



## Tipología de la arquitectura doméstica del Centro Histórico La Habana Vieja

Su aplicación a los programas de rehabilitación



Tesis en opción al grado científico de  
Doctor en Ciencias Técnicas

Autora: Arq. Madeline Menéndez García

Octubre de 2005

Dedicatoria:

A Rafael Rojas y Hurtado de Mendoza,  
Nuestro Rafa  
estímulo y guía inestimable en el  
desarrollo de esta investigación

## Resumen

La investigación realizada tuvo como objeto de estudio la arquitectura doméstica del centro histórico La Habana Vieja, sistema edificado dominante del valioso conjunto urbano. Este territorio es sometido a una fuerte dinámica funcional, situación ésta conveniente como vía para garantizar la vigencia de sus edificaciones y el rescate y fortalecimiento de su centralidad. De este modo, el fondo edificado es receptor de un continuo proceso de adecuación a los nuevos requerimientos y demandas derivadas del desarrollo socioeconómico y de la primacía de los programas culturales.

Lograr que esta necesaria dinámica se lleve a cabo de manera compatible con los propósitos de salvaguarda y protección de sus valores patrimoniales, en medida fundamental representados en su arquitectura, exige la aplicación de instrumentos efectivos, capaces de orientar las decisiones y de controlar luego las diversas intervenciones.

Es en este sentido que la investigación se propone la definición de una estructura tipológica de la arquitectura doméstica como efectivo instrumento al servicio de un ágil y seguro manejo del uso del suelo del Centro Histórico. Su oportuna consideración contribuirá al desarrollo de reciclajes favorables a la conservación de la arquitectura dentro de las intensidades más convenientes a este fin.

La propuesta que se presenta como resultado de esta investigación tiene como alcance territorial la delimitación establecida para el Centro Histórico y dentro de dicha área urbana abarca a la totalidad del repertorio de la arquitectura doméstica existente en el mismo. Es decir, se consideran tanto los exponentes representativos de los diversos periodos del desarrollo histórico como a los representantes de los diversos grupos o rangos sociales a los que se asocia dicha arquitectura.

El resultado de esta investigación cuenta ya con aplicaciones directas en la actividad práctica del proceso de gestión que, con gran peso y sistematicidad, se ejerce sobre La Habana Vieja, constituyendo en este sentido una favorable experiencia.

<b>Indice General</b>	pag
<b>0. Introducción</b>	i
0.1 Aspectos generales	ii
0.2 Caracterización del problema	iii
Definición del problema	v
Objetivos	vi
Formulación de Hipótesis	vi
0.3 Enfoque del trabajo	vii
0.4 Metodología de la investigación	vii
Alcances del trabajo	viii
0.5 Aportes de la investigación	x
<b>1. Consideraciones teórico conceptuales sobre "tipo" y tipología aplicados a la arquitectura y al urbanismo</b>	1
1.1 Contexto cultural. Antecedentes	1
1.2 Los conceptos de "tipo" y tipología en sus primeras interpretaciones	4
1.3 El estudio tipológico al servicio de las ciudades históricas y de su protección	.
1.4 El "tipo" dentro de la actividad del proyecto arquitectónico	13
1.5 Criterios de algunos investigadores cubanos	15
Conclusiones del capítulo	18
<b>2. La arquitectura doméstica de La Habana Vieja. La herencia cultural en los exponentes actuales</b>	20
2.1 La Habana: desarrollo y consolidación de su estructura urbana	20
2.1.1 Surgimiento de un nuevo centro de ciudad	25
2.2 Morfología urbana	27
2.2.1 Las manzanas	28
2.2.2 El parcelario	30
2.3 Caracterización de la arquitectura doméstica existente en La Habana Vieja	
2.3.1 Edificaciones de una planta: las casas bajas	35
2.3.2 Edificaciones de varias plantas	46
2.3.3 Edificaciones destinadas al inquilinato	54
2.3.4 Los edificios mixtos	62
Conclusiones del capítulo	65

<b>Indice General (cont.)</b>	pag
<b>3. Propuesta de estructura tipológica de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja</b>	67
3.1 La Habana Vieja, tipología funcional de su arquitectura	67
3.1.1 Distribución de las diversas tipologías funcionales en el tejido urbano	--
3.2 Propuesta de estructura tipológica de la arquitectura doméstica	69
3.2.1 Procedimiento seguido hacia la definición de la estructura tipológica de la arquitectura doméstica del Centro Histórico	70
3.2.1.1 Primera etapa: reconocimiento y compenetración con la arquitectura doméstica del área de estudio	70
3.2.1.2 Segunda etapa: Procedimiento seguido en el desarrollo de la propuesta preliminar	71
3.2.1.3 Tercera etapa: Procedimiento seguido hacia la definición de la propuesta definitiva.	74
3.2.2 Presentación de la propuesta definitiva. Análisis de los resultados	
3.3 Consideraciones sobre el peso relativo y otras características de los "tipos" domésticos	83
3.4 Comportamiento de la distribución de los "tipos" domésticos en el tejido urbano del Centro Histórico	86
Conclusiones del capítulo	93
<b>4. Vigencia y perspectivas de los "tipos" domésticos</b>	95
4.1 Situación actual presentada por los "tipos" domésticos	95
4.2 La vivienda contemporánea en los "tipos" domésticos tradicionales	98
4.2.1 La intensidad en el uso residencial	99
4.2.2 Edificaciones multifamiliares: la ciudadela	102
4.2.3 Las plantas bajas en los edificios mixtos	103
4.3 Otros usos en la arquitectura doméstica	104
4.4 Aplicación de la definición tipológica a la normativa del área de estudio	106
Conclusiones del capítulo	107
<b>Conclusiones y recomendaciones finales</b>	108

## INTRODUCCION

## **0. INTRODUCCION**

### **0.1 Aspectos Generales**

El Centro Histórico La Habana Vieja<sup>1</sup> muestra aún un amplio repertorio de su arquitectura doméstica representativa de cuatro siglos de actividad constructiva, la cual presenta un aceptable estado de conservación así como la inevitable estratificación histórica. Si se considera el alto peso relativo de la misma en el conjunto urbano, decisivamente predominante, se comprenderá por que su conservación resulta un factor clave dentro de los objetivos de protección de dicho territorio.

De la antigüedad del fondo residencial, su reconocido deterioro, y el interés por asegurar su continuidad y vigencia, se deriva la necesidad de incrementar las intervenciones constructivas dirigidas a mantenerlo, recuperarlo y rehabilitarlo, dentro del principio de la protección de los valores culturales implícitos, pero aceptando, también, aquellas adaptaciones requeridas para alcanzar el confort que demanda la vivienda contemporánea.

Constituye esta la vía obligada y fundamental –sin desconocer la importancia de la reposición de los fondos perdidos– de cara a la política expresada por el Plan de Desarrollo Integral del Centro Histórico<sup>2</sup> que plantea: “ Conservar el carácter residencial del Centro Histórico, garantizando la permanencia de la población residente según los parámetros de habitabilidad, densidades y calidad de vida que resulten más apropiados”.

Paralelamente esta misma dominante arquitectura doméstica continuará brindando capacidades para muchos otros programas ajenos a la vivienda, como se deriva de la centralidad que, cada vez con más fuerza, recupera el territorio. Unos tipos más que otros ofrecerán su vocación para asimilar funciones culturales, de alojamiento, institucional, entre otras, pero en todos los casos, y sobre todo en las edificaciones con los más altos grados de protección, las intervenciones deberán supeditarse al inmueble, a sus características tipológicas, sus capacidades, así como a sus otras particularidades. Por

---

<sup>1</sup> El Centro Histórico La Habana Vieja, al cual está referida esta investigación y toda la información derivada de la aplicación, en 1999, del Inventario General de sus edificaciones, considera la delimitación en que se basa la Declaratoria de la UNESCO de 1982 -por la cual quedó incluido en la lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad- así como la que posteriormente precisa el decreto Ley 143. Es decir, está integrado por la antigua área intramural y por la faja de expansión del siglo XIX urbanizada luego de la demolición de las murallas.

<sup>2</sup> Documento: "Avance del Plan de Desarrollo Integral" (p.p1 del capítulo Políticas del Plan Maestro) elaborado para el Centro Histórico La Habana Vieja por el equipo del Plan Maestro para la Revitalización del mismo en 1997.

supuesto, estos usos y sus intensidades, tendrían, como restricción adicional, las características del emplazamiento del edificio dentro del contexto urbano.

Precisamente, entre las cualidades inherentes al Centro Histórico que deben ser preservadas se encuentran su vitalidad y su dinámica de adaptación a nuevas necesidades. Las mismas estarán garantizadas en la medida en que se sistematice el reciclaje oportuno de edificaciones cuyos usos hayan perdido vigencia o resulten obsoletos. El cambio de uso, dentro de la vocación reconocida al inmueble según sus características tipológicas, contribuirá a mantener su vigencia evitando transformaciones agresivas a sus valores culturales.

Es por ello que estos continuos procesos –de adecuación y cambios de uso- demandan la más profunda comprensión de la arquitectura doméstica y, por esta vía, llegar a dominar su estructura tipológica como útil instrumento que facilita su protección, ya sea a través del control y la orientación de las intervenciones constructivas o en los aspectos referidos a la gestión del uso del suelo y su intensidad.

## **0.2 Caracterización del problema**

El Centro Histórico La Habana Vieja incrementó en los últimos años el proceso de recuperación física y socioeconómica iniciado en los años 80. La decisión política, el empeño expresado hacia la salvaguarda del valioso conjunto urbano, ha demostrado – luego de difíciles periodos de confrontación entre las aspiraciones y la carencia de recursos- las potencialidades del área, no sólo como atractivo cultural sino también como fuente generadora de riquezas.

Este hecho ha incentivado los intereses inversionistas facilitados, en la reciente etapa, por la apertura económica producida en el país, además de contar este territorio con una base legislativa especial y novedosa que posibilita su autonomía económica. El impacto de esta dinámica inversionista se traduce, en ocasiones, en intereses por lograr la más alta rentabilidad en soluciones de determinados programas –como aquellos vinculados al hospedaje o a la creación de inmobiliarias de oficinas- que implican propuestas de ampliación de las edificaciones existentes, subdivisiones de los espacios principales de las mismas, entre otras acciones cuestionables.



Otras circunstancias, aun más complejas y de difícil solución, se relacionan con la temática de la vivienda y los problemas sociales a ella vinculados. La contradicción entre la demanda creciente de espacios habitables y la falta de ofertas adecuadas se traducen, en este caso, en una sistemática actuación de la población residente –por lo general inconsulta- sobre el fondo edificado. Los posteriores procesos de legalización de estas acciones planteados por las entidades administrativas de la vivienda implican, a su vez, conflictos en la toma de decisiones al enfrentarse los intereses de la preservación patrimonial de la arquitectura y el urbanismo del Centro Histórico con la sensibilización y el reconocimiento de la problemática social que, en muchas ocasiones, provocan gran parte de las soluciones inadecuadas.

Un modo de contrarrestar estos riesgos se logra al contar con instrumentos adecuados para el control del uso de suelo y de las intervenciones constructivas tales como las Regulaciones Urbanísticas. La posibilidad de que éstas adquieran un nivel adecuado de precisión y de manejo práctico podrá alcanzarse con la incorporación de la clasificación tipológica de la arquitectura dentro del cuerpo normativo de dicho documento.

El estudio tipológico de la dominante arquitectura doméstica conducirá a la definición de los “tipos” básicos presentes en la actualidad en el área considerada y que, de manera indiscutible, caracterizan sus diversos ambientes. Se trata pues de una tipología de existencia, orientada con un sentido práctico –urbano arquitectónico- que la diferencian de otros enfoques con los cuales se ha tratado tradicionalmente el tema tipológico de nuestra arquitectura.

Los “tipos” definidos en el presente trabajo son el resultado de la detección del modo en que, sistemáticamente, se disponen y se relacionan los diferentes espacios en las plantas de un grupo considerable de inmuebles. Esta organización espacio funcional que respondiera a determinada forma de vida, en un lugar y en una etapa específica del desarrollo socioeconómico, sigue representando un potencial y una determinada capacidad de la arquitectura para la asimilación de nuevos usos, nuevas modalidades dentro de los propios usos tradicionales y diversas intensidades, de cara éstos a las exigencias que impone la contemporaneidad.

Dichos “tipos” cuentan con definiciones claras y precisas que permiten su identificación dentro del amplio conjunto edificado del Centro Histórico –del cual provienen como

expresión sintética- y de este modo, ser incorporados al inventario físico, única vía para contar con un registro total de las edificaciones clasificadas desde el punto de vista tipológico capaz de manejarse oportunamente durante los procesos de gestión. La clasificación tipológica, incorporada a la información aportada por un inventario físico – desarrollado con el rigor y las condiciones requeridas para su procesamiento automatizado–, permite luego un sustancial ahorro de tiempo y de recursos en la toma de decisiones respecto al uso de suelo de las áreas urbanas históricas y, sobre todo, de aquéllas donde entran en juego un alto número de edificaciones y una fuerte dinámica inversionista.

El carácter de esta clasificación tipológica permitió llenar un vacío que limitaba la operatividad y la eficiencia de la gestión, posibilidad ésta difícil de lograr con los enfoques clásicos precedentes referidos a la arquitectura.

La definición de la estructura tipológica de un conjunto urbano histórico, aún tratándose como en este caso de una tipología “de existencia” posibilita apreciar el grado de conservación de cada inmueble, elemento fundamental en la determinación de su categoría cultural. Si bien los “tipos” históricos constituyen el parámetro más preciso en la comprobación de la integridad tipológica, los “tipos” de existencia resultan instrumentos prácticos cuando se trata de la aplicación al amplio universo de los centros históricos. De igual modo, la conservación, observada respecto al “tipo” de existencia, proporcionará elementos fundamentales a la asignación del “grado de protección”<sup>3</sup> en cada inmueble.

Es por ello que al dar prioridad al estudio profundo y detallado de la tipología doméstica resultarán beneficiados los mecanismos para su conservación, y con ellos las verdaderas posibilidades para la salvaguarda de estos conjuntos urbanos donde dicha arquitectura desarrolla un rol protagónico.

### **Definición del problema**

Necesidad de definir los diversos “tipos de existencia” que integran la arquitectura doméstica actual de La Habana Vieja como guía para su protección, así como su comportamiento en el tejido urbano. Esto último, representado en los Sectores de Protección, encausará la

---

<sup>3</sup> A su vez, la asignación de un determinado “grado de protección” –según especifica la “Ley No. 2 de los Monumentos Locales y Nacionales” de 1977– condiciona las modalidades de intervención posibles en el inmueble así como las correspondientes restricciones.

conservación de la morfología tradicional y el desarrollo de una estructura urbana contemporánea armónica.

## **Objetivos**

### **Objetivo general:**

- Establecer la estructura tipológica espacio-funcional de la arquitectura doméstica existente de La Habana Vieja como instrumento fundamental en la gestión del territorio, favoreciendo con ello las asignaciones de uso más apropiadas como garantía para propiciar su conservación.

### **Objetivos específicos:**

- Definir la tipología de existencia de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja a partir de un estudio totalmente abarcador del sistema de la vivienda, es decir, en sus modalidades culturales, temporales y socioeconómicas.
- Precisar la caracterización espacio funcional de cada uno de los “tipos” básicos detectados y sus principales variantes como guía para la definición de su vocación de uso y la intensidad de explotación adecuada, así como para la orientación de las intervenciones constructivas en los aspectos más generales que garanticen la conservación de dichas características.
- Comprobar la validez de los Sectores de Protección a partir del comportamiento de la distribución de los “tipos” de existencia en el tejido urbano del Centro Histórico

### **Objetivo derivado:**

- Contribuir al conocimiento de la arquitectura doméstica habanera al considerar, en su justa dimensión de valores culturales, a aquellas soluciones habitacionales de carácter más popular y modesto que caracterizan al conjunto histórico urbano.

### **Objetivo metodológico:**

- Establecer un procedimiento de análisis – síntesis atendiendo a los aspectos teóricos-conceptuales, de recogida de información, de aplicación de parámetros y de verificación del análisis de los “tipos” de la arquitectura doméstica del Centro Histórico.

## **Formulación de Hipótesis:**

La detección de los “tipos” básicos existentes en el Centro Histórico constituye la base hacia la protección de los valores patrimoniales de la dominante arquitectura doméstica.

A partir del comportamiento de la distribución del conjunto de “tipos” en el tejido urbano – sintetizado en los Sectores de Protección- podrá establecerse el manejo dirigido a la conservación del carácter, la imagen y las potencialidades funcionales de los diversos ambientes urbanos.

### 0.3 Enfoque del trabajo

La propuesta de estructura tipológica –tipología de existencia- que se presenta ha tenido como enfoque el reconocimiento, identificación y valoración de la arquitectura doméstica vigente en la actualidad en el área del Centro Histórico, la que hemos heredado y que deseamos proteger, y cuya única vía de preservación estará dada por su continuidad funcional dentro de aquellas asignaciones de uso que le resultan más afines.

