

# Plan de Rehabilitación Urbana del Municipio de Centro Habana

Oportunidades y retos  
asociados a la recuperación  
y potenciación de esta zona  
de la ciudad

Arq. Ana María Chau Díaz  
Dirección Provincial de Planificación Física  
de Ciudad de la Habana

Arq. María Teresa Lleras Pérez  
Dirección Municipal de Planificación Física  
de Centro Habana

Arq. Miguel Padrón Lotti  
Instituto de Planificación Física

Arq. Ricardo Bajo Molina  
Dirección General de Urbanismo de la  
Junta de Andalucía, España.

Asesor del Plan de Rehabilitación Urbana  
del Municipio de Centro Habana

## Resumen

El tema de la rehabilitación urbana ha sido insuficientemente desarrollado en Cuba y el Plan de Rehabilitación Urbana del Municipio de Centro Habana (PRUMCH) constituye un esfuerzo de planeamiento en ese sentido para recuperar los valores urbanísticos y desarrollar las potencialidades de esta zona de la ciudad, amenazados por un proceso de deterioro físico que aún no ha podido ser detenido, en particular en el ámbito de la vivienda. Esta situación está asociada a condiciones económicas difíciles y fuertes limitaciones de recursos, las que no impiden la materialización de objetivos sociales promovidos por el Estado, que garantizan varios servicios prioritarios para la población.

El artículo aborda los objetivos y etapas de elaboración del Plan, el diagnóstico, el modelo urbanístico, así como la gestión y ejecución del Plan. En las conclusiones se hace énfasis en los aspectos de mayor interés del Plan en el contexto nacional y en su significación como oportunidad para promover la rehabilitación.

El PRUMCH fue uno de los cinco trabajos premiados nacionalmente por el Instituto de Planificación Física en el año 2004, fue aprobado por el Gobierno municipal y es uno de los frutos de la colaboración en materia de urbanismo entre la Junta de Andalucía y Cuba.

## Introducción

Sistematizar el problema de la rehabilitación urbana, sus conceptos, modelos y soluciones integrales tiene una significativa urgencia para las ciudades cubanas, generalmente gestionadas de manera sectorial, y ello es necesario no sólo para las áreas delimitadas como “centros históricos”. En efecto, durante muchos años la política urbana ha priorizado la obra nueva por encima de la rehabilitación y la conservación, el nuevo desarrollo por encima de la consolidación o mejora de la ciudad existente. Ello implica considerar enfoques específicos de planeamiento, regulación, gestión y ejecución, incluyendo la necesidad de proyectos, tecnologías y materiales adecuados que contribuyan a la sostenibilidad de este proceso, en condiciones económicas difíciles, así como dotar a los profesionales, inversionistas y autoridades del conocimiento y la sensibilidad necesarios para operar en zonas urbanas de alto valor.

Se trata de buscar soluciones que mejoren las condiciones de habitabilidad de la ciudad consolidada y deteriorada; de recuperar una mezcla adecuada de actividades y usos del suelo que facilite la vida de la población, racionalice los movimientos y al mismo tiempo potencie económicamente cada lugar; así como buscar soluciones

de movilidad coherentes con la morfología urbana existente, por lo general valiosa, en condiciones ambientalmente favorables para privilegiar los movimientos peatonales. Es así que la carga demográfica, los valores patrimoniales y la imagen urbana, entre otros, constituyen temas clave que deben influir en la transformación de las zonas centrales, para producir impactos positivos no sólo en el presente, sino, sobre todo, a largo plazo.

La Ciudad de la Habana constituye un referente de cultura urbana en el contexto iberoamericano. Y el municipio de Centro Habana, soporte del centro tradicional, aporta no sólo imágenes generalmente reconocidas, recreadas insistentemente en la literatura, sino que representa funciones urbanas insustituibles y es poseedor de altos valores arquitectónicos, urbanísticos, patrimoniales, históricos y ambientales, donde el paso del tiempo y la falta de acciones encaminadas a su recuperación y mantenimiento han incidido en el deterioro de su imagen y han puesto en riesgo la pérdida de estos valores y de las funciones urbanas.

El PRUMCH se ha elaborado por las Direcciones de Planificación Física, tanto la Provincial de la Ciudad de la Habana como la Municipal de Centro Habana, bajo la orientación del Instituto, con un equipo integrado por especialistas de varias disciplinas y con la activa participación de numerosas instituciones implicadas, los Consejos Populares y expertos.

El trabajo se ha producido en el contexto del acuerdo de colaboración internacional entre la Dirección de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía y el Instituto de Planificación Física de Cuba, lo que ha aportado la asesoría técnica y la actualización de conocimientos en ese campo. Su objetivo principal es servir como instrumento en el proceso de planificación y gestión de esta zona de la ciudad, orientando las decisiones, valorando las acciones y elaborando las propuestas que permitan, de manera integrada, acometer en diversas etapas su recuperación urbana y arquitectónica, teniendo en cuenta sus significados sociales, ambientales y económicos. De ahí la trascendencia del empeño, el que



*Valores arquitectónicos, urbanos, patrimoniales, históricos y ambientales.*

sólo llegará a resultados concretos con una amplia participación y la coordinación de acciones de muy diverso tipo a cargo de distintos organismos y de la población. En ese sentido, no debe considerarse como un documento puramente técnico, sino como una herramienta y proceso de trabajo del gobierno local que dirija la política inversionista, a fin de propiciar la recuperación de su imagen urbana y de las funciones que han caracterizado el municipio a lo largo de su historia, y que lo deben potenciar en las condiciones actuales y futuras.

