la actividad no estatal, en especial del Consejo Popular Catedral, y más específicamente los corredores O'Reilly, Cuba y el proyecto "Santo Ángel Por Dentro". Lo cual permitió realizar un diagnóstico de las viviendas en donde se realiza actividad productiva independiente identificando las inserciones recomendables, aceptables e impropiedades.

Los resultados de la evaluación aportan conocimientos que permiten proponer lineamientos y recomendaciones para la actualización de las Regulaciones Urbanísticas del Centro Histórico La Habana Vieja.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	8
CAPÍTULO 1	12
1.1 Estado del arte: Conceptos teóricos fundamentales relacionados con el tema de estudio.....	12
1.2. Experiencias nacionales e internacionales. Tendencias.....	14
1.3. Determinación de variables.....	21
CONCLUSIONES.....	21
CAPITULO 2. Diagnóstico.	22
2.1 Antecedentes y análisis histórico urbano. Casa almacén, calles comerciales.	22
2.2. Situación de la población del Centro Histórico.	28
2.3. Actividad económica no estatal del Centro Histórico La Habana Vieja.	29
2.3.1. Caracterización de las intervenciones constructivas para la adecuación de la actividad económica.....	31
2.4. Análisis del Consejo Popular Catedral.	35
2.4.1. Proyecto De Artecorte a Santo Ángel por dentro:.....	37
2.5. Procedimientos establecidos y violaciones más frecuentes a las Regulaciones Urbanísticas.	38
2.5.1. Reglamento del trabajo por cuenta propia establecido por el Plan Maestro, junio 2011.....	38
2.5.2. Procedimientos establecidos y trámites a realizar por los solicitantes.	38
2.5.3. Violaciones más frecuentes.....	41
2.6. Análisis de las variables identificadas.	41
CONCLUSIONES.....	55
CAPITULO 3. Propuesta	56
3.1- Premisas para la actualización de las Regulaciones Urbanísticas del Centro Histórico,.....	56
3.2. Recomendaciones de actualización de los procedimientos.	59

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO
HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES
VIGENTES.

CONCLUSIONES.....	59
CONCLUSIONES GENERALES	60
RECOMENDACIONES.....	61
Anexo 1 Reglamento para el ejercicio del trabajo por cuenta propia en la Zona Priorizada para la Conservación.....	62
Anexo 2. –Casos estudiados, imágenes antes y después de las intervenciones constructivas. Están referidas al No. de la tabla Muestra de las 24 viviendas....	69
Bibliografía.....	81

INTRODUCCIÓN



Vivienda en La Habana Vieja. Foto del autor

El tema de la vivienda en el mundo y en especial en Cuba, es medular y muy recurrente en todos los ámbitos de la sociedad por la importancia que tiene para la población ya que es donde se desarrolla la vida de la familia. De su atención y tratamiento por las entidades responsables, depende la calidad de vida de la sociedad, en los conjuntos urbanos, por lo que resulta indispensable para el éxito de su verdadera satisfacción.



Parque en Acosta y Damas. Foto del autor.

La calidad de las viviendas no puede verse desligada de su entorno, son también de suma importancia, las redes técnicas, viales, espacios públicos, los sitios de esparcimiento, instalaciones deportivas, recreativas y de servicio. Es decir, el hábitat debe valorarse de forma integral.

En la Primera Conferencia Nacional del Partido Comunista de Cuba en el año 2012, se aprobaron los Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución. En el capítulo XI de dichos lineamientos, referido a la Política para

las Construcciones, Viviendas y Recursos Hidráulicos, los Lineamientos del 292 al 299 tratan lo relacionado con las labores de mantenimiento, rehabilitación y conservación de las viviendas y del incremento de la venta de materiales de construcción a la población.

A pesar de los intentos y esfuerzos realizados, los logros han sido insuficientes, porque el problema residencial no ha contado con la atención y recursos que requiere, debido a que existen otros programas con más prioridad, además de las limitaciones económicas que han afectado y afectan el país. En el caso del Centro Histórico La Habana Vieja la vivienda presenta una situación precaria, a pesar de los esfuerzos y logros que ha tenido y tiene la Oficina del Historiador de Ciudad de la Habana. El 81% del fondo edificado corresponde a la arquitectura doméstica y casi más del 50% está en mal estado constructivo.

En el 2010 entra en vigor la apertura a la iniciativa económica privada, mediante el impulso y flexibilización de las actividades por cuenta propia, a través de la Resolución No. 32 del 2010 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Posteriormente, se amplió la cantidad de actividades permitidas con la Resolución No. 33 del 2011. El tema se puede analizar desde sus diversas aristas, pero indiscutiblemente es una fuente de generación de empleo y recursos necesarios para la familia, la comunidad y los gobiernos locales. Es también una oportunidad de rescatar con recursos no estatales el fondo construido, si es adecuadamente regulado. La repercusión que esta situación ya ha tenido y tendrá en el Centro Histórico La Habana Vieja, amerita el presente trabajo.

Esta problemática se imbrica con otras que ya han sido estudiadas en nuestro país, con propuestas concretas como la de la Dra. Arq. Gina Rey, en su tesis doctoral. Aunque la misma toma como objeto de estudio el Municipio Centro Habana, en la misma propone un modelo de gestión para la rehabilitación integral con aspectos afines al tema que se analiza en este trabajo, entre ellos:

- Sustentabilidad económica (puesta en valor del patrimonio y recursos locales endógenos).
- Potenciación de la participación ciudadana y de actores.
- Papel relevante de la planificación (plan económico y urbano).
- Establecimiento de formas de cooperación diversas. (pública-pública, pública-privada, pública-comunitaria).
- Fortalecimiento de la gestión local (institución líder del proyecto).

- Diversificación de fuentes de financiamiento.¹

Problema:

¿Cómo se puede adecuar la inserción de actividades económicas en las viviendas, de manera que sean respetados los valores patrimoniales de las edificaciones y de la imagen urbana?

Objeto:

La vivienda productiva en el Centro Histórico La Habana Vieja.

Campo:

Desarrollo de la actividad económica en las viviendas.

Objetivo General:

Elaborar recomendaciones que permitan regular la inserción de las actividades económicas en las edificaciones de viviendas del Centro Histórico La Habana Vieja.

Objetivos Específicos:

1. Formular un marco teórico que caracterice el estado del arte del objeto de estudio, e identificar las mejores prácticas a nivel internacional, de manera que sirvan de referencia para la solución del problema planteado en la investigación.
2. Elaborar un diagnóstico que exprese la situación actual de la inserción de actividades económicas en las viviendas del Centro Histórico La Habana Vieja y como caso de estudio, el Consejo Popular Catedral.
3. Elaborar premisas y recomendaciones para regular la adecuación de la vivienda a la actividad económica en el Centro Histórico La Habana Vieja.

Hipótesis:

Si se elaboran recomendaciones que permitan regular la inserción de la actividad económica en las viviendas, se podrá lograr la coexistencia de la actividad productiva y vivienda, garantizando la preservación del patrimonio arquitectónico y la imagen urbana del Centro Histórico La Habana Vieja.

¹ Tesis doctoral: Instrumentos innovadores para la intervención urbanística en áreas centrales urbanas. Caso de estudio: Centro Habana. Gina Rey.(2011)

Métodos y procedimientos de trabajo

Etapas	Objetivos	Métodos
Etapa 1: Bases teórico- Metodológicas.	Identificar las variables objeto de estudio, su interrelación con los métodos de evaluación.	.Análisis bibliográfico. .Análisis documental. .Determinación de variables.
Etapa 2: Caracterización y Evaluación del Objeto de estudio.	Elaborar un diagnóstico que exprese la situación actual de la inserción de actividades económicas en las viviendas del Centro Histórico.	.Análisis documental. .Análisis cuantitativo y cualitativo. .Análisis de variables. .Diagnóstico
Etapa 3: Formulación de premisas y recomendaciones.	Elaborar premisas y realizar recomendaciones al marco regulatorio urbanístico.	.Propuesta.

Aportes:

Con este trabajo investigativo se realizarán los siguientes aportes:

Premisas para regular posibles cambios en las Regulaciones Urbanísticas (RRUU), producto de la inserción de la actividad económica en los espacios de las viviendas en el Centro Histórico La Habana Vieja.

Recomendaciones para la incorporación de estos lineamientos a las Regulaciones Urbanísticas del Centro Histórico La Habana Vieja.

Estructura de la Tesis

CAPITULO 1. Marco Teórico-Conceptual. Estado del Conocimiento.

Este capítulo contiene un análisis del pensamiento urbanístico sobre el tema objeto de estudio, así como de las experiencias nacionales e internacionales en esta esfera. Se identifican las variables a analizar.

CAPITULO 2. Diagnóstico de la situación actual y análisis de las variables.

Este diagnóstico contiene una caracterización del objeto de estudio, análisis de las variables y un diagnóstico que sintetiza la problemática.

CAPITULO 3. Propuesta.

Propone premisas y recomendaciones a las RRUU vigentes para su actualización.

CAPÍTULO 1

1.1 Estado del arte: Conceptos teóricos fundamentales relacionados con el tema de estudio.

A continuación se exponen un conjunto de conceptos teóricos que tienen relación directa e indirecta con el tema objeto de estudio.

Concepto de vivienda productiva.

“Vivienda productiva urbana: Entendida como el desarrollo de actividades económico-productivas de bienes y servicios, en el ámbito de la vivienda y del barrio, orientada a consolidar el vínculo de la integración social con el trabajo asociado al territorio.”²



Bar-Restaurant-Hostal.BOLIVIA.
Tomado de Wikipedia.



Vivienda-Cafetería. Perú.
Tomado de Wikipedia.

La vivienda productiva en Cuba se ha desarrollado a partir de la aprobación del trabajo por cuenta propia, cuando un trabajador independiente o privado labora en su propia vivienda, o en otra arrendada, y es comparable en muchos casos, con la informalización de la actividad de servicios y productiva en varios países de América Latina como Perú, Venezuela, Uruguay, Brasil y del resto del mundo, como es el caso de España, donde tiene varias clasificaciones.

² Tesis Vivienda Productiva Urbana. Francisco Pollero Andrea.(2008-01-16)

La economía del trabajo.

La economía del trabajo está conformada por unidades domésticas definidas por Coraggio como:

“...un grupo de individuos, vinculados de manera sostenida, que son de hecho o de derecho- solidaria y cotidianamente responsables de la obtención (mediante su trabajo presente o mediante transferencias o donaciones de bienes, servicios o dinero) y distribución de las condiciones materiales necesarias para la producción inmediata de todos sus miembros...puede abarcar o articular uno o más hogares (entendiendo por “hogar” el grupo que comparte y utiliza en común un presupuesto para la alimentación, la vivienda y otros gastos básicos), corresidentes o no, basados en la familia o no, y participar en una o más redes contingentes comunitarias (de reciprocidad) o públicas (de redistribución social) presentes en la sociedad local.”³

Lo que está ocurriendo en Cuba, puede compararse con la informalización de la economía por un lado, y por otro con una recuperación de funciones y de diversificación de los locales comerciales que antes fueron convertidos a vivienda, y que ahora retoman su función original. Esto puede verse de forma gráfica en los ejemplos que se expondrán adelante.



Ejemplo de mala adecuación de vivienda a cafetería en la calle Luz. Foto del autor.

La vivienda productiva se origina comúnmente en la ciudad informal, crece hacia la periferia, es decir en las afueras. En Cuba, aunque existe informalidad en la periferia, el caso que nos ocupa tiene mucho que ver con: la presencia de pequeños comercios y vendedores ambulantes en las áreas centrales, es decir “Se ha informalizado la ciudad formal”, (Dra. Arq. María Victoria Zardoya).

³ CORAGGIO, José Luis.” *Política Social y Economía del Trabajo. Alternativas a la Política Neoliberal para la Ciudad*, 1ª. Ed. Noviembre 1999, Universidad Nacional de General Sarmiento, pp144.



Buen ejemplo de recuperación de antiguo local de servicio en la calle Compostela. Foto del autor.

Este proceso no ha sido así en otros centros históricos principalmente de Europa y EEUU. Allí, en general se ha expulsado a la población, y por ello no son centros vivos, sino que se han elitizado y son utilizados por el mercado inmobiliario, el poder económico que maneja el espacio urbano, como un bien de consumo.

Terciarización

Terciarización. Proceso mediante el cual en determinadas áreas urbanas predomina el sector terciario que incluye las actividades económicas de servicios de nivel superior tales como, las instalaciones turísticas, las oficinas, los bancos, la gastronomía y otras.

“La terciarización es una transformación económica y social que afecta a los países más desarrollados desde la última fase de la revolución industrial. No solamente consiste en que la [población ocupada](#) en el [sector terciario](#) (servicios) pasa a ser más numerosa que la del [sector secundario](#) (industria), sino que la forma de trabajo propia de este sector se difunde por todos los demás, *terciarizándolos*.”⁴

1.2. Experiencias nacionales e internacionales. Tendencias.

Nacionales.

En Cuba el Centro Histórico La Habana Vieja es un centro vivo, que se ha ido rehabilitando según las posibilidades y los esfuerzos del país, representado en la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, fundada en 1938. Desde ese mismo año el Dr. Emilio Roig de Leuchsenring desempeñó el cargo de Historiador de la Ciudad, y trabajó hasta su muerte en 1964, por el rescate y salvaguarda del patrimonio cubano y, en especial, del habanero. Su obra fue continuada hasta el

⁴ Wiki pedía, la enciclopedia libre. Saltar a: [navegación](#), [búsqueda](#). Visitada (1/7/14).

presente por el Dr. Eusebio Leal Spengler. En 1993, con la aprobación del Decreto Ley 143, por el Consejo de Estado de la República de Cuba, la Oficina del Historiador obtuvo prerrogativas especiales para emprender un novedoso modelo de gestión en la rehabilitación integral del Centro Histórico, declarado “Zona Priorizada para la Conservación”. En el 2011, el Decreto Ley 283, agrega nuevas prerrogativas a la Oficina, entre ellas el cobro de una contribución a la rehabilitación a los trabajadores por cuenta propia que ejercen su actividad en el territorio.

En el Centro Histórico La Habana Vieja, con sus moradores viviendo en él, no se ha podido abarcar lo que se quisiera en la rehabilitación y lento ha tenido que ser el proceso en estos poco más de 20 años transcurridos, ya que paralelamente se les ha construido sus viviendas en algunos espacios disponibles del mismo Centro Histórico, mientras que a otros se les ha resuelto el problema habitacional garantizándoles viviendas dignas en espacios apropiados creados al efecto en diferentes zonas de la ciudad. Estos programas para solucionar la situación de la vivienda, no han abarcado todo lo que se desea, por lo limitado de los recursos.