Dentro de dicha arquitectura doméstica el análisis tipológico ha captado los rasgos esenciales de su comportamiento espacio funcional reconociendo en ellos la carga histórica que facilita su identificación. La comprobación de determinadas constantes en la distribución espacial de la arquitectura nos brinda el **nivel de tipicidad suficiente** para lograr una tipología que constituya un **instrumento práctico**, capaz de articularse al Plan de Ordenamiento y a los documentos normativos y que a su vez demuestre la capacidad del conjunto urbano y de su arquitectura para afrontar el reuso adaptativo que les asegure la vigencia y la centralidad necesarias.

A partir de dicho comportamiento espacio funcional podrá ser definida la vocación de uso del inmueble sin que en ello intervengan los sistemas constructivos ni las codificaciones estilísticas que –a modo de variables temporales- acompañan a las manifestaciones, en la realidad concreta, de cada uno de los “tipos”, según el momento histórico al cual se vinculen.

### 0.4 Metodología de la investigación

Se trata de una investigación de carácter teórico-práctico que, en función de los objetivos planteados, se caracteriza por la integración de diversos métodos y procedimientos tales como:

- Observación directa de la realidad y sensibilización con el tema.
- Revisión bibliográfica sobre el tema con el propósito de esclarecer y precisar los criterios para el análisis.

- Investigación histórica y consultas a la documentación de archivo.
- Sistemático trabajo de campo y aplicación de diversos niveles de inventario en el área de estudio.
- Íntima relación con la práctica del desarrollo de la rehabilitación del Centro Histórico.
- Aplicación y verificación de sus resultados parciales en los instrumentos de control urbano vigentes.

De este modo, la actividad práctica ha constituido un factor fundamental como retroalimentación de los aspectos teóricos y como vía para determinar los parámetros de análisis más convenientes a nuestros fines.

El desarrollo de esta investigación se enmarca en diversas etapas de trabajo transcurridas a lo largo de dos décadas de contacto directo con la arquitectura de La Habana Vieja por parte de la autora. (El Anexo 1 detalla las etapas fundamentales del trabajo). Estas etapas, donde se combinan sistemáticamente la actividad teórica con la práctica, quedan definidas por la realización de tareas e investigaciones principales que propiciaron el interés inicial, la compenetración con el tema y la decisión final de encarar el proceso necesario hasta la formulación de la propuesta. (La Figura 0-1 muestra el Esquema del procedimiento metodológico) En este sentido, una investigación fundamental que sirvió de pauta a este trabajo lo fue nuestra participación en el Tema 1: La Rehabilitación de Zonas Urbanas de Valor Histórico Cultural, dirigido en el CENCREM por la arquitecta Felicia Chateloin.<sup>4</sup>

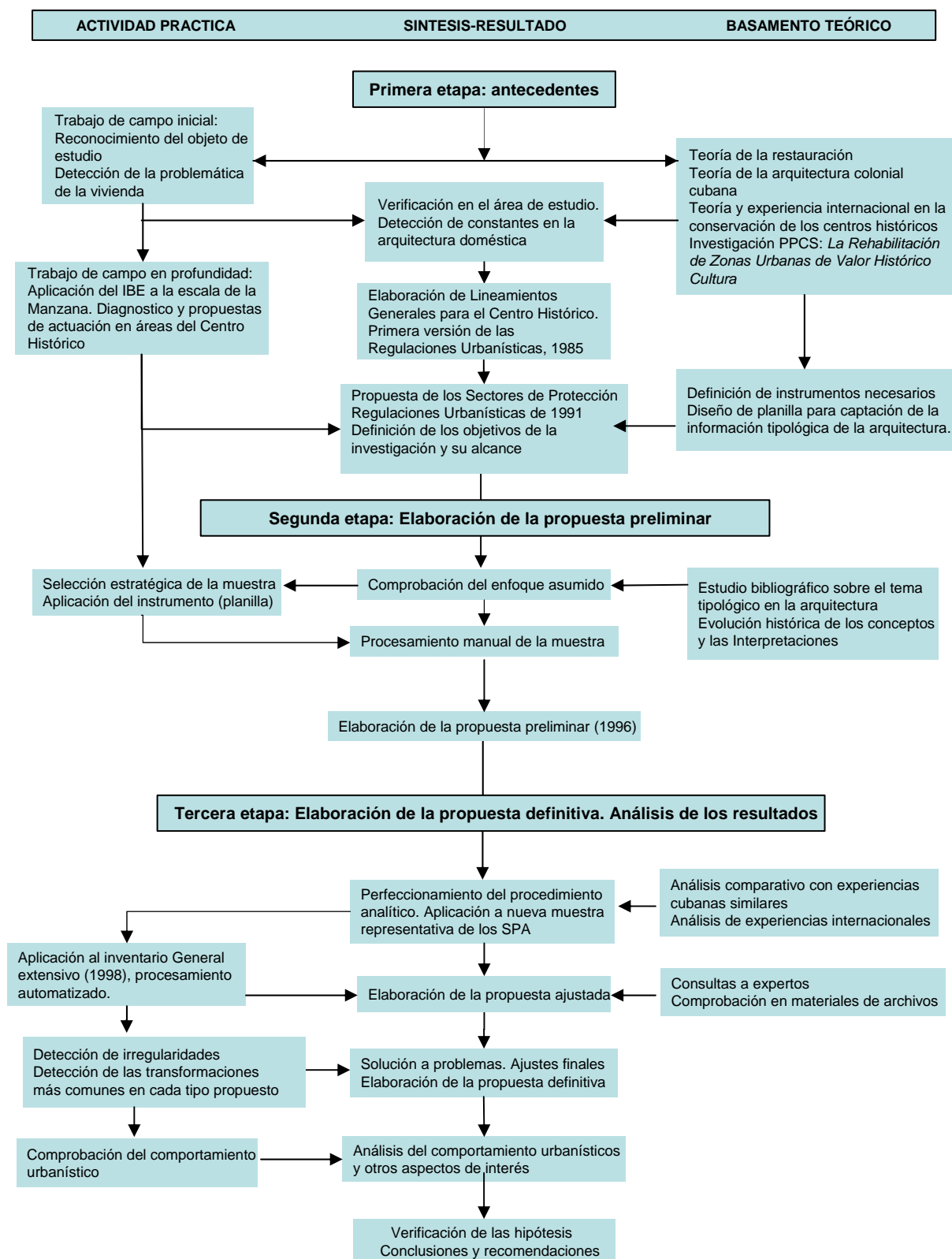
### **Alcances del trabajo**

La investigación tiene, como marco espacial de referencia, la delimitación del Centro Histórico La Habana Vieja correspondiente a su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad y delimitada luego por el Decreto Ley 143. Por lo tanto incluye el área que estuvo limitada por las antiguas murallas de la ciudad colonial, así como el área que se urbanizara a partir de la demolición de dichas murallas en la segunda mitad del siglo XIX.

---

<sup>4</sup> Enmarcada en el PPCS 210, desarrollado entre 1986 y 1994, esta investigación permitió delimitar las Zonas Urbanas de Valor de Cultural de cada Municipio de Ciudad de La Habana, dentro de las cuales se establecerían los Sectores de Protección. Dicha autora diseñó a su vez el Sistema de Inventarios –el General onas y el Básico en Extensión- los cuales se complementarían luego con el correspondiente a las Tipología de las edificaciones, que diseñamos ya dentro del marco de la presente investigación.

Fig. 0-1 Esquema del procedimiento metodológico



El estudio tipológico queda enmarcado en la arquitectura doméstica al reconocer en la vivienda la función predominante del Centro Histórico, y en su arquitectura, la imagen fundamental en la caracterización del conjunto urbano. Se limita pues dicho estudio a la arquitectura existente actualmente en el territorio con independencia de su momento de aparición.

Dentro de esta arquitectura doméstica existente la investigación será abarcadora de todas sus manifestaciones considerando, en este sentido, las diversas etapas del desarrollo urbano así como las expresiones correspondientes a los diferentes grupos sociales. Se hace especial énfasis en las soluciones arquitectónicas de carácter más popular ante el hecho de su escasa divulgación, su más limitado reconocimiento en cuanto a valores culturales, y la prácticamente nula atención constructiva hasta el presente concedida.

## **0.5 Aportes de la investigación**

### **De orden cultural:**

El universo de la arquitectura del Centro Histórico, identificado tipológicamente, proporciona una nueva lectura a la caracterización del conjunto urbano y una visión más realista de sus verdaderas potencialidades. La identificación de los diversos “tipos” brinda un importante instrumento que posibilita detectar el grado de conservación de cada inmueble, el cual, vinculado a su vez a otros valores considerados, permite determinar, sistemáticamente, el “grado de protección” merecido por cada una de las edificaciones y que constituye su respaldo en cuanto a protección y control.

Contribuye al conocimiento y, consecuentemente, a la preservación del legado cultural de la arquitectura doméstica habanera al ampliar sus horizontes con la incorporación y el reconocimiento cultural de los exponentes más modestos y populares, representativos de los grupos sociales económicamente más débiles.

La clasificación tipológica del universo edificado de La Habana Vieja, implementada en los instrumentos de control del territorio, posibilita que la conveniente y necesaria adecuación de las edificaciones a las demandas del desarrollo socioeconómico se lleve a cabo sin afectación de los valores patrimoniales.

#### De orden práctico:

El comportamiento de la distribución de los tipos en el tejido urbano constituye una información fundamental en la elaboración de los programas de ordenamiento de territorio.

La propuesta presentada, en sus diversos estadios de desarrollo que han conducido a su versión final, ha sido implementada en las sucesivas versiones de las Regulaciones Urbanísticas de La Habana Vieja que han regido los procesos de actuación del Centro Histórico.

La aplicación de esta clasificación tipológica al inventario físico del universo edificado del Centro Histórico, incorporado al Sistema de Información Geográfica y sus bases de datos, permite un sustancial ahorro de tiempo en los procesos de gestión del territorio y en la toma de decisiones sobre la localización de inversiones, sobre todo si se tiene en cuenta el alto número de inmuebles que lo integran.

#### De orden económico:

La asignación del uso adecuado para cada inmueble, una vez consideradas sus características tipológicas, implica ventajas económicas para la inversión al posibilitar que:

- Se minimicen los tiempos requeridos para la preparación de la inversión.
- Se simplifiquen las soluciones de proyecto al establecerse una favorable correspondencia entre el nuevo uso y la arquitectura a la que se adecuará.
- Se reduzcan los tiempos y los costos de ejecución derivados de las demoliciones y sustituciones de elementos estructurales, una vez que la nueva función se ha adaptado a las capacidades y las posibilidades del inmueble.

#### De orden social:

Se establecen criterios relativos a la vigencia de la arquitectura doméstica y su capacidad de continuar brindando respuesta satisfactoria a los requerimientos de la vivienda contemporánea.



## **1. CONSIDERACIONES TEÓRICO-CONCEPTUALES SOBRE TIPO Y TIPOLOGIA APLICADOS A LA ARQUITECTURA Y AL URBANISMO**

### **Contenido del capítulo:**

Con el fin de comprobar la validez del enfoque asumido en la investigación para la definición tipológica de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja, se realiza un estudio del comportamiento histórico de los conceptos “tipo” y “tipología” aplicados a la arquitectura y al urbanismo, en el que se muestran las diversas interpretaciones de un grupo de reconocidos teóricos, así como las aplicaciones prácticas relacionadas con las áreas patrimoniales.

## **1. Consideraciones teórico-conceptuales sobre tipo y tipología aplicados a la arquitectura y al urbanismo.**

Durante las diversas etapas del desarrollo de los conjuntos urbanos aparecen en las edificaciones determinadas organizaciones espaciales comunes a un grupo considerable de inmuebles. Dicha reiteración constituye una respuesta a las condicionantes impuestas por el urbanismo preexistente, o en formación, derivado a su vez de factores físicos naturales –relieve, tipo de suelo, clima, accidentes geográficos, etc– factores socioeconómicos, restricciones militares, reglamentos urbanos, desarrollo tecnológico, entre otros.

El resultado de esta relación dialéctica entre la arquitectura y el urbanismo en el cual la misma se inserta, es la aparición de algunas soluciones cuya efectividad, como respuesta a circunstancias concretas del sitio en un periodo dado, induce a la repetición, en su carácter de modelos ideales.

Precisamente, muchos de estos rasgos comunes proporcionan legibilidad a los diversos contextos y los caracterizan, formal y funcionalmente, brindándoles cierto nivel de homogeneidad. Es por ello que, al definirse los objetivos de preservación de los conjuntos urbanos históricos que implican la conservación de sus características ambientales, resulta fundamental la realización tanto de los estudios morfológicos del urbanismo como los tipológicos de la arquitectura, a través de los cuales se posibilita la detección de aquellos factores esenciales que les proporcionan, a ambos, el carácter que se pretende conservar.

### **1.1 Contexto cultural. Antecedentes**

Si bien la realización de los estudios tipológicos y el reconocimiento de su importancia – aplicados a los programas de preservación de los centros históricos– es bastante cercana en el tiempo, el manejo de los conceptos *tipo* y *tipología*, aplicados al urbanismo y a la arquitectura, y vinculados a la teoría de la restauración, se remonta a siglos atrás, sujetos, por supuesto, a diversas interpretaciones.

La tabla a continuación muestra algunos de los principales antecedentes que favorecieron la incorporación de estos conceptos al tema de la restauración y la actuación en los conjuntos urbanos históricos.

Tabla 1–1: Contexto cultural: Antecedentes de la incorporación de los estudios tipológicos de la arquitectura a la actuación en los centros históricos.

Fecha o periodo histórico. Sitios y personalidades	Acontecimientos, definiciones y declaratorias
El Renacimiento. Europa	Época de búsqueda, de investigaciones, y de descubrimientos. Se valora el legado arquitectónico y escultórico, tanto de la Grecia antigua como del pasado romano. El desarrollo de la arqueología en la primera mitad del siglo XVIII, adquiere un carácter sistemático. Se abren museos en Roma, París, Luxemburgo e Inglaterra.
1764, Inglaterra. Winckelmann	Reconocido como fundador de la historia del arte. Su obra: <i>La Historia del Arte Antiguo</i> propicia actitud respetuosa hacia los monumentos. Aparecen legislaciones protectoras y los primeros pasos hacia la restauración.
1849 Inglaterra: John Ruskin	Se conoce por sus posiciones románticas sobre el monumento y por el valor que otorga a la ruina como sugerencia y emoción. En su obra: <i>Las siete lámparas de la arquitectura</i> , privilegia la individualidad de cada monumento, determinado por una circunstancia histórica irreplicable, y por tanto, merecedor de ser conservado en toda la riqueza de sus estratificaciones y de los signos del tiempo transcurrido.
1837, Francia: Prosper Mérimée	Nombrado Inspector general de los Monumentos en Francia, asume, por vez primera en la historia, la realización del inventario de las edificaciones que pasaron a la propiedad del Estado con la Revolución Francesa.
Siglo XIX, Francia: Viollet le Duc	Su criterio sobre la restauración “en estilo” se basa en la conveniencia de completar lo perdido o nunca terminado de la obra arquitectónica: la restauración debe devolver al edificio su completa “forma prístina”, o sea, la que hubiera tenido si el autor la hubiera terminado.
1883, Italia: Camilo Boito	Formula el concepto de “restauración filológica o científica” que presenta al IV Congreso de Arquitectos e Ingenieros italianos de 1883. Su documento llega a considerarse como la primera “Carta del Restauo”, y en la misma se enfatiza la necesidad de diferenciar la intervención contemporánea.
1931, Gustavo Giovannoni y la “Carta de Atenas”	Teórico italiano defensor del “restauo científico”, sus ideas fundamentarán la “Carta del Restauo” con la cual comienza a plantearse la importancia del contexto en que se inserta el monumento. Extiende el concepto de monumento hasta el conjunto histórico por lo cual defiende su protección.
1962, Francia	Se promulga la Ley Malraux, primera en la Europa de post guerra dirigida a la protección de los sectores históricos urbanos en contraposición con las fuertes tendencias que por entonces favorecían la creación de los nuevos desarrollos.
1964, Italia	La celebración en 1964 del Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos en Monumentos Históricos propone la reformulación de la Carta de Atenas. Su documento oficial, conocido como la “Carta de Venecia”, propicia la incorporación de los conjuntos urbanos a los programas de preservación del patrimonio cultural heredado.
Década de los años 60, Italia: Gianfranco Caniggia	Alcanzan madurez los análisis sobre la tipología de la arquitectura histórica llevados a cabo por G. Caniggia con el apoyo de S. Muratori. Su influencia, teórica y operativa, beneficia a los primeros planes reguladores que comienzan a reconocer al “centro histórico” como un conjunto monumental.
1970: Bolonia, Italia	El “Plan General” de Bolonia introduce un modelo urbanístico para la protección de los centros históricos sobre bases teóricas y culturales y junto a una gestión operativa precisa. El mismo influyó de modo decisivo en otros planes italianos y europeos, así como en la legislación italiana, la que en 1978 reconoció la necesidad de destinar fondos a la vivienda pública y al saneamiento de edificios de los centros históricos.
1972, Italia: Cesare Brandi	Teórico italiano que adopta el llamado “restauo crítico”, con el cual establece una clara diferenciación respecto a la reconstrucción. Según su criterio, mientras que la restauración devuelve la eficiencia a un producto de la actividad humana, la reconstrucción emula con su creador y borra el tiempo entre éste y la intervención.