Su elaboración se realizó en tres etapas básicas de trabajo: diagnóstico, avance de plan y plan, que generaron interacciones específicas con el gobierno local, instituciones y entidades locales, y la población. El diagnóstico aportó los análisis imprescindibles sobre la evolución histórica del municipio, la identificación de sus principales problemas, potencialidades y tendencias, y la consideración de los actores clave, incluyendo las organizaciones y procesos promotores de la rehabilitación en el Malecón, el barrio de Cayo Hueso, el Barrio Chino y el Consejo Popular de Colón.

Esta etapa del trabajo abarcó, con sentido estratégico, todos los sectores representados dentro del territorio y del entorno, abordando las temáticas: análisis estructural funcional; población; ocupación; hábitat; transporte, red vial; redes técnicas; medio ambiente y desastres; espacios públicos; producción; turismo; imagen; equipamiento; protección del patrimonio y regulaciones. Se contó con un diagnóstico participativo donde se reflejaron los criterios de la población representada en los Consejos Populares, que permitió reconocer su percepción de los problemas y potencialidades, así como considerar desde un inicio determinadas prioridades sociales.

Por otra parte, se tuvo en cuenta un grupo de trabajos antecedentes, varios de ellos con aprobación de gobierno, que plantean criterios generales y específicos que contribuyeron a fundamentar los objetivos que el Plan propuso, entre ellos:

- Esquema y Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de la Ciudad de la Habana, elaborados por su Dirección Provincial.
- Regulaciones Urbanísticas de Centro Habana elaboradas por las Direcciones Provincial y Municipal de Planificación Física.
- Estudios realizados por el Taller de Transformación Integral de Cayo Hueso.
- Proyecto Especial de Rehabilitación Integral del Malecón (PERI), realizado por la oficina creada para ese fin, incorporada a la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana.
- Estudio del Consejo Popular de Colón, realizado por el Proyecto de colaboración internacional entre Italia y Cuba "Habana-Ecópolis", con la participación de la Facultad de Arquitectura.

En la etapa avance de plan se definieron las primeras concepciones y propuestas de intervención que, una vez debatidas por expertos e instituciones, conformaron los elementos básicos para una estrategia de intervención integrada, que fue inmediatamente sometida a consideración del Consejo de Administración Municipal junto con el diagnóstico, como primera aproximación al Plan. Durante la etapa final de elaboración del plan se concretaron sus resultados con los detalles necesarios: el modelo urbanístico; los objetivos estratégicos; las áreas de intervención integrales priorizadas con su ficha técnica; el programa de actuación; así como la revisión y actualización de las Regulaciones Urbanísticas. Se propusieron también los instrumentos para la ejecución del Plan y un inventario del patrimonio, que expresa un grupo significativo de valores arquitectónicos y urbanísticos a focalizar. La construcción de estas determinaciones del Plan implicó un significativo esfuerzo para lograr la contribución y compromiso de las instituciones implicadas a los niveles municipal, provincial y nacional, este último con carácter exploratorio. El PRUMCH fue presentado a aprobación preliminar del Consejo de Administración Municipal, y fue aprobado por el gobierno local: la Asamblea Municipal del Poder Popular.

## Diagnóstico

El municipio de Centro Habana es el más pequeño de los que conforman la Ciudad de la Habana y que integra su zona central, urbanizado completamente y de manera compacta. Su extensión superficial es de 3,42 km<sup>2</sup> y su población es de 152 160 habitantes para una densidad de 44 490 hab./km<sup>2</sup>. El tejido urbano está conformado por 514 manzanas ortogonales, y está atravesado por el tránsito preferencial entre el Centro Histórico y otras áreas centrales de la ciudad. El municipio está organizado en cinco Consejos Populares. El diagnóstico aportó, entre otros elementos, las potencialidades y problemas que el Plan debe abordar.



Vista aérea de los municipios de Centro Habana y La Habana Vieja.



*Eje comercial Galiano.*

Fueron identificadas las potencialidades relevantes siguientes:

- El territorio posee el Centro Tradicional Comercial que enlaza al Centro Histórico, al político-administrativo y a otras zonas de alta centralidad. Este aun constituye, a pesar del deterioro, un importante foco de atracción de la ciudad, que integra servicios y actividades especializados

a varios niveles: provincial, nacional e internacional.

- Cuenta con un patrimonio urbano-arquitectónico de muy alto valor.
- Posee imagen propia y reconocida a nivel internacional y una definida identidad cultural.
- En relación con la infraestructura técnica presenta un servicio completo y cobertura total. Algunos de sus componentes han comenzado a rehabilitarse.
- Es un territorio favorecido por el sistema de transporte público con numerosas rutas que lo cruzan o que tienen su origen en él.
- Cuenta con amplios potenciales para realizar acciones de rehabilitación y nuevas obras, las que nacen del estado de deterioro en curso.
- Se desarrolla el programa de modernización de obras sociales, asociado a la estrategia de la Batalla de Ideas, que abarca a los sectores de la educación, el deporte y la cultura, todos de alto impacto social, aunque todavía tienen un impacto físico-espacial puntual.

Se identificaron los problemas principales siguientes:

- Deterioro urbano avanzado que se expresa sobre todo en el sector de la vivienda.
- Pérdida de equipamiento y servicios que debilita su centralidad, lo que está asociado a cambios de uso inadecuados que han afectado las funciones y la imagen, así como a las limitaciones económicas.
- Fuerte presencia de población flotante.
- Carencia notable de espacios públicos.
- Congestión en la red vial coincidente con altos flujos peatonales.
- Falta de mantenimiento y modernización en la infraestructura técnica en general.
- Zonas de riesgo de desastres por penetraciones del mar, inundaciones y derrumbes.
- Borde marítimo con diferentes niveles de contaminación.

