

# Habitar el Centro Histórico. Privilegio y responsabilidad

**Madeline Menéndez**

*Arquitecta. Oficina del Historiador de la Ciudad.*

Entre las paradojas que genera el desarrollo de un centro histórico, la más significativa es, quizás, que su revitalización depende, en gran medida, de sus propios pobladores, un sector aquejado por los conflictos del hábitat<sup>1</sup> que le son inherentes a ese tipo de espacio urbano. Ante tan singular contrasentido, resulta muy complejo conservar un centro histórico desde un punto de vista multifacético, dinámico, activo —como en la época en que fue «toda la ciudad»—, y además, dotarlo de los atractivos y funciones que a lo mejor nunca tuvo. Si a ello sumamos el indispensable principio de preservar su carácter residencial, en condiciones dignas y, a la vez, a partir de los requisitos tecnológicos que impone la contemporaneidad al hábitat, entonces la intención rebasa cualquier cálculo.

La evolución del pensamiento teórico internacional, expresado en numerosos documentos y declaraciones sobre el tema del patrimonio y, en especial, del patrimonio urbano —entre ellos, la Carta de Amsterdam, de 1975; el Coloquio de Quito, de 1977, y la Carta de Washington, de 1987— fue marcando pautas en el sentido social de la preservación de los centros históricos y acerca de la importancia de

conservar su carácter residencial. El Coloquio de Quito la había definido como «operación destinada no solo a revitalizar los inmuebles sino, primordialmente, la calidad de vida de la sociedad que los habita».

Con anterioridad, desde finales de la década de los 60 del siglo xx el Plan de Bologna, experiencia insigne de la actuación en las ciudades históricas —reconocida luego en los años 80 como «única contribución italiana a la cultura urbanística europea»—, privilegia la vivienda social y los servicios a ella asociados, en contraposición con las tendencias que ya por entonces se afianzaban: concentrar en el centro histórico solamente aquellas actividades más fuertes y rentables a costa de desplazar las más débiles hacia la periferia, incluida la vivienda.

Lograr un centro histórico habitado, sobre todo por la población autóctona, además de su conveniencia en el sentido práctico del funcionamiento del área —en especial en lo relacionado con su seguridad—, resulta un factor clave en la conservación de su autenticidad. A pesar del consenso en torno a estos principios, muchas experiencias en el ámbito de la rehabilitación de las áreas urbanas patrimoniales han mostrado resultados cuestionables.<sup>2</sup> Una cosa es la teoría

y el epistolario internacionalmente aceptado, y otra su materialización práctica.

El Plan Especial para la rehabilitación integral del Centro Histórico de La Habana plantea, entre sus políticas fundamentales, evitar el desplazamiento de la población residente y lograr densidades más equilibradas y adecuadas a los diferentes sectores. Considerando que la protección y salvaguarda de los valores patrimoniales es también otra de las políticas fundamentales de la rehabilitación, ambos objetivos, perfectamente compatibles en su materialización, deben ser jerarquizados dentro del proceso que se lleva a cabo. Al afrontar la rehabilitación del Centro Histórico con un enfoque integral —o sea, considerando no solo el marco físico, sino también la recuperación socioeconómica del área, dentro de un enfoque cultural—, tal como lo ha asumido la Oficina del Historiador, la atención a un problema de extrema complejidad como el de la vivienda se convierte en verdadero desafío.

La arquitectura doméstica de La Habana Vieja representa 81% del total del fondo edificado en el área. En consecuencia, le aporta al Centro Histórico una parte esencial de los valores patrimoniales sobre los cuales se sustenta la alta categoría cultural que se le reconoce. Sin embargo, el proyecto de su rescate y revitalización ha tenido que enfrentar las consecuencias de la desatención constructiva de su fondo residencial expresada, entre otros indicadores, en la condición de «usufructo gratuito», acápite en el cual clasifica 45% del total de las viviendas. O sea, viviendas en ciudadelas y cuarterías (generalmente habitaciones) en condiciones calamitosas.

La conservación del fondo residencial, devenida responsabilidad del Estado cubano con la aprobación de la Ley Nacional de la Vivienda, se mantuvo relegada durante décadas, mientras se favorecía la creación de nuevos fondos —por lo general, en áreas urbanas periféricas y en nuevos asentamientos aislados vinculados a actividades productivas—, y los servicios e infraestructuras dirigidos a elevar la calidad de vida en otros territorios de un país que mostraba grandes desequilibrios sociales.