Los que no han recibido el beneficio de la rehabilitación, que aún son la mayoría lamentablemente, han adecuado sus viviendas según le ha permitido su poder adquisitivo. Los resultados varían de acuerdo el gusto particular. Muchas veces se ha hecho sin asesoramiento profesional ni el control de los organismos competentes.

En Cuba existe desde hace varios años una red que aglutina las oficinas rectoras de los centros históricos de las diferentes ciudades con valores patrimoniales, como son el Centro Histórico de la Ciudad de Santiago de Cuba, el Centro Histórico de la Ciudad de Camagüey, el Centro Histórico de la Ciudad de Cienfuegos, el Centro Histórico de la Ciudad de Trinidad, a la que ahora se incorpora el Centro Histórico de la Ciudad de Sancti Espíritu, y el Centro Histórico de la Ciudad Primada, Baracoa, cuya secretaría radica en el Centro Histórico La Habana Vieja, aunque se visitan e interrelacionan en todo el país.

Con esta red, las ciudades patrimoniales se han unido a pesar de las diferentes formas de actuaciones y características de las regiones, con el fin de intercambiar experiencias y aunar esfuerzos con el único propósito de recuperar y mantener su patrimonio edificado e intangible.

A partir del año 2010, se fortalece como nunca antes en Cuba, después del triunfo revolucionario, la actividad económica por cuenta propia como un nuevo modo de empleo. Los interesados en ejercerlo en sus viviendas han transformado éstas en función de la actividad. A los solicitantes les fue aprobada la Licencia para ejercer la actividad, por la Dirección Municipal de Trabajo, sin tener en cuenta si los mismos disponían en sus inmuebles de condiciones para ello.

Como resultado, han proliferado acciones constructivas, (en muchos casos sin respaldo legal) para adecuar los espacios a la actividad económica que se introduce. Estas acciones tienen un mayor impacto cuando se ejecutan en fachada y en la primera crujía de los inmuebles.

Las intervenciones constructivas más frecuentes son: la fachada, cambios de carpintería, apertura de vanos o cambio de sus proporciones y dimensiones, revestimiento de muros con repellos y enchapes, colocación de carteles y marquesinas, equipos de clima y luminarias, mientras que al interior de las viviendas, es común la construcción de entresuelos, entre otros. En todos los casos no tienen el mismo alcance, pues están relacionadas con el tipo de actividad económica y la tipología arquitectónica original de la edificación, que hace que los cambios puedan ser más o menos drásticos. De igual manera no todas las acciones constructivas tienen el mismo efecto, pues las edificaciones, atendiendo a su valor patrimonial, pueden o no asimilar las modificaciones sin perder sus atributos.

Internacionales.

Los centros históricos de diferentes ciudades del mundo especialmente en Europa, EEUU y otros países desarrollados, posterior a su rehabilitación, no son habitados por personas de bajos ingresos. Los inmuebles después de haber sido abandonados por los antiguos dueños, que emigraron a la periferia a mejores y más modernas condiciones de vida, se dedicaron a intereses predominantemente mercantilistas.

“Puede asegurarse que los centros históricos en Latino-américa son los espacios urbanos más complejos y frágiles de la ciudad pues comparten una contradicción

fundamental al contener los más altos valores simbólicos de la identidad nacional a la vez que una fuerte degradación física y social.”⁵

“La rehabilitación del centro histórico es costosa pero necesaria, en tanto constituye una responsabilidad histórico-social.”⁶

A partir de los años sesenta hay dos factores fundamentales que motivaron el regreso a los centros históricos. El primer factor es físico-económico, pues con el crecimiento desmedido de la ciudad, estas zonas, desde el punto de vista del suelo, se revalorizaron, debido a su posición céntrica respecto a otras partes de la ciudad. El segundo factor es cultural, pues la comunidad internacional comienza a tomar conciencia del valor de estos centros, como conjuntos urbanos, en la memoria colectiva de una nación o pueblo, atendiendo no solo al valor patrimonial tangible, sino también al intangible, relacionado con la cultura y tradiciones de sus habitantes.

Hoy día, hay centros totalmente desaparecidos donde solo quedan muestras aisladas de algún edificio significativo; existen otros donde aún no ha llegado ningún proceso renovador y continúan su camino al degrado y la desaparición; hay otros centros preciosamente restaurados donde el proceso de “gentrificación” puede acabar con la vitalidad que los caracterizó en otras épocas. Sin embargo existen otros donde se han realizado ingentes esfuerzos por conducir un proceso rehabilitador con resultados.”⁶

Más que la gentrificación, lo más generalizado es la terciarización, es decir, la desaparición del uso como vivienda porque han sido convertidas en servicios y comercios.

La toma de conciencia a la que se hace referencia en el párrafo anterior, hay que referirla principalmente a la experiencia europea de post guerra y las alternativas que se producen para reconstruir las ciudades afectadas.

Sería provechoso al menos comentar la experiencia italiana en la cual la alternativa de los nuevos desarrollos de vivienda industrializada queda muy por

⁵ Colectivo de autores. Antología.”RECUPERACIÓN INTEGRAL DE CENTROS HISTÓRICOS. Tercer Curso Diplomado. Univérsitas Cuba/PDHL. Agencia Canadiense de Desarrollo Internacional. La Habana 2010.

⁶ Mesías González, Rosendo, Alejandro Suarez Pereyón: “Los centros vivos”. *Los Centros Históricos Vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina*, La Habana-Ciudad de Méjico, 2002, ISBN 968-7861-06-01. Pag. 25.

debajo de las expectativas y los atractivos de la ciudad tradicional o histórica; es la época fuerte de las intervenciones famosas llevadas a cabo en muchas ciudades italianas, para la rehabilitación de su patrimonio que se vuelven ejemplos a seguir, apoyadas además por gobiernos de izquierda que dan atención a los temas sociales (Bologna, Ferrara, Assisi, y otros).

Algunos centros históricos han quedado como un cliché, solo como museos y lugares de recreo, que sí aprovechan los de bajos ingresos para ventas informales en espacios públicos pero sin habitarlos.

Cuba está entre los países que han realizado y realizan un gran esfuerzo en la rehabilitación del patrimonio edificado, y en luchar en contra de la terciarización, tema que nos ocupa en esta investigación.

Tendencias.

El impacto de las actividades económicas en las edificaciones con valor patrimonial y en la imagen urbana es negativo cuando ésta es informal.

Muchos centros históricos de Latinoamérica han sido objeto primero del abandono y seguidamente de la pérdida de valores del patrimonio y por consecuencia de la imagen urbana, tanto de sus espacios públicos como de las fachadas y las propias edificaciones.

Ejemplo de ello es:

“el Centro Histórico de la Ciudad de México, uno de los sitios más importantes del país. Ahí se encuentra el origen del nombre de la ciudad y de la nación. En él se han ido acumulando, a lo largo de los siglos valores sociales simbólicos, económicos y funcionales de la cultura urbana de los mexicanos; se localizan los principales edificios de gobierno, recintos de culto religioso y numerosos espacios que concentran multitudes de personas, en días festivos o de reclamo social.

El territorio que ahora se llama Centro Histórico fue durante más de tres siglos toda la ciudad de México y fue en el siglo XX cuando se convirtió en el centro de la ciudad. Decían las abuelas que para ir al Centro había que arreglarse bien y ponerse sombrero y guantes, la función hegemónica del centro llegó a ser tan importante que vialidades troncales y flujos de transporte público hicieron de él su paso obligado.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.



Calles recientemente cerradas al tránsito de vehículos (Madero, Regina, Talavera) Tomado de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Ciudad de México, 17 de agosto de 2011

En el Centro Histórico está también la mayor concentración del patrimonio edificado de varios siglos, instituciones financieras, una notable oferta de servicios especializados y la gama más amplia de la actividad comercial, desde la pequeña tienda de barrio, hasta el más sofisticado mercado de tecnología electrónica. Reúne disímiles actividades productivas, desde el nivel artesanal hasta el industrial cuya producción se distribuye en mercados nacionales e internacionales.

Hoy sin embargo, el centro Histórico es un espacio que da muestras innegables de deterioro físico, social y funcional, donde además se manifiesta uno de los procesos de desplomamiento más agudos de la ciudad. En la segunda mitad del siglo XX ocurrieron cambios radicales, cuando el Centro Histórico dejó de ser el corazón económico, político y social de la ciudad, y fue sustituido por espacios más dinámicos y con mayor potencial de desarrollo.

Debido a la importante concentración de edificios y sitios de valor patrimonial, en 1980 se expidió un decreto presidencial declarando al Centro Histórico zona monumental, y en 1987 la UNESCO declaró al Centro Histórico, Patrimonio de la Humanidad.

La década de 1980 también pasará a la historia de la Ciudad de México por acontecimientos desastrosos como los sismos de 1985. Los sucesos de este año aceleraron aún más los procesos de deterioro y desplomamiento del Centro Histórico, los cuales dominaron a pesar de la importante acción constructiva emprendida por el gobierno y la sociedad, en una movilización ejemplar de recursos humanos, económicos y tecnológicos que alcanzó que alcanzó en tres años el objetivo de construir o rehabilitar poco más de sesenta mil unidades de vivienda. Recuperar el Centro Histórico de México es un desafío que requiere del compromiso del gobierno y de la sociedad para actuar de manera conjunta.

Durante la última década del siglo XX, los centros históricos han vivido un período de crisis difícil de superar. Demasiados intereses y dinámicas urbanas se conjugan para mantener a esa importante porción del territorio de la ciudad en condiciones de marginación selectiva. Mientras se consolidan pujantes actividades de la economía informal se deteriora la calidad de la vida de los habitantes y de los usuarios del Centro, en condiciones de contraste se desarrollan paralelamente actividades culturales de nivel internacional y actividades de sobrevivencia de la población más vulnerable de la ciudad. El Centro Histórico es un complejo crisol en el que se funden tradiciones ancestrales y avances del mundo moderno.

Algunos de los fenómenos vinculados con el deterioro urbano de los centros históricos de América Latina son:

- La expulsión creciente de la población residente obligada a desplazarse por diferentes motivos.
- La competencia del control del espacio urbano entre los edificios antiguos y deteriorados, con escaso potencial de aprovechamiento comercial.
- La aparición de actividades económicas diversas propias de la crisis, que van conquistando progresivamente los espacios públicos y limitando a la población residente, tal como es el caso del comercio en la vía pública.
- La descentralización, primero a nivel local y luego a niveles regionales y nacional.
- La falta de fondos de inversión pública y privada.
- La falta de congruencia entre las leyes y reglamentos de conservación del patrimonio, y las leyes y reglamentos de planeación urbana...⁷

⁷ Mesías González, Rosendo, Alejandro Suarez Pereyón: "Los centros vivos". *Los Centros Históricos Vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina*, La Habana-Ciudad de Méjico, 2002, ISBN 968-7861-06-01 100,101 y 107.

1.3. Determinación de variables.

Las variables identificadas son válidas para hacer una caracterización y evaluación integral de la muestra, parten de la información de la documentación consultada, del Marco Teórico, y de las experiencias nacionales e internacionales analizadas. A lo anterior, se suma, la trayectoria de trabajo del autor de más de 20 años en la Habana Vieja en actividades afines al tema de estudio y más de 7 años en el Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana.

Primer grupo de variables o variables principales:

- Tipo y calidad de la intervención
- Tipo de actividad económica.

Segundo grupo de variables o variables secundarias:

- Tipología arquitectónica.
- Integridad de fachada y primera crujía.
- Valor Patrimonial (grado de protección)

CONCLUSIONES.

Se analizó el comportamiento y cómo se maneja el tema de estudio a nivel nacional e internacional. El Centro Histórico de la Ciudad de México fue visto de manera particular.

El caso de Cuba presenta especificidades. Coexisten negocios informales en las periferias con la amplia presencia de pequeños comercios y vendedores ambulantes en las áreas centrales, incluido el Centro Histórico La Habana Vieja.

Sobre la base del análisis y la identificación de las principales afectaciones, fueron seleccionadas las variables para el diagnóstico que se realiza en el Capítulo 2.

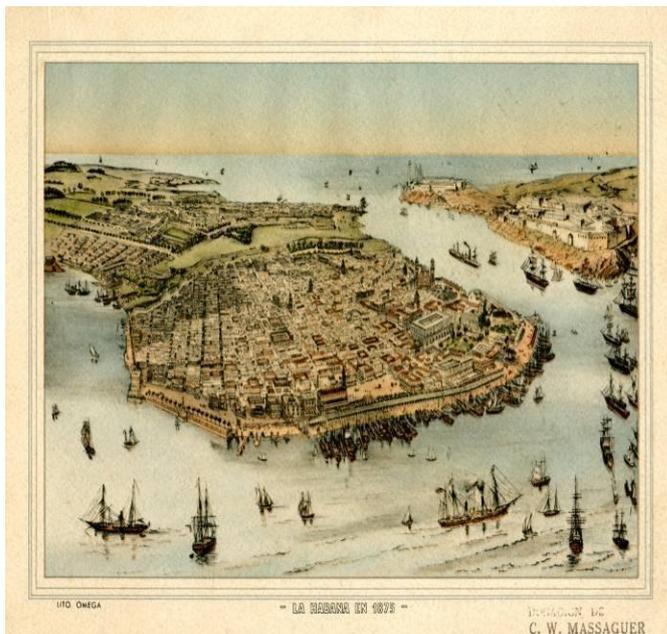
CAPITULO 2. Diagnóstico.

Este capítulo contiene el análisis histórico urbano, la caracterización del objeto de estudio, el análisis de las variables y un diagnóstico que sintetiza la problemática existente.

2.1 Antecedentes y análisis histórico urbano. Casa almacén, calles comerciales.

Al mirar La Habana en el tiempo del siglo XVI tenemos pocos conocimientos; solo sabemos que existía una pequeña sociedad de agricultores, militares, artesanos y comerciantes. A pesar de su pobreza y del daño causado por los saqueos de corsarios y piratas, incendios y tormentas, lograron hacer crecer y progresar las primitivas células urbanas, que se transformaron después en una estructura plenamente desarrollada en el siglo XVIII.

Ejemplo de un edificio de vivienda del siglo XVI que ha llegado a nuestros días, a pesar de su transformación en el tiempo, es Obispo 119.



La Habana llegaría a convertirse en la primera plaza fuerte de América, lo que permitiría al llegarle el tráfico marítimo su futura expansión y propiedad. Ya en el siglo XVII las construcciones comienzan a ser más sólidas. Se desarrollan en una morfología urbana compacta, con edificios medianeros, por lo que se impone la “casa-patio” como única solución a la ventilación e iluminación natural.

Grabado, del archivo de imágenes de la Biblioteca Nacional.

Estos patios más o menos amplios, en dependencia de la solvencia del propietario eran el corazón de estas, el centro principal para la circulación, la iluminación y la ventilación. En los patios se realizaban muchos menesteres

domésticos, fundamentalmente por la existencia de pozos y aljibes, además de darle a la casa un sentido confortable, acogedor y tranquilo.