La situación de la vivienda constituye el problema principal dentro del municipio, motivo por el cual merece una atención diferenciada. Este problema se hace más complejo cuando se asocia con los riesgos de desastres por ciclones y lluvias prolongadas que generan derrumbes parciales y totales. La infraestructura técnica y los servicios no priorizados de las zonas de viviendas son elementos concurrentes del cuadro de deterioro urbano continuado, que produce un fuerte impacto en la imagen de esta zona de la ciudad asociado a las limitaciones de recursos para la rehabilitación urbana.

Según los datos más recientes emitidos por la Oficina de Rehabilitación y Desarrollo de la Vivienda en el municipio, el 83 % del total de ese fondo se encuentra entre regular y mal estado, lo que incluye diferentes tipologías como edificios de apartamentos, viviendas unifamiliares y ciudadelas, así como un grupo de inmuebles con peligro de derrumbe, lo que genera la necesidad de albergar población en condiciones transitorias y, en alguna medida, fuera del municipio.

Para superar esta situación es necesario acometer al más breve tiempo una serie de acciones emergentes que conforman un conjunto de retos muy tensos de enormes implicaciones sociales, urbanísticas y económicas para el municipio y la ciudad.



*Deterioro de la vivienda.*

El volumen estimado de las acciones a ejecutar cada año con el objetivo de detener la situación de deterioro existente y posteriormente facilitar su superación definitiva en materia de vivienda estará en el orden de los 97 millones de dólares para los diez años de programa de inversiones que considera el Plan hasta el 2013, según fuentes del Instituto de la Vivienda. Ello incluye 1 000 viviendas para reposición, 1 092 acciones emergentes y reparaciones menores en ciudadelas y edificios, 2 041 rehabilitaciones integrales a viviendas unifamiliares y edificios, 400 acciones de conservación, 200 apuntalamientos y demoliciones.

## Modelo urbanístico

El Plan ha asumido y verificado la pertinencia de los lineamientos que para esta parte de la ciudad ha orientado su Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano. El problema demográfico necesita una reflexión particular. Uno de los objetivos que se propuso el PRUMCH desde sus inicios fue el de establecer la carga demográfica y de actividades adecuadas a las funciones físico-espaciales actuales y futuras. Las proyecciones de población realizadas por la Dirección Provincial de Planificación Física de Ciudad de la Habana a partir de datos obtenidos de la Oficina Nacional de Estadísticas arrojaron que para cualquiera de las variantes analizadas, la situación más crítica en cuanto al crecimiento demográfico se podía asumir como la situación de partida en el contexto de una tendencia al descenso de la población en el municipio, cuyas causas requerirían de un espacio no disponible para su explicación. Por estas razones, y en consonancia con las previsiones del Plan General de la ciudad, el PRUMCH asume la hipótesis del mantenimiento de la cifra de población actual considerando que sacar población significaría continuar extendiendo la ciudad y desaprovechar la capacidad de infraestructura con que cuenta el municipio. Sobre esta base, el PRUMCH trabaja con una población estabilizada en torno a los 150 000 habitantes, como dimensión máxima para la solución de los problemas y la concepción del modelo urbano.

Para concebir el modelo de ordenamiento urbano no se ha podido disponer de escenarios económicos y sociales explícitamente fundamentados con el aporte de visiones a mediano y largo plazo de las instituciones implicadas, las que están muy condicionadas por las fuertes tensiones de la inmediatez. En particular, no existen previsiones sobre la evolución futura de las disponibilidades financieras para el desarrollo local en el medio y largo plazo que permitan asumir cambios importantes de tendencia que contribuyan a la rehabilitación de la base física y económica del municipio, aunque pudiera considerarse que la capacidad local de generación de recursos hoy existente pudiera ser capaz de desplegar proyectos dinamizadores o detonantes, en un contexto de gestión concebido para este fin que no corresponde al actual.

En esas condiciones, el Plan ha tenido que desarrollar un escenario en el que se definan y cuantifiquen las acciones críticas de orden urbanístico que permitan estabilizar la tendencia del deterioro físico como primera opción mediante la realización de acciones emergentes y producir una progresiva mejora del mismo en plazos razonables. Es obvio que, de no acometerse el programa de **acciones emergentes**, la evolución del deterioro del fondo edificado continuará su tendencia, lo que acarrearía crecientes problemas y el aumento progresivo de los costos de intervención para revertir la situación actual, incluso hasta el punto de que resultará física y económicamente inviable el establecimiento de programas de actuación desde la óptica de la rehabilitación urbana.

Por otra parte, es indispensable concebir estrategias que preparen al territorio para enfrentar diferentes escenarios, tratando de potenciar sus efectos deseables y evitar o corregir los indeseables en cuanto a:

- Eventual desarrollo turístico en el municipio.
- Mejora de las relaciones internacionales y el contexto económico, que pudiera implicar un incremento de la inversión nacional o con capital mixto.
- Expectativas de un mayor nivel de vida y consumo de los habitantes en relación con el desarrollo de sus servicios más demandados y rentables.
- Reducción de la tasa de nacimientos, el envejecimiento de la población y el aumento de las expectativas de vida, lo que implica posibles incrementos de las instalaciones, las funciones, los servicios y ambientes adecuados para la tercera edad.
- Ocupación de los lotes dejados libres por los derrumbes y la eliminación de los edificios irreparables con nuevas inversiones que correspondan a las necesidades prioritarias de la población y al desarrollo de la economía.

El alojamiento turístico, aunque ha decrecido en número de instalaciones y capacidades, permanece en algunos lugares clave dentro del territorio que son significativos para su estructuración y singularizan su imagen. Por otra parte, el alojamiento privado se ha incrementado en los últimos años. De esta manera, el potencial auge del turismo en el municipio de Centro Habana se contempla desde dos perspectivas: en primer lugar, la implantación directa de nuevos establecimientos de alojamiento (hoteleros y otros) y atracción turística. Para ello deben identificarse las localizaciones en que su implantación resulta posible y deseable, y, en segundo lugar, la rehabilitación y mejora de la imagen urbana y calidad ambiental del municipio, especialmente en los ejes principales y lugares de concentración de servicios, con especial énfasis en la rehabilitación del patrimonio histórico y arquitectónico.