La Habana Vieja, sector urbano donde además inciden la antigüedad de las edificaciones y el uso intensivo sobre ellas —favorecido por la ineficiencia en los controles— se considera un territorio en «riesgo permanente» como consecuencia del extremo deterioro de gran parte de sus edificaciones. La paulatina pérdida de sus fondos residenciales implica, además de un problema de gran envergadura en lo social, el lamentable perjuicio de los valores patrimoniales.

## **El proceso rehabilitador en tránsito hacia un enfoque integral**

El enfoque asumido en los primeros tiempos —inicios de la década de los 80— por el entonces llamado «Plan de restauración» de La Habana Vieja,<sup>3</sup> estuvo marcado por las limitaciones económicas y por la falta de integralidad derivada de las estructuras sectoriales administrativas a las que debía responder. De este modo, la supuesta misión de dicho plan era —tal como su nombre indicaba— la restauración de «monumentos», orientada a la actividad estrictamente cultural a la cual se asociaba. De ello se derivaba una actuación puntual, dirigida a edificaciones de alto rango patrimonial, las cuales, una vez restauradas, eran destinadas a instalaciones culturales, por lo general museos.

Los restantes problemas funcionales del área —como aquellos complejos vinculados con la vivienda, la mala calidad de los servicios, los relacionados con la infraestructura técnica, entre otros— constituían competencia de otros sectores administrativos con sus correspondientes presupuestos, mínimamente vinculados con el Plan de restauración, salvo el de la Dirección Provincial de la Vivienda, encargada por el gobierno de la ciudad para actuar como reubicador —en cualquier sitio— de la población afectada por las intervenciones constructivas y por los consecuentes cambios de uso.

Se entendía que las inversiones en los programas de vivienda eran responsabilidad de otras entidades y administraciones del Estado creadas para estos fines, no objetivos de la restauración, mientras que aquellas descansaban en la confianza de que la atención al fondo residencial sería asumida por el Plan del Centro Histórico. En definitiva, el problema habitacional quedaba en tierra de nadie.

La posibilidad de que el proceso de rehabilitación del Centro Histórico adquiriera un enfoque integral surge con el Decreto Ley 143, de 1993. A partir de este momento, deja de ser una actividad subvencionada por el Estado y asume un régimen autofinanciado. Se le conceden a la Oficina facultades para la planificación, gestión y toma de decisiones dentro de su territorio, y la posibilidad de administrar la actividad inversionista a partir de los recursos que el propio territorio debía y podía generar. Quedaban atrás aquellas primeras etapas cuando el patrimonio recuperado pasaba, de manera casi exclusiva, a desempeñar funciones básicamente culturales y, en menor medida, de tipo gastronómico. La limitada productividad de estas instalaciones no constituía un asunto preocupante, pues de cualquier modo serían recursos que no tributaban a la economía del área.

Las nuevas circunstancias, a partir del modelo de gestión y de los basamentos legales adquiridos, favorecen la misión de la Oficina del Historiador y posibilitan que la rehabilitación asuma el aspirado enfoque. La conveniente explotación del patrimonio demostraría su capacidad de generar los recursos necesarios para asegurar la continuidad del proceso rehabilitador que ya no estaría limitado a los aspectos físicos y formales, sino lograría encarar la recuperación social y económica de su territorio. Estos cambios y las nuevas posibilidades económicas se truecan pronto en un vertiginoso impulso constructivo y en la consiguiente expansión del área atendida, dentro de una estrategia urbanística que recupera, paso a paso, áreas enteras donde se combinan las diversas modalidades de la intervención constructiva.

Quedaba así abierto el camino hacia la real atención de la problemática de la vivienda y, en general, del hábitat en el Centro Histórico. Los recursos para dicho propósito serán obtenidos a partir de la rentabilidad aportada por los programas de carácter terciario, fundamentalmente aquellos vinculados a las actividades comerciales y de turismo. De aquí se deriva la estrategia de favorecer, sobre todo en los inicios de la nueva etapa, inversiones de carácter productivo, en especial las de más segura, rápida y ventajosa rentabilidad, tales como las instalaciones comerciales, gastronómicas y las asociadas al turismo.

Esta estrategia lleva implícita una situación riesgosa: la de limitar las inversiones relativas a la vivienda, sobre todo si se tiene en cuenta que, en nuestras circunstancias, esta constituye un servicio prácticamente subvencionado por el Estado, pues los recursos invertidos en ella resultan irrecuperables ante la moderada fórmula de pago que la legislación cubana establece para el arrendamiento de la vivienda social, o sea, 10% del ingreso familiar. El reconocimiento de estos riesgos señala la importancia de encontrar un punto de equilibrio conveniente en la distribución de los recursos inversionistas entre ambos sectores, para no afectar el carácter residencial que se desea proteger.