La Casa de la Parra, ejemplo de casa baja con cuarto alto esquinero siglo XVII. Imagen tomada de Weiss, Joaquín: Arquitectura Colonial Cubana.

Desde el siglo XVI se comenzaron a hacer construcciones en planta alta con cuarto alto esquinero, que se les conoce como tienda-esquinera, o sea, el pequeño local de la esquina tenía un carácter comercial que antecede a la casa almacén.

Para acceder a sus habitaciones laterales, se construyeron balcones voladizos utilizando vigas apoyadas en los muros y entre postes y pies derechos, a su vez estos balcones protegían también el acceso en la planta baja, desde el frente hasta el fondo del patio, incluyendo las habitaciones laterales y traviesas, donde las hubiera, hasta llegar al traspatio.

La existencia de la planta alta propicia el uso de la parte baja como área de almacenaje de los productos del intercambio y el negocio, debido a la floreciente economía que surgía en la ciudad a consecuencia de la importantísima posición del puerto habanero, que lo convierte en el centro de los viajes de negocios del viejo y nuevo continente. De esta manera, surge el tipo de la "casa-almacén" de la arquitectura doméstica colonial cubana, referida por la doctora Alicia García Santana, como original de La Habana. Tiene sus antecedentes en la propia metrópolis. La necesidad de este tipo se justifica también por razones prácticas, de comodidad y seguridad.

Ya en el siglo XVIII, La Habana se convierte en la llave del Nuevo Mundo y sitio de reunión de las flotas, y gran centro comercial durante la época colonial. Desde muy tempranas épocas, fue sede de algunos astilleros, y también albergó el Real Arsenal (1724).

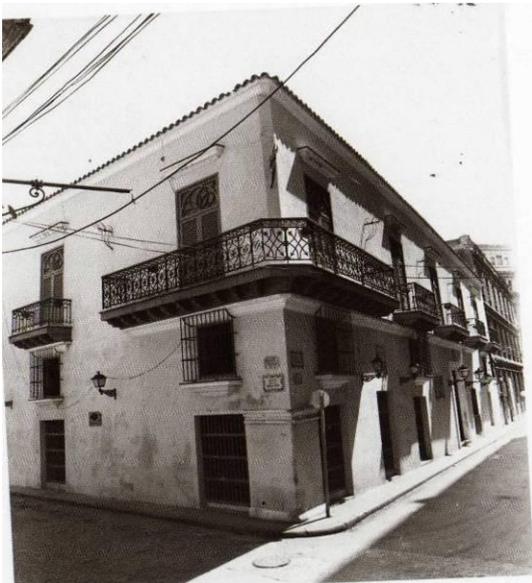
ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.



Es en este siglo XVIII cuando la arquitectura en Cuba perfecciona los tipos heredados, se introduce el “entresuelo”. Las construcciones adquieren un rango que le permiten que algunas de estas obras puedan compararse con las mejores de otros dominios españoles en América.

Vivienda en Luz y Oficio con farmacia en planta baja al frente, siglo XVIII. Imagen tomada de Weiss, Joaquín: Arquitectura Colonial Cubana

Ejemplo de estas grandes casas son las llegadas a nuestros días como La Casa Guayasamin, Casa de la Obrapía, Casa de los Condes de Villanueva, en las que coexistían, los productos para el negocio, la servidumbre, y la residencia de los propietarios. En general esas funciones se organizaban de la siguiente manera:



Planta baja. Continuó dedicándose básicamente a almacén, Se ubicaban también cocheras, caballeriza, vivienda del portero, calesero, etc. Arquitectónicamente era como el pedestal de la casa principal. Desde esta fecha, y en algunos casos, los espacios accesorios de la planta baja comenzaron a ser rentados a terceros para el desarrollo de actividades comerciales y productivas.

Imagen tomada de Weiss, Joaquín: Arquitectura Colonial Cubana

Entresuelo. Presentes en muchos palacetes, en general era el nivel ocupado por la servidumbre, aunque en las crujías delanteras los propietarios solían tener oficinas para tratar negocios y visitantes

Planta alta. Se desarrollaba la vida familiar. Ocupaban la crujía del frente la sala y los aposentos principales, las habitaciones en los laterales, y el comedor en la crujía posterior entre el patio y el traspatio.

Como ejemplo de estas casas, las tenemos hoy ubicadas en la calle Mercaderes desde Obispo a Lamparilla, hasta llegar a la Plaza Vieja, y se les ha dado destino diferente como, Casa de México, Casa Simón Bolívar, Museo de la Cerámica entre otras.

En el siglo XIX ocurre el derribo de las murallas y la expansión a extramuros que ya venía sucediendo desde antes. En algunas viviendas continuó la coexistencia del negocio y la vida familiar de los propietarios. Otras familias optaron por cambiar su zona de residencia a lugares alejados del bullicio, el hacinamiento y los olores a melaza, tabaco, cuero y tasajo. Este movimiento impulsó el desarrollo de nuevos asentamientos como el Cerro y más tarde el Vedado.



Palacio del Conde Lombillo y La Catedral de La Habana con su Plaza. Imagen tomada de Weiss, Joaquín: Arquitectura Colonial Cubana

Los antiguos palacetes mantuvieron la función comercial, pero los niveles habitacionales aumentaron su intensidad de uso, y comenzaron a ser ocupados por residentes de menores recursos, llegando al extremo de ser tugurizados.

Las calles comerciales.

La presencia de los negocios en el centro histórico perduró en el tiempo, evolucionando en sus tipologías y modalidades, como fueron las edificaciones de esquina con sus típicas bodegas.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

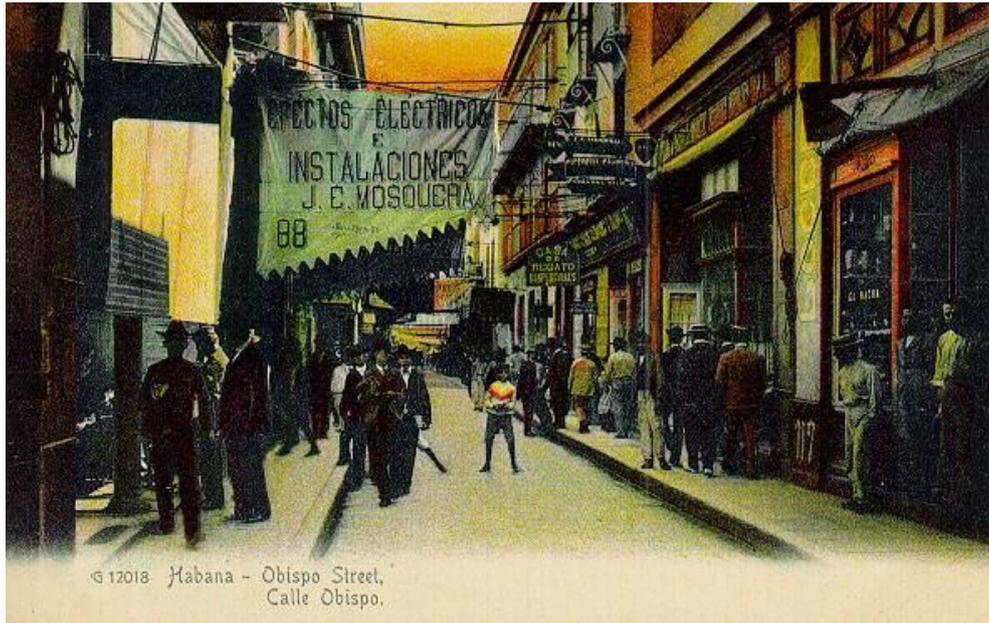


Imagen de la calle Obispo. Postal del archivo histórico de La Biblioteca Nacional. La natural agrupación de negocios y servicios de carácter afín, hace que muchas calles se transformen en el proceso de asimilación de la actividad comercial. De esta manera se van conformando las calles comerciales. De hecho algunas adquirieron una vocación que las identificó y devino en su nombre: Mercaderes, Oficios, Baratillo, etc. Otras como Muralla, Obispo y O'Reilly también concentraron actividades específicas.



Calle O'Reilly. Postal del archivo histórico de La Biblioteca Nacional.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

Todo el proceso estuvo siempre ceñido a ordenanzas regulatorias de estricto cumplimiento que propiciaron una armónica trama urbana donde coexistían comercio y vivienda, una vida metropolitana activa y armónica a la vez.

Con el triunfo de la Revolución cubana se producen cambios políticos, económicos y sociales de gran impacto. Entre ellos, la intervención de los negocios privados y el éxodo al exterior de muchos propietarios de negocios.

Con la intención de ayudar a personas con necesidades de viviendas, muchos de estos locales comerciales de planta baja fueron entregados en propiedad y convertidos en vivienda, lo que parecía resolver los problemas habitacionales familiares, pero por el contrario, daba lugar a nuevas condiciones de inhabitabilidad, insalubridad, además de afectar la imagen urbana.

Cabe mencionar que algunos locales comerciales fueron creados convirtiendo antiguas viviendas, pero con soluciones técnicas adecuadas. En cambio, la marcha atrás, de local comercial de nuevo a vivienda sin las condiciones técnico económicas requeridas sale como “se pueda”.

Este proceso se hizo en la mayoría de las ocasiones sin la orientación de los organismos autorizados al efecto ni por profesionales capacitados y sin un previo proyecto para la adecuación de los espacios.



Local comercial convertido en vivienda en la calle O'Reilly. Foto del autor.

El hecho de que estos locales fueron concebidos con el objetivo comercial hacía que carecieran de condiciones elementales de habitabilidad. Lo que en primera instancia resolvió situaciones familiares, fue complicando la ciudad tanto en imagen urbana como en las tipologías y características arquitectónicas, así como en el déficit de los servicios al hábitat.

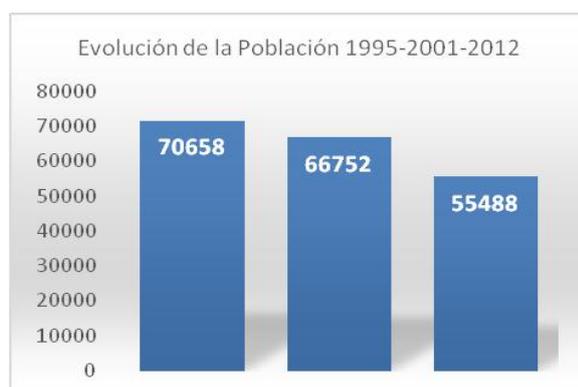
Esas han sido, además del deterioro por falta de mantenimiento e intervenciones necesarias en el tiempo, las causas que hayan provocado especialmente en el

Centro Histórico La Habana Vieja, el deterioro de la imagen arquitectónica-urbanística de éste, además del empeoramiento del estado constructivo.

El nuevo estímulo a la actividad comercial por cuenta propia a partir del año 2010, ha generado un movimiento en sentido contrario. Se presentan dos situaciones básicas, por un lado regresar actuales viviendas a la función comercial original del espacio y por otro, adaptar viviendas concebidas como tal a uso comercial.

2.2. Situación de la población del Centro Histórico.

La población total del Centro Histórico en el año 2012 era de 55 488 habitantes, lo que significa un decrecimiento importante en términos absolutos respecto a años anteriores. Ya había habido un descenso entre 1995 y 2001 (de 70 658 a 66 752), que se profundizó entre 2001 y 2012, con una reducción de alrededor del 16%.



Según el informe del Censo,⁸ 97 municipios del país –esto es, un 58% del total-- vieron disminuir su población entre el 2002 y el 2012, siendo La Habana Vieja uno de los siete municipios de toda Cuba con mayor disminución relativa de su población. La propia provincia de La Habana ve disminuir su población (con 2 106 146 habitantes en 2012 muestra un ritmo de decrecimiento de -0,4% anual). La Habana Vieja, con 87 772 (-0,9% anual), es el tercer municipio de la capital con mayor caída, detrás de Centro Habana (-1,2%) y 10 de Octubre.

Todos los Consejos Populares disminuyeron su población en términos absolutos. La disminución fue más acentuada en los tres Consejos Populares del Norte (Prado, Catedral y Plaza Vieja), dando lugar a un aumento relativo en el peso de los Consejos Populares del Sur (Belén, San Isidro y Jesús María).

⁸“Resultados definitivos de indicadores seleccionados”, ONEI, 2014.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

Consejo Popular	2001	%	2012	%
Prado	5 077	7,6	3 843	6,9
Catedral	15 480	23,2	12 255	22,1
Plaza Vieja	17 398	26,1	14 199	25,6
Belén	14 217	21,3	12 305	22,2
Jesús María	3 777	5,6	3 322	6,0
San Isidro	10 803	16,2	9 560	17,2
Total Centro Histórico	66 752	100	55 484	100

2.3. Actividad económica no estatal del Centro Histórico La Habana Vieja.

La actividad económica no estatal en el Centro Histórico La Habana Vieja a partir de la ampliación de las actividades permitidas para el Trabajo por Cuenta Propia (TCP) en la Resolución No. 33 del 2011, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, reafirmó la necesidad de un diagnóstico integral del Centro Histórico, como instrumento esencial para la planificación, gestión y control territorial.

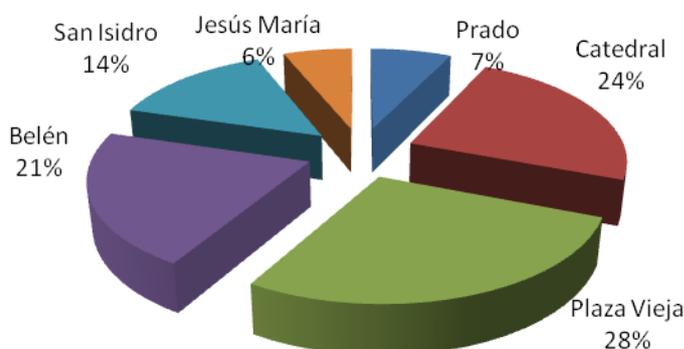
En el tradicional diagnóstico socioeconómico, que se elaboraba para el sector empresarial estatal, se comenzó a evaluar el emprendimiento privado en el territorio. En tal sentido el nuevo “Diagnóstico Socioeconómico del Centro Histórico La Habana Vieja”, culminada en el 2014, integró entre sus técnicas de investigación la aplicación de una encuesta a los trabajadores por cuenta propia. Dicho instrumento, diseñado por especialistas del Grupo de Investigaciones Aplicadas de Plan Maestro, tiene como objetivo general la caracterización socioeconómica de los trabajadores por cuenta propia del centro Histórico La Habana Vieja y sus objetivos específicos son:

- a. Obtener información que permita evaluar y ajustar las estrategias de desarrollo y políticas territoriales en el Centro Histórico.
- b. Especificar las características de los trabajadores por cuenta propia por consejos populares, (sexo, edad, nivel de escolaridad, etc.).
- c. Conocer la percepción del sector privado sobre el desarrollo y perspectivas de la actividad en el territorio.