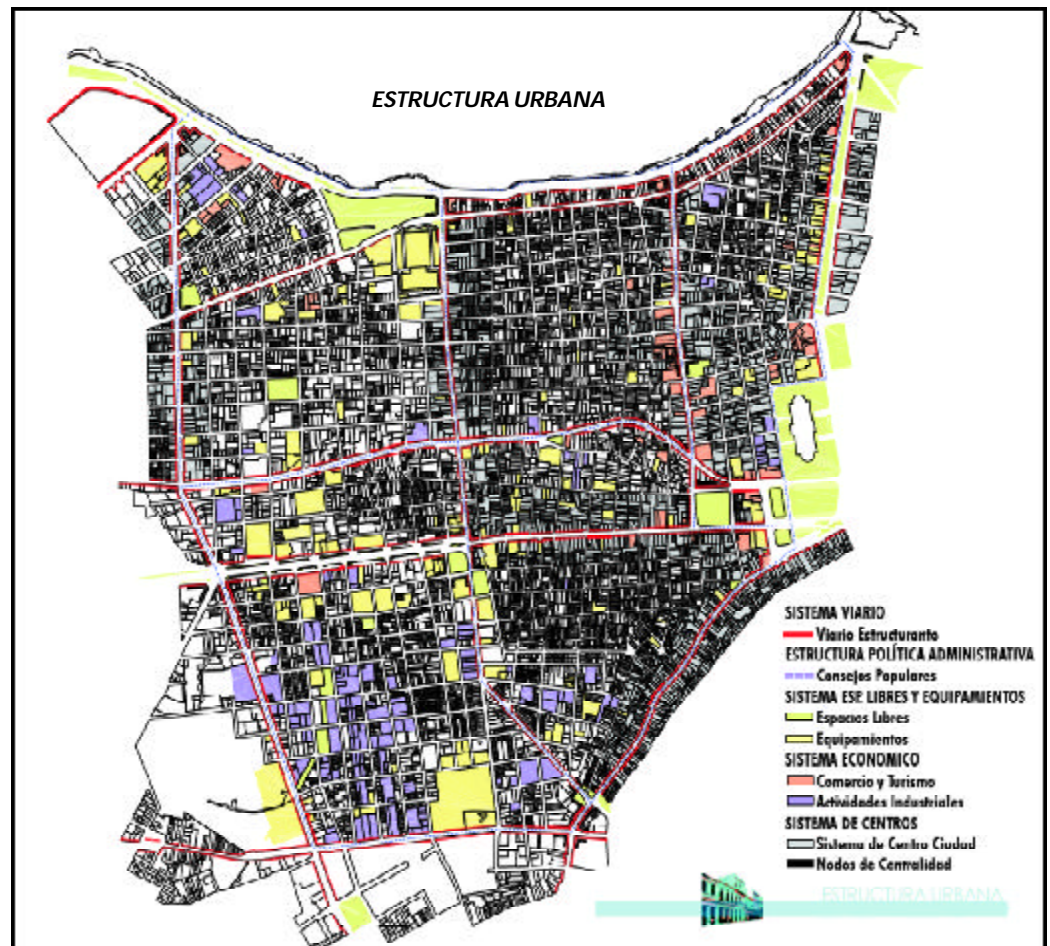
Cabe analizar las inversiones encaminadas a la rehabilitación del patrimonio urbano, desde el punto de vista de su rentabilidad en el mediano plazo, por sus efectos económicos directos sobre el turismo y la recreación asociados a la cultura, así como sus consecuencias sobre el empleo y, simultáneamente, por la economía derivada del ahorro en bienes de importación. La falta de interés actual de acometer inversiones turísticas en Centro Habana que expresan las entidades del sector podría superarse a partir del análisis de los efectos positivos a mediano plazo basados en el planteamiento anteriormente expuesto.

Un aspecto esencial de la determinación del modelo urbano es la reflexión sobre la eventual persistencia de la pérdida del patrimonio edificado de no realizarse acciones que frenen el deterioro. Ante la pérdida de una considerable cantidad de inmuebles, se requiere regular con la precisión adecuada la inserción de las futuras inversiones, incluyendo los sistemas constructivos y diseños arquitectónicos adecuados, de manera que los impactos urbanísticos de estos procesos estén orientados por el logro de una alta calidad urbana. Ante este reto el Plan asume como uno de sus ejes la identidad del municipio con todos sus valores tales como: la manzana cerrada; los servicios de uso diario ubicados en las esquinas; la presencia de portales de uso público a lo largo de las vías principales; los puntales; la verticalidad de los vanos; las proporciones de los lotes; el uso del suelo y de las plantas bajas en edificios con fines gastronómicos, servicios y otros fundamentalmente en las vías principales.

Es así que el Plan se pronuncia por fortalecer los valores determinantes en la identidad de Centro Habana, aunque en aquellos lugares donde sea necesario y posible se podrán realizar modificaciones discretas y controladas teniendo en cuenta el entorno urbano-arquitectónico y las características fundamentales del territorio, para lograr un cierto equilibrio que permita responder a las exigencias contemporáneas, sin perder la imagen propia y reconocida que necesariamente debe continuar enri-

queciéndose. Esta determinación del Plan se refiere también a los valores intangibles que caracterizan al municipio.