## Las alternativas adoptadas

Un tema de debate de gran actualidad es el referido a la capacidad residencial del Centro Histórico. Lineamientos generales dictados por el Plan Director de la ciudad de La Habana, en sus primeras etapas —inicios de los años 80—, señalaban la conveniencia de reducir la población residente en el Centro Histórico partiendo de los enfoques conservacionistas que, por aquellos tiempos, marcaban a este territorio como un «sector de restauración» sin mayores definiciones y ajeno

a las líneas de desarrollo trazadas para otras áreas de la ciudad. Las densidades recomendadas —que implicaban la salida aproximada de la mitad de los residentes— no respondían a un estudio profundo y detallado del área, tanto en los aspectos urbanísticos como en los referidos a las particularidades de su arquitectura, que permitiera precisar sus verdaderas potencialidades y capacidades.

Estos números fríos y subjetivos quedaron automáticamente grabados en la mente de los sucesivos dirigentes de la administración pública; se justificaban así los traslados de familias hacia otras áreas de la ciudad solicitados desde el Plan y que, en su lado positivo, permitieron la actuación en un importante grupo de edificaciones patrimoniales que desempeñaron luego nuevas funciones. El carácter autofinanciado asumido más tarde por el Plan implicó que este tendría que crear, a partir de sus propios recursos, los nuevos fondos de viviendas necesarios para la reubicación de las familias.

El peso fundamental de nuevas viviendas sería edificado en áreas periféricas de la ciudad, con el sentido de facilitar la rapidez de los procesos constructivos gracias a las tecnologías consideradas, y al mismo tiempo evitar los riesgos de enfrentar una inserción contemporánea condicionada por los escasos recursos y la premura. Hasta entonces, la rehabilitación de edificaciones con fines habitacionales se había mantenido a un ritmo muy lento, concentrada en la experiencia de la Plaza Vieja. Conviene señalar que estos traslados fuera del Centro Histórico, aun cuando no respondían a los intereses y deseos de la mayor parte de la población, implicaron siempre el acceso a una nueva vivienda dotada con requisitos y comodidades, ajustados a las necesidades y características de cada familia.

Con el nuevo modelo de gestión, la creación de viviendas por la vía de la rehabilitación de edificaciones adquiere entonces mayor impulso. Estas intervenciones procuran, por lo general, la reducción del número inicial de viviendas contenidas en el inmueble, ya que los proyectos están dirigidos a crear de soluciones dignas y confortables. También se favorecen las experiencias relacionadas con la inserción de arquitectura contemporánea, condición indispensable como complemento de la rehabilitación del fondo existente y la recuperación del tejido urbano afectado por las sistemáticas pérdidas.<sup>4</sup> (El Centro Histórico acumula un potencial de estas que, lamentable y sistemáticamente, se incrementa más de lo deseado).

La Oficina del Historiador de la Ciudad ha manifestado su interés de que las nuevas viviendas que se produzcan en el Centro Histórico —ya sean por la vía de la rehabilitación o como viviendas de nueva planta— respondan a soluciones cómodas y confortables, de acuerdo con la jerarquía del conjunto

urbano. Se registran, de este modo, indicadores algo más amplios que los previstos por la normativa nacional para la vivienda.

Este interés en la obtención de una vivienda más cómoda no siempre es bien interpretado en su justa medida, y deriva muchas veces hacia soluciones económicamente cuestionables, no solo en relación con el costo de las edificaciones y los recursos en ellas invertidos, sino porque llegan a implicar un despilfarro del valioso suelo urbano. Ello ocurre cuando en una parcela con capacidad para la obtención de un determinado número de viviendas —atendiendo en ello a las condicionales que impone el sitio en particular, según nuestras normativas— se logra cumplimentar solamente una parte de dicha capacidad.

Si bien el Centro Histórico impone sus restricciones, no hay por qué interpretar que una vivienda digna, confortable y agradable sea necesariamente el resultado de áreas abundantes. Se conocen numerosas experiencias en centros urbanos de países desarrollados donde se diseñan viviendas de pequeñas dimensiones con óptimas condiciones de funcionalidad que las hacen muy apropiadas para las familias de pocos miembros —tal como ya muestra nuestra tendencia demográfica—, y para aquellas que no cuentan con grandes recursos o prefieren emplear su dinero en otros fines. (El precio de la vivienda responde, entre otros aspectos, a la dimensión de sus espacios, otro de los factores que, lamentablemente, tiene escasas implicaciones en nuestro caso).