- d. Identificar las oportunidades y amenazas para la evolución del sector privado en el territorio y su integración coherente con el proyecto de rehabilitación del Centro Histórico.

Los consejos populares Plaza Vieja, Catedral y Belén, representan el 72% de las licencias a trabajadores por cuenta propia en el Centro Histórico. El Consejo Catedral tributaba con 1 074 licencias y Jesús María con 1 617, de las cuales 277 se enmarcaban en la zona que corresponde al Centro Histórico.

Gráfico 1. Distribución por consejos populares de las actividades por cuenta propia en el Centro Histórico La Habana Vieja.



(Fuente: Oficina Municipal de Administración tributaria, 2014)

Al cierre del 2014, diecisiete actividades contaban con el 66% de las licencias otorgadas a residentes en el Centro Histórico. Las licencias más solicitadas son la de trabajador contratado (por otros trabajadores por cuenta propia) y las vinculadas a las actividades gastronómicas, de transporte y el arrendamiento de viviendas o espacios.

Se identificó que los propietarios arrendadores desde hace años y los que han comenzado ahora la actividad económica, han conformado su vivienda transformándola de mejor o peor manera con el propósito de adaptar sus espacios interiores y exteriores al negocio para el que se le ha otorgado la licencia por la Dirección Municipal de Trabajo.

En unos casos se parte de las condiciones físicas adecuadas en cuanto a forma y tamaño, de manera que además de la acción laboral, quede suficiente espacio para mantener su habitabilidad; en otros casos forzando los espacios interiores a

una inadecuada inclusión del negocio. Como es conocido, en el Centro Histórico La Habana Vieja, un número considerable de viviendas tienen pequeñas dimensiones, y la inclusión de actividad económica se reduce la superficie útil de la vivienda, afectándose las condiciones de habitabilidad y por tanto, la calidad de vida de la familia. Esto, además, en muchos casos se ve reforzado por pésimas intervenciones en fachadas, que no precisamente coinciden con los inadecuados espacios y viceversa.

2.3.1. Caracterización de las intervenciones constructivas para la adecuación de la actividad económica.

Uno de los temas que más afectación produce a la imagen urbana y a la propia edificación es la intervención en primera crujía que se expresa de forma general en la fachada, transformándola, de manera inarmónica, que incluye la mutación de los vanos. En general no tienen en cuenta su ubicación respecto a la Zona Regulatoria de Intensidad Urbana (elementos físico-espaciales y usos de suelo) que aparece en las RRUU, grado de protección según el valor patrimonial de la edificación, ni la tipología de esta. Esto sucede para la adecuación de cualquiera de las actividades en la vivienda, es decir cualquier uso debe adecuarse al inmueble y no el inmueble debe transformarse bajo ningún concepto al uso deseado, al extremo de cambiar su tipología. (Lic. Otto Randín, comunicación personal)

Estas acciones constructivas son proporcionales al interés de comenzar negocios en esta zona de la ciudad, que además de ser compacta, tiene grandes valores por su antigüedad y atractivos. Precisamente por ello, recibe más visitantes y turistas nacionales e internacionales. Esta situación privilegiada favorece el florecimiento de trabajos no estatales, aumentando la venta y arrendamiento de viviendas para este fin.

Las acciones constructivas con fines económicos, en muchos casos han ido por el camino de la recuperación de la imagen urbana con intervenciones constructivas de muy buena calidad tanto sea para la restauración, la rehabilitación y el mantenimiento, según sea el caso. Ello ha sido posible por el correcto cumplimiento del proceso inversionista, tanto en la documentación como en la acción constructiva, desde la solicitud del Uso de Suelo, hasta el Habitable, cumpliéndose por tanto las RRUU vigentes en el Centro Histórico La Habana Vieja. Desafortunadamente, esos casos positivos no son la generalidad.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.



Debe decirse que el completamiento de buenas intervenciones en esta zona, incluso mejoran la armonía del entorno, aunque en otras, como en el corredor Obispo-O'Reilly, llamado así por el valor comercial que ha tenido y tiene históricamente, y que une la Plaza de Armas o Fundacional (extremo Este del Centro Histórico y una de sus accesos), con el Parque Albear, que es otra de las entradas principales al Centro Histórico al Oeste, son fatales las malas inserciones no estatales.

Venta de artesanía en calle Obispo. Ejemplo de mala intervención. Foto del autor.

La amenaza actual en la zona ya recuperada va en aumento, si no se trabaja de manera conjunta entre las instituciones que son rectoras del control urbano para evitar que se alteren las edificaciones arquitectónicamente y se afecte la imagen urbana.



Venta de artesanía en calle Obispo. Ejemplo de mala intervención coexistencia con negocio estatal. Foto del autor.

Obispo es una calle muy polémica en donde el sector estatal coexiste con el no estatal, y sus malas intervenciones o ubicaciones de vendedores tanto en el espacio público, como en las fachadas de sus viviendas, lo convierten en un corredor no armónico, a pesar de que la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana y el Gobierno Municipal y Provincial le han dedicado y dedican tiempo y presupuesto a su recuperación y mantenimiento, desde las edificaciones hasta las infraestructuras

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

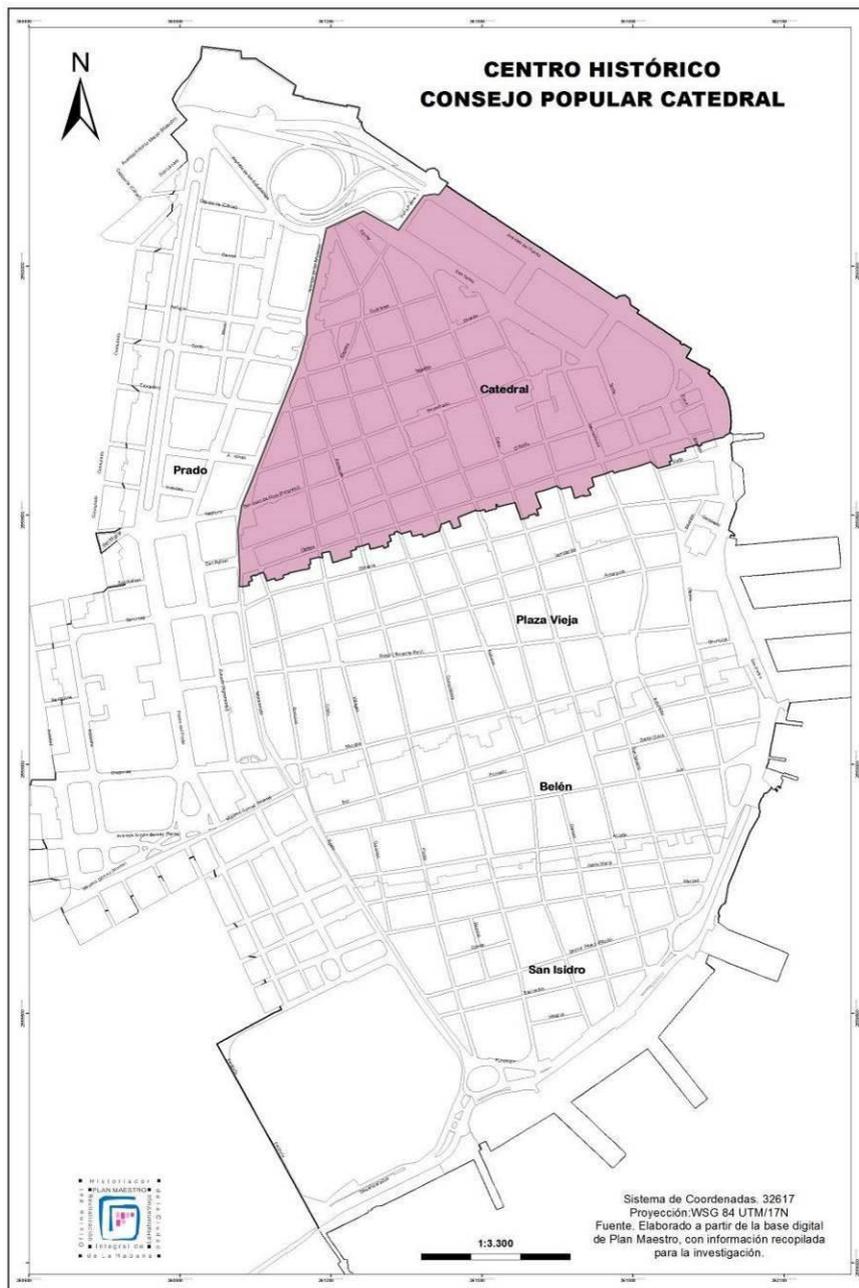


Calle O'Reilly. . Foto del autor.

La calle O'Reilly no ha podido recibir aún los mismos beneficios estatales y sí ha sido muy transformada, principalmente sus plantas bajas, convirtiendo los antiguos locales de servicio en inadecuadas viviendas. Hoy el sector privado está abarcando esta arteria, y la transforma adecuada e inadecuadamente, aunque debe conocerse su vocación comercial como la calle Obispo.

El Plan Maestro de la Oficina del Historiador labora arduamente en el empeño de recuperar la calle O'Reilly desde hace años y está muy bien expuesto en el Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI), que constituye la herramienta más importante del proceso de gestión del desarrollo y el ordenamiento territorial en el empeño de la recuperación del Centro Histórico La Habana Vieja.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

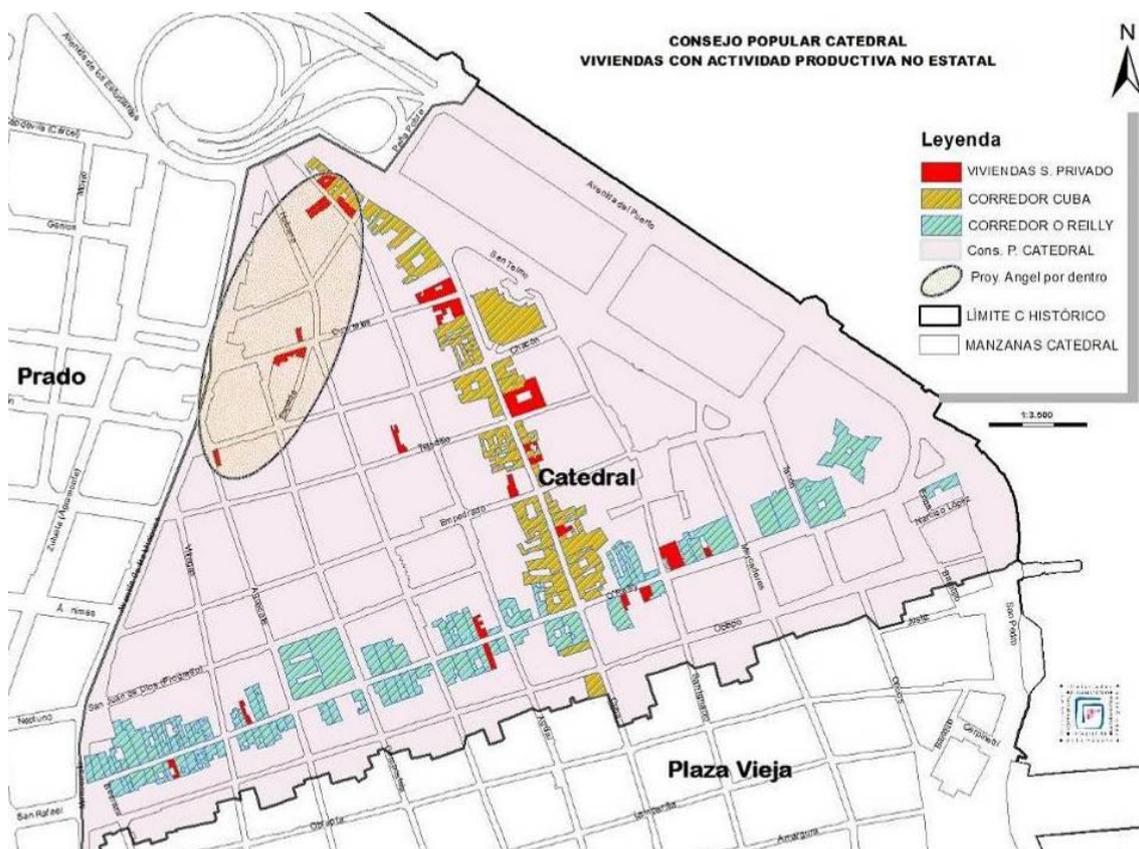


Los dos consejos populares Plaza Vieja y Catedral (son los de mayor número de trabajadores por cuenta propia del municipio), por predominar en él, las edificaciones de más valor patrimonial del Centro Histórico y la mayoría ya han sido restauradas o rehabilitadas. Es por tanto muy preocupante las intervenciones constructivas para las adecuaciones de las viviendas a la actividad productiva en esta zona ya recuperada de la Ciudad por las consecuencias que puede ocasionar.

2.4. Análisis del Consejo Popular Catedral.

El corredor comercial O'Reilly está dentro del Consejo Popular Catedral, que es el seleccionado para el análisis de este trabajo, precisamente por su importancia y porque es vulnerable a la intervención constructiva, para adecuar sus plantas bajas a la actividad productiva y porque además han surgido nuevos emprendedores con el afán de unificar voluntades para el beneficio de sus familias y de la comunidad. Un ejemplo de ello es el proyecto comunitario De Artecorte a Santo Ángel por dentro, que se detallará más adelante por pertenecer esa zona al Consejo Popular Catedral y su posible influencia en el corredor O'Reilly.

El mapa del Consejo Popular Catedral muestra como indica la leyenda, los "corredores" de O'Reilly y Cuba, denominados así solamente para este trabajo ya que aquí se concentra la muestra de estudio. Se incluye además fuera de estos corredores, el proyecto El Ángel por dentro, identificado con la elipse. El Plan Especial de Desarrollo Integral de Plan Maestro solo reconoce de estas dos calles antes mencionadas a O'Reilly como corredor entre otros.



Resultados del diagnóstico socioeconómico de la actividad económica por cuenta propia en el Consejo Popular Catedral.

En este consejo se aplicaron cuestionarios cuyos resultados se presentan. Fueron realizados por especialistas de Plan Maestro entre diciembre de 2013 y diciembre de 2014. Tuvo como sujetos de investigación a 104 cuentapropistas de 29 tipos de actividades diferentes, siendo las más representadas: cafeterías de alimentos ligeros, arrendadores para hospedaje en CUC, elaboradores y vendedores de alimentos y bebidas no alcohólicas ambulatorios, bicitaxeros y artesanos.