Como puede apreciarse, es a partir de los años sesenta que las acciones de restauración trascienden la escala del monumento aislado para considerar a la de los conjuntos históricos urbanos, comenzando así una experiencia extendida en Europa. Las instituciones culturales de muchas ciudades declaran protegidas a sus áreas y sectores históricos. Se generaliza la aplicación de los inventarios físicos y otras acciones prácticas que incentivan el desarrollo del basamento teórico así como la consideración de investigaciones y teorías afines elaboradas con anterioridad.

Ante la necesidad de sintetizar la caracterización, tanto de los tejidos urbanos como de las edificaciones, se formulan los conceptos de *morfología* y de tipología, el primero referido a la expresión física del urbanismo y, el segundo, al reconocimiento de aquellos componentes comunes capaces de permitir la agrupación diversa de la arquitectura.

En relación con Cuba, y a partir de aprobarse las declaratorias de monumentos nacionales a los centros históricos de las primeras siete villas fundadas por España en el siglo XVI –Resolución n. 3 de enero de 1978– comienza a sistematizarse, bajo las instancias de la Dirección Nacional de Patrimonio del Ministerio de Cultura, los estudios de estos conjuntos urbanos, enfocados hacia la protección patrimonial. El entonces equipo técnico de La Habana Vieja realizó, en 1976, un primer nivel de inventario general, abarcador de la totalidad del área considerada como centro histórico, que correspondía, en aquel momento, al área delimitada por las antiguas murallas. Dicho inventario incluyó la primera propuesta del Grado de Protección de las edificaciones.

Con la declaratoria del Centro Histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad, en 1982 –ampliados ahora sus límites con la inclusión de la faja de extramuros correspondiente al Reparto de las Murallas– se actualizan algunos aspectos del inventario y se llevan a cabo los primeros análisis morfológicos del urbanismo y tipológicos de su arquitectura.

La fase de inventario más detallada y abarcadora del fondo edificado, concebida además como un sistema, se plantea para el país entre los años 86-90 dentro del marco de la Tarea V. 6: La Vivienda en los Centros Históricos (IPF-CENCRM, 1987).<sup>1</sup> Dicho sistema crea las bases para la realización de los estudios tipológicos de la arquitectura y su posterior aplicación al inventario del universo edificado.

---

<sup>1</sup> Sistema de inventario que dentro de dicha investigación diseñara la arquitecta Felicia Chateloin

## 1. 2 Los conceptos de tipo y tipología en sus primeras interpretaciones

La importancia adquirida en los años sesenta –del siglo XX- por los programas de atención a las áreas centrales de las ciudades históricas lleva a los teóricos contemporáneos a volver la vista a los inicios del XIX, momento en el cual dos figuras importantes de la época introducían la idea del “tipo” bajo diferentes ópticas.

Vinculado a la teoría arquitectónica neoclásica, enaltecedora de los antiguos edificios, aparece en las primeras décadas del siglo XIX, el teórico francés Quatremère de Quincy. En un momento en que los cambios técnicos y sociales comenzaban a negar la continuidad histórica de la arquitectura en pos de innovaciones, Quincy ofrece la primera formulación a la idea del “tipo”, aplicado a la arquitectura. Representaba en el “tipo” la relación entre la forma y la naturaleza del objeto, la lógica en base a la razón y al uso alcanzado por muchas obras de arquitectura a lo largo de la historia.

El mismo señala la importancia de no confundir el “tipo” con el modelo. Plantea que mientras el “modelo” es algo a copiar o a imitar exactamente, el “tipo”, sin embargo, constituye el elemento que le servirá de regla. Según este teórico los arquitectos, al actuar, se basan en “modelos” que la historia ha legitimado. Acepta esta alternativa pero no limitada a los “modelos” griegos. “El modelo, entendido en la ejecución práctica del arte, es un objeto que debe repetirse tal cual, el tipo, por el contrario, es un objeto a partir del cual uno puede concebir obras que no se parezcan entre sí”.<sup>2</sup>

Una interpretación diferente nos ofrece el también francés Jean Nicole L. Durand (1760-1834) quien, en sus obras de los primeros años del siglo XIX, ofrecía soluciones pragmáticas para evitar la copia de los viejos “modelos” de la arquitectura.<sup>3</sup>

Ante la demanda de proyectos de edificios exigidos por la aparición de nuevos programas en esta época, Durand brinda un catálogo de elementos componentes de cualquier obra arquitectónica que acompaña con instrucciones para su uso dirigidas a lograr composiciones convenientes y económicas.<sup>4</sup> (Figura 1.1)

---

<sup>2</sup> Quatremère de Quincy: “Dictionnaire de l’architecture”, Barcelona, E. Gili, 1980.

<sup>3</sup> J. L Durand: “Recueil et parallèle des édifices de tout genre, anciens et modernes”, París, 1801.

<sup>4</sup> J. L Durand: “Précis des leçons d’architecture 1802-1805” París, 1819. Versión castellana en ediciones Pronaos, Madrid, 1981.

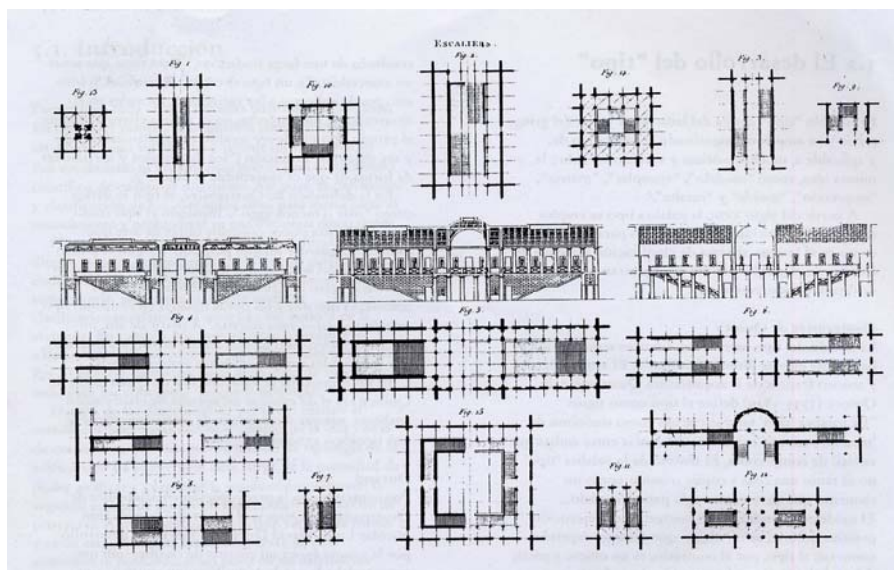


Fig. 1.1 J.L. Durand, página del libro Précis des Leçons d'Architecture données à l'école Polytechnique

El catálogo resultaba un instrumento práctico, sobre todo, para los ingenieros de la Escuela Politécnica de Paris –contra parte de L'École de Beaux Arts– los cuales debían proyectar edificios. En este caso los componentes arquitectónicos simples (“fragmentos de edificios futuros”, según diría más tarde el teórico español Rafael Moneo) constituyen *modelos* que de un modo flexible, variado, y a voluntad del diseñador, podían relacionarse para producir un resultado formal casuístico y, por lo tanto, –según Durand– liberado de los otros “modelos tradicionales”, y capaz de insertarse en cualquier contexto.

Las diferencias fundamentales de Durand respecto a la posición de Quincy radican en que, de una parte, este último considera al “tipo” inseparable de las condiciones histórico culturales, y por lo tanto, no se justificarían inserciones desvinculadas a un determinado contexto urbano. Por otra parte, para Quincy “la forma responderá a la lógica de la razón y el uso”, o sea, no podría estar previamente considerada dentro de un catálogo para su selección.

Ya luego, y en el decursar del siglo XX, cada una de estas interpretaciones iniciales precisarán sus rumbos divergentes orientándose hacia diversas aplicaciones. Una de ellas -más vinculada a la concepción de Quincy– utilizará los estudios tipológicos en su condición de instrumentos al servicio de los análisis históricos de la arquitectura y a las investigaciones encaradas hacia la defensa de los conjuntos urbanos históricos. En este caso, el “tipo”, considerado como resultado del desarrollo histórico, será entendido en cuanto a expresión de los rasgos esenciales que caracterizan a un grupo de

edificaciones, independientemente de los otros muchos aspectos formales que le aseguran individualidad a cada caso. Lo anterior implica asumir el “tipo” en su condición flexible y teniendo en cuenta su capacidad de transformación para derivar en otro nuevo.

Otra interpretación, más cercana a la práctica de Durand, estaría centrada por las tendencias funcionalistas dentro del Movimiento Moderno. En este caso, los objetivos de renovación en los diseños y el rechazo a las soluciones tradicionales a la hora de afrontar los nuevos programas planteados por el desarrollo y la sociedad, los lleva a una interpretación del “tipo” desvinculada del devenir histórico. Según la teoría funcionalista cada solución concreta es la respuesta a un problema específico y a un contexto determinado. Refiriéndose a las posiciones de sus defensores señalaba Rafael Moneo que el Funcionalismo “parecía ofrecer, en aquellos momentos, la regla para una arquitectura que no tenía por qué recurrir a los precedentes, que no tenía necesidad de aceptar la contingencia histórica que suponía el concepto de tipo”.<sup>5</sup>

Al interpretar el concepto de “tipo” como sinónimo de “inmovilidad”, de freno a la creatividad con la cual el Movimiento Moderno pretendía reflejar las nuevas circunstancias que representaba el desarrollo industrial, se produce entonces un rechazo hacia esta visión del “tipo”, pero, simultáneamente, surge una notable contradicción: al proponerse una arquitectura consecuente con los avances de la industrialización, había que aceptar ahora la producción en serie, señalada como conveniente ante la demanda social y las limitaciones económicas impuestas como consecuencia de la Primera Guerra Mundial. De este modo el “tipo” rechazado en su interpretación rígida, se convertiría en modelo a considerar por la producción industrial y, repetido luego en serie, en el prototipo de programas de gran demanda, particularmente el de la vivienda.

La nueva imagen obtenida por el urbanismo contemporáneo derivada de una parte, del empleo del edificio “tipo” –repetitivo– y la vivienda “standard”, y de otra, por la condición de ciudad segregada en áreas funcionales, provoca más tarde el rechazo y la preferencia por las antiguas estructuras urbanas de la ciudad tradicional. (Fig. 1. 2 )



Fig. 1.2: Roma, viviendas populares en barrio Tuscolano (1949 – 1955)

<sup>5</sup> Rafael Moneo: “De la Tipología”, en *Colección Summarios* n.79, Buenos Aires, 1984.

Durante las primeras décadas del siglo XX, las tendencias funcionalistas emplearon también el concepto “tipo” vinculado directamente al programa arquitectónico. Es decir, se definen tipologías funcionales que responden a los programas de “escuelas”, “teatros”, “hospitales”, entre otros. Responden a estas clasificaciones los textos de Neufert y de Pevsner.<sup>6</sup>

### **1.3 El estudio tipológico al servicio de las ciudades históricas y de su protección**

El reconocimiento de los valores propios de la ciudad histórica, respaldados en la década del 60 por la Carta de Venecia, propicia el desarrollo de múltiples investigaciones en torno a los procesos de formación de la estructura urbana, el análisis de los diversos tejidos y su morfología, así como la actualización de los conceptos “tipo” y “tipología” aplicados al sistema de las edificaciones. Italia asume en este sentido una de las posiciones más avanzadas tanto en los años sesenta como luego en los setenta, cuando ya el tema adquiere escala universal.

Se destacan entre los planes para los centros históricos italianos de la década del sesenta los correspondientes a las ciudades de Bolonia, Brescia y Ferrara, promovidos y controlados por la propia administración, y con un decisivo enfoque social y económico. En el programa de intervención redactado por el grupo de Pier Luigi Cervellati para Bolonia se introduce la tipología constructiva, como parámetro de lectura de la ciudad. “El censo de las tipologías arquitectónicas permite clasificar las estructuras del centro histórico partiendo de su interior, de su formación, de la forma de agregarse. La tipología representa la sustancia de las formas y los tipos de vida y de pensar que se concreta en edificios semejantes y repetidos.”<sup>7</sup> “La integridad tipológica se convierte así en el factor que determina el grado de conservación, no el juicio estético ni las condiciones de degradación.”<sup>8</sup>

Dentro de este criterio se propuso, en La Habana Vieja, la actualización de nuestros Grados de Protección durante el proceso de puesta en marcha del Inventario Básico en Extensión (1994 – 1996), señalándose el valor cultural otorgado hasta entonces y el que proponía el inventariador, a partir de la integridad tipológica detectada.

---

<sup>6</sup> Resulta práctica la consideración de esta interpretación de la tipología adoptada por los funcionalistas teniendo en cuenta que dichas “tipologías funcionales” permiten la agrupación de soluciones arquitectónicas centradas en temas o programas que desarrollan un importante papel dentro de los conjuntos urbanos, y con la misma se facilita la organización del estudio de cada uno de ellos.

<sup>7</sup> Pier Luigi Cervellati: “El Proyecto de la Conservación”

<sup>8</sup> Carlo Cesari: “El proceso de conservación y rehabilitación en Italia”, en revista ICOMOS, 1993.



Entre los teóricos italianos más destacados de esta época que tratan el tema de la tipología en la arquitectura de la ciudad podemos citar a Giulio Carlo Argan, Saverio Muratori, Carlo Aymonino y Aldo Rossi. Éstos utilizan los estudios tipológicos como instrumentos para el análisis de los tejidos urbanos de la ciudad antigua. A continuación señalamos algunos de los criterios principales aportados por estos teóricos:

Para Giulio Carlo Argan, crítico de arte, el “tipo” es la abstracción de una serie de edificios y deriva de sus rasgos estructurales comunes. “En el proceso de comparar y formular formas individuales para determinar el tipo, las propiedades específicas del edificio individual quedan eliminadas, mientras que se conserva única y exclusivamente todos aquellos elementos que componen la unidad de la serie. De esta manera, el tipo puede ser expresado como un diagrama, al que se llega por un proceso reductivo, de estilización de todas las variaciones formales posibles sobre una forma básica común. Si el tipo es el resultado de este proceso regresivo, la forma básica representada no puede ser concebida como un marco puramente estructural, aunque sí como una forma-estructura interna o como un principio que lleva dentro de sí mismo el potencial de un sinnúmero de variaciones formales e incluso de ulteriores modificaciones estructurales del propio tipo.”<sup>9</sup>

Por su parte, Severio Muratori, en su libro “Studi per una operante storia urbana di Venezia”, –reconocido como investigación morfológica y tipológica de la forma urbana– señala:

- El tipo sólo desarrolla sus rasgos específicos en una situación urbana concreta, a saber, en el seno de su tejido edificado.
- El tejido urbano sólo desarrolla sus rasgos específicos dentro de la estructura urbana, o en un contexto urbano mayor.
- El conjunto del organismo urbano únicamente puede ser interpretado a la luz de su propia perspectiva histórica.

Esta posición subraya la relación dialéctica entre el “tipo” arquitectónico y la urbanización donde se desarrolla. El urbanismo, condicionado por sus propias leyes, impone a su vez requisitos básicos a la arquitectura –medianería, tamaño y proporciones de los lotes, alturas permisibles, etc- con los cuales ésta tendrá que enfrentarse y resolver sus

---

<sup>9</sup> Giulio Carlo Argán: “Progetto e Destino”, 1965. Colección Summaries, no. 71, nov. 1983

implicaciones –patio interior, alineación de los locales, circulaciones–. A problemas comunes responden generalmente soluciones comunes que, una vez demostrada su efectividad, van convirtiéndose en modelos convenientes de imitar.

Por otra parte los conjuntos urbanos reciben en el tiempo el impacto del desarrollo socio económico y tecnológico. Así aparecieron, en La Habana, los portales públicos – admitidos en las plazas de intramuros durante el siglo XVIII e impuestos en el Paseo del Prado y otras calzadas con las Ordenanzas de 1862–, y las plantas bajas comerciales, iniciadas en el siglo XIX.<sup>10</sup> Ello conllevó al ajuste o a la transformación de las estructuras edificadas existentes, así como a la aparición de nuevas soluciones acordes con dichas exigencias.