El alto costo de la producción de viviendas en el Centro Histórico —donde todos los materiales, componentes e incluso tecnologías deben ser comprados con moneda libremente convertible, y muchas veces importados— contribuye a que, a pesar de los grandes recursos que se destinan a este programa, estos resulten infinitamente inferiores a las necesidades acumuladas y a la creciente demanda que se deriva del progresivo deterioro, los cambios demográficos y de composición de la familia, los problemas de la convivencia intergeneracional y las aspiraciones originadas por los nuevos modos de vida.

Dadas estas circunstancias, las acciones llevadas a cabo por los propios residentes de La Habana Vieja encaminadas a «mejorar» en lo posible sus actuales condiciones habitacionales —hasta tanto no les llegue una oportunidad dentro del proceso oficial de la rehabilitación— están conduciendo, en muchas ocasiones, a la penosa afectación de los valores patrimoniales del Centro Histórico. Ni siquiera su condición de Patrimonio de la Humanidad lo ha podido librar de las transformaciones que, como en muchas otras áreas de la ciudad, están empobreciendo la imagen urbana, sin hablar ya de la arquitectura. Esta

situación resulta más crítica en aquellas zonas donde aún no llega la acción rehabilitadora, consideradas por algunos como de escaso valor patrimonial, alejadas del mal llamado «kilómetro de oro» del Centro Histórico.

La ineficiencia de los controles urbanos y la escasa posibilidad de brindar alternativas a estas acciones contribuyen a su reiteración, a lo que se suma el hecho de que, con posterioridad, estas obras ilegales pueden resultar legalizadas en los documentos de los propietarios y/o usufructuarios. Esto no significa que estén agotados los intentos por encontrar nuevas fórmulas que aprovechen el indudable potencial representado por un sinnúmero de familias que, de modo sistemático, se proponen invertir esfuerzos propios —recursos económicos y humanos— en el mejoramiento de sus viviendas, ya sea encarando los tramites oficiales establecidos, o sin contar con ellos hasta una vez materializadas las acciones, cuando, como ocurre en muchas ocasiones, ya el mal no tiene remedio.

Pudiera parecer que encontrar soluciones a este serio problema ha estado limitado por el desinterés, la desidia o la falta de imaginación de los equipos técnicos que conducen, o intentan conducir, los procesos de rehabilitación de nuestros centros históricos. Sin embargo, detrás de este conflicto está la limitadísima oferta a la población de los materiales requeridos para la actuación en sus viviendas. Su obtención por vía ilegal es lo que permite la realización de la mayor parte de las intervenciones actuales que, por lo tanto, se ejecutan sin el consentimiento, la fiscalización y orientación de quienes las podrían revertir de modo favorable.

## Repensando estrategias

Aceptar las altas densidades dentro de parámetros que no afecten los ambientes urbanos, los valores patrimoniales y no arriesguen la heterogeneidad funcional que debe garantizar el Centro Histórico, constituye una ventaja económica, sobre todo en los territorios de mayor centralidad. Pudieran valorarse algunas estrategias en este sentido, además del principio del uso racional del suelo urbano.

La disminución de la población del Centro Histórico a expensas de reubicarla en zonas alejadas, repercutirá en el orden económico a escala de la ciudad en su conjunto. Lo aparentemente más económico tendrá luego un costo adicional a partir de nuevas infraestructuras de transporte, servicios —nunca a la altura de lo que garantiza la centralidad del área que se abandona—, etc. Esto, sin mencionar las afectaciones que representa para la población reubicada el desarraigo, el cambio en las costumbres y los hábitos de vida, las implicaciones para sus vínculos laborales, la

**Lograr un centro histórico habitado, sobre todo por la población autóctona, además de su conveniencia en el sentido práctico del funcionamiento del área —en especial en lo relacionado con su seguridad—, resulta un factor clave en la conservación de su autenticidad.**

pérdida de sus relaciones más afectivas en la comunidad, entre otras.

Dadas las incuestionables restricciones en la rehabilitación de una edificación existente, sobre todo si recae sobre un inmueble de cierta categoría cultural, sería una estrategia conveniente diseñar allí las viviendas de áreas más generosas, en total dependencia de la estructuración espacial del «edificio que manda». Este aspecto sería luego compensado con la creación de viviendas más pequeñas, generadoras de densidades más altas, en los proyectos de las nuevas edificaciones que se inserten en las parcelas libres así como en la rehabilitación de edificios de menor valor patrimonial. Semejante estrategia tendría mejores posibilidades de aplicación si se lograra un control efectivo a partir de la realización previa de proyectos urbanos detallados que definan, claramente, objetivos como el de asegurar un conveniente equilibrio funcional.