La mayoría se encuentra realizando la actividad a partir del año 2011 - apertura al cuentapropismo como parte de la actualización del modelo económico - (33.7%); menos de un año (27.7%) y se encuentran también algunos de mayor experiencia en el sector-- entre cuatro y nueve años (21.8%) y por más de diez años (16.8%).

Obstáculos visualizados por los encuestados (trabajadores independientes).

Obstáculos	Respuestas entre mucho y bastante
Acceso a las materias primas	41.0%
Acceso a financiamiento	38.0%
Política tributaria	33.0%
Control e inspecciones	29.3%
Trámites legales	20.2%
Regulaciones de la oficina del historiador	16.2%
Dificultades para ampliar el negocio	9.0%
Local inapropiado	8.0%
Falta de vínculos con empresas estatales	7.1%
Ubicación geográfica del negocio	4.0%
Falta de vínculos con otros privados	4.0%
Contratación de mano de obra	2.0%
Falta de capacitación	2.0%
Falta de asesoría	1.0%

Hay que destacar que entre los obstáculos, los trabajadores independientes no son conscientes de que los espacios donde laboran no son adecuados en muchos casos, ni que afectan el inmueble o la fachada de estos. Su objetivo principal es la satisfacción personal, sin preocuparse por el resultado de la intervención constructiva que se realizó para la inserción de la actividad que realizan

¿Consideran necesario contribuir a su comunidad?

El 79.4% de los entrevistados considera entre muy necesario y necesario contribuir con la comunidad, el 7.9% entre innecesario y muy innecesario, mientras el 12.7% selecciona la opción ni lo uno ni lo otro.

Los obstáculos que se visualizan están en relación con los siguientes temas que se ejemplifican desde el propio discurso de los sujetos: “Económicas y de permisos legales”, “Que no haya obligatoriedad, decisión propia”, “La posición que adopta a veces la autoridad”, “A veces las personas se aprovechan de la buena voluntad”, “Hay algunos cuentapropistas que no piensan mucho en la comunidad, “Falta de recursos y de espíritu, muchas veces todo se queda en palabras”.

2.4.1. Proyecto De Artecorte a Santo Ángel por dentro:

Proyecto sociocultural **surgido** en el Barrio de Santo Ángel en 1999 por iniciativa individual de Gilberto Valladares (Papito), peluquero de profesión.

Se inició por el interés de crear un espacio donde esté representado y dignificado el oficio de la peluquería y barbería, de rescatar la memoria histórica del oficio en Cuba. Se crea así el primer museo de barbería y peluquería que atesora objetos propios de la profesión, la recopilación de escrituras y datos históricos del viejo oficio. Como parte de estos inicios el proyecto celebra cada 27 de diciembre el día del barbero y el peluquero en Cuba y se otorga durante la actividad el premio Juan Gómez in memoria, convirtiéndose en una fiesta cultural con pasarelas, cortes de cabello simultáneos y lo que resulta más original, con la participación activa y consciente de todos los vecinos del barrio.

A sugerencia del Historiador de la Ciudad Eusebio Leal Spengler, en el año 2009 el proyecto, sin perder la fuente de inspiración como el rescate del oficio de barbería y peluquería y los intereses culturales e históricos; tuvo un giro en los objetivos de trabajo con una perspectiva más integral de desarrollo sostenible del barrio Santo Ángel, a cuyo viejo y nuevo proyecto se sumó la comunidad, instituciones y emprendedores locales del barrio, así como, se mantuvo el apoyo de la Fundación Ludwig⁹ y el Plan Maestro de la Oficina del Historiador, quienes han permanecido en contacto y monitoreo del proyecto que tomaría el nombre “De Artecorte a Santo Ángel por dentro”.

⁹ Fundación cultural pública, no gubernamental dedicada a la promoción, investigación y desarrollo del arte contemporáneo.

La iniciativa comunitaria se inserta en un barrio lleno de historia y cultura. En el Barrio Santo Ángel fue ambientada la novela costumbrista Cecilia Valdés, obra cumbre de la literatura cubana de la etapa colonial. Aquí vivieron personalidades cubanas como la familia de Cirilo Villaverde, el músico de ascendencia alemana Jorge Ankerman, autor de tantas piezas del Teatro Bufo Cubano; el Pintor y crítico de Arte Marcelo Pogolotti, uno de los más importantes autores de la vanguardia plástica en Cuba y su hija Graziela Pogolotti. También el prestigioso documentalista Santiago Álvarez, precursor del nuevo cine latinoamericano. La Iglesia que da nombre al Barrio, sirvió de púlpito para la primera homilía que ofreciera el Profesor Félix Varela, el padre de la nacionalidad cubana y fue además testigo del bautizo del Héroe Nacional José Martí.

2.5. Procedimientos establecidos y violaciones más frecuentes a las Regulaciones Urbanísticas.

A pesar de las RRUU vigentes existen violaciones producto de la indisciplina urbanística. Las intervenciones muchas veces no han podido ser controladas debido a una dinámica de cambios muy fuerte que genera la actividad informal. Este fenómeno ha sobrepasado la actuación de las instituciones responsables del control urbano.

2.5.1. Reglamento del trabajo por cuenta propia establecido por el Plan Maestro, junio 2011.

Este reglamento se confeccionó por la oficina del Plan Maestro con el objetivo de ordenar las acciones que se venían ejecutando en las edificaciones de vivienda para la actividad por cuenta propia, partiendo de las RRUU del Centro Histórico La Habana Vieja. VER ANEXO 1.

2.5.2. Procedimientos establecidos y trámites a realizar por los solicitantes.

- I. Para la actividad productiva arrendamiento de su vivienda: La solicitud se realiza en la Dirección de Registro de Inmuebles de la Oficina del Historiador.

Arrendamiento	
Alojamientos	Gastronomía y/o servicio:
- Vivienda completa - Por habitaciones	- Parte de la vivienda

II. Para la actividad productiva de gastronomía y/o servicio en la propia vivienda, la solicitud se realiza en la Dirección Municipal de Trabajo.

Trámites.

a) **En caso de arrendamiento** (el propietario de la vivienda la arrienda a otro sujeto para un negocio).

1ro) Realizar la solicitud para arrendamiento en la Dirección de Registro de Inmuebles (DRI) de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (Obispo 306), donde se analiza estatus legal.

2do) La DRI solicita de oficio a la Dirección de Plan Maestro en cada caso, el cumplimiento de las RRUU (Dictamen Uso de Suelo), que incluye la evaluación de la actividad solicitada, si es permisible en las RRUU, así como el estado técnico constructivo de la vivienda y la edificación, la imagen urbana y si existe transformación en fachada o al interior de la vivienda.

3ro) La Dirección de Plan Maestro, aprueba si cumple las RRUU. Si las incumple, por transformaciones de la vivienda, se aprueba temporalmente, dando un año para que se eliminen las violaciones detectadas. Durante el año se permite ejercer la actividad productiva con la licencia entregada por la Dirección Municipal de Trabajo y el correspondiente pago de los impuestos que esto conlleva.

4to) La Dirección de Plan Maestro entrega Dictamen de Uso de Suelo a la D.R.I, entidad que responde de manera integral al solicitante.

b) **En caso de realizar la actividad en su propia vivienda y que no sea actividad de arrendamiento.**

1ro) Realizar la solicitud para otra actividad en la Dirección Municipal de Trabajo (D.M.T.), (Muralla 1).

2do) La D.M.T. solicita de oficio a la Dirección de Plan Maestro en cada caso, el Dictamen de Uso de Suelo para la actividad aprobada por ellos.

3ro) Al igual que en el caso anterior, la Dirección de Plan Maestro, aprueba la actividad productiva, si esta es permisible en las RRUU, y si las incumple, se procede de igual forma y se aprueba temporalmente dando un año para que se eliminen las violaciones detectadas.

4to) La Dirección de Plan Maestro entrega Dictamen de Uso de Suelo de manera integral directamente al solicitante.

c) Aprobación temporal:

La aprobación temporal se fundamenta en el hecho de que la expresión de fachada de la vivienda o algún espacio interior, viola lo estipulado en las RRUU vigentes, especialmente aquellas referidas a inmuebles con Grado de Protección (1, 2, 3 o 4, según el caso). En estos casos se obliga a la recuperación de la armonía de la fachada con el entorno, si se violaron las RRUU.

d) Otras gestiones para los casos de aprobación temporal.

El Dictamen de Uso de Suelo de la Dirección de Plan Maestro indica los trámites a seguir:

1. Solicitar proyecto en el Grupo de Arquitecto de la Comunidad (Aguilar 251 esquina a Empedrado). Para ello se emiten condicionales según RRUU en el Dictamen que emite Plan Maestro
2. Presentar el proyecto, incluida paleta de colores para la fachada y/o diseño de cartel, toldo o marquesina para su aprobación ante la Comisión Provincial de Monumentos (Compostela 517 altos, entre Teniente Rey y Muralla).
3. Solicitar en la Dirección de Planificación Física la Licencia de Construcción. Este trámite debería hacerse antes de ejecutar acciones constructivas que violen las RRUU, motivado en su mayoría por el desconocimiento de las mismas por parte de la población y el insuficiente control urbano.
4. En consecuencia es evidente que para ser revertida la situación de la alta incidencia, en la violación de las RRUU por parte de los nuevos emprendedores, el procedimiento correcto para ejercer el TCP es realizar todas las solicitudes y si es aprobable la actividad solicitada y las acciones constructivas planificadas, se emitiría el Dictamen de Uso de Suelo y por tanto sería aprobada la Licencia de TPC.
5. Ratificar Uso de Suelo en Plan Maestro, presentando el proyecto de remodelación de fachada o del espacio donde hubo afectación, el Dictamen de la Comisión Provincial de Monumentos aprobando el proyecto y la fotografía de la fachada o espacio interior remodelado de acuerdo al proyecto, con la recuperación ejecutada, se le autoriza definitivamente la actividad productiva, mediante el Dictamen de Uso de Suelo de Plan Maestro.

El procedimiento establecido es el mismo para la actividad cuentapropista que se realice en una vivienda, o en un local arrendado por el estado, en algunos casos por la Oficina del Historiador, a manera de experiencia piloto.

2.5.3. Violaciones más frecuentes.

Las violaciones más frecuentes se producen tanto en viviendas originales, como en locales convertidos en viviendas que de nuevo intentan insertar la actividad comercial.

En viviendas originales.

- Transformaciones de fachada
- Los vanos, ampliados, tapiados, semitapiados.
- Carpintería inadecuada.
- Expresión en fachada de alguna intervención constructiva en primera crujía.
- Construcción de entresuelos de estructura pesada en primera crujía empotrado en los muros existentes, a veces con proyección de aleros al exterior.
- Colores inadecuados respecto a la arquitectura, incluidos los corporativos.
- Señalizaciones inadecuadas sobre muros de fachada.
- Colocación de luminarias, equipos de clima y elemento ornamentales impropicios.

En locales convertidos en viviendas.

- Mantienen la mala intervención-transformación e introducen un negocio, generalmente cafetería simple o venduta, con pocos recursos o mal gusto y evidente facilismo.

2.6. Análisis de las variables identificadas.

Después de analizar los casos de estudio, se aclaran conceptos necesarios para entender la validez de los tipos de intervención.

La muestra de los casos de estudio, fueron 24 viviendas con actividad productiva del Consejo Popular Catedral.

Para el cruzamiento de las variables se consideraron las siguientes categorías

Recomendable:

1. Respeto o recuperación total de las características tipológicas, espaciales y valor patrimonial.
2. Uso de materiales iguales o similares a los originales de la edificación, o contemporáneos pero con una integración armónica con el resto.
3. Diseño armónico con la fachada del edificio.
4. No construcción de entrepiso en primera crujía.

Aceptable:

1. Respeto o recuperación total de las características tipológicas y valor patrimonial.
2. Uso de materiales contemporáneos, pero con una integración armónica con el resto.
3. Diseño armónico con la fachada del edificio.
4. Posible construcción de entrepiso en primera crujía sin expresión en fachada.

Improcedente:

1. Cuando hay alteración en los tipos, formas y dimensiones de los componentes de fachada del edificio.(cambio de proporción de vanos, elementos decorativos originales retirados o incorporación de otros anacrónicos).
2. Los materiales empleados son de mala o dudosa calidad.
3. Diseño inarmónico con la fachada del edificio.
4. Construcción de entrepiso en primera crujía expresado en la fachada con vanos cortados o proyección exterior del mismo en forma de alero o balcón.

Se ejemplifica un caso de cada una de las tres categorías expresadas

EJEMPLO DE ACTUACIÓN CONSTRUCTIVA RECOMENDABLE

TEJADILLO 24 GRADO DE PROTECCIÓN II. RESTAURANTE-CAFETERÍA. SE RECUPERA PROPORCIÓN DE VANOS, CON CARPINTERÍA DE MADERA, SE RECUPERARON LOS GUARDACANTONES Y ELEMENTOS DECORATIVOS, REPARACIÓN DE REVESTIMIENTOS Y PINTURA INTEGRAL DEL EDIFICIO. INTERIORMENTE SE RECUPERA EL PUNTAL EN LA 1RA CRUJÍA.



ANTES



DESPUÉS

EJEMPLO DE ACTUACIÓN CONSTRUCTIVA ACEPTABLE

AGUIAR 18 GRADO DE PROTECCIÓN III. CAFETERÍA. SE RECUPERA PROPORCIÓN DE VANOS, CON CARPINTERÍA DE MADERA, Y ELEMENTOS DECORATIVOS, SE MANTIENE ENTREPISO EN LA 1RA CRUJÍA PERO NO SE EXPRESA EN FACHADA.



ANTES



DESPUÉS

EJEMPLO DE ACTUACIÓN CONSTRUCTIVA IMPROCEDENTE:

CUBA 78 GRADO DE PROTECCIÓN I. VENTA DE ARTESANÍA. PÉRDIDA DE VALORES Y TRANSFORMACIÓN IMPROCEDENTE, POR MODIFICACIÓN DE LA CARPINTERÍA, CONSTRUCCIÓN DE ENTREPISO EN LA PRIMERA CRUJÍA EXPRESADO EN FACHADA. PINTURA Y REPARACIÓN DE REVESTIMIENTOS DE FORMA PARCIAL DEL EDIFICIO.



ANTES



DESPUÉS

Como se expuso en el Capítulo 1 las variables son:

Primer grupo de variables o variables principales:

- Tipo y calidad de la intervención
- Tipo de actividad económica.

Segundo grupo de variables o variables secundarias:

- Tipología arquitectónica
- Integridad de fachada y primera crujía.
- Valor Patrimonial (grado de protección).

Cruce y análisis de las variables.