Respecto al concepto de tipología, el arquitecto C. Aymonino refiere “no hay una única definición de tipología edilicia, sino que cada vez se la redefine en función de la investigación que se pretenda realizar. Es un instrumento y no una categoría”.<sup>11</sup>

Teniendo en cuenta dicho criterio y, en función de nuestros intereses, se han adoptado como parámetros claves en la definición de esta propuesta tipológica los que se relacionan con la organización espacial asumida por la planta doméstica así como sus relaciones funcionales, considerando básicamente su aplicación en el manejo futuro de las edificaciones del centro histórico, especialmente en lo que respecta a su destino. A la estructura y organización espacial del “tipo” edificado, así como al valor cultural derivado del grado de conservación que el inmueble presenta, corresponderá una vocación de uso que deberá favorecer su protección, al mismo tiempo que asegurará su vigencia.

Otros investigadores de las últimas décadas han desarrollado teorías y aportado nuevos criterios respecto al tema tipológico en la arquitectura. Se destaca, entre ellos, un valioso grupo de especialistas de reconocido prestigio, tales como los argentinos Marina Weissman, y Alfonso Corona Martínez, y el español Rafael Moneo.

En su interesante artículo “De la tipología”, Rafael Moneo desarrolla un análisis histórico de las diversas actitudes hacia los conceptos de “tipo” y de tipología, y de los factores

---

<sup>10</sup> Con el carácter de “planta libre” –apoyos puntuales, amplias luces y sin divisiones interiores- con total independencia de los pisos superiores, y a diferencia de los espacios comerciales que, históricamente, había reservado la casa colonial en su planta baja.

<sup>11</sup> Carlo Aymonino: “La formación de un moderno concepto de tipología de los edificios”, en “El significado de las ciudades”, Italia, 1975.

que llevaron al rechazo de éstos por parte de los teóricos del Movimiento Moderno, en los inicios del siglo XX. Luego de referir las nuevas interpretaciones surgidas en los años 60, que validan al “tipo” dentro del propósito de comprender la ciudad como estructura formal continuada a lo largo de la historia, Moneo enriquece la definición de “tipo” al enfatizar su capacidad de transformación, su movilidad y su dinámica, opuestas a las anteriores interpretaciones asociadas a la rigidez. “Los tipos, pues, se transforman, dando lugar a la aparición de otros, cuando los elementos substanciales de su estructura formal cambian”.<sup>12</sup>

Un aspecto más a destacar en los planteamientos de Moneo, se relaciona con la utilidad de la clasificación tipológica en cuanto a su condición de instrumento al servicio de la evaluación de los cambios que, inevitablemente, se producen en la arquitectura.

Otros puntos de vista interesantes fueron desarrollados por los profesores Alfonso Corona Martínez, Fernando Diez, y otros colaboradores de la Universidad de Belgrano, Argentina. Se refieren éstos a las transformaciones que se producen sobre el “tipo”, o más bien, sobre su representación en forma de “esquema”. A través de un ejercicio docente se propone ejemplificar el paso de un “tipo” a otro, por medio de la transformación de sus esquemas.

Se señalan como principales causas de estas transformaciones las que siguen: las *adaptaciones* que derivan de las dimensiones, posiciones y orientaciones de los lotes; las *variaciones* causadas por los cambios en el modo de vida, y la relación entre *proyectabilidad y variación*, o sea, el principio contemporáneo de proyectar cosas nuevas.

Coincide la posición de los autores en la interpretación dinámica del “tipo” y la tipología que se argumenta en el trabajo: “En una arquitectura con diseñadores, como la de las sociedades contemporáneas, lejos de existir una identidad casi completa de las disposiciones de elementos entre distintos edificios (para vivienda, por ejemplo) hay un gran número de variaciones, transiciones y casos intermedios; intuitivamente, el campo e estudio no se presenta como una tipología estática o circunscripta, sino como una tipología dinámica; adquiere entonces especial importancia describir en qué consisten esas transformaciones, así como la posibilidad de pasajes entre tipos más o menos estáticos. *Si bien son los períodos de repetición los que definen un tipo edilicio, son los de variación más que aquellos, los que indican una tipología*, puesto que exhiben la

---

<sup>12</sup> Rafael Moneo: “De la Tipología”, en *Summarios*, n.79, Editorial SUMMA, Buenos Aires, 1984, pp. 15-29.

dirección de un cambio morfológico que refleja un cambio significativo, o que contribuye a producirlos".<sup>13</sup>

Así mismo se introduce el concepto de *referente tipológico* para reconocer el nexo, en las actuales ciudades, entre los muy frecuentes edificios atípicos y los más vinculados a los "tipos" estables. "Los edificios "atípicos" pueden ser explicados como variaciones de los tipos socialmente aceptados que constituyen sus *referentes*".<sup>14</sup>

Resulta de interés esta experiencia, sobre todo en cuanto a método de enfrentamiento de los proyectistas de la nueva arquitectura a contextos culturalmente tan cualificados, como el centro histórico. La inserción contemporánea podría alcanzar un diálogo más coherente con su contexto si fuera enfocada como transición o desarrollo de los dominantes "tipos" aceptados.

Otra importante especialista en los temas culturales es Marina Weissman. Sus trabajos sobre este tema enfocan la tipología como instrumento para el análisis histórico de la arquitectura. Considera al tipo "como un sistema de relaciones y como un producto histórico, que por lo mismo ha de aceptar transformaciones que lo mantengan vigente frente a las exigencias de cada circunstancia histórica, y ha de cargarse cada vez de nuevos significados".<sup>15</sup> En su artículo "La tipología como instrumento de análisis histórico", hace referencia a las, por ella llamadas, "series tipológicas" que incluyen las tipologías funcionales y las formales (según su criterio, quizás suficientes para el análisis urbano), así como la que llama tipología estructural, y la derivada de la relación de la obra con su entorno. Señala el carácter de la tipología como instrumento de la historiografía arquitectónica que ofrece posibilidades como pauta para la periodización como objeto de estudio, para el ordenamiento del material histórico y como base para los análisis críticos.

Referido al tema de la periodización, aplicado a la arquitectura argentina, M. Weissman rechaza su condicionamiento a las tipologías "estilísticas", argumentando que éstas responden a un origen externo al país. Destaca también cómo su comportamiento en diferentes grupos sociales hace que aquéllas se superpongan en el tiempo. Si bien al referirse al "tipo" formal señala que "se considera la organización de partes que guardan entre sí relaciones determinadas, sin entrar a tomar en cuenta las diferentes expresiones

---

<sup>13</sup> A. Corona Martínez y otros autores: "Transformaciones tipológicas", *Colección Summarios*, n. 86, 1984. Editorial SUMMA, pp. 17-18.

<sup>14</sup> Ídem.

<sup>15</sup> Marina Weissman: "La tipología como instrumento de análisis histórico", *Summarios* 79, 1984.

lingüísticas de que esa forma puede revestirse. Precisamente el tipo se caracteriza por su falta de definición en la expresión concreta, por su disponibilidad, cualquier asociación permanente u obligada que pretendiera establecerse entre un tipo y un lenguaje determinado destruiría esas posibilidades y lo convertiría en prototipo”.

Asimismo refiere que el “lenguaje” constituye “uno de los aspectos de la tipología formal por considerarse en sí mismo”, de este modo no precisa –en el mencionado documento– una definición de tipología formal liberada de los componentes expresivos del lenguaje.

El amplio y detallado trabajo realizado por el arquitecto catalán Carlos Martí Arís como tema de su tesis doctoral: “Las variaciones en la identidad. Ensayo sobre el tipo en la arquitectura”, resulta un documento imprescindible cuando se analizan las posiciones teóricas contemporáneas sobre el tema de la tipología arquitectónica. En el mismo, Martí adopta el pensamiento estructuralista en su carácter más abstracto y relacional.

Su concepción de la tipología arquitectónica está basada en las relaciones más profundas de la estructura formal, no supeditada a barreras cronológicas, estilísticas, o a las clasificaciones por géneros: “el análisis tipológico se propone penetrar en el interior de los fenómenos para hallar, más allá de sus manifestaciones aparentes y de sus específicas condiciones materiales, aquellas constantes formales que se dan en todos ellos, remitiéndolos a una raíz común”.<sup>16</sup>

Dicho especialista diferencia los conceptos de “clasificación” y “tipología” cuando señala que, mientras el primero tiene como objetivo establecer las diferencias entre los fenómenos analizados, el segundo busca las similitudes o vínculos estructurales. Por otra parte, Martí compara historia y tipología en su carácter complementario al señalar: “mientras la historia muestra los procesos de cambio, el análisis tipológico atiende a lo que, en esos procesos, permanece idéntico. Pero, además, ambos conceptos se solicitan entre sí, ya que sólo el cambio pone a la luz lo que permanece”.

De este modo mantiene su concepción del “tipo” independiente del hecho histórico y de las expresiones estilísticas. Según él “el tipo expresa la permanencia de los rasgos esenciales de la arquitectura, poniendo en evidencia el carácter invariable de ciertas estructuras formales que actúan a manera de puntos fijos en el devenir de la arquitectura,

---

<sup>16</sup> Carlos Martí Arís: “Las variaciones de la identidad. Ensayo sobre el tipo en arquitectura”, Tesis doctoral. Departamento de Proyectos de la ETSAB, 1987, tutor, profesor G. Grassi.

mientras que el estilo refiere la obra a precisas coordenadas espacio-temporales, la vincula a la historia, a una fase concreta del desarrollo de la cultura, a medios y a técnicas constructivas determinadas.”

El criterio anterior resulta parcialmente compartido en nuestro enfoque. El hecho de que algunos rasgos esenciales de la arquitectura, determinantes del “tipo”, permanezcan invariables durante prolongados períodos, no implica la negación de su vínculo con la historia. Tal como se interpreta este hecho, la historia no es un breve episodio puntual, sino una etapa extendida –más o menos larga– durante la cual el “tipo” conserva su vigencia, al ser aceptado como solución probada, condicionada por un urbanismo particular y por factores socio económicos. A etapas más breves, insertadas dentro del período total de vigencia del “tipo”, se pueden acotar sus variantes, en este caso sí marcadas por el empleo de determinadas técnicas constructivas y por expresiones estilísticas particulares.

Otros aspectos interesantes que aporta el ensayo de Martí, se refieren a la importancia de no confundir el “tipo” con el “esquema” (representación gráfica del concepto) pues, aunque este último constituye un instrumento fundamental, podría llegar a empobrecer y limitar la capacidad de transformación del “tipo”. O sea, se reconoce la condición dinámica del “tipo” –equivalente a una estructura– totalmente contraria a las concepciones estáticas que lo han llevado a su identificación con el “modelo” y con ella, al rechazo otorgado por muchos, entre ellos, el de Durand.

Carlos Martí niega la importancia dada por Durand a los elementos componentes, mientras que el rol de la “estructura”, que en su condición de “idea general que gobierna las relaciones entre dichos elementos hacia un determinado objetivo”, se mantiene ausente en la teoría de este último. De este modo, Martí reafirma su posición dentro del pensamiento estructuralista, opuesto tanto a la interpretación del “tipo” como “modelo” –posición totalista– como a aquella asumida por Durand, y que él llama “atomista”.

#### **1.4 El “tipo” dentro de la actividad del proyecto arquitectónico**

Gran parte de estos teóricos reconocen además las ventajas de la aplicación del concepto de “tipo” a los procesos de proyecto de la nueva arquitectura, muy en especial cuando se trata de su inserción en los contextos preexistentes.

Argán ubica también claramente la posición del “tipo” respecto al pasado –relación histórica– y respecto al futuro, en su relación con el proyecto arquitectónico. Respecto a lo anterior plantea: “El nacimiento de un tipo está pues condicionado por el hecho de que ya exista una serie de edificios que tengan entre ellos una evidente analogía funcional y formal; en otras palabras, cuando un tipo se fija en la teoría o en la praxis arquitectónica ya existe, en una determinada condición histórico-cultural, como respuesta a un conjunto de exigencias ideológicas, religiosas o prácticas”.<sup>17</sup>

En lo referido a su relación con las fases del proyecto señala Argán que el “tipo”, expresado como un “diagrama tipológico”, puede ser escogido como base para el proyecto, pero en ese momento pierde su significado, determinado históricamente, para tornarse en disponible para el desarrollo del proyecto. O sea, el proyecto trasciende del diagrama tipológico, y la forma final es la respuesta del proyectista a las demandas específicas del proyecto y también su manifestación sobre el idioma formal de su arquitectura.

Entre los llamados “racionalistas” de los años setenta, desarrolla un rol importante el arquitecto Aldo Rossi. Éste orienta el análisis tipológico hacia el proyecto arquitectónico. Realiza la depuración de “tipos” arquitectónicos a partir de la forma urbana. “El tipo, como estructura formal, está ligado íntimamente a la realidad determinada por problemas de parcelamiento y uso de suelo, reglamentos de construcción y exigencias de la vida cotidiana”.<sup>18</sup> Asigna a los “tipos” un rol determinante como configuradores de la ciudad. Las alteraciones en ellos –como elementos fijos– modifican el tejido urbano resultando entonces un nuevo contexto. Rossi además reconoce en el “tipo” su dimensión cultural, además de ser abstracción de una cierta forma edificada. Estos “tipos depurados”, tales como torre, arcada, aparecen y se reiteran en sus propios proyectos independientemente del programa, sobre la base de su concepción en cuanto a que “las formas mismas en su constituirse van más allá de las funciones”.<sup>19</sup>

Del mismo modo Aldo Rossi reconoce la aplicación positiva del “tipo” en los procesos de creación arquitectónica, una vez aceptada su capacidad de transformación. “El arquitecto identifica el tipo sobre y con el que va a trabajar, pero esto no implica necesariamente una reproducción mecánica”, “si la noción de tipo se acepta, se comprenderá por qué y

---

<sup>17</sup> Giulio Carlo Argan: “Progetto e Destino”, 1965, *Colección Summarios*, n.71, 1983.

<sup>18</sup> Aldo Rossi: “Contribución al problema de las relaciones entre la tipología constructiva y la morfología urbana”, en “Para una arquitectura de tendencias”, Editorial Gili, Barcelona, 1977.

<sup>19</sup> Idem.

cómo el arquitecto comienza por identificar su trabajo con la producción de un tipo concreto.

Hay pues que hacer constar cómo el arquitecto queda prendido, en primer término, en el tipo, al ser el tipo el concepto de que dispone para aprender las cosas, el objeto de su trabajo. Más tarde actuará sobre él: destruyéndolo, transformándolo o respetándolo. Pero su trabajo comienza, en todo caso, con el reconocimiento del tipo.<sup>20</sup>

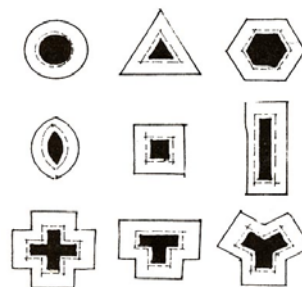


Fig. 1.3: Tipos de formas geométricas para núcleos de edificios altos. En "Tendencias formales fundamentales de los edificios altos", Arq. Pedro Tejera, en *Arquitectura y Urbanismo*, no.2, 1987.

### 1.5 Criterios de algunos investigadores cubanos

No es hasta en las investigaciones de las dos últimas décadas que el empleo, con carácter explícito, de los conceptos "tipo" y "tipología" se incorporan a los trabajos de los cubanos estudiosos de nuestra arquitectura. A lo largo del recientemente finalizado siglo XX, arquitectos notables e historiadores realizaron excelentes análisis de la arquitectura cubana orientados al reconocimiento de sus principales influencias, la evolución sufrida a lo largo de los diversos períodos del desarrollo socio económico, y, de modo preciso y detallado, la caracterización de cada uno de sus componentes formales.

Se destacan en este sentido las figuras de Martha de Castro, el Dr. Emilio Roig de Leuchsering, los arquitectos Leonardo Morales, Luis Bay Sevilla y Eugenio Batista y, de modo muy especial, los profesores arquitectos Prat Puig y Joaquín Weiss. Cabe reconocer sin embargo que, sin recurrir a la abstracción del tipo ni a su representación como esquema, Weiss, por ejemplo, logra generalizar los componentes reiterados por la planta de la casa colonial, así como su modo particular de funcionamiento. Esta misma síntesis la establece para la mayor parte de los componentes arquitectónicos en su expresión en las diversas etapas constructivas –carpintería, arcos, portadas, etc.– mostrando lo que actualmente se hubiera llamado "componentes tipológicos" de la arquitectura doméstica.

<sup>20</sup> Aldo Rossi, *Obra citada*



En etapas próximas aparecen otros trabajos que, incorporando nuevos enfoques, han desarrollado personalidades de nuestra cultura, entre ellos las doctoras Yolanda Aguirre, Lillian Yáñez, Yolanda Wood, Alicia García Santana y el historiador licenciado Carlos Venegas Fornias, sistemático estudioso de la arquitectura habanera.