En función de estos escenarios, el modelo urbano desarrolla su concepción físico-espacial en términos de uso del suelo, estructura urbana, así como morfología urbana y tipología arquitectónica. En términos de uso del suelo, la función residencial, como actividad predominante, seguirá compartiendo el territorio con casi todas las actividades propias del centro de ciudad, especialmente con la comercial y de servicios localizadas fundamentalmente a lo largo de sus calles principales, las que deben elevar ligeramente sus proporciones en el uso del suelo y las edificaciones reforzando el patrón de uso mixto para cubrir de conjunto un 69 % del municipio. El principal incremento de área se destina a los espacios públicos, en particular las áreas verdes, que se localizan en un 3 % del suelo como mínimo, lo que debe incrementarse más a partir de nuevos estudios de detalle. La actividad productiva no conformará grandes zonas, sino pequeñas instalaciones insertadas en la trama urbana cubriendo el 7 % del suelo, con las exigencias ambientales correspondientes. La red vial mantendrá su alta densidad, pero con cambios funcionales significativos y una ligera disminución cuantitativa para ocupar el 21 % del suelo.



El Plan se pronuncia, en líneas generales, por mantener la estructura actual que caracteriza al territorio, conformada de acuerdo con grandes sistemas, cuya articulación debe ser cuidadosamente estudiada a escalas detalladas. El sistema de equipamiento social está estructurado por diferentes instalaciones de tipo docente, deportivo, sanitario, cultural, administrativo y religioso, que aunque se localizan en el municipio mantendrán su función de servir a diferentes niveles territoriales.



*Eje Galiano y Boulevard.*

El sistema de centro de ciudad se integra por áreas de comercio y servicios localizadas fundamentalmente a lo largo de las vías principales. Centro Habana continuará siendo el soporte físico del Centro Tradicional Comercial de la ciudad, con alcance nacional, por lo que los servicios y el equipamiento con variados niveles de especiali-

zación y oferta distinguirán esta zona, desempeñando un papel estructurante en el territorio al recuperar y jerarquizar esta centralidad sobre todo en los ejes más importantes del municipio. El Centro Tradicional Comercial se consolidará incidiendo en el rescate de diversos inmuebles existentes y mejorando aspectos morfológicos y de imagen urbana. Se propone la potenciación de usos en los ejes comerciales tradicionales, lo que debe contribuir a la recuperación de la imagen urbana, del empleo y de la actividad comercial del territorio.

El sistema de espacios libres se conforma con los parques, plazas y áreas de participación. Las áreas verdes y los espacios públicos se desarrollarán sobre el fomento de nuevas propuestas en tres áreas seleccionadas por el Plan que poseen el potencial y las características para este tipo de función, además de la refuncionalización de las vías y el clareo de manzanas donde este proceso pueda ser posible. Los parques, microparques y las avenidas arboladas existentes se mantendrán mejorando su mobiliario urbano, pavimento e iluminación, entre otros elementos.

El sistema económico se consolida con la actividad terciaria comercial y el alojamiento turístico, así como la función productiva. En relación con la producción, aunque no es una función predominante en el territorio, se mantiene el mayor volumen de instalaciones industriales y de almacenes hacia el suroeste del municipio. La actividad productiva no ha sido una función determinante en el uso del suelo del municipio, ni en su estructura urbana. En ese sentido, el Plan mantiene las industrias, talleres y almacenes que existen en el territorio y que insertados dentro de la trama urbana no son incompatibles con el carácter residencial y de servicios de Centro Habana, contribuyendo a una más funcional relación residencia-empleo.

El sistema de transporte y viabilidad asume un papel clave en este ordenamiento urbano y está integrado por los ejes estructurantes internos y de conexión externa: Malecón, Zanja, Manglar, Infanta, Prado y Monte, los que permiten no sólo las vinculaciones internas en el municipio, sino que constituyen



*Hotel Deville.*



Tienda "La Época".



Fábrica de tabacos H. Upmann.



Parque El Curita.

circulación libre, preferenciales para ciclos, de coexistencia entre peatones y vehículos, y peatonales (calles, parques y otras).

Desde el punto de vista morfológico, el municipio está urbanizado según una malla re-

enlaces fundamentales del territorio con el resto de la ciudad. En la franja del Malecón aumentará el uso turístico recreativo con el desarrollo del sector terciario (alojamiento, inmobiliarias, instalaciones extrahoteleras, deportivas y culturales), jerarquizando y revalorizando este espacio como una de las áreas más importantes de la ciudad. La vialidad, con sus diferentes instalaciones que estructuran la trama, determina los ejes que tendrán diferente carácter de acuerdo con su función y características. Es así que las vías se definen a partir de la clasificación siguiente: prioritarias para el transporte colectivo, de

ticular predominante en su mayor parte, constituida por manzanas y delimitada por líneas de fachadas que seguirán siendo un elemento estable dentro de la trama. El espacio de la calle seguirá definido por la propia estructura de la manzana, mediante fachadas sucesivas a diferentes alturas y rimadas por los acentos marcadamente verticales que seguirán caracterizando a los vanos de las edificaciones, las que se continuarán manteniendo unidas en cuanto al cierre de manzana, reforzando la imagen memorable que se tiene de Centro Habana. Se mantendrá el régimen de medianera, los dobles puntales en plantas bajas, la localización de servicios y equipamiento en las

plantas bajas de las edificaciones localizadas a lo largo de las vías principales que mantendrán los portales de uso público. Los edificios en esquina tendrán tratamiento formal y volumétrico en ambas fachadas.

El modelo de ordenamiento urbanístico definido en el PRUMCH se traduce en una concepción de la intervención que se materializa en las áreas seleccionadas como prioritarias y en el tipo de actuación que se propone, pudiendo definirse acciones dirigidas a la rehabilitación priorizada de viviendas, la reactivación de ejes comerciales que incluyen conjuntos de potenciación de usos y nodos de centralidad, la reforma de áreas y la mejora del medio ambiente urbano.