Tipo de Intervención Variable	Fachada / 1ra Crujía		Valor patrimonial		Tipología arquitectónica	
	No.	%	No.	%	No.	%
Recomendable	14	58%	18	75%	18	75%
Aceptable	7	29%	3	12.5%	3	12.5%
Improcedente	3	13%	3	12.5%	3	12.5%

Comentario: Se puede observar que el resultado del cruce de los análisis de la muestra refleja que en las intervenciones en las viviendas para adecuarlas a la actividad económica, el valor patrimonial y la tipología se afecta solo en un 25%.

En cuanto a la integridad de la fachada, la afectación es un poco mayor, aunque hay que señalar que la mayoría han realizado un proceso para revertir las acciones improcedentes y así seguir manteniendo la licencia para realizar la actividad económica.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

Tipo de Actividad Variable	ALOJAMIENTO		GASTRONOMÍA		SERVICIO/COMERCIO		OTRAS	
	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%
Recomendable	6	25	3	12.5	6	25	3	12.5
Aceptable	-	-	2	8.3	-	-	-	-
Improcedente	1	4.2	2	8.3	1	4.2	-	-

Comentario: Puede apreciarse que para la actividad de alojamiento la acción constructiva no se refleja casi nunca en la primera crujía y fachada del inmueble, esta ocurre más frecuentemente hacia el interior del mismo.

La gastronomía, comercio y servicio en general, sí se realiza en las plantas bajas y enfrentadas a la fachada. Aunque existen muchas afectaciones, van recuperándose mediante acciones de mejoramiento, ya que es imprescindible para mantener la licencia de trabajador independiente. Las instituciones responsables de ello están recomenzando ahora con más exigencia en el cumplimiento de su función.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO
HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES
VIGENTES.

Muestra de las 24 viviendas de estudio en el Consejo Popular Catedral en las que se realiza actividad productiva privada. Características del inmueble.

NO	DIRECCIÓN	ÉPOCA DE CONST.	GRADO DE PROTECCIÓN	ESTILO	TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	ZONA REGULATORIA	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
1	Empedrado 256	----	III	-----	Indeterminada	I-Baja-El Ángel	Bar- Restaurante
2	Tejadillo 108	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica.	I-Baja-El Ángel	Galería-tienda
3	Tejadillo 24	siglo XIX	II	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica, Complejo	IV- Singular- Plazas	Bar- Restaurante
4	Cuarteles 104	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo- Colonial	Doméstica, Simple De dos o más plantas	I-Baja-El Ángel	Venta de Sombreros
5	Cuarteles 105-107	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo- Colonial	Doméstica. Edificio de apartamentos	I-Baja-El Ángel	Tienda- Cafetería
6	Cuarteles 4	siglo XVIII	I	Hispano, Mudejar	Doméstica, Complejo	IV- Singular- Plazas	Bar-Restaurante

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO
HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES
VIGENTES.

NO	DIRECCIÓN	ÉPOCA DE CONST.	GRADO DE PROTECCIÓN	ESTILO	TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	ZONA REGULATORIA	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
7	Cuba 6	siglo XIX	II	Neo-clásico	Doméstica, Complejo, De dos o más plantas, de entresuelo	IV- Singular-Plazas	Bar- Restaurante
8	Cuba 78	siglo XIX	II	Ecléctico. Neo-Gótico	Doméstica, Complejo	IV- Singular-Plazas	Venta de Artesanía
9	Cuba 159	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica, Simple	IV- Singular-Plazas	Alojamiento
10	Cuba 163	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica, Simple De dos o más plantas	IV- Singular-Plazas	Alojamiento
11	Cuba 215	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Ciudadela o cuartería	IV- Singular-Plazas	Bar- Restaurante
12	Aguilar 17	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica. Edificio mixto. Vivienda unifamiliar en planta alta	I-Baja-El Ángel	Bar- Restaurante
13	Aguilar 18	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica, Simple	I-Baja-El Ángel	Bar- Restaurante

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO
HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES
VIGENTES.

NO	DIRECCIÓN	ÉPOCA DE CONST.	GRADO DE PROTECCIÓN	ESTILO	TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	ZONA REGULATORIA	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
14	Aguilar 20	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica, Simple De dos o más plantas	I-Baja-El Ángel	Alojamiento
15	O'Reilly 162	1ra mitad siglo XX	III		Doméstica. Edificio de Apartamentos	IV- Singular- Plazas	Alojamiento
16	O'Reilly 203	2da mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo- Colonial	Civil Pública	IV- Singular- Plazas	CAFÉ O'REILLY ESTATAL
17	O'Reilly 211	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica. Edificio mixto. Aptos. viviendas P:A:	IV- Singular- Plazas	Taller reparación de Laptop
18	O'Reilly 304	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica. Edificio mixto. Aptos. viviendas P:A:	IV- Singular- Obispo- O'Reilly	Bar- Restaurante
19	O'Reilly 462	2da mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica. Edificio mixto. Vivienda unifamiliar en planta alta	IV- Singular- Obispo- O'Reilly	Galería- Venta de Artesanía

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO
HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES
VIGENTES.

NO	DIRECCIÓN	ÉPOCA DE CONST.	GRADO DE PROTECCIÓN	ESTILO	TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	ZONA REGULATORIA	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
20	O'Reilly 515	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica. Edificio mixto. Vivienda unifamiliar en planta alta	IV- Singular- Obispo- O'Reilly	Galería-
21	O'Reilly 362	1ra mitad siglo XX	III	Art-Deco	Doméstica. Edificio mixto. Aptos. viviendas P:A:	IV- Singular- Obispo- O'Reilly	Alojamiento
22	O'Reilly 170	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo- Colonial	Doméstica. Edificio de Aptos.	IV- Singular- Plazas	Alojamiento
23	O'Reilly 305	1ra mitad siglo XX	III	Ecléctico. Neo-clásico	Doméstica. Edificio mixto. Vivienda unifamiliar en planta alta	IV- Singular- Obispo- O'Reilly	Alojamiento
24	Chacón 213	2da mitad siglo XX	III	Hispano Mudejar	Doméstica, Simple	I-Baja-El Ángel	PB. Peluquería PA Restaurante

Comentario: Es notable que la muestra aporta similitud en los grados de protección, tipología, época de construcción y por supuesto la zona regulatoria.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO
HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES
VIGENTES.

TIPO DE INTERVENCIÓN					
En fachada			En 1ra crujía		
No.	Vanos	Elementos decorativos	Total	Parcial	Sin recuperar
1	si	si	si		
2	si	si	si		
3	si	si		si	
4	si	si	si		
5	si	si	si		
6	si	si	si		
7	si	si		si	
8	no	si			si
9	no	si	si		
10	no	si	si		
11	no	si			si
12	si	si		si	
13	si	si		si	
14	si	si		si	
15	si	si	si		
16	si	si	si		
17	si	si		si	
18	si	si	si		
19	si	si		si	
20	si	si	si		
21	si	si	si		
22	si	si	si		
23	no	no			si
24	si	si		si	
total	19	23	13	8	3
	Recuperados				
%	79	96	54	33	13

Comentario: Estos resultados demuestran que las intervenciones constructivas para adecuaciones de las actividades productivas van mejorando y armonizando el entorno urbano, en la expresión de fachada.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO
HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES
VIGENTES.

Materiales empleados en fachada								
Muros			Carpintería					
No.	Con enchape	Sin enchape	Madera	metal	vidrio	aluminio	PVC	otros
1		x	X					
2		x	X					
3		x	X					
4		x	x					
5		x	x		x			
6		X	x					
7		x	x					
8			x					
9	x							
10	x		x					
11		x	x					
12		X	x					
13		x	x					
14	x		x					
15	X		x		X			
16	X		x		X			
17	x		x		X			
18		X	x		X			
19		X	x					
20		X	x					
21		X	x					
22		X	x		X			
23		X	x					
24		x	x					

Comentario: El tipo de material empleado en cada caso estudiado es adecuado, referido solo a la carpintería y vanos, no se ha clasificado la pintura, en algunos casos no es la más apropiada ni en color ni en alcance en la fachada del inmueble.

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

Resumen de la valoración de las intervenciones			
No.	Recomendable	Aceptable	Improcedente
1	X		
2	X		
3	X		
4	X		
5		X	
6		X	
7	X		
8			X
9	X		
10	X		
11			X
12	X		
13		X	
14		X	
15		X	
16	X		
17	X		
18	X		
19	X		
20		X	
21	X		
22	X		
23			X
24	X		
%	62.5	25	12.5

Comentario: De la muestra estudiada, más de la mitad están en entre las clasificadas para el estudio como recomendables (62.5%), una cuarta parte es aceptable (25%), y solo una octava parte (12,5) es improcedente, lo que nos muestra que las adecuaciones de las viviendas para la actividad productiva independiente, están recuperando y armonizando la imagen urbana, a pesar de que ha sido y aún es, muy afectada.

CONCLUSIONES.

La actividad económica en las viviendas del Centro Histórico se remonta a etapas anteriores a la casa almacén, aunque alcanza con esta un punto culminante. Las viviendas productivas continuaron evolucionando y generando diversos tipos de arquitectura doméstica, siempre potenciando su presencia en las plantas bajas y esquinas, proceso que se mantuvo y adquiere un nuevo impulso en la actualidad.

Se escogió el Consejo Popular Catedral para el análisis y diagnóstico, por su importancia y representatividad dentro del Centro Histórico. Al interior del Consejo Popular se particularizó en los “corredores” de O’Reilly y Cuba y el proyecto “Santo Ángel por dentro”.

La calle Cuba se Clasifica como corredor turístico por su gran valor patrimonial, ya que en él se encuentran tres valiosos exponentes de la arquitectura religiosa de diferentes épocas de construcción: la Iglesia del Espíritu Santo, la Iglesia de La Merced y la conocida como “San Francisco el Nuevo”.

La muestra seleccionada abarca 24 viviendas con actividad productiva. Al analizar el comportamiento en la muestra de las variables escogidas y las acciones constructivas realizadas, se llegó a una clasificación de Recomendable, Aceptable e Improcedente. El diagnóstico realizado arrojó que a pesar de las malas adecuaciones, predominan la recuperación de la imagen y armonía urbana. También se constata una mejoría en la economía de las familias y por tanto de su nivel de vida.

CAPITULO 3. Propuesta

Fueron analizadas las RRUU vigentes en cuanto a sus indicaciones para la intervención en los inmuebles con Grado de Protección I, II, III y IV. En general son inflexibles en cuanto a intervenciones en planta baja en primera crujía y la expresión en fachada. Esto debería ser nuevamente analizado ante el hecho de que al estudiar la evolución del fondo habitacional hasta 1959, se aprecian cambios de expresión de acuerdo al cambio de uso de las edificaciones o parte de estas. El uso del edificio debe ser condicionado por sus características, pero es posible hacer adecuaciones de uso sin que estos pierdan su autenticidad ni armonía con el entorno, respetando por supuesto el valor patrimonial.

3.1- Premisas para la actualización de las Regulaciones Urbanísticas del Centro Histórico,

Según los resultados obtenidos de esta investigación se propone un conjunto de premisas que puedan ser tomadas en cuenta en la actualización de las RRUU, referidas a la adecuación de las viviendas para realizar actividades económicas. Estas premisas se han agrupado atendiendo a los siguientes aspectos:

- **Valor patrimonial.**

El valor patrimonial es una categoría que está condicionada por diversos factores como la época de construcción, el grado de conservación de sus elementos arquitectónicos, la calidad de diseño, el valor histórico, el potencial interpretativo o el ser el único de su tipo o poseer un rasgo distintivo, entre otras. De acuerdo a la legislación vigente los edificios están clasificados en diferentes grados de protección en atención a estos valores, lo que condiciona las acciones que en ellos pueden ser ejecutadas. La propuesta se centra en cómo adecuar la actividad productiva a la vivienda sin alterar el valor patrimonial del inmueble. Algunos de estos valores no son estáticos en el tiempo, por lo que en ocasiones no se corresponde la clasificación inicial con el estado actual.

• **Tipología arquitectónica.**

Aquí se realizará un análisis de la tipología según los grados de protección.

Grado de Protección I. Es posible el cambio el uso, sin modificar la espacialidad ni la expresión de fachada, de ello existen excelentes ejemplos. Sería factible, aceptar modificaciones en la carpintería sin afectar los vanos originales.

Grado de Protección II. Pudiera haber mayor flexibilidad en las adecuaciones a la nueva función, que se detallan en el análisis de las variables fachadas y primera crujía.

Grado de Protección III. El alcance de los ajustes pudiera ser mayor. Un ejemplo ilustrativo es el No. 5 de los casos de estudio, Cuarteles 105-107. Es un edificio de tipología doméstica de apartamentos, grado de protección III, ubicado en la Loma del Ángel. En este caso, en la esquina hacia la plazuela del Ángel, se variaron los vanos, al incorporarse la función comercial (Boutique). Se modificó la carpintería por el lateral hacia la plazuela y los vanos de ventana fueron ampliados. Este ejemplo, que se valoró como aceptable, aportó prestancia al inmueble. En su momento, además, dio impulso a la animación del entorno con la extensión del proyecto de Arte Corte a “Santo Ángel por dentro”, contó con una participación activa de la Oficina del Historiador.

• **Tipo de actividad productiva.**

La actividad productiva se incorpora tanto en viviendas concebidas originalmente para este fin, como en inmuebles con vocación de servicio, transformados en vivienda y que ahora retoman parcialmente su función inicial. Para cualquiera de los casos, y por los ajustes a realizar, pueden ser catalogados como recomendables, aceptables o improcedentes. La clasificación va en dependencia del cumplimiento de las Regulaciones Urbanística, los recursos y asesoramiento profesional del interesado.

Cada actividad productiva genera sus propias necesidades, ya se argumentó que la de hospedaje, es la que menos ajustes demanda en la fachada y primera crujía. El resto principalmente la gastronómica y servicios (venta de artículos), son las que habitualmente generan determinados ajustes. El ejemplo de calle Cuarteles 105-107 es válido en este punto. También el caso visto de vanos de ventanas de accesorias que surgieron para diversos fines, ahora transformados en accesos directos de viviendas.

• **Tipo y calidad de la intervención.**

A partir del cumplimiento de las RRUU, dependerán del estado constructivo de las partes del edificio donde se realicen las acciones. Pueden incluir trabajos de tipo estructural, en terminaciones, en carpintería y cierres, en instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, entre otros.