Alicia García demuestra, con gran maestría y apoyada en una amplia documentación histórica, los procesos de transculturación que conducen a la definición de una arquitectura autónoma. En su caso se utiliza el término “modelo” al hacer referencia a las diversas soluciones domésticas que caracterizan a la arquitectura. Ello demuestra lo habitual del empleo indistinto de los términos “modelo” y “tipo” por muchos autores.

Por su parte, la arquitecta Eliana Cárdenas aborda de lleno los conceptos “tipo” y tipología, señalando la necesidad del debate para el mejor esclarecimiento de los mismos. Subraya la importancia de saber interpretar la esencia de los componentes tipológicos válidos de la ciudad existente como condición básica para el diseño de la nueva arquitectura que en ella debe insertarse. Define tipología como “el resultado de un análisis de elementos o componentes, arquitectónicos o urbanos, de los cuales se repiten rasgos constantes o semejantes en forma, tamaño, distribución”.<sup>21</sup> Compara el concepto de tipología con los términos “repertorio” y “códigos”, señalando que mientras “la definición de una tipología implicaría delimitar los factores comunes que identifican a un conjunto de sistemas, el repertorio puede ser escogido en función de factores de variabilidad.” Por su parte, los códigos responden a un repertorio temporal, de un determinado sitio, o de un tema arquitectónico.

Con el carácter de tesis doctoral algunos profesionales cubanos han abordado estudios tipológicos de la arquitectura doméstica de diversas regiones del país, entre ellos los relacionados con las ciudades de Camaguey, Santiago de Cuba, Santa Clara y otras ciudades de la región central de la Isla. Uno de los primeros trabajos, aunque más orientado a la determinación de estrategias y prioridades en la actuación en el centro histórico de Camaguey, lo constituye la investigación desarrollada en 1986 por la arquitecta Lourdes Gómez.<sup>22</sup>

A inicios de los noventa aparecen las investigaciones realizadas por los arquitectos Oscar Prieto Herrera –Camaguey, 1991- y Roberto López Machado –Santa Clara, 1992- con

---

<sup>21</sup>Eliana Cárdenas: “Conceptos de tipo y tipología”, en *Arquitectura y Urbanismo*, ISPJAE, n.2, 1989.

<sup>22</sup>Lourdes Gómez Consuegra: “Conservación de centros históricos”, Tesis doctoral de 1986, Universidad de Camaguey.

objetivos ya centrados en una caracterización detallada de la arquitectura doméstica de las correspondientes ciudades. La primera de ellas<sup>23</sup> incluye un análisis comparativo de las soluciones de viviendas en varias ciudades del país, aunque en el mismo no se reconoce el peso que en la arquitectura habanera tuvo la edificación uniplanta. Por otra parte, aparecen criterios en cierta medida contradictorios de su interpretación del “tipo” en diferentes partes de la tesis.<sup>24</sup>

Por su parte, el enfoque asumido por la investigación del arquitecto Roberto López<sup>25</sup> tiene en los componentes formales de las fachadas, asociados a los diversos grupos sociales, el punto de partida para el análisis de la arquitectura desde el punto de vista evolutivo, tal como corresponde a los objetivos trazados en su trabajo. Un enfoque similar es adoptado más tarde por la arquitecta Rita María Argüelles en su tesis sobre la arquitectura doméstica de Caibarién y Placetas, desarrollada en 1999.

Se suman a estas investigaciones la tesis doctoral de la arquitecta María Victoria Zardoya<sup>26</sup>, con un análisis muy exhaustivo de las viviendas eclécticas habaneras que incluye tanto los aspectos espacio funcionales de la planta doméstica como los sistemas constructivos, los materiales empleados y las expresiones estilísticas. No obstante, no consideramos apropiada su propuesta relativa a lo que reconoce como *Sub tipo 1*, en el sentido de que en éste quedan incluidas dos soluciones cuyas disposiciones espaciales y, por tanto, su funcionamiento, resultan claramente diferentes, al punto que mientras una de ellas constituye una vivienda única, o sea, de carácter unifamiliar –la casa de zaguán que presenta la escalera en la galería de la segunda crujía<sup>27</sup>, la otra corresponde con el edificio en el que cada una de sus plantas resuelve una vivienda independiente, el cual dispone de un vestíbulo como acceso común, contenedor entonces de la escalera. Dado que en nuestro enfoque se brinda especial atención a éstos comportamientos –por las potencialidades funcionales específicas que implican- se presentan estas soluciones como dos tipos independientes.

---

<sup>23</sup>Oscar Prieto Herrera,: “Caracterización tipológica de la arquitectura doméstica camagüeyana”, Tesis doctoral, Camaguey, 1991.

<sup>24</sup> Mientras que en el capítulo1 se plantea que “las modalidades asumidas por las regiones no alteran el tipo...”centrado en el patio y la distribución de espacios hacia él”, la hipótesis señala que “la arquitectura doméstica camagüeyana responde a la región central y presenta rasgos específicos que la diferencian tanto de ésta como del resto del país”.

<sup>25</sup> Roberto López Machado: “Evolución de la arquitectura doméstica de Santa Clara desde la fundación hasta 1950”, Tesis doctoral, Santa Clara, 1992.

<sup>26</sup>María Victoria Zardoya,: “La vivienda ecléctica de las calzadas habaneras”, Tesis doctoral, Ciudad de La Habana, año 1998.

<sup>27</sup> O en la tercera, en los casos en que, como en el Paseo del Prado, se desarrollan portales.

Otra tesis doctoral, enfocada fundamentalmente hacia los aspectos formales de la arquitectura, es la que desarrolla la arquitecta Vivian Más Sarabia sobre la vivienda ecléctica de Camaguey.<sup>28</sup>

Sin dudas, todas estas investigaciones constituyen una valiosa contribución al conocimiento y a la divulgación de los valores culturales de la arquitectura doméstica cubana.

### Conclusiones del capítulo

Una vez conocida gran parte de las diversas interpretaciones referidas al “tipo” arquitectónico a lo largo de la historia asumimos para esta investigación, como definición del “tipo” doméstico, **la síntesis de aquellos rasgos físicos esenciales que, de manera persistente, se detectan en un grupo considerable de inmuebles a modo de constantes que los identifica y los asocia, diferenciándolos al mismo tiempo de los otros.** La abstracción sintética de dichos rasgos, expresada gráficamente, constituye el esquema del “tipo”. Estos rasgos esenciales o constantes se manifiestan luego, en la realidad de los contextos urbanos, acompañados por otras variables que, al incorporarle individualidad a la arquitectura, proporcionan la riqueza de los ambientes. Sin embargo, estas expresiones no resultan determinantes en cuanto al comportamiento funcional de las edificaciones y, consecuentemente, en la vocación de uso de éstos, razón por la cual no son consideradas como generadoras de nuevos “tipos”.

La aparición de estos “tipos” constituye el resultado de una tradición constructiva que, aceptando como convenientes determinadas soluciones de la organización espacial de la planta doméstica que satisfacen las exigencias funcionales de la vivienda, las incorpora sin prejuicios y les añade algunas expresiones propias –fundamentalmente a través de tratamientos estéticos– que le imprimen distinción a cada inmueble. Si bien en las etapas que antecedieron al Movimiento Moderno la asimilación de soluciones probadas resultaba común en la práctica constructiva, esto no impidió que, en todo momento, aparecieran creaciones novedosas que incorporaron rasgos distintivos. De lo anterior se deduce la conveniencia de no tratar de encasillar, de manera forzada, dentro de las dominantes

---

<sup>28</sup>Vivian Más Sarabia: “La arquitectura habitacional ecléctica en el centro histórico de Camaguey”, Tesis doctoral, Camaguey, año 2000.

soluciones tradicionales reconocidas, a muchos inmuebles que escapan a dichas características.

Se comparte, por lo tanto, aquellas posiciones que reconocen al “tipo” como resultado del desarrollo histórico, teniendo en cuenta que dicho desarrollo propicia la incorporación de nuevas soluciones en la arquitectura acorde con los requerimientos y las posibilidades de las diversas etapas. No obstante, si bien es cierto que las transformaciones en la organización de la planta doméstica –capaces de conducir a la aparición de un nuevo “tipo”- responden a la dinámica socioeconómica, no necesariamente esta dinámica se traduce siempre en transformaciones notables de las edificaciones, por lo cual pueden apreciarse “tipos” muy estables que apenas resultaron afectados por dicha dinámica en largos periodos.

Al mismo tiempo se considera la validez de los llamados “tipos funcionales”, interpretados éstos como el conjunto de inmuebles que, al responder a un mismo programa, presentan características generales comunes. Esta clasificación brinda ventajas en el sentido práctico de su aplicación a los análisis urbanísticos al facilitar una clara caracterización de los conjuntos urbanos y sus diversos sectores, así como la detección de potencialidades y capacidades de las diferentes áreas.

Se considera vigente la aceptación del papel decisivo que desempeña la “integridad tipológica” de la arquitectura como instrumento de medición y determinación de la categoría cultural de cada inmueble, así como su vínculo directo con el grado de la conservación de las características tipológicas de aquellos.

## **2. LA ARQUITECTURA DOMÉSTICA DE LA HABANA VIEJA. LA HERENCIA CULTURAL EN LOS EXPONENTES ACTUALES**

### Contenido del capítulo:

Luego de una breve síntesis del desarrollo histórico que condujo a la materialización de la estructura urbana del área de estudio, así como de un análisis de los aspectos morfológicos de la misma, se presenta la caracterización de la arquitectura doméstica existente en el Centro Histórico. Ésta se ilustra con un amplio número de exponentes representativos de las diversas etapas del desarrollo de la Ciudad, muchos de los cuales integraron la muestra inicial manejada hacia la elaboración de la propuesta que finalmente se concreta. La información gráfica que se incluye procede de diversas fuentes, fundamentalmente, del Inventario Básico en Extensión (IBE); proyectos de restauración realizados y estudio de casos aislados realizados por la autora.

## 2. LA ARQUITECTURA DOMÉSTICA DE LA HABANA VIEJA. LA HERENCIA CULTURAL EN LOS EXPONENTES ACTUALES

### 2.1 La Habana, desarrollo y consolidación de su estructura urbana

El desarrollo de la Ciudad, vinculado en su origen a un puerto de excelentes condiciones en periodos de conquista y expansión de Europa hacia el Nuevo Mundo, recibe de estas circunstancias las ventajas para un rápido crecimiento, sobre todo, a partir de la segunda mitad del siglo XVI, cuando el puerto deviene centro de reunión de las Flotas que comienzan a regresar cargadas de riquezas al viejo continente.

Poco después de la fundación de la Villa, en 1519, las precarias viviendas se extendían, con un carácter natural y espontáneo<sup>29</sup>, desde el sitio inicial y en dirección Sur siguiendo el borde costero, dejando atrás, algo más hacia el Norte, a la primera fortaleza, o sea la Fortaleza Vieja. Al demostrar ésta su ineficiencia durante el ataque del pirata Jacques de Sores (1555), fue sustituida por la Real Fuerza, lo que implicó definir un nuevo sitio para plaza, pues esta última había ocupado el espacio de la primera. (Fig. 2.1)

Luego de dicho ataque, el Cabildo<sup>30</sup> ordena –como medida de seguridad- la rectificación de los primitivos trazados y la abertura de algunas calles, aspectos éstos que propiciarían el surgimiento de la retícula semi regular resultante.<sup>31</sup>

El carácter militar que iba tomando la primera plaza provocaría, desde mediados del siglo XVI, planteamientos con relación a la necesidad de crear nuevos espacios para este fin. Se señala entonces, un poco más al Sur y algo más retirada de la línea de la costa, una nueva localización que daría lugar a la inicialmente llamada Plaza Nueva.



Plaza de Armas y alrededores 1691.  
Anónimo (¿Siscara?)  
A.G. I.

Fig. 2.1 plano anónimo de la Plaza de Armas (1691)

<sup>29</sup>No es hasta 1576 que, bajo el reinado de Felipe II, se editan las Reales Ordenanzas para las poblaciones del nuevo mundo, las cuales se recogen en 1680 como las Leyes de Indias.

<sup>30</sup> Gobierno local integrado por un grupo de vecinos prominentes, dentro de los cuales existían alcaldes y regidores. Su autoridad la confería el Gobernador de la Isla.

<sup>31</sup> En el Acta Capitular del 17 de enero de 1578 se señala: “rectificar las aceras y terrenos para enderezar las calles”. En el Acta Capitular del 17 de enero de 1578 se señala: “rectificar las aceras y terrenos para enderezar las calles”.

Mientras tanto, las obras principales y de mayor solidez del periodo corresponderían a la arquitectura militar. La fortaleza de San Salvador de La Punta y el Castillo de Los Tres Reyes del Morro se suman con el fin de controlar la entrada marítima y, junto a La Real Fuerza, conforman la primera fase de lo que sería el sistema de fortificaciones de la Villa. Aún así se señala la conveniencia de construir murallas, y en este sentido se elabora, en 1603, una propuesta de trazado para las mismas realizada por Cristobal de Rodas. Dicho plano reflejaba, además, las tendencias entonces asumidas para la expansión del asentamiento. (Fig. 2.2)

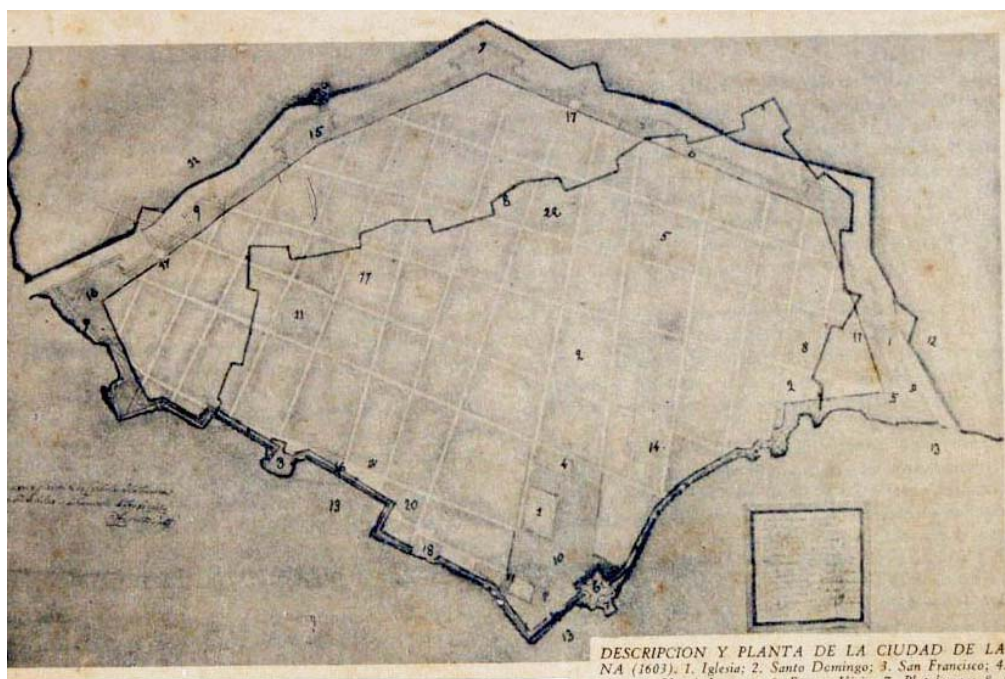


Fig.2.2: Plano de propuesta de amurallamiento de Cristóbal de Rodas, 1603

A pesar de que durante el siglo XVI resultaron mayoritarios los llamados bohíos de tabla y yagua en el asentamiento comenzaban a generalizarse las construcciones sólidas – propiciadas también por la experiencia lograda en la ejecución de las edificaciones defensivas y en los astilleros- realizadas con tapias, rafas y tejas, y, con ellas, la adopción del régimen de la medianería. En 1622 señalaba el Cabildo: “entre los edificios de teja suntuosos había cantidad de casas de guano muy viejas”.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Joaquín Weiss: La arquitectura colonial cubana, Segunda Edición, La Habana . Sevilla, 2002

Durante el siglo XVII la expansión de la Villa toma dirección Sur, con la Plaza Nueva como primer objetivo, para luego tomar, a partir de ésta, dirección Oeste, asegurando así los vínculos con los territorios agrícolas y el abastecimiento del agua suministrada por la Zanja Real. “Ésta corresponde a la zona de terrenos firmes comprendida entre las dos ramificaciones de la Zanja Real, condiciones óptimas aprovechadas por la aristocracia para construir las mansiones y los palacios”.<sup>33</sup> Una nueva plaza sería indicada en esta última faja en 1640 para acompañar a la Ermita que debía edificarse “*donde ya existía un calvario*”, sitio éste que daría lugar a la Plaza del Cristo.<sup>34</sup> Precisas condicionales urbanísticas indicaban producir el enfrentamiento del mencionado templo, a la llamada “calle de las cruces o de la amargura”<sup>35</sup> aspecto que demuestra el reconocimiento de la popular tradición del Vía Crucis.