La estrategia de «compensación» posibilitaría, sin dudas, atenuar los efectos de la baja ocupación residencial que supone la actuación en monumentos de alta categoría cultural, que no por ello se debe negar su destino residencial, aunque siempre simultaneado con otras funciones afines al área y a sus requerimientos de centralidad. Se trata así de perseguir un equilibrio que responda al principio de heterogeneidad funcional deseada para el Centro Histórico, así como también a la no segregación de funciones, tan criticada en otras experiencias.

Las implicaciones económicas cercanas al despilfarro de nuestros limitados recursos se relacionan con la asignación del uso residencial a edificaciones cuyas tipologías<sup>5</sup> imponen restricciones tales, que su asimilación solo se lograría a partir de intervenciones muy traumáticas que atentarían contra los principios de la autenticidad y que, adicionalmente, aumentarían el monto de la inversión. La otra cara de esta moneda es la ocupación de arquitectura doméstica para otras funciones ajenas a ella —como lo hacen, en muchas ocasiones, las actividades administrativas— que bien pudieran acomodarse en otros edificios de tipología civil-pública, o en las plantas bajas de los abundantes edificios mixtos donde, en condiciones mínimas de habitabilidad, se reubican familias afectadas por situaciones de derrumbes o urgencias ante desastres

naturales. Agrava este último caso el hecho de que los edificios mixtos poseen muchas veces un alto deterioro y plantas altas tugarizadas.

Una práctica a la que con frecuencia nos enfrentamos y que conduce al incremento de viviendas inadecuadas acontece cuando algunas unidades o direcciones de la administración pública ceden medios básicos que ya no necesitan —incluso, a veces, parte de una de estas instalaciones— a algunos de sus trabajadores necesitados de vivienda. Se trata, por lo general, de antiguos almacenes, locales herméticos cuya única entrada de ventilación e iluminación está en la fachada, con la consecuente generación de problemas en el funcionamiento de la vivienda —humedad, dependencia total de la energía eléctrica, falta de privacidad, entre otras muchas deficiencias. Este tipo de decisión, dentro del Centro Histórico, incumple legislaciones existentes, y demuestra el desconocimiento de los procedimientos oficiales para la aprobación del uso de suelo.

La nueva normativa para el Centro Histórico —las Regulaciones Urbanísticas, de próxima publicación— establece un régimen de vinculación entre posibles usos, zonas y tipos arquitectónicos reconocidos en nuestro territorio. La definición de una estructura tipológica de la dominante arquitectura doméstica de La Habana Vieja ha posibilitado precisar el conveniente vínculo entre cada uno de los tipos integrantes de dicho sistema con las funciones previstas para el área, incluso considerando los aspectos cuantitativos —o sea, las intensidades factibles para cada una de ellas.

La concertación y el intercambio de opiniones con residentes y usuarios del Centro Histórico constituyen aspectos que requieren de una mayor atención y sistematización. Aunque en términos generales la población ha considerado exitosa la experiencia de la rehabilitación —según una encuesta realizada en 1999—<sup>6</sup> siempre hay juicios y recomendaciones que tener en cuenta, en la medida en que contribuirán a detectar errores, mejorar el funcionamiento de las instalaciones y establecer prioridades que respondan a los mayores intereses comunitarios. En este sentido, y con vistas a la aprobación del Plan Especial de Desarrollo Integral del Centro Histórico, que en estos momentos se actualiza, está prevista la consulta pública

con la participación de representantes de la comunidad, así como la concertación con las instituciones vinculadas con el territorio y la protección del patrimonio.

## Aspectos relativos al diseño

Resulta innegable la necesidad de mejorar la capacitación de los proyectistas que se enfrentan al reto de diseñar las viviendas requeridas por el territorio, ya sea en el caso de la rehabilitación de las edificaciones, como en el de las obras de nueva planta. Tan importante es lograr la más alta sensibilidad con el patrimonio existente sobre el cual se va a actuar, como ser capaces de crear obras nuevas que, además de sumar valores al Centro Histórico, expresen su contemporaneidad de tal manera que las futuras generaciones sean capaces de identificar la época de construcción del edificio, tal como hacemos ahora con la producción pasada.