• **Integridad de fachada y primera crujía.**

Para estas partes del inmueble, aquellos edificios con buen nivel de integridad y conservación, no deben ser afectados innecesariamente. En otros casos la intervención ha sido una oportunidad de recuperar elementos perdidos o modificados. Sería deseable que los trabajos no se limitaran solo al espacio del propietario, emprendedor privado. Al menos, las terminaciones exteriores y pintura, deberían ser abordadas de manera integral. En caso de ser necesarios ajustes, serían de la siguiente manera, aunque cada caso se analizaría con sus particularidades:

Grado de Protección I. En planta baja las adecuaciones solo se podrán permitir si es recuperación de vanos y fachadas (esto es válido para los Grado de Protección II). En la primera crujía se permitiría entrepiso de estructura ligera, que pueda ser desmontado, separado de la fachada a no menos de 2 m y que no afecte muros y pisos. Nunca en espacios principales como el zaguán. El puntal mínimo debe ser de 2.40 m para ambos niveles.

Grado de Protección II. En planta baja las adecuaciones, serán igual al primer caso. Se podría estudiar la posibilidad de que el entrepiso pueda ser de material pesado siempre separado convenientemente de la fachada, a no menos de 2 m. Se puede permitir además crear entradas independientes por vanos de accesorias. Un ejemplo revelador es el No. 3 de los casos de estudio. Tejadillo 24, que además lo mostramos como ejemplo recomendable.

Grado de Protección III. En planta baja será posible incorporar entrepiso (ligero o pesado) que pueden o no llegar a la fachada, pero nunca expresados en los vanos. El puntal mínimo debe ser de 2.40 m para ambos niveles. Un ejemplo

manifiesto es el No.13 de los casos de estudio. Aguiar 18, que además lo mostramos como ejemplo aceptable.

3.2. Recomendaciones de actualización de los procedimientos.

En materia de procedimientos, se sugiere que el primer eslabón del trámite para la inclusión de cualquier actividad productiva en la vivienda, debe ser el otorgamiento del Dictamen de Uso de Suelo de la Dirección de Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad, rectora de esta actividad y del cumplimiento de las RRUU, así como de la evaluación del tipo de actividad, intensidad y lugar del inmueble donde se pretende ejercer, que no compita con el uso residencial del resto de la edificación.

Se recomienda que todos los proyectos realizados, de intervención en viviendas para la adecuación a una actividad económica, cumpliendo con las condicionales establecidas por Plan Maestro, se presenten en la Comisión Provincial de Monumento de La Habana para su aprobación.

Estos pasos deben preceder a la entrega de la licencia para el ejercicio de la actividad por cuenta propia que emite la Dirección Municipal de Trabajo.

CONCLUSIONES.

El país se encuentra en un momento de evaluación y adecuación de los marcos jurídicos y regulatorios relacionados con el ejercicio del TPC. Por un lado, debe haber un mayor control y enfrentamiento a las indisciplinas urbanísticas. Por otro, el marco regulatorio debe ser más flexible para evitar ilegalidades abiertas o solapadas. En el caso del Centro Histórico La Habana Vieja se ha demostrado que si bien puede ser una amenaza a sus valores, también ha sido una oportunidad para recuperar inmuebles que perdieron su valor y uso, para recuperar la imagen del entorno y darle a los espacios públicos una nueva dinámica. Además, puede originar beneficios para la comunidad y mejorar el nivel económico, las condiciones de vida y en sentido general el hábitat de las familias.

CONCLUSIONES GENERALES

La adecuación de viviendas a la actividad económica ha sido tratada insuficientemente de acuerdo con la importancia de su impacto en el Centro Histórico, el resto de la red de centros históricos y de las ciudades en general.

La tendencia internacional es al crecimiento de la presencia del sector informal en las ciudades, incluidas las de los países desarrollados.

Las viviendas con espacios adaptados a la actividad económica en el Centro Histórico, pueden impactar negativamente y generar gran cantidad de violaciones de las RRUU vigentes, por lo que los organismos competentes del control urbano deben reforzar su trabajo vigilancia y exigencia. Por otro lado se demuestra cómo también puede ser una alternativa en la labor de recuperación de valores y la imagen urbana, con una fuente de financiamiento alternativa.

La actividad económica no estatal, ha tenido un impacto positivo en lo social pues ha creado una cadena de empleos y mejoras el nivel de vida de los habitantes.

Es posible y deseable mantener la actividad económica por cuenta propia insertada en la vivienda del Centro Histórico La Habana Vieja. En este proceso su premisa fundamental debe ser la defensa y preservación del patrimonio arquitectónico y la imagen urbana a través de un mayor control en el cumplimiento de las normativas, que deben ser revisadas y actualizadas.

RECOMENDACIONES

- Actualizar las clasificaciones de las edificaciones del Centro Histórico en cuanto a su grado de protección.
- Dar a conocer los resultados de este trabajo de investigación a la oficina de Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana para una revisión de los aspectos identificados de las Regulaciones Urbanas.
- Sostener un intercambio al respecto con las direcciones Municipal y Provincial de Planificación Física.
- Presentar estos resultados a la Asamblea Municipal del Poder Popular de la Habana Vieja y a la Asamblea Provincial del Poder Popular de La Habana.
- Publicar los resultados de este trabajo en las revistas nacionales y extranjeras y presentarlo a eventos, como parte de un esfuerzo en la conservación del patrimonio, incorporación de nuevos actores y fuentes de financiamiento a este fin.

ANEXOS

Anexo 1 Reglamento para el ejercicio del trabajo por cuenta propia en la Zona Priorizada para la Conservación.

La emisión de licencias para ejercer el TPC compete a la Dirección Municipal de Trabajo. El Plan Maestro tiene facultad para decidir sobre el uso del suelo en todo el territorio de la Zona Priorizada para la Conservación (ZPC), debiendo **garantizar que las actividades que se realicen cumplan con las Regulaciones Urbanas vigentes**, y contribuyan a preservar el patrimonio cultural.

1. Sobre el territorio. *Este Reglamento es válido en (ver plano adjunto para más precisión):*

1. Centro Histórico: Consejo Popular Catedral, Plaza Vieja, Belén, San Isidro, Prado y parte de Jesús María *(e/ Monte, Egido, Avenida La Pesquera y Cárdenas y por Monte hasta Revillagigedo).*

2. Malecón Tradicional: Malecón y San Lázaro *(ambas aceras) e/ Prado y Marina (incluye esta última).*

3. Barrio Chino (a todo lo largo de las calles Barcelona y Dragones; Zanja, entre Águila y Escobar; así como los tramos intermedios entre Dragones y Zanja).

El Plan Maestro prevé en cada área una zonificación interna, en virtud de las características urbanas y el grado de centralidad, lo que condicionará las actividades e intensidad adecuada para cada caso.

2. Sobre los trámites. En anexo puede ver detalles de los trámites establecidos para obtener licencia de trabajo y uso de suelo, así como lugar y horario en que puede realizarlos. Una vez concluidos, un especialista de Plan Maestro visitará el lugar, comprobará el cumplimiento de los requisitos fijados, e informará al interesado los pasos a seguir para la obtención de la credencial que lo identifica como trabajador por cuenta propia en la ZPC. Se entregará credencial a cada trabajador contratado en la unidad.

3. Sobre las personas. La solicitud para ejercer el TPC en la ZPC puede ser promovida por cualquier persona residente en el territorio nacional. Para ciertas actividades y modalidades se dará prioridad a aquellos que residen en los municipios de La Habana Vieja y Centro Habana.

4. Sobre las actividades objeto de este Reglamento. Las previstas en la Resolución sobre el TPC, y por las Regulaciones Urbanas vigentes en el territorio. En función de esto, las actividades se clasifican como Preferentes, Permisibles, Restringidas y Prohibidas.

5. Sobre los lugares en que se puede ejercer la actividad.

5.1. El Plan Maestro evaluará y, eventualmente, autorizará el uso de suelo, cuando la actividad se realice en:

a) El domicilio del solicitante u otro local o espacio arrendado a un propietario, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad y funcionales establecidas.

b) En locales arrendados a la Oficina del Historiador u otras entidades estatales, siempre que estos cumplan las condiciones para las que se solicita el uso.

c) De manera ambulante en el espacio público, para la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas al detalle. Estos permisos quedan sujetos a un control sistemático, y podrán limitarse en caso de que sobrepasen los índices establecidos.

d) Los interesados en ejercer como “personajes costumbristas” (los que establece la ley), deben dirigirse a la Dirección Administrativa de la Oficina del Historiador, y una vez aprobada la actividad, dirigirse a Plan Maestro para definir el espacio en que se ubicará.

e) Los “paladares” pueden extender el servicio hacia el espacio público con mesas y sillas, teniendo en cuenta las regulaciones vigentes, para lo cual solicitarán permiso en Plan Maestro, que emitirá el dictamen correspondiente e indicará la cuota de pago que procede por su uso.

La persona a la que se otorga licencia es responsable de mantener las condiciones higiénicas, ambientales, imagen urbana y elementos de valor patrimonial del lugar donde ejerce la actividad y su entorno inmediato.

5.2. Se prohíbe el ejercicio de TPC (*excepto los “personajes costumbristas” que establece la ley*) en:

a) Puntos fijos del espacio público, considerando como tal los portales, aceras, vías de circulación peatonal y vehicular, parques, plazas, plazuelas y paseos. Se

permitirá de manera excepcional por interés vinculado al proyecto de rehabilitación de la ZPC, definido por Plan Maestro.

b) Áreas comunes de los inmuebles y los accesos a las viviendas que se proyectan al espacio público.

6. Sobre las acciones constructivas. El dictamen de Uso de Suelo exigirá la realización de un proyecto arquitectónico por persona facultada para eso y su aprobación por la Comisión Provincial de Monumentos si la actividad que se pretende ejercer requiere:

a) Remodelación de los espacios interiores del local o vivienda, la sustitución de elementos estructurales o de valor arquitectónico, y/o transformación de fachada. En este caso, una vez aprobado el proyecto se solicitará la Licencia de Construcción. Finalizada las obras se solicitará el Dictamen de Utilizable.

b) Colocación de cartel anunciador (*ver regulaciones específicas*).

7. Sobre la temporalidad del uso. Se podrá emitir un Dictamen de Uso de Suelo temporal, vigente por 1 año:

a) cuando el local o vivienda no cumpla en el momento de la solicitud con lo establecido por las Regulaciones Urbanas en cuanto a preservación de los valores del inmueble. En este caso, el dictamen especificará las acciones que resultan imprescindibles para comenzar la actividad y las que deberán cumplirse posteriormente. Transcurrido ese plazo, la persona debe solicitar en Plan Maestro la ratificación de su permiso, lo que dependerá del cumplimiento de las condicionales establecidas en el dictamen inicial.

b) para los vendedores ambulantes de alimentos y bebidas no alcohólicas contemplados en el punto 5.1-c).

8. Sobre el control y la suspensión del uso de suelo. El Plan Maestro cooperará con las instancias correspondientes para fortalecer el control territorial, y promoverá la suspensión de la licencia otorgada cuando la actividad no cumpla con lo establecido en este Reglamento, viole lo estipulado en las Regulaciones Urbanas, o provoque afectaciones al medio ambiente urbano o atente contra los valores patrimoniales.

9. Consideraciones finales.

La Oficina del Historiador estudiará opciones de carácter fiscal que contribuyan a fomentar la economía local en relación con la conservación del patrimonio, considerando los beneficios derivados del proceso de rehabilitación urbana que desarrolla dicha Oficina.

Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana

Junio de 2011

REGULACIONES SOBRE ANUNCIOS DE TRABAJO POR CUENTA PROPIA EN LA ZONA PRIORIZADA PARA LA CONSERVACIÓN

Regulaciones generales:

1. Se considera anuncio todo rótulo o representación colocada al exterior de una vivienda o local con el fin de promover una actividad que se desarrolle en el mismo.
2. Podrán colocarse anuncios en las fachadas de los inmuebles, siempre que se respeten los valores arquitectónicos y artísticos de este, así como la imagen y visuales de su entorno. No podrán cubrirse vanos o detalles de la edificación, ni colocarse sobre carpintería, herrería, barandas o antepecho de balcones.
3. Los anuncios deben reunir las condiciones de diseño y terminación acordes a los valores patrimoniales del territorio. La persona que solicita es responsable de su colocación y mantenimiento.
4. Los anuncios estarán escritos en idioma español, respetando las reglas ortográficas y gramaticales. Podrá utilizarse cualquier tipo de letra, siempre que sea legible y con las dimensiones, color y tonalidad adecuados.
5. El cartel será colocado en el acceso principal del establecimiento.
6. El anuncio deberá colocarse a no menos de 1,00 m de cualquier instalación eléctrica o lámpara de alumbrado público.
7. Se prohíbe la colocación de anuncios sobre aceras, portales y en general sobre la vía pública.

Sobre el tipo de anuncio, colocación y dimensiones:

Los anuncios podrán ser:

8. Adosados a fachada (*mediante soporte resistente, letras o elementos figurativos alusivos a la actividad*):

a) En el primer nivel de la edificación y con un espesor máximo de 5 cm, medidos desde el nivel de la fachada. Cuando la edificación cuente con portal de uso público, el elemento anunciador se adosará a la segunda línea de fachada.

b) Se podrán desplegar en sentido horizontal o vertical, respetando las dimensiones siguientes:

- Entre 0,50-1,00 m por su lado más largo, y entre 0,30-0,50 m por su lado más corto.

- El borde inferior estará entre 1,50 y 2,20 m sobre el nivel de acera o portal.

9. Perpendiculares a fachada:

a) En primera línea de fachada, y en el primer nivel de la edificación, mostrando idéntico diseño por ambas caras. Se prohíbe su colocación en calles con franja de portal público.

b) Se podrán desplegar en sentido horizontal o vertical, respetando las dimensiones siguientes:

- Su borde inferior estará a una altura sobre el nivel de acera o portal de entre 2,20 y 3,00 m.

- Se desplegará en soporte rígido fijado a la pared, el cual tendrá dimensiones relacionadas con las del cartel, debiendo separarse de la fachada 0,20 — 0,30 m.

- Las dimensiones del anuncio será de entre 0,80-0,90 m por su lado más largo, y entre 0,20—0,30 m por el más pequeño. En ningún caso podrá sobrepasar el ancho de la acera.

c) Se prohíbe la colocación de anuncios perpendiculares en calles con franja de portal, así como en la Avenida del Puerto y el corredor Obispo — O'Reilly.

10. Rótulo pintado sobre muro, siempre que la superficie lo permita, en:

a) El primer nivel de la edificación y asociado al (o los) vanos principales del establecimiento.

b) Se prohíbe el uso de pinturas de aceite.

11. Elemento lumínico, en cuyo caso deberá cumplir las siguientes regulaciones generales:

a) Las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.

b) Lo establecido en materia de iluminación ornamental y artística, evitando deslumbramiento o molestias por intensidad, intermitencia, haces luminosos, etc.

c) La normativa correspondiente al consumo eléctrico.

d) El horario de encendido estará comprendido entre el anochecer y el amanecer. En determinados casos podrá limitarse hasta la media noche.