Continuaría la ocupación del territorio con un crecimiento doble, hacia el Sur con el barrio de Campeche, y hacia el Norte en dirección a La Punta. *Durante el siglo XVII el barrio de Campeche estuvo poblándose con gente pobre, marinera o pescadora* <sup>36</sup>....Hacia el final del siglo XVII quedarían concluida las murallas de tierra y el plano realizado por Juan Síscara, en 1691, mostraba un área intramural prácticamente edificada donde acaso quedaban disponibles algunas huertas y jardines próximos a la faja de la muralla. El tejido urbano se iba configurando en la medida en que se consolidaban los espacios públicos. Junto al primer grupo de plazas principales otro grupo de espacios, de menor jerarquía, se desarrollaba asociado al sistema religioso: las plazuelas. Las mismas aportaban variedad y riqueza al tejido urbano a la vez que incorporaban tradiciones a los territorios servidos.

Cabe asumir, y muchas referencias así lo señalan, que junto a estos espacios principales que la Villa organizaba se asentaran las familias de mayor rango social y económico, capaces de favorecer un constante ritmo de introducción de mejoras en las edificaciones que ocupaban. Mientras tanto, las áreas periféricas se mantenían, en gran medida, habitadas por población de escasos recursos, entre ellos, los negros libres, concentrados

---

<sup>33</sup> Roberto Segre, redactor principal de “La ciudad colonial dependiente”, en *Arquitectura Cuba*, La Habana, No.340, 1971, pp25. editora CENTSCO.

<sup>34</sup> Joaquín Weiss, obra citada: referencia al acta del Cabildo del 13 de marzo del 1640.

<sup>35</sup> J. Weiss, Obra citada

<sup>36</sup> Julio Le Riverend, *La Habana (biografía de una provincia)*, pp166. La Habana, Impr. El Siglo, 1960.



en el barrio Sur de Campeche.<sup>37</sup>

En este sentido conviene recordar el predominio generalizado de las construcciones bajas en esta etapa. Mientras tanto, la entonces llamada Plaza Nueva, comenzaba un lento proceso de sustitución de las construcciones iniciales –algunas de ellas de guano- para dar paso a casas de dos plantas que, mediante autorizaciones dadas por el Cabildo, aprovecharían para incorporar el portal.

Estos primeros portales quedarían resueltos con estructuras de madera –tal como pueden apreciarse en los grabados de Durnford-<sup>38</sup> para más tarde reconstruirse con albañilería hasta lograr su expresión definitiva. Estas novedosas soluciones serían luego replicadas en las otras plazas principales. (Fig. 2.3)



Fig. 2.3 grabado de la Plaza Vieja. Durnford, 176...

Recuperada la villa luego de su ocupación durante casi un año –en 1762- por la Armada Inglesa, se inicia un importante proceso renovador de la misma. Dichos acontecimientos habían demostrado el carácter estratégico de una ciudad que por entonces sobrepasaba los 50 000 habitantes.<sup>39</sup> Los cambios políticos y administrativos se traducen en el desarrollo de importantes obras urbanas que le proporcionarán modernidad y prestigio. Muchas de éstas se deben al Marqués de la Torre, figura de cultura y experiencia que gobernara la isla entre 1771 y 1776. Sobresalen las obras de la Plaza de Armas –que incluyen el palacio de los Capitanes Generales y la Casa de Correos- y las dos primeras estructuras diseñadas para la expansión y el recreo: la Alameda de Paula o de intramuros, y la de extramuros o Paseo de Isabel II, conocida luego como el Paseo del

<sup>37</sup> En 1616, a Catalina Morales y a María de Rojas, ambas morenas libres, se les concede mercedes de solares pagando 10 ducados cada una.

En 1620, Pascual Hernández, pide merced de solar en Campeche que linda con....y con el camino que va a la estancia vieja. Se le concede pagando 10 ducados.

En 1620, Juan de Arrizabaleta, mayordomo de los propios de la ciudad, pide una cuadra de solares junto al matadero a la banda de arriba del camino que va a la cantera y que linda con.....se le concede in pagar nada. (Notas de la investigación sobre el barrio de Campeche y la casa de Oficios 312 esquina a Santa Clara, realizada por la Licenciada Sandra Yamila Rodríguez, Gabinete de Arqueología.)

<sup>38</sup> Realizados durante 1764 – 1765 por el ingeniero militar inglés Elías Durnford

<sup>39</sup> En 1750, en el recinto de 1,5 Km<sup>2</sup>, se nuclea en 120 –130 manzanas, una población de 50,000 personas, con una densidad de 330 habitantes por hectárea. En “La ciudad colonial dependiente”, obra citada, pp25.

Prado por referencia al de Madrid. Junto a la Alameda de Paula surgía el primer teatro habanero, el Coliseo o Principal.

El desarrollo poblacional alcanzado por la Villa en el transcurso del siglo XVIII y la saturación del espacio intramural obligó a dos simultáneas soluciones. Una sería proporcionada por la densificación interna, a partir del crecimiento en altura de las edificaciones. La otra, vendría dada por el salto a extramuros, con la creación de nuevos asentamientos, generalmente lineales, que seguían el trazado de los principales caminos que conducían a los territorios agrícolas. (Fig. 2.4 )



Fig. 2.4 Plano de la Ciudad en el Siglo XVIII.

Según el Censo de 1778, La Habana intramuros alcanzaba 40 737 habitantes mientras que extramuros, en los barrios de Jesús María y La Salud, mostraba 4 434, proceso que incrementaría su ritmo en el siguiente siglo.<sup>40</sup> En cuanto al área intramural, lo anterior se traducía en, de una parte, la sustitución de edificaciones menores para, en el sitio liberado, crear una nueva arquitectura, resuelta ahora en varios niveles. Esta opción, vinculada sin dudas a las más pudientes clases sociales, implicaba muchas veces la unificación de más de una parcela.<sup>41</sup> La otra opción, muy reiterada y económicamente más racional, consistía en la incorporación de nuevas plantas a la inicial casa baja. Cabe suponer que ambas alternativas tuvieron como ámbito preferencial los sitios privilegiados de la crecida villa, sobre todo aquellos vinculados al sistema de plazas y plazuelas, y, en segundo término, las esquinas de las manzanas. Prueba fehaciente en este sentido es la ausencia, casi total, de casas bajas en los ambientes señalados.

<sup>40</sup> Juan Pérez de la Riva: "Presentación de un censo ignorado: el Padrón General de 1778." En Revista de la Biblioteca Nacional José Martí, No.3, La Habana, 1977, pp 5.

<sup>41</sup> Sobre la casa de la Obrapia señalaba Weiss: "Es evidente que Calvo de la Puerta, dueño de estas dos propiedades, las reconstruyó, e hizo en ellas una sola casa que ocupaba todo el terreno, aproximadamente según existe hoy. La fecha en que realizó esto debió ser entre 1659, en que compró la casa contigua a la suya, y 1669, en que instituyó una obra – pía en la que estaba involucrada su propia casa." Joaquín Weiss: La arquitectura Colonial Cubana. El estilo del siglo XVII. pp. 87. Segunda Edición, 2002.

Sobre la casa de Mercaderes 202, conocida como del Conde de Villanueva, se señala que "existen en el lugar, en 1696, dos casas bajas de rafas, tapias y tejas. Entre 1711 y 1714 Hernández Castellanos construye sobre las dos "una grande alto, nueva con muchos corredores y balcones". (Notas de la investigación realizada por M. Barcia y A. Rodríguez, Gabinete de Arqueología)

### 2.1.1 Surgimiento de un nuevo centro de ciudad

Con la creación del Paseo de extramuros se vislumbra un nuevo centro de ciudad en incipiente competencia con sus precedentes de intramuros. Durante las primeras décadas del siglo XIX se incorporan al recorrido del Paseo novedosas instalaciones que enriquecen la vida social de la Ciudad. Aparecen teatros, plaza de toros, salones de baile, e incluso, la primera Estación Terminal del ferrocarril urbano habanero.

A mediados del siglo XIX la mitad de la población habanera se asentaba ya al exterior de las murallas y mientras a estas se le abrían nuevas puertas para las vinculaciones – cada vez más necesarias– con las nuevas áreas ocupadas, surgían presiones a favor de su demolición, apoyadas estas en el reconocimiento de la potencialidad adquirida por esta faja en su condición de centro geográfico de una Ciudad de más de 137,500 – según Censo de 1841–.

Un importante conjunto de obras, de gran trascendencia para la estructura de la Ciudad, es realizado durante el gobierno del Capitán General Tacón (1834-1838). Muchas se concentran en los territorios de extramuros, entre ellas el Teatro –que llevó su nombre- el Mercado de Colón, la Nueva Cárcel y el paseo Tacón, que enlazaría el Campo de Marte con el Castillo de El Príncipe –integrante del segundo grupo del sistema defensivo- y con la casa de recreo de los Capitanes Generales, conocida como la Quinta de los Molinos.



Fig. 2.5 : Grabado de la Puertas de Monserrate, abiertas en 1837.

Entre las obras de intramuros se cuentan los mercados de Cristina, en la antigua Plaza Nueva –que pasaría así a ser llamada Plaza Vieja- y el de la Plaza del Cristo. Gran significación tendría para las calles Obispo y O'Reilly la apertura, en 1837, de las últimas puertas realizadas en las murallas –las de Monserrate- al crear un vínculo fundamental entre el corazón de la ciudad vieja y el nuevo centro en desarrollo. Al asumir la función de entrada y salida de la Ciudad se convierten en corredores comerciales con la consecuente transformación de la arquitectura precedente. (Fig. 2.5)

La Habana continúa su acelerado proceso de expansión y, finalmente, luego de largos periodos de consulta el gobierno de Madrid acepta las demoliciones de las murallas en 1863. Poco después se aprueba el proyecto de parcelación del llamado Reparto de las Murallas, con el cual quedaría establecida la continuidad entre el antiguo tejido urbano y los nuevos territorios ocupados.

Durante la segunda mitad del siglo XIX son puestas en vigor las primeras ordenanzas de construcción que regularían el proceso de crecimiento urbano así como la expresión volumétrica y formal de los diversos sectores estructurados alrededor de las calzadas comerciales. La imposición en éstas del portal público implicaría la transformación de las edificaciones del Paseo del Prado.

La expansión hacia el Oeste y la aparición de nuevas áreas más selectas y confortables, propicia el desplazamiento de intramuros de la población de mayores recursos. Las antiguas casas palaciegas, una vez vendidas, comenzarían su paso al sistema de inquilinato, incorporando soluciones dirigidas al proletariado urbano que, como residentes cada vez más numerosos, modificarían la composición social y el carácter del área.

Con la implantación de la República –1902– se incorporan al nuevo centro extramural dos símbolos fundamentales del poder político y de la administración de la Isla: el Palacio Presidencial y el Capitolio Nacional, terminados en 1918 y 1929 respectivamente. Si bien este atractivo centro polifuncional desplaza, como corazón del organismo urbano, la centralidad que hasta la segunda mitad del siglo XIX había dominado el casco antiguo, no significa esto que el último no conservara un alto nivel de funciones principales vinculadas a la actividad portuaria, el comercio y las finanzas. Precisamente en las primeras décadas del siglo XX y coincidiendo con la penetración de capital norteamericano se desarrolla en él un conjunto de instalaciones financieras y

bancarias. Su concentración en un área muy céntrica y la fuerte volumetría expresada por sus edificios –en franco contraste con el entorno–, las haría reconocer como el Wall Street habanero.

La estructura urbana que materializó La Habana Vieja sufrió más tarde afectaciones derivadas del debilitamiento y la sustitución de algunas de sus funciones tradicionales con la consecuente repercusión en la calidad de sus ambientes y de su imagen. Sin embargo, no resultaron alterados su espacialidad original ni sus trazados. A pesar del deterioro acumulado ha logrado conservar una gran parte de su valioso fondo edificado. De lo anterior se deriva su capacidad de asimilar, con el éxito observado, los procesos de rehabilitación que ahora recibe y que se traducen en su recuperación física y socioeconómica, así como en el fortalecimiento de su centralidad. (Fig.2.6)



Fig. 2. 6 Vista de la calle Amargura en proceso de recuperación.

## 2.2 Morfología urbana

La estructuración del Centro Histórico que definió a sus áreas homogéneas tuvo como propuesta original la elaborada por el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología (CENCREM) en 1991, o sea, los Sectores de Protección<sup>42</sup>. La misma fue más tarde ajustada, en 1998, por el equipo del Plan Maestro, dando lugar a los Sectores de Protección Ambiental (SPA)<sup>43</sup>. (Ver Anexos 2 y 3: planos de ambas propuestas)

Estas estructuras, desarrolladas a partir de criterios de expertos, consideraron en su formulación aspectos relacionados con la imagen urbana tales como la altura de las

<sup>42</sup> Los Sectores de Protección fueron introducidos por la investigación “La rehabilitación de zonas urbanas de valor histórico cultural” dirigida por la arq. Felicia Chateloin, dentro del PPCS “La conservación del patrimonio cultural del país” que desarrolló el CENCREM. Los sectores constituían la base para la aplicación del Inventario Básico en Extensión (IBE) orientado para los centros históricos del país por dicha institución.

<sup>43</sup> Estos cambios, de escasa trascendencia, se limitaron a la fusión de los iniciales sectores 4 y 10 –Cristo y Habitacional Centro- que pasaron a constituir el actual 4, Plaza del Cristo; y los sectores 8 y 12 –Prado y Ferrocarriles- que derivaron en el actual 8, Prado – Est. de Ferrocarriles. Contrariamente un sector de gran tamaño, el antiguo 11 –Habitacional Sur- resultó dividido por la calle Merced, dando lugar a los actuales sectores Belén y San Isidro, que de este modo se ajustaban a la estructura municipal de los Consejos Populares.

edificaciones, las expresiones de las fachadas y su grado de conservación. También tuvieron en cuenta las características tipológicas de la arquitectura, la época de ocupación del territorio, las actividades o funciones predominantes de las diversas áreas, así como aquellos elementos determinantes de la morfología, entre ellos, las características de las manzanas y las de los correspondientes parcelarios.

### 2.2.1 Las manzanas

Las manzanas del área de estudio se caracterizan por la variedad de su forma y, sobre todo, de su tamaño. En cuanto a la forma, resulta evidente una tendencia hacia la ortogonalidad, que debió resultar afectada por su supeditación a trazados iniciales condicionados a su vez por los necesarios vínculos funcionales de la ciudad naciente –el borde costero, el hinterland y el aseguramiento del agua a través de la Zanja Real–.

De este modo se combinan las manzanas con tendencia a la forma cuadrada, con otras muchas rectangulares –con su lado mayor orientado tanto en sentido Norte-Sur como en sentido Este-Oeste– y, fundamentalmente, hacia los bordes del antiguo recinto y junto a la loma del Ángel, manzanas más irregulares con tendencia a la forma triangular. Estas irregularidades responden, además del señalado accidente topográfico, al encuentro de la cuadrícula viaria con los bordes físicos del recinto. A lo largo de la banda Oeste, la muralla de tierra afectaría la retícula; a lo largo de la banda Este lo sería, inicialmente, el borde costero, pero, más tarde, serían determinantes la creación de la Avenida del Puerto –segunda década del siglo XX– y luego su prolongación hacia el Sur a lo largo de las calles San Pedro y Desamparados. Estas soluciones viales irrumpirían en el tejido antiguo modificando su carácter. (Fig. 2.7: plano con Forma de las manzanas)



Fig. 2.7: Forma de las manzanas

En cuanto al tamaño de las manzanas se observa igualmente una gran variedad que se expresa en dimensiones extremas que van desde algunas manzanas muy pequeñas – inferiores a los 5000 m<sup>2</sup>- hasta otras mucho más grandes –superiores a los 10,000 m<sup>2</sup>-. Esta variedad resulta igualmente condicionada por las direccionales que definieron el trazado viario.

Las manzanas quedarían definitivamente ocupadas en su totalidad por las edificaciones, una vez que el desarrollo de las técnicas constructivas posibilitó el establecimiento del régimen de la medianería y con éste el carácter compacto del tejido urbano. Salvo los espacios públicos –integrantes del sistema de plazas y plazuelas- las restantes áreas libres corresponderían a los patios privados de las edificaciones, ubicados al interior del área edificada.

Situación diferente puede apreciarse en el área de extramuros. En este caso, trazados y configuración de las manzanas responden a un proyecto aprobado en 1865, poco después de iniciada la demolición de las murallas, en 1863. Sobre la base de las Ordenanzas de Construcción –aprobadas a su vez en 1861- el proyecto para el Reparto de las Murallas establecía una red vial jerarquizada con calles de quince metros de ancho que debían incluir el portal público. Como ejes principales de dicha red quedarían el Paseo del Prado y la posteriormente llamada calle Zulueta, correspondientes a los trazados Norte–Sur. En cuanto a los tramos menores, en el sentido Este–Oeste, se harían coincidir con las calles anteriormente trazadas por el plan de ensanche de 1818.<sup>44</sup>

De este modo quedaban delimitadas las manzanas del nuevo sector, con dimensiones no mucho mayores que las de intramuros y una regularidad que solamente se alteraba en los puntos de inflexión del trazado principal –coincidentes éstos con el eje Neptuno y con el vértice Dragones-Calzada de Monte- Sin embargo, la morfología del área coincidente con el extremo Norte de esta urbanización quedaría más tarde modificada, a mediados del siglo XX, a partir de la construcción del túnel de la bahía y las soluciones viales de acceso al mismo desde dicha área, las cuales determinaron nuevas irregularidades.