El Plan establece que la unidad mínima de ejecuciones encaminadas a la rehabilitación urbano-arquitectónica sea la manzana y, junto a ella, los conjuntos urbanos significativos estructuradores de las funciones y la imagen, incluyendo los ejes y espacios públicos. La intervención deberá considerar también que conjuntamente con las acciones de rehabilitación previstas se desarrollen las nuevas construcciones, particularmente en las áreas de actuación





prioritaria de la vivienda en las que se concentra el deterioro, para facilitar que se mantenga la población del lugar.

La concepción de intervención expuesta se propone potenciar sus efectos positivos en términos de uso del suelo, estructura y morfología urbana, así como de tipologías arquitectónicas, a través de la coordinación de los diferentes actores. Ello significa que la intervención así concebida debe producir un impacto de mayor alcance urbano en la imagen y el funcionamiento de la ciudad, además de un mejor uso de los recursos asignados.

Para ello se plantea intervenir sobre los ejes principales por su alto valor estructurador y ser portadores de inmuebles con altos valores patrimoniales donde se concentra la imagen del Centro Tradicional, la que se debe recuperar y preservar, así como, en paralelo, intervenir en zonas y sitios con alto valor histórico-cultural importantes en la identidad del territorio. Desde los ejes se penetra en algunas zonas residenciales seleccionadas quedando integradas en una sola área de actuación, donde se proponen conjuntamente con la potenciación de uso, la rehabilitación del fondo edificado, actuaciones sobre la infraestructura técnica, la vialidad, la conservación y rehabilitación de edificios con valor patrimonial, el completamiento del equipamiento y los servicios, y los espacios públicos con incremento del verde.

A partir de esas consideraciones, el Plan ha identificado diez áreas de intervención integral programadas: Malecón (en ejecución estudio de detalle); Galiano-San Rafael (en ejecución un proyecto de reanimación y en proceso estudio de detalle); Reina (en ejecución un proyecto de reanimación parcial); Belascoain; Infanta; Mon-

te-San Judas Tadeo; Parque Trillo; Pontón; Corredor Verde y Parque Maceo.

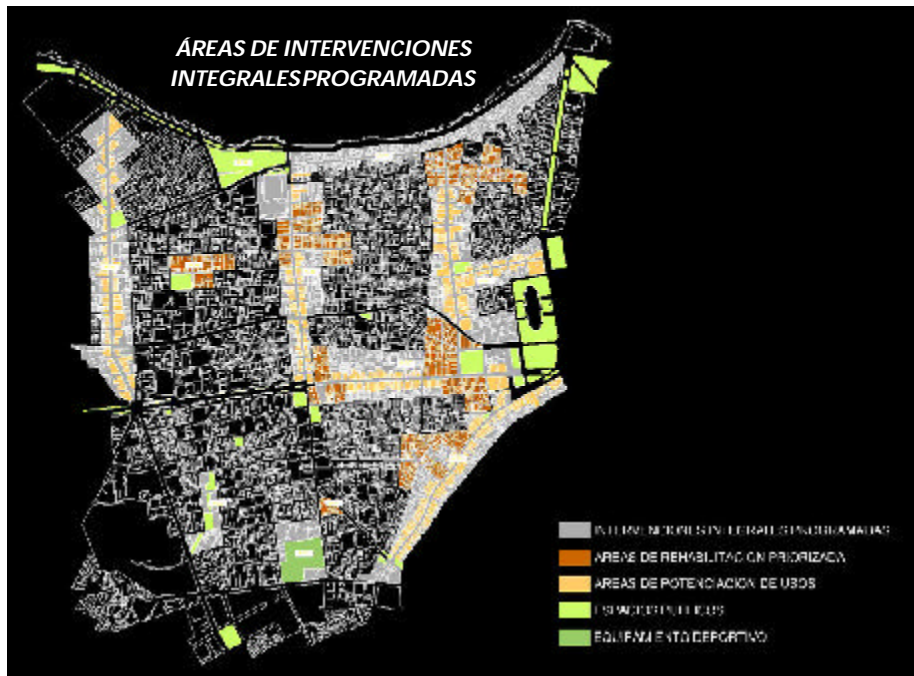
## Gestión y ejecución del Plan

Para que el Plan sea ejecutado es fundamental concebir los procesos de gestión y ejecución que contribuyan a movilizar las voluntades, decisiones y recursos necesarios de varios niveles de administración, otras entidades y la población. Sólo un enfoque fundamentado en la integralidad en cada etapa y escala de trabajo podrá facilitar un cambio cualitativo y cuantitativo que vaya más allá de la obra de arquitectura o infraestructura aislada para abordar los ámbitos urbanos que deben garantizar resultados superiores. Para ello, el Plan concibe seis contextos de gestión que de manera interrelacionada deben llevar adelante su ejecución. Estos son: el marco institucional, la participación de la población, el financiamiento, el programa de actuaciones, la promoción, y la informatización de la gestión urbana.

El marco institucional considera el papel de un grupo de actores clave que deben conducir la ejecución del Plan. Corresponderá al Consejo de Administración Municipal y a su Dirección de Planificación Física dirigir su ejecución. Para ello se considera necesario que funcione el **Grupo Coordinador de la Ejecución del Plan (GCEP)**. Este será un órgano de toma de decisiones y coordinación administrativa sobre los objetivos y acciones que se deben implementar cada año, en función de los recursos factibles de disponer. El GCEP evaluará anualmente los resultados de la ejecución del Plan y la presentará a la aprobación del Consejo de Administración Municipal. El GCEP dispondrá de **Grupos Temporales de Trabajo** para el estudio y participación en

la solución de los temas prioritarios. Paralelamente, se considera necesario el apoyo de un **Grupo de Expertos** que contribuya a la evaluación y monitoreo integrales del plan, aportando conocimientos y recomendaciones avanzadas que consideren también las dimensiones social, cultural, ambiental, económica y tecnológica del Plan.