Con frecuencia, durante los procesos para la aprobación de los proyectos se presentan alternativas extremas. De una parte, diseños en los cuales los proyectistas tratan de imponer expresiones atrevidas, casi siempre en contradicción con lo normado, mientras que, en situaciones opuestas, otros diseños se limitan a cumplir estrictamente con lo regulado para quedarse en el mimetismo pobre, anónimo, insustancial. Precisamente, las preocupaciones en relación con la expresión de la nueva arquitectura llevan, muchas veces, a condicionar los proyectos a la conservación de antiguas fachadas que, milagrosamente, han permanecido en pie luego de la pérdida de una edificación. Esta decisión, que dificulta el diseño del nuevo edificio y limita la renovación del Centro Histórico, puede ser causa también del encarecimiento de la obra y debería justificarse solamente ante la presencia de un alto valor cultural de merecida conservación.

Otros problemas frecuentes en los proyectos de rehabilitación de viviendas provienen del «arquitecto de la comunidad». En estos trabajos se presenta, por lo general, el diseño de la vivienda totalmente enajenado de la planta del edificio del cual ella forma parte para, de este modo, hacer incomprensible su funcionamiento —características del acceso, relación con posibles áreas descubiertas no expresadas, colindancias y áreas comunes—, lo cual dificulta la lectura de la solución. En ocasiones, se ha recomendado la participación de estos profesionales en cursos especializados en arquitectura del Centro Histórico, en particular de la doméstica, hacia donde regularmente se dirigen sus actuaciones. Estas oportunidades han sido rechazadas bajo el argumento del cúmulo de trabajo de tales entidades.

En la práctica sistemática, con vistas a la aprobación de los proyectos, se señala la importancia de optar por diseños más flexibles en la organización de los espacios de la vivienda, lo cual posibilitará su mejor adecuación a los cambios en el núcleo familiar y a las nuevas necesidades derivadas del desarrollo tecnológico y de los cambios en el modo de vida. Vinculadas al tema económico, se critican aquellas soluciones que implican un desacertado manejo climático al propiciar la ventilación forzada y la iluminación artificial.

La participación de la población en la actividad constructiva de sus viviendas es un hecho real, inevitable y, además, conveniente. El Estado, responsabilizado fundamentalmente con las obras de carácter público y las intervenciones de mayor envergadura, no dispone de la capacidad necesaria para asumir todas las acciones requeridas por el tema habitacional. A pesar de los riesgos y los conflictos que generan, gracias a ellas logran sobrevivir muchas edificaciones que no responden a intereses inmediatos dentro de los planes de inversión, ya sea por la vía de la Oficina del Historiador o por la Municipalidad, y que, ante el abandono o la falta de actuación, desaparecerían del área. Así vemos cómo casas pequeñas de tan alto valor e integridad tipológica como la ubicada en Damas 862, se pierden ante la tardanza de la restauración por vía oficial y, por otra parte, porque sus ocupantes carecen de los recursos mínimos para frenar la total destrucción.

## Las buenas prácticas

Es justo reconocer los indudables aportes que la experiencia de La Habana Vieja muestra en relación con los tratamientos al hábitat en el ámbito general de los centros históricos. Algunos, de gran interés, constituyen soluciones novedosas desde el punto de vista cultural, social, económico y estratégico, dignas de considerar en otros contextos.

Uno de los enfoques novedosos se relaciona con la actitud ante el riesgo de la segregación funcional, que tiende a la creación de ambientes exclusivos dirigidos a un tipo especial de usuarios. Se trata de una práctica frecuente en algunas experiencias internacionales y que propician también varias teorías del urbanismo. En este caso, el área principal de intervención ha conservado, e incluso incorporado, muchas actividades que, según aquella tendencia, hubieran sido relegadas a zonas básicamente residenciales —escuelas, centros de salud especializados, bibliotecas, farmacias, entre otras—, y se negarían para las de marcada centralidad. Muchas de estas funciones ocupan edificaciones de alto valor patrimonial intervenidas por el Plan, aspecto que les otorga una mayor dignidad. El uso residencial, según

el Plan Especial del Centro Histórico, debe estar presente en todas y cada una de las zonas de regulación en las que se ha estructurado el territorio para su manejo y proyección futura, aunque se plantean variaciones en las intensidades dentro de aquellas.

La atención a la tercera edad —grupo vulnerable cuyo peso se incrementa en nuestro país y que resulta significativo dentro de las características demográficas del Centro Histórico— cuenta con programas e instalaciones de referencia a nivel de la ciudad e incluso nacional. Se destaca la novedosa alternativa de las viviendas protegidas para adultos mayores, con tres instalaciones funcionando y otras previstas, en ejecución y/o proyecto. Se trata de un sistema de edificaciones estructuradas en pequeños apartamentos diseñados para la seguridad y el máximo confort de estas personas.