---

<sup>44</sup> “Este primer plan de ensanche estuvo dirigido a ordenar los nuevos barrios de extramuros definiendo el trazado de las calles y la parcelación para la venta. Ya en esta ocasión se orientaba la presencia de la arborización y de los portales.” (Carlos Venegas: *La Urbanización de Las Murallas: Dependencia y Modernidad*. Editorial Letras Cubanas, 1990, pp 14-17).

A pesar de que el proyecto aprobado contemplara la introducción de espacios verdes al interior de las manzanas –como solución novedosa que ya se consideraba para las nuevas áreas de expansión de la Ciudad, como lo era el Vedado- esto no llegó a materializarse ante los intereses monetarios de la Corona que contaba con la obtención de grandes beneficios a partir de la venta de los solares. Del mismo modo no llegó a realizarse, como estaba prevista, la prolongación del Paseo del Prado por la actual calle Cárdenas, considerada como la calzada Ancha del Sur. Un caso excepcional lo constituye el Palacio Balboa –con frente a la calle Egido- cuya edificación se presenta rodeada de jardines al interior de la manzana que ocupa integralmente.

### 2.2.2 El parcelario

La organización parcelaria observada hoy en La Habana Vieja –antiguo territorio intramuros- es el resultado de un continuo proceso de subdivisión y de fusión de las primitivas parcelas durante más de cuatro siglos. Estos continuos ajustes de los primeros solares mercedados por el Cabildo dependieron de las posibilidades económicas de los vecinos, las relaciones funcionales y las distancias respecto a las áreas que ganaban en centralidad, el relieve y demás condicionantes ambientales del sitio.

Todo parece indicar que los primeros solares otorgados por el Cabildo, tuvieron dimensiones bastante grandes. Se señalan 60 pies de frente por 100 de fondo, ampliadas más tarde a 27 por 40 varas cubanas, equivalentes a 0.848 metros.<sup>45</sup> Si bien a estas grandes parcelas correspondieron casas importantes como las que ocuparon el primer tramo de la calle Oficios, no es menos cierto que desde lejanos tiempos se produjo un continuo proceso de subdivisión y compraventa de solares que contribuyó, sin dudas, a la variedad del parcelario resultante.<sup>46</sup>

Debido al incremento del valor del suelo resultó algo común las decisiones de edificar “pares de casas”, lo que implicaba la subdivisión de los solares mayores y la aparición

---

<sup>45</sup> Carlos Venegas: “La vivienda colonial habanera”, Revista *Arquitectura y Urbanismo*, no.2 de 2002, ISPJAE, pp 15

<sup>46</sup> Casa de Mercaderes 208: En este sitio la familia Magallanes tiene, hasta 1764, dos casas de rafas, tapias y tejas, según hipoteca realizada por Doña María de Otero para pago de deuda concertada con su hijo Pedro Magallanes. En 1803, dichas casas se habían transformado ya en una sola que los Magallanes venden a Antonio Bruzón, la misma se mantenía con una sola planta. En 1867, el Registro de la Propiedad la describe como de dos plantas, de mampostería y azotea. (Notas de la investigación realizada por Rebeca O Linsáin, Gabinete de Arqueología.)



de las llamadas “casas gemelas”, solución ésta que daba lugar a dos viviendas más modestas dentro de una mayor explotación parcelaria.<sup>47</sup> Si bien esta alternativa se asociaba en sus orígenes con casas bajas edificadas en parcelas estrechas –tal como aún se conservan muchos exponentes- las “casas gemelas” se reiteraron luego, aunque con mucha menor frecuencia, en casas altas de mayor rango social, como ocurrió con las casas de la calle Cuba 202 y 204 esquina a Empedrado, edificadas en el siglo XIX por la familia Pedroso.<sup>48</sup> Años más tarde muchos edificios republicanos de varios niveles resuelven, en cada uno de éstos, dos casas gemelas, como por ejemplo, las casas de Habana 162 y 164.

Al analizar el parcelario heredado por La Habana de intramuros puede apreciarse un amplio sector vinculado a cuatro de sus plazas principales, o sea, la Plaza de la Catedral, la Plaza de Armas, la Plaza de San Francisco y la Plaza Vieja, en el cual predominan las parcelas de grandes dimensiones. Las mismas posibilitaron el desarrollo de patios centrales, coincidiendo con espléndidos palacetes del período colonial.

Al mismo tiempo resulta evidente el predominio y la concentración de parcelas pequeñas en los sectores ubicados hacia el Norte y, sobre todo, hacia el Sur del territorio intramuros, áreas éstas donde, en su origen, se asentó la población de menores recursos. Las proporciones de estas parcelas –generalmente estrechas y alargadas– implicaron soluciones a partir del patio lateral, mayoritarias a la escala de todo el conjunto histórico. Ello no impidió, sin embargo, la aparición en estos sectores de amplias casonas edificadas en parcelas mayores que ocuparon, fundamentalmente, las privilegiadas esquinas de las manzanas o el entorno de plazuelas dominadas por los importantes integrantes del sistema religioso.<sup>49</sup> (Fig. 2.8 )

---

<sup>47</sup> “Las escrituras públicas de 1586 ya registraban frecuentes arriendos y la mención de los llamados en la época “pares de casas”, nomenclatura que perdura en lo adelante para designar viviendas construidas sobre un solar dividido simétricamente”. Carlos Venegas: *La vivienda colonial habanera*, Revista Arquitectura y Urbanismo, no.2 de 2002, ISPJAE, pp16.

<sup>48</sup> “constituida en 1858 por doña María Francisca Pedroso y Herrera, la cual casó con Martín Pedroso Echevarría, teniendo de dicho matrimonio seis hijos. Seis años después, en 1864, muere, habiendo testado a favor de sus dos hijos, Martín y Miguel Antonio”... “A Martín, le perteneció la casa de Cuba 52 (hoy número 202) y a Miguel Antonio la número 54 (hoy 204)” En *Una casa colonial habanera*, de Berta Caballero Calcagno, y publicada en Universidad de La Habana 222, en el 465 Aniversario de La Habana. Resulta interesante la investigación de esta autora donde señala los motivos de tipo social –el matrimonio de uno de los descendientes con una mulata, sirvienta de la casa– que indujeron a aumentar la altura de la tapia que dividía ambos patios en los inicios del siglo XX.

<sup>49</sup> En 1772 el presbítero Don J. Miguel Vianes de Salas vende su propiedad a Don Tomás Llorca...la casa – que correspondía a la conocida como del Marqués de Calderón, en la actual Oficinas 312 esquina a Santa Clara- era por entonces “alta y baxa, con accesorias, esquina cochera y un colgadizo a ella contiguo, todo de rafas, tapias y tejas”. (Investigación realizada por la Lic. Sandra Rodríguez, en el Gabinete de arqueología de la Oficina del Historiador)

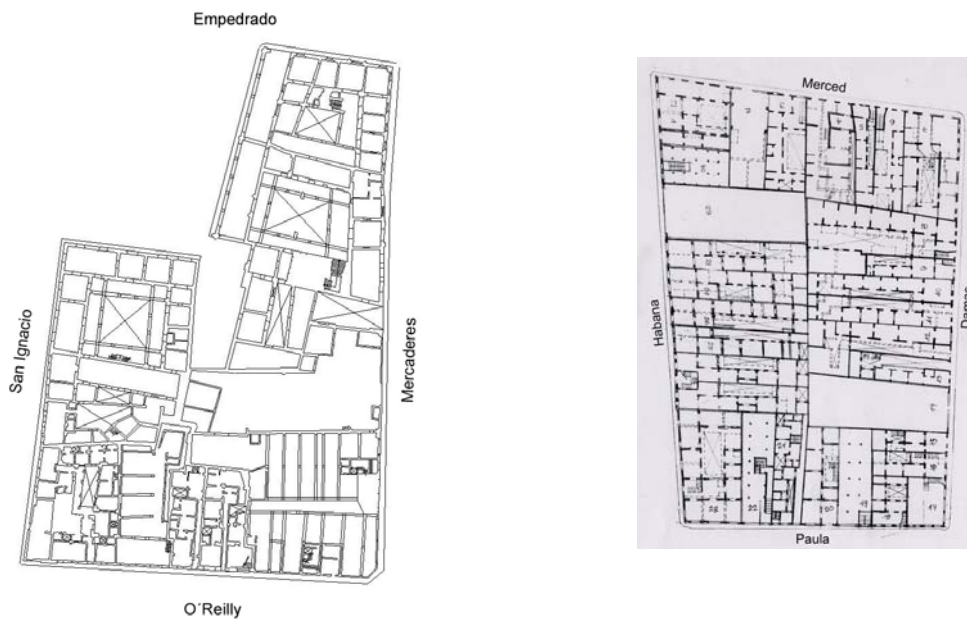


Fig. 2.8: Comportamiento del parcelario. A la izquierda, manzana del entorno de la Catedral, con parcelas grandes y la presencia de patios centrales. A la derecha, manzana del Sur, con parcelas estrechas y predominio de los patios laterales.

Mientras en la primera mitad del pasado siglo XX los sectores más al Norte recibían un cierto influjo de los aires de modernidad que se iban apropiando del litoral habanero con la introducción de edificaciones tipo torre, y una de las áreas más céntricas transformaba su volumetría a partir de la concentración en ella de la actividad administrativa y financiera, los barrios del Sur, como Paula y San Isidro, quedaban al margen de este proceso, ya no sólo por razones geográficas, sino también por el estigma de su origen humilde y la fama negativa que le provocaron la prostitución y otros vicios de la época que proliferaron allí con más fuerza.

Paradójicamente esto implicó una mayor conservación de su estructura parcelaria antigua e incluso, de gran parte de sus edificaciones originales –resueltas casi siempre en parcelas de menores dimensiones y con soluciones, en muchos casos, de un sólo nivel- aunque aparejado con el deterioro extremo que afectaba su valioso fondo residencial.

Aunque la generalidad del parcelario en la antigua área de intramuros muestra una tendencia hacia la regularidad, con proporciones marcadamente rectangulares, tanto en las parcelas mayores como en las menores, aparecen también con frecuencia

irregularidades posiblemente relacionadas con el propio proceso de compraventa a que estaba sujeto el suelo urbano. Ello puede apreciarse en edificaciones que muestran señales de interrupciones que dan paso a un nuevo inmueble de proporciones extrañas. Sin embargo, la mayor parte de las irregularidades mostradas por el parcelario vienen derivadas de las propias irregularidades de las manzanas en que se insertan respondiendo a las causas que las provocaron.

Con relación al territorio correspondiente al área de extramuros dentro de los límites establecidos para el Centro Histórico, se detectan dos expresiones diferentes relativas al parcelario. Una de ellas responde a la parcela tradicional que venía formando parte del tejido urbano de la ciudad extendida desde finales del siglo XVIII y que provocarían el primer plan de ensanche de 1818, dirigido a ordenar el impetuoso crecimiento de los nuevos barrios.<sup>50</sup> Se trata de parcelas por lo general rectangulares con anchos en su mayoría medianos –entre 8 y 15 metros- y algunos mayores, sobre todo en las esquinas, que ocupan la acera Oeste del Paseo del Prado. Algo similar ocurre del lado Oeste de la calle Economía, pero en esta ocasión con parcelas aún más pequeñas, salvo en posiciones de esquina.

Por otro lado un cambio notable se aprecia al interior del territorio que respondiera al Reparto de las Murallas dentro del cual prevalecen parcelas de mayores dimensiones las cuales llegan, en ocasiones, a coincidir con la totalidad de la manzana. Si bien resulta predominante la ocupación íntegra de la parcela por parte de la edificación, aparecen casos aislados que incorporan pasillos laterales de separación entre inmuebles –como en la Estación de Bomberos de la calle Zulueta-, así como otros en que se dejan sin ocupar fajas que se destinan a jardines –como en el Teatro Martí, el Instituto de Segunda Enseñanza, el antiguo Palacio Presidencial, entre otros-. Se trata, como puede apreciarse, de arquitectura de carácter civil pública, aunque un caso excepcional dentro de la doméstica corresponde al antes mencionado Palacio Balboa. (Tabla 2.1: Comportamiento parcelario según el tamaño de las manzanas; Fig.2.9, plano de Intensidad parcelaria por manzanas)

---

<sup>50</sup> “Las parcelaciones invadían el Campo de Marte y los alrededores del Prado, muchas de ellas con la autorización de la Administración colonial, que cobraba altas pensiones de arrendamiento. Pronto se diseminaron pequeños e irregulares conjuntos de casas –primero de madera, luego más sólidas por temor a los incendios-, varias huertas o estancias y canteras.” Carlos Venegas: *La urbanización de las Murallas: dependencia y modernidad*. Editorial Letras Cubanas, 1990. pp 15.

Tamaño de las manzanas e intensidad parcelaria (I.P.)	cantidad de manzanas	I.P. alta parcela promedio < de 300 m <sup>2</sup>	I.P. baja parcela promedio > de 300 m <sup>2</sup>	% de alta intensidad respecto al total
manzanas pequeñas: < de 5000 m <sup>2</sup>	98	53	45	54 %
manzanas medianas >de 5000 m <sup>2</sup> <de 10 000 m <sup>2</sup>	108	33	75	30%
manzanas grandes > de 10 000 m <sup>2</sup>	18	2	16	11%
total de manzanas	224	88	136	39%

Tabla 2.1: Comportamiento del parcelario según el tamaño de las manzanas.

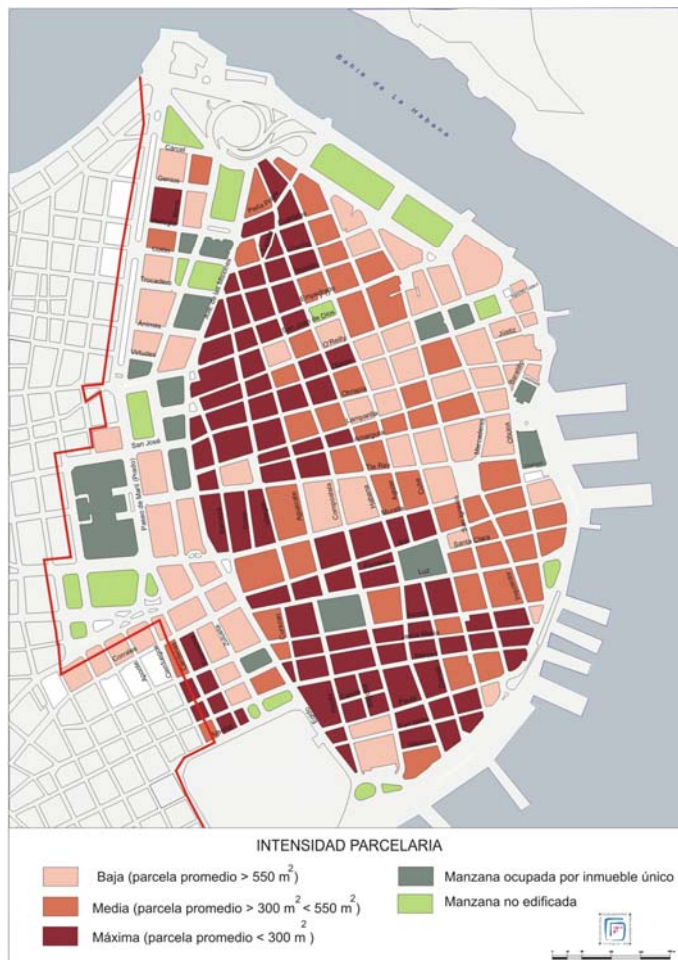


Fig. 2. 9: Intensidad del parcelario por manzanas

## 2.3 Caracterización de la arquitectura doméstica existente en La Habana Vieja

### 2.3.1 Edificaciones de una planta: las casas bajas

Entre las edificaciones más antiguas conservadas en La Habana Vieja se encuentran las llamadas “casas bajas”, o sea, aquellas resueltas en un solo nivel y que resultaron francamente predominantes durante un periodo muy largo. La Habana Vieja muestra dos soluciones básicas de casas bajas: la casa que incluye el zaguán como modo de acceso, con galerías y, en ocasiones, patio central, ocupante de las parcelas más anchas – generalmente entre ocho y catorce metros, aunque en algunos casos superan los veinte metros– vinculadas en su origen a los grupos sociales de mayor poder económico; y la casa ocupante de las parcelas estrechas –entre seis y ocho metros de ancho– y obligado patio lateral y sin zaguán, vinculada a los sectores económicamente más débiles.