De manera particular deberá cumplir lo siguiente:

a) Está prohibida la colocación de “cajones iluminados”.

b) Se permite la colocación de letreros y elementos figurativos de neón y LED sobre muros o en soporte plano sobre muro.

c) Se permite de manera excepcional la colocación de elementos tradicionales como “caramelos de barbería”.

d) Se prohíbe la colocación de lumínicos en la Avenida Malecón y el eje de la Avenida del Puerto.

12. Rótulo en toldo, marquesina, vidriera, mostrador o tarima; siempre que cumplan con las regulaciones previstas para la instalación de este tipo de elementos.

13. Se permite la reproducción de anuncios antiguos, previa fundamentación histórica de la propuesta.

14. Se permite la colocación de anuncios singulares por su forma o diseño, y que sean alusivos a la actividad o servicio que se propone, requiriendo en estos casos de un análisis específico.

15. Se prohíbe la fijación de afiches, carteles, pósters de papel o cartón sobre las fachadas de los inmuebles.

16. Las tablillas para señalar precios deberán ubicarse por detrás de la línea de fachada, cuidando de no cubrir o afectar elementos de valor del inmueble.

17. Se admite la utilización de personas para el anuncio o promoción de una actividad, siempre que se ubique en la inmediación del acceso al establecimiento y respete las normas de convivencia con otras actividades que se desarrollan en el entorno.

Consideraciones finales

1. Todo anuncio deberá aprobarse por la Comisión Provincial de Monumentos, debiendo presentar un proyecto que exprese su ubicación exacta, material a utilizar, dimensiones y diseño.
2. Los elementos anunciadores serán retirados si el trabajador por cuenta propia pierde dicha condición.
3. El Plan Maestro ha elaborado un catálogo para orientar a los usuarios en la implementación de las presentes regulaciones. Puede consultarlas en el centro de documentación sito en Empedrado # 151 esquina a Mercaderes.

Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana

Junio de 2011

Estas regulaciones resumen lo establecido en esta materia por las “RRUU del Centro Histórico” (2009), y las “Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación” vigentes para la ciudad de La Habana.

Anexo 2. –Casos estudiados, imágenes antes y después de las intervenciones constructivas. Están referidas al No. de la tabla Muestra de las 24 viviendas.

1- Empedrado 256	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>
2- Tejadillo 108	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>

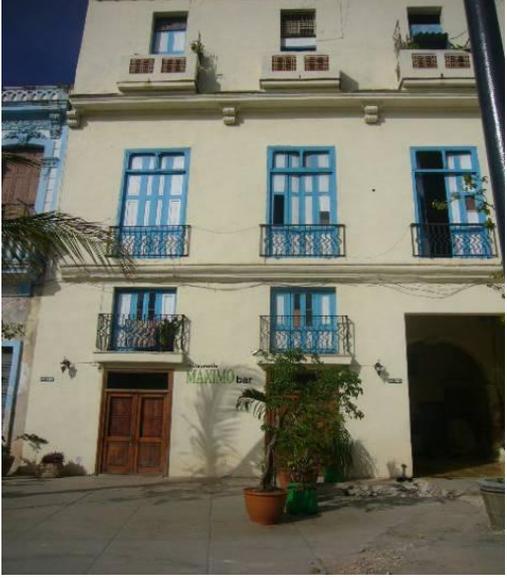
ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

3- Tejadillo 24	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>
4- Cuarteles 104	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>

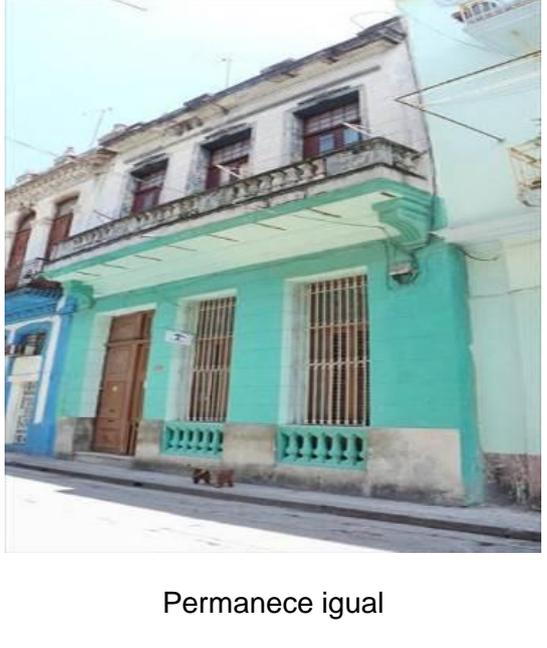
ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

5- Cuarteles 105-107	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>
6- Cuarteles 4	 <p>Antes</p>	 <p>Recuperada solo una accesoria y parte de otra.</p>

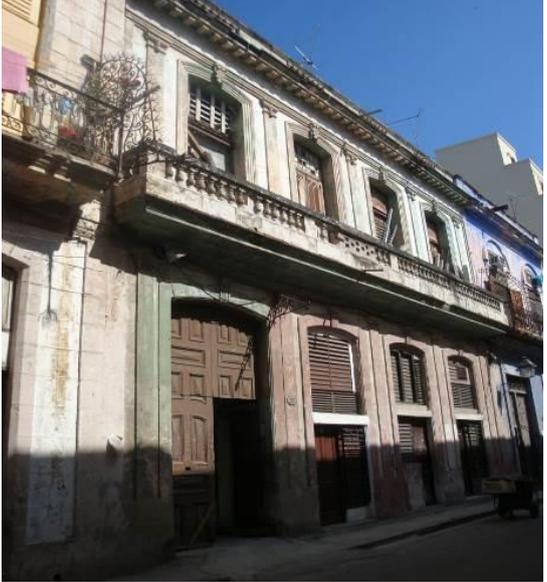
ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

7- Cuba 6	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>
8- Cuba 78	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

9- Cuba 159		
	Antes	Después
10- Cuba 163		
	Permanece igual	

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

11- Cuba 215	 <p data-bbox="549 853 628 887">Antes</p>	 <p data-bbox="1078 949 1198 983">Después</p>
12- Aguiar 17	 <p data-bbox="549 1765 628 1798">Antes</p>	 <p data-bbox="1078 1731 1198 1765">Después</p>

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

13- Aguiar 18	 <p data-bbox="549 920 628 949">Antes</p>	 <p data-bbox="1078 913 1193 943">Después</p>
14- Aguiar 20	 <p data-bbox="549 1671 628 1700">Antes</p>	 <p data-bbox="1078 1641 1193 1671">Después</p>

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

15- O'Reilly 162		
16- O'Reilly 203	 <p data-bbox="549 1644 628 1675">Antes</p>	 <p data-bbox="1078 1630 1198 1662">Después</p>

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

17- O'Reilly 211	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>
18- O'Reilly 304	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

19- O'Reilly 462



Antes



Después

20- O'Reilly 515



Antes



Después

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

21- O'Reilly 362	 <p data-bbox="549 987 627 1016">Antes</p>	 <p data-bbox="1082 987 1195 1016">Después</p>
22- O'Reilly 170	 <p data-bbox="549 1697 627 1727">Antes</p>	 <p data-bbox="1082 1697 1195 1727">Después</p>

ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA. PREMISAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES VIGENTES.

23 O'Reilly 305	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>
24-Chacón 213	 <p>Antes</p>	 <p>Después</p>

Bibliografía

Libros:

1. Aguirre, Yolanda: *Influencias económicas en la arquitectura Colonial de Cuba*, Editorial Pueblo y Educación, Segunda Edición corregida, La Habana, 1985. SNLC: RA 01.25830.3; 70 páginas.
2. CORAGGIO, José Luis.” *Política Social y Economía del Trabajo. Alternativas a la Política Neoliberal para la Ciudad*, 1ª. Ed. Noviembre 1999, Universidad Nacional de General Sarmiento, pp144.
3. De las Cuevas Juan: *500 Años de Construcciones en Cuba*, Servicios Gráficos y Editoriales, S.L., 2001.
4. Emilio Roig de Leuchsewring. La Habana. Apuntes históricos, t. II. Editorial del Consejo Nacional de Cultura. Oficina del Historiador de la Ciudad, La Habana, 1963, p-78.
5. De la Guardia, Miguel: *Fortalezas, mansiones e iglesias de La Habana colonial*, Ed Publicigraf, 1994
6. Chateloin, Felicia: *La Habana de Tacón*, Ed Letras Cubanas, 1989
7. Mesías González, Rosendo, Alejandro Suarez Pereyón: “Los centros vivos”. *Los Centros Históricos Vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina*, La Habana-Ciudad de Méjico, 2002, ISBN 968-7861-06-01, pp. 12-73.
8. Menéndez, Madeline: *La casa habanera, tipología de la arquitectura doméstica en el Centro Histórico*. Colección Arcos. Ediciones Boloña, La Habana, Cuba ,2007. ISBN 978-959-7126-71-3. Páginas 110.

9. Menéndez, Madeline: *Manejo y Gestión de Centros Históricos, Selección de Conferencias de los Encuentros Internacionales IV, V, VI y VII, 2005-2008-Vivienda, población y hábitat en La Habana Vieja*. La Habana, Colección Arcos, Ediciones Boloña, La Habana, Cuba, 2009. ISBN 978-959-294-012-3.
10. *Regulaciones Urbanísticas, Ciudad de La Habana, La Habana Vieja, Centro Histórico*. Ediciones Boloña. La Habana, 2009. ISBN 978-959-294-010-X, 308
11. Ochoa, Alina: *Urbe y Arquitectura, simbiosis fecunda de San Cristóbal de La Habana. Regulaciones Urbanísticas. Ciudad de La Habana. La Habana Vieja, Centro Histórico*. Ediciones Boloña. La Habana, 2009. ISBN 978-959-294-010-X
12. Weiss, Joaquín: *Arquitectura Colonial Cubana*, Ed Letras Cubanas, Ciudad de la Habana, 1979
13. Zardoya Loureda, María Victoria: *El epílogo de la casa tradicional habanera. Arquitectura de la casa cubana*, Universidad de La Coruña, La Coruña, 2001.
14. Zardoya Loureda, María Victoria: *La historia de La Habana contada por sus casas. Diseño y Arquitectura en el marco de la cooperación habitacional*, La Habana, Cuba, Editor María Victoria Zardoya Loureda, Barcelona, España, 2009. ISBN: 978-84-613-6935-5.
15. Roig de Leuchsewring, Emilio. *La Habana. Apuntes históricos, t. II*. Editorial del Consejo Nacional de Cultura. Oficina del Historiador de la Ciudad, La Habana, 1963, p-78.
16. Plan Especial de Desarrollo Integral, PEDI. "Avance", Plan Maestro, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, Cuba /s.e/, junio, 2001.páginas 263.

Tesis:

17. Danessa V. Urquiola Reyes y Anelys lay Gutiérrez: Vivienda Progresiva en Centros de Ciudad. Propuestas de diseño. Trabajo de diploma. CUJAE, curso 2009-2010.
18. Pollero Andrea, Francisco. Tesis Vivienda Productiva Urbana. 2008-01-16.
19. González Bauté, Callos Manuel: "*Recomendaciones para el hábitat urbano compacto en la Ciudad de Cienfuegos*". Tesis de Maestría, Tutora: Dra. Arq. Dania González Couret. Facultad de Arquitectura, ISPJAE, 2013.
20. Rey Gina. "Instrumentos innovadores para la intervención urbanística en áreas centrales urbanas. Caso de estudio: Centro Habana" .Tesis doctoral. (2011)

Revistas.

21. González, Dania: *Medio siglo de vivienda social en Cuba*, Revista INVI, No 67, Noviembre 2009.
22. González, Dania: *La vivienda como tema de diseño*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2009.
23. Hernández, Oscar: Renovación de zonas de alto valor cultural y ambiental. Creatividad en el empleo de los recursos disponibles. *Arquitectura y urbanismo*. Vol. X No.3. Instituto Superior José Antonio Echeverría. pp 46-51. ISSN 02558-591x. La Habana, 1989.
24. /s.a/: Arquitectos jóvenes. *Arquitectura y urbanismo*. No.375. Instituto Superior José Antonio Echeverría, La Habana, 1992. pp. 51-63.
25. Venegas, Carlos: *Puerto*, Arquitectura y Ciudad en La Habana Colonial. *Arquitectura y urbanismo, puertos y frentes acuáticos*. Volumen XXVII: No.1, 2006. pp15-23

Otros.

26. La vivienda en la ciudad como expresión de la cultura. Universidad para todos. Dra. Arq, González Couret Dania. (2010-07-20)
27. Raida M. Suárez, ob. cit. p. 25
Eusebio Leal Spengler, ob. cit. p. 12
Estos datos fueron obtenidos gracias a trabajos inéditos de la Historiadora Zenaida Iglesias, de la Dirección de Arquitectura Patrimonial, Oficina del Historiador.
28. Resultados definitivos de indicadores seleccionados, ONEI, 2014.
29. Oficina Municipal de Administración tributaria, 2014.
30. Fundación cultural pública, no gubernamental dedicada a la promoción, investigación y desarrollo del arte contemporáneo.
31. Corragio, José Luís, Director del Instituto del Conurbano, Universidad del General Sarmiento, Buenos Aires Argentina
32. de la Cruz Luzardo, Raimundo. *Estado técnico de los inmuebles del Centro Histórico La Habana Vieja*. Grupo de Sistema de Información Territorial, Plan Maestro, 2013.
33. Molina Álvarez, Ana Teresa: Conferencias Metodología de la Investigación, XIV Edición de Maestría de Vivienda social, septiembre 2013.
34. Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2011-2016.
35. Oficina Nacional de Normalización, NC. NC 641: 2008 Edificios. Requisitos Funcionales y de Habitabilidad. ICS: 91.140.30. Edición, julio 2008.
36. Oficina Nacional de Estadísticas e Información, O.N.E.I. Censo de población y viviendas 2001, Centro Histórico La Habana Vieja.

37. . PEDI. Plan Especial de Desarrollo Integral, "Avance", Plan Maestro, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, Cuba /s.e/, junio, 2001.páginas 263.
38. Oficina Nacional de Estadísticas e Información O.N.E.I. Censo de población y viviendas 2012, La Habana Vieja.
39. Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana: *Situación de la vivienda en el centro histórico, condiciones generales y afectaciones constructivas, serie población y viviendas*, Análisis y publicación de los resultados del Censo de Población y Viviendas 2001 del Centro Histórico, Septiembre de 2005.
40. Colectivo de autores. Antología."RECUPERACIÓN INTEGRAL DE CENTROS HISTÓRICOS. Tercer Curso Diplomado. Universitat Cuba/PDHL. Agencia Canadiense de Desarrollo Internacional. La Habana 2010.

Artículos de Internet.

41. De Wikipedia, la enciclopedia libre. Saltar a: [navegación](#), [búsqueda](#). Visitada (1/7/14).