El sistema de viviendas protegidas es atendido y controlado por la Oficina de Asuntos Humanitarios, otro de los programas emblemáticos y de más alto contenido social del Centro Histórico. Dicha Oficina tiene por sede el antiguo Convento de Belén, aún en proceso de restauración, pero cuyas áreas ya recuperadas acogen este centro que brinda un servicio de salud —geriátrica, fisioterapia, oftalmología, entre otros—, así como sociocultural para ancianos, impedidos físicos, y, en general, grupos vulnerables del área. De modo paralelo, desarrolla un amplio programa de actividades culturales e incluso servicios religiosos, en lo que fuera la capilla del antiguo convento, convertido actualmente en un sitio de encuentro y recreación, en especial para la población adulta y, en general, para la comunidad.

Es innegable la ventajosa situación de los residentes para el disfrute de la variada oferta cultural que —para la ciudadanía en general— desarrolla sistemáticamente el territorio, con acceso muchas veces libre o a un precio moderado y en moneda nacional. Se trata de una programación dirigida a los diferentes intereses —niños, jóvenes, ancianos— y está propiciando que el Centro Histórico sea, en la actualidad, el sitio por excelencia para el disfrute del tiempo libre de los habaneros.

La recuperación socioeconómica del área tiene, entre sus principales expresiones, la conveniente práctica de favorecer a los residentes con la prioridad en la ocupación de los numerosos puestos de trabajo generados en el territorio, ya sea en sus instalaciones comerciales, turísticas, de servicio, o las vinculadas a la construcción, entre otras. La actividad turística ha propiciado que muchas familias hayan convertido parte de sus viviendas en habitaciones dedicadas a la renta, servicios gastronómicos, talleres o galerías de arte. Las ganancias por esta vía repercuten también en la calidad constructiva de sus viviendas y en su mejor expresión urbana.

## Continuidad y perspectivas del proceso en torno al tema habitacional

Aun reconociendo los avances de la rehabilitación urbana y la expansión del área atendida, los costos cada vez más elevados de las intervenciones, la incorporación de nuevos territorios a la gestión de la Oficina del Historiador —el Malecón habanero y el Barrio Chino—, así como otras obras de gran envergadura dispersas en la ciudad, hacen pensar en la imposibilidad de que con los ritmos actuales se logre llegar a tiempo a todos los sectores del Centro Histórico y a una gran parte de su valiosa arquitectura, en especial aquella más deteriorada.

Si bien es cierto que los resultados mostrados por las áreas recuperadas y el hecho de llegar con la actuación a sitios tan geográficamente centrales como el ocupado por la manzana 148 —conocida por las instalaciones de producción farmacéutica que desarrollara en épocas pasadas la familia Sarrá— en la que hemos llamado «La Habana profunda», hacen que se despierten en la población expectativas en relación con sus viviendas. Sin embargo, no todos están dispuestos a esperar lo incierto mientras sufren las carencias y las dificultades que menoscaban su calidad de vida. De manera que se incrementan obras realizadas con los recursos propios de los residentes, muchas veces de manera ilegal y a menudo incluyendo la agresión al patrimonio.

Se trata, sin dudas, de una capacidad y disponibilidad presente en una parte de la comunidad que no está siendo aprovechada ni encauzada debidamente.<sup>7</sup> Cabría entonces preguntarse si tendría lógica la creación de instrumentos que permitan la co-gestión del proceso de rehabilitación y, de este modo, incluir de manera oficial a aquellos residentes con capacidad financiera para asumir la intervención constructiva que su vivienda requiere. Creo firmemente que esta alternativa posibilitaría que los recursos estatales, en este caso de la Oficina del Historiador, se concentraran, para el tema residencial en el apoyo a las familias desprotegidas y en la actuación sobre aquellos exponentes del patrimonio edificado cuya pérdida es inminente, aun cuando no formen parte del área principal que hoy concentra las acciones.

Experiencias como la uruguaya, en las cooperativas de autogestión y ayuda mutua, han sido efectivas incluso en su actuación en áreas de la Ciudad Vieja de Montevideo. La participación de las familias involucradas —con la debida asistencia técnica— tiene, entre sus ventajas adicionales, el interés por la calidad de las obras, el rigor en el control de los recursos, la búsqueda de la eficiencia económica y la organización posterior requerida para el cuidado y el mantenimiento futuro de las viviendas.