Se concibe un proceso de participación de la población en el planeamiento, gestión y ejecución del Plan que tenga como ejes a los Consejos Populares y a las organizaciones sociales y profesionales. El proceso de participación requiere de un esfuerzo de suministro de información sobre los principales contenidos y resultados del Plan, así como de interacciones periódicas con los Consejos Populares y las organizaciones sociales para evaluar impactos e identificar los cambios en las demandas so-



ciales. Los estudios de detalle que deben fundamentar las zonas de ejecución integradas, así como de las manzanas, constituyen ámbitos físico-espaciales idóneos para procesos de participación social eficaces que involucren a la comunidad.

El problema del financiamiento parte de considerar la necesidad del fortalecimiento de las **capacidades inversionistas** del Gobierno Municipal y las demás entidades del territorio para enfrentar el deterioro heredado y acumulado, lo que constituye una premisa esencial sin la cual los objetivos del Plan difícilmente serán alcanzados y el deterioro continuará avanzando con mayores pérdidas de valores urbanos y en creciente impacto social negativo. En ese sentido, el diseño de un modelo de gestión que viabilice la sostenibilidad de la rehabilitación urbana debe ser un objetivo prioritario a partir de la apreciación de que el municipio de Centro Habana dispone de un **alto potencial económico** como centro comercial de nivel nacional y provincial; ello pudiera ser utilizado como **elemento de generación y captación de recursos**, así como de potencial atractivo para el turismo y los negocios inmobiliarios, lo que contribuiría a contener primero el deterioro acumulado y a eliminarlo después. Una política urbanística en esa dirección pudiera partir del **fortalecimiento de los principales focos de la actividad económica** del municipio, el eje comercial de Galiano-San Rafael, los ejes de Reina, Monte y Belascoaín, el Malecón, el Barrio Chino y la zona industrial de Pueblo Nuevo, para irradiar, como **proyectos detonantes**, otras acciones urbanísticas con contenido social, cultural y ambiental.

El modelo de ordenamiento urbanístico que el Plan asume se ha traducido en una estrategia de ejecución, la cual se expresa en su programa para un horizonte a mediano plazo que abarca los próximos diez años. De esta manera, los objetivos, las actuaciones urbanísticas y las acciones constituyen el principal instrumento de gestión, compromiso y participación del Plan, y la guía para el desempeño coordinado del Gobierno, las administraciones, otras entidades y la población, a partir de una clara orientación y compromiso sobre las prioridades y secuencias, así como los recursos necesarios.

A través de su Programa de Actuaciones, el Plan de Rehabilitación Urbana deberá desplegar estrechos vínculos con el Plan de la Economía, el Presupuesto, el Proceso Inversionista y la Estrategia Económico-Social del municipio, por lo menos en dos direcciones complementarias: para dotar a esos instrumentos de la orientación urbanística necesaria que contribuya a producir efectos crecientemente integrados, y para utilizarlos como ámbitos de implementación del propio Plan. Por otra parte, una alianza estratégica con la Facultad de Arquitectura complementaría estos procesos, con la participación activa de profesores y docentes, para aportar útiles resultados en el ámbito de la investigación y la elaboración de estudios y proyectos.

El programa tiene carácter deslizante y lo debe aprobar para cada año el Consejo de Administración Municipi-

pal, en el marco de su formulación a mediano plazo y a propuesta del GCEP. Su implementación deberá estar apoyada por la evaluación anual de ejecución del Plan, que se presentará a la Asamblea Municipal para introducir los ajustes necesarios en función de la evolución de los problemas y oportunidades. El programa así concebido también debe contribuir a:

- Elaborar planes, proyectos e investigaciones que orienten las transformaciones urbanas con la necesaria anticipación e integralidad.
- Minimizar los “cuellos de botella”, en particular con la rehabilitación de las infraestructuras y otros procesos similares que requieren secuencias específicas y una coordinación eficaz.
- Obtener financiamiento para la ejecución, tanto nacional como a través de la colaboración internacional.

Una característica esencial del programa, que refleja su función urbanística, es su expresión predominante en actuaciones integradas por conjuntos, ejes, espacios públicos y manzanas, lo que debe contribuir a coordinar las acciones de los diferentes sectores e instituciones, más allá de sus intereses particulares, para producir resultados cualitativamente superiores. Como parte del enfoque estratégico del programa, se han identificado cinco temas que debido a su importancia devienen clave para decidir cualquier determinación a realizar en el territorio. Estos temas, a su vez, se han abierto en objetivos estratégicos que articulan las diez áreas de intervención integral priorizadas fundamentadas anteriormente y, en general, todas las actuaciones urbanísticas con sus acciones. Estas determinaciones estratégicas quedaron finalmente estructuradas de la manera siguiente:

Temas de resultados clave:

- Desarrollo y conservación del fondo edificado.
- Conservación de los valores patrimoniales.
- Potenciación de los centros y los espacios públicos.
- Infraestructura técnica.
- Medio ambiente y desastres.

Objetivos estratégicos:

1. Rehabilitar integralmente las seis zonas prioritarias en las que se concentra el deterioro del fondo edificado y con potencial para su solución en el lugar.
2. Rehabilitar integralmente los ejes de movimiento y servicios con mayor impacto en la atracción comercial, cultural, recreativa y turística (Malecón, Galiano, San Rafael, Reina, Belascoaín, Infanta y Monte).
3. Rehabilitar y reequipar los cinco Consejos Populares a través de acciones puntuales.