El programa Emergencia ante derrumbes, experiencia que tuvo un impulso significativo en los

inicios del nuevo milenio, y que luego perdió sistematicidad, es una alternativa débilmente explotada, a pesar de sus ventajas en cuanto a frenar con recursos mínimos el estropicio de inmuebles habitados y, sobre todo, la pérdida de la vida de sus ocupantes. Se trata de una variante que, mediante acciones centradas en el aseguramiento estructural del edificio, el sellaje de las posibles filtraciones y la reposición de las instalaciones hidrosanitarias de beneficio común para los residentes, posibilita su conservación y evita el colapso, hasta tanto no reciba la rehabilitación que le corresponde. Mientras tanto, las viviendas que lo conforman se benefician de las condiciones de habitabilidad elementales — informadas previamente las familias del alcance limitado de la intervención para evitar las falsas expectativas—, y el ámbito urbano de una expresión más decorosa en su imagen.

Este tipo de programa constructivo, como otros requeridos por las edificaciones residenciales, resultan más eficientes si cuentan con organizaciones especializadas que logren la familiarización con esta modalidad de las intervenciones y dispongan del equipamiento y los recursos propios para llevarlas a cabo.

El importante objetivo de revertir la precariedad de la vivienda en el Centro Histórico incluye la conducción de programas que requieren muy elevados recursos; todas las posibles fuentes deben ser consideradas y convenientemente aprovechadas. La conservación y rehabilitación del fondo residencial constituye una actividad sistemática y sin límites en el tiempo. La incorporación de la nueva arquitectura responde a la lógica del desarrollo natural de los conjuntos urbanos; intentar por todos los medios que esté a la altura de la calidad de lo heredado es también un objetivo primordial y permanente.

Los ambientes residenciales, con su concentración de edificios de vivienda, son determinantes en la calidad de la imagen de nuestra ciudad, incluyendo en ella el Centro Histórico La Habana Vieja. Los problemas actuales, derivados de la actuación y de la no actuación en la vivienda, repercuten decididamente en estos contextos. Resulta de gran importancia el enfrentamiento cotidiano a lo mal hecho. Del mismo modo, es conveniente monitorear los resultados del proyecto rehabilitador y

comprobar tanto sus logros como sus posibles deficiencias, las que pueden ser corregidas durante el proceso. Atendiendo al carácter integral que se le reconoce a esta experiencia, será igualmente importante seguir de cerca su repercusión —cualitativa y cuantitativa— sobre el carácter residencial del área, así como la calidad de vida de la población residente.

## Notas

1. En las áreas urbanas, el hábitat incluye tanto la vivienda como los servicios a ella asociados y su ambiente.
2. Pudieran señalarse tres modalidades muy reiteradas en los manejos de los centros históricos: la de la casi total terciarización de estos espacios; la que los convierte en sitios casi exclusivos para el turismo; y la que conserva un mínimo de población; pero en muchas ocasiones, ajena al sitio, en una práctica de explotación temporal.
3. Estos planes respondían a los presupuestos quinquenales asignados por el gobierno de Ciudad de La Habana, que tuvieron como inicio el plan 1980-1985, al que siguió el correspondiente al quinquenio 1986-1990.
4. En años anteriores —segunda mitad de la década de los 80— el territorio municipal había recibido el impacto del Plan de las microbrigadas estatales, generalizado en la ciudad y que implicó la incorporación de, aproximadamente, unas sesenta nuevas edificaciones en espacios libres disponibles. Dicha experiencia, a pesar de su lado ventajoso en cuanto al aprovechamiento del valioso suelo urbano en la creación de nuevas viviendas, tuvo como aspecto negativo el hecho de que estas no serían ocupadas necesariamente por la población del municipio. Dicho Plan incorporaba, además, el riesgo en cuanto la calidad de las obras, dada la inexperiencia de los constructores, la limitada calidad de los materiales disponibles y la dependencia de proyectistas que, por vez primera, se enfrentaban a tales retos en un contexto tan comprometido.
5. Por ejemplo, edificios de tipología civil pública y/o industrial que, en ocasiones, han sido dedicados a fines residenciales.
6. Encuesta socio-económica llevada a cabo por el Plan Maestro, de la Oficina del Historiador de la Ciudad, en el año 1999.
7. El documento elaborado por el Plan Maestro en 1998 —«Avance del Plan para el Desarrollo Integral del Centro Histórico»— ya reconoce este fenómeno como un problema que resolver.