4. Rehabilitar de manera integrada las principales infraestructuras determinantes para el desarrollo del municipio, especialmente en las áreas de intervención.
5. Atenuar el impacto de desastres y riesgos medioambientales.

El alcance del programa ha estado condicionado por las limitadas capacidades de la mayoría de las instituciones para tener una visión de su desempeño en el municipio más allá del corto plazo, por lo que requerirá de posteriores ajustes como parte de la gestión del Plan. Por otra parte, una limitación no resuelta es la realización de un estudio económico-financiero de factibilidad integral del Plan, lo que solamente ha podido ser considerado para algunos sectores clave, por lo que un esfuerzo en esta dirección también deberá continuarse durante el proceso de gestión y ejecución.

Complementariamente, la necesidad de disponer de instrumentos de promoción para el Plan considera varias alternativas. Una de ellas es la disponibilidad de una cartera de proyectos, seleccionando en concursos los más relevantes, lo que puede contribuir a la obtención de financiamiento nacional o a la asimilación de oportunidades de colaboración internacional e inversión. Paralelamente, la realización anual del Taller “El futuro de Centro Habana” deberá contribuir a la reflexión sobre los cambios que ocurren en el municipio, los impactos del Plan, los escenarios futuros y los objetivos a alcanzar, para apoyar el planeamiento, el diseño, la gestión y la ejecución con ideas novedosas y eficaces, y divulgarlas a través de los medios de comunicación. Por otra parte, se concibe que los objetivos del Plan y sus oportunidades de colaboración internacional e inversión puedan ser divulgados también en varios Sitios Web de alcance nacional e internacional que puedan ser eficaces para este fin.

Por último, en este campo se ha identificado la necesidad de informatizar el planeamiento y la gestión urbanísticos. Para ello debe trabajarse en una red informática municipal en materia de urbanismo que eleve la eficiencia de la gestión a través de una Infraestructura de Datos Espaciales, tanto al interior de la Dirección Municipal de Planificación Física (Intranet) como de todas las instituciones locales implicadas (Extranet). Los elementos del Plan y de sus regulaciones deberán estar accesibles en esa red y, junto a ello, los instrumentos para facilitar trámites urbanísticos de diferentes tipos, junto a otros servicios en línea.

## Conclusiones

Este resultado de planeamiento tiene tres significativas estrategias para la planificación física en Cuba: abordar el problema de la rehabilitación urbana integral en una zona compacta, deteriorada y con altos valores

patrimoniales; concretar un plan de urbanismo para un municipio completo de la Ciudad de La Habana; y dotar al trabajo de un sistema de información geográfica, como poderoso instrumento para su actualización y gestión desde el propio municipio.

El **PRUMCH** representa un esfuerzo urgente de definir un escenario que permita conservar y potenciar la pieza urbana fundamental que ha constituido el Centro Tradicional de la ciudad de La Habana y una de sus imágenes más reconocidas internacionalmente. El fracaso de su implementación significaría la pérdida, a mediano plazo, de una parte sustancial de los valores urbanos y la conformación física de este territorio con la consiguiente necesidad de buscar acomodo a la población que hoy lo habita, la desaparición de servicios y recursos económicos, así como la necesidad de definir un escenario de nueva ocupación progresiva que las circunstancias del presente no hacen fácil adivinar.

En cualquier caso, se aspira a que el **PRUMCH**, su gestión y ejecución operen también como instrumentos generadores de cultura urbana junto a los diferentes actores sociales implicados, en un proceso de aprendizaje continuo sobre la realidad y de construcción colectiva de un modelo de ciudad consensuado. Se trata de que el urbanismo y la arquitectura integren, cada vez más, ese frente estratégico de desarrollo e identidad nacional que es la Batalla de Ideas, con aportes crecientes de alta significación cultural, social, ambiental, económica y tecnológica. ●

## Bibliografía

- Áreas de rehabilitación preferente. Intervenciones en el Centro Histórico y barrios periféricos de Madrid. España, 1999.
- CHALITA, G., N. GONZÁLEZ y S. FERNÁNDEZ. Plan Rector de Desarrollo Integral del Barrio Chino, 1998.
- Diagnóstico Municipal. Grupo de Urbanismo, Dirección Municipal de Planificación y Arquitectura de Centro Habana, 1995.
- Estudio del Barrio Chino. Direcciones Nacional, Provinciales y Municipales de Planificación Física, 1994.
- Estudio del Consejo Popular de Colón. *Proyecto Habana-Ecópolis*, 2001.
- HERNÁNDEZ, E. y G. RUIZ. ONG SUR-INV. Taller sobre acciones emergentes en Centro Habana. Ciudad de la Habana, octubre, 2000.
- La gestión de la ciudad. Conferencias y ponencias invitadas al V Congreso Iberoamericano de Urbanismo. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. Generalitat Valenciana, 1993.
- La planificación de la ciudad. Experiencias latinoamericanas. Coordinador: Mario Lungo. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, 1993.
- LEÓN, H. Análisis de la manzana tradicional para una renovación gradual de Centro Habana. Noviembre, 1985.
- Líneas Directrices. Programa de Desarrollo Humano Local Fase 3. Grupo de Trabajo del PDHL. La Habana Vieja, noviembre, 2000.
- PADRÓN, M. Guía para la elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio. Instituto de Planificación Física, 2000.
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Malecón de La Habana. Oficina del Plan Malecón. Avance, 1996.
- Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Colectivo de autores. España, Ayuntamiento de Granada, 2000.
- Proyecto Urbano del Barrio de Cayo Hueso. Grupo de Centro, Dirección Provincial de Planificación y Arquitectura de Ciudad de la Habana, 1987.
- Regulaciones Urbanísticas del Municipio de Centro Habana. Grupo de Legislación Urbana, Dirección Provincial de Planificación y Arquitectura de Ciudad de la Habana, enero, 1990.