En esta última solución la primera crujía –extendida a todo lo ancho de la parcela– funciona como sala principal, con acceso directo desde la calle. A partir de esta primera crujía se desarrolla otra, longitudinal –perpendicular a aquélla, y hacia uno de los lados de la parcela– que agrupa a las habitaciones o dormitorios. Paralelo a esta última se encuentra el patio, el que a su vez queda separado de la primera crujía, o sala, por medio de un local de transición o colgadizo, denominación asociada a los techos en pendientes.

Las variantes que presenta esta casa resultan consecuencia de la profundidad de la parcela. En el caso de parcelas poco profundas el patio hace contacto con el muro medianero del fondo como, por ejemplo, en Merced 207 (Fig. 2.10) y en Damas 869 (Fig. 2.11). En parcelas de profundidad mediana –caso más frecuente– éste queda enmarcado por una última crujía transversal donde generalmente se ubicaba la cocina. Las casas de Empedrado 359, Picota 10, Empedrado 411 y Habana 958 corresponden a esta solución, mientras que Merced 207 y Empedrado 359 (Fig. 2.11 ) constituyen “casas gemelas” cuyos patios no son colindantes.

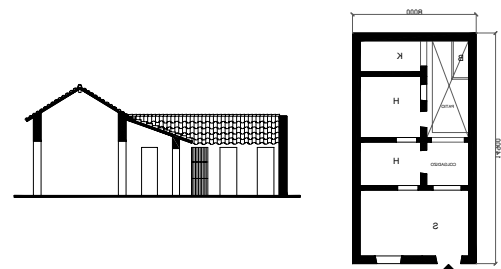


Fig.2.10 Merced 205 – 207, casas gemelas. Planta, sección y fachada

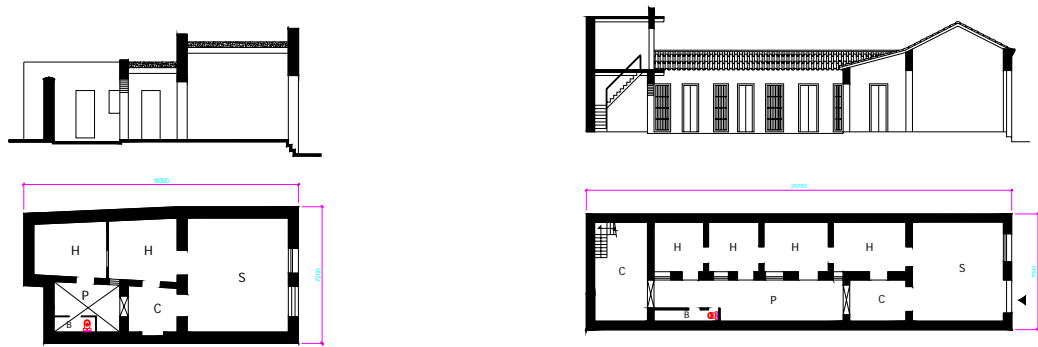
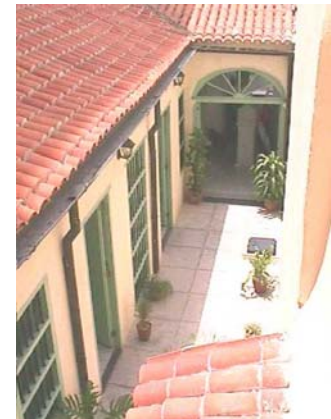


Fig. 2.11 Arriba a la izquierda, Damas 869, planta y sección.

A la derecha, Empedrado 359, casa gemela con el 357: planta, sección, fachada y patio interior visto desde el cuarto alto ubicado al fondo de la casa.



Cuando se trata de parcelas más profundas generalmente se incorpora el traspatio, destinado a funciones de servicio. Aparece entonces un cuerpo conocido como “obra traviesa”, crujía transversal que separa a ambos patios, utilizada casi siempre como comedor. Puede apreciarse así en Amargura 255 (Fig.2.11) y en Damas 862, esta última, gemela con el 864 y, en este caso, con sus patios colindantes. Una variante curiosa es aquella que, al pretender contar con dos patios sin la suficiente profundidad de la parcela, sustituye la “obra traviesa” por un simple muro con un vano, rematado en arco, que los comunica. Así puede verse aún en San Isidro 168. (Fig. 2.12 )



Fig. 2.11: Amargura 255, fachada y vista desde el fondo del patio interior

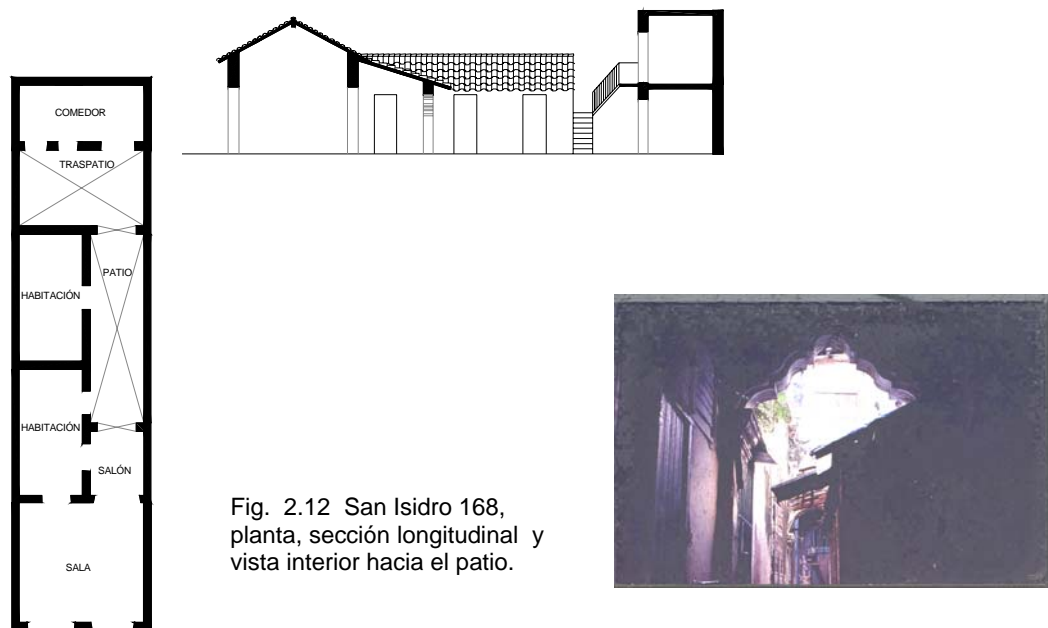


Fig. 2.12 San Isidro 168, planta, sección longitudinal y vista interior hacia el patio.

Una gran parte de estas casas bajas y ocupantes de las parcelas más estrechas que se conservan en la actualidad en el Centro Histórico, muestran sus cubiertas inclinadas y corresponden a las primeras etapas del desarrollo urbano. La mayor parte de ellas se vinculan al siglo XVIII y faltan documentos demostrativos con relación a un posible origen en el XVII, aspecto éste en gran medida derivado de la escasa prioridad recibida en las investigaciones y en la actividad constructiva. Sin embargo, los materiales empleados en muchas de ellas y el sistema constructivo –tanto en los muros como en las cubiertas– permiten, en algunos casos, suponer dicha procedencia.

Las edificaciones de mayor antigüedad –siglos XVII y XVIII– utilizaban como solución para los muros los llamados “tapiales”: tierra compactada entre moldes de madera, combinada con “rafas” de refuerzos, elementos que les proporcionaban rigidez y que podían resolverse con piezas de madera o con pilares de piedra. De este modo resultaban muros de notable espesor, o sea, entre 60 y 80 centímetros. Los anchos muros de tapiales se combinaban luego –dentro del propio siglo XVII– con los de “mampuesto”, que empleaban piedras de diversos tamaños unidas por argamasa, técnica que permitía reducir el espesor de los mismos. Sobre ambas soluciones de los muros descansaban las cubiertas, resueltas con armaduras de madera que, durante su desarrollo en el tiempo, fueron ganando en elaboración y en belleza. La terminación final de estos techos en pendientes se resolvía con tejas criollas de barro. Estas técnicas constructivas están presentes en muchas de las casas bajas que conserva el territorio.

Estas soluciones de las casas de una planta mantienen su presencia a lo largo del siglo XIX y aún en las primeras décadas del siglo XX. Adoptan, a partir de un momento, la cubierta plana generalizada ya en el XIX –aunque no por ello abandonan la cubierta inclinada, expresada todavía en algunos de sus exponentes más contemporáneos. Sin embargo, con el paso a la cubierta plana ocurre un interesante ajuste en la organización espacio funcional de esta casa. El colgadizo, que hasta entonces había compartido la segunda crujía con la primera de las habitaciones, deriva en una especie de saloncito o saleta pequeña, enfrentada aún a dicha habitación. Poco después se incorpora otra variante más innovadora –que convivirá con ésta por mucho tiempo– la cual desarrollará esta saleta a todo lo ancho de la segunda crujía.

Ambos espacios, sala y saleta, establecen una relación tan fuerte que casi se les llega a apreciar como un ambiente único. Esto se logra a través de los arcos que, sobre esbeltas columnas, sirven de división –algo virtual– entre ambos. De este modo, la popular casa de sala y saleta quedó implantada con fuerza tanto en el recinto histórico, como en otros muchos sectores de la Ciudad desarrollados durante el siglo XIX y las primeras décadas del XX, no solamente en esta versión uniplanta, sino también, y todavía con mayor peso, en edificaciones de varias plantas que llegaron a dominar la escena urbana del Centro Histórico, tal como la apreciamos actualmente.

Entre las casas uniplantas y de parcela estrecha correspondientes a estas últimas etapas pueden señalarse la de Cuba 822 (Fig. 2.13) y Lamparilla 311 con cubiertas planas, mientras que Obrapía 416 (Fig.2.14) y Chacón 210 conservan aún los techos inclinados.

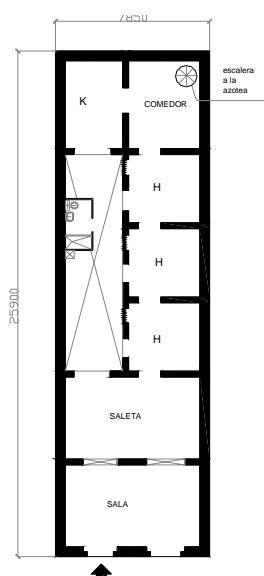


Fig.2.13: Casa de sala y saleta en Cuba 822  
Planta, fachada y vista interior



Estas edificaciones utilizan en sus muros los ladrillos de barro y las cubiertas planas se resuelven, inicialmente, con el sistema de vigas de madera y tablazón, más tarde las vigas de madera se combinan con losas de barro que sustituyen a la tabla –sistema conocido como “losa por tabla”- y ya en los inicios del siglo XX, las encontramos con los perfiles de acero como vigas sobre las que apoyan pequeñas losas prefabricadas – sistema conocido como “viga y losa”- (Fig. 2.15

Fig. 2.14: Obrapía 416, siglo XIX, fachada y vista interior hacia el patio.



Fig. 2.15: casas de una planta de las primeras décadas del siglo XX: San Juan de Dios 61 y Peña Pobre 113.



La otra solución mostrada por las edificaciones de una planta corresponde a la casa que presenta el zaguán como solución de acceso y que se asocia a la aparición en la Villa de los primeros medios de transporte. El zaguán posibilitaba la entrada del vehículo sin perturbar la actividad del salón principal, ocupante junto a él de la primera crujía. A esta nueva disposición corresponde entonces una parcela más ancha que permite, en ocasiones, la aparición de un patio central –aunque el patio lateral resulta predominante– y el desarrollo de galerías de transición entre los aposentos interiores y los patios.

Las galerías muestran arquería sobre columnas de piedra, o la variante más antigua con pies derechos de madera que sostienen la solera arquivada y el tejado. En muchas ocasiones aparecen combinadas las galerías de piedra –en los lados cortos del patio- con colgadizos de madera a lo largo de los lados largos, aunque estos últimos han

desaparecido o se mantienen en situaciones de deterioro extremo debido a sus menores posibilidades de conservación con relación a la piedra.

Aún así, pueden observarse interesantes testigos de la combinación de estas dos soluciones en casas como la de Inquisidor 456 –con arquería de piedra en las galerías cortas transversales y pies derechos de madera en la longitudinal o colgadizo- (Fig. 2.16), la de San Ignacio 603 –aunque en este caso se trata de un raro patio de proporciones apaisadas-, y la casa de Santa Clara 69. Es muy probable que la casa de Cuba 467 presentara también colgadizos en los lados mayores del patio enlazando a los arcos menores que enfrentan la galería delantera y la “obra traviesa”.



Fig. 2.16 : Inquisidor 456, Planta y sección longitudinal, fachada actual, vista del zaguán, del patio y dibujo de una propuesta de restauración.

Mientras estas casas de una planta y patio lateral resuelven su zaguán enfrentado a aquél, tal como puede observarse en San Ignacio 658, en Cuba 666, en Inquisidor 456 o en San Isidro 114; las casas con patio central presentan dos alternativas en cuanto a la relación zaguán – patio. Una de ellas corresponde a la solución acodada del zaguán en relación con el patio, más cercana a la tradición hispano musulmana llegada de Andalucía. La otra, corresponde al zaguán enfrentado al patio, en perfecta simetría, como corresponde con la versión “castellana”. Sin embargo, los exponentes de las casas de una planta y patio central que se conservan en el Centro Histórico, responden, por lo general, a la variante acodada. En el caso de ésta variante, aún pueden observarse dos

modalidades. En una de ellas, el zaguán queda enfrentado al muro ciego –o conteniendo un vano- que limita a la primera de las habitaciones, con la galería transversal de por medio. La misma logra una mayor privacidad en la que el patio queda oculto a la vista desde la calle. La otra alternativa ocurre cuando el zaguán queda enfrentado –con la galería transversal de por medio- a una galería longitudinal, que a su vez se abre hacia el patio. En este caso, la privacidad se ve afectada por la sucesión de los diversos espacios abiertos. El patio puede entonces ser visto desde el exterior. Responden al primer caso Teniente Rey 159, San Ignacio 603 (Fig. 2.17), Cuba 467 (Fig. 2.18 ) y Acosta 158, entre otras.<sup>51</sup> Al segundo caso corresponden Santa Clara 69 y Damas 730. ( Figs. 2.19 y 2.20 )

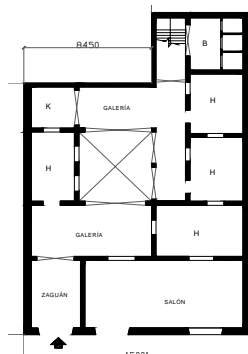


Fig. 2.17 : San Ignacio 603, fachada y vista desde el zaguán hacia el patio

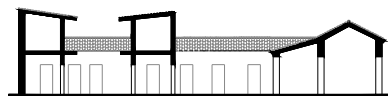
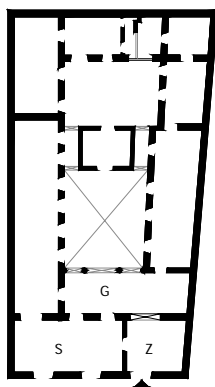


Fig. 2.18; Cuba 467, planta, sección y fachada

<sup>51</sup> Refiriéndose a la casa de Acosta 158, señala Prat Puig que “*este tipo de emplazamiento de portada viene a constituir una especie de transición entre las anteriormente descritas, situadas en el extremo de la fachada ocultando la visión directa del patio desde la calle, y las que, como la de Cuarteles 9 y 11 y Tacón 12, tienen la portada directa al patio*”. (P. Puig, obra citada, pp. 84) . Sin embargo, asume esta casa como de dos plantas, aunque más adelante, refiriéndose de nuevo a ella, menciona un documento de compraventa de 1763, en que la misma se describe como “una casa baxa, de rafas, tapias y tejas, con un zaguán y un cuarto alto sobre él...” (pp. 284) . Ello evidencia el origen de la misma como casa de una planta.

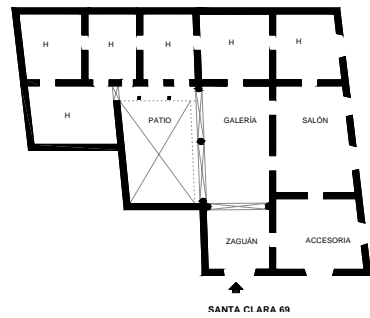


Fig. 2.19 Santa Clara 69,  
Planta y fachada

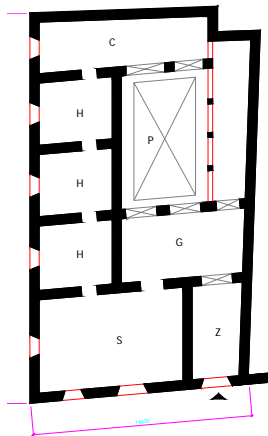


Fig. 2.20: Damas 730  
Planta y fachada

En estas casas de patio central puede apreciarse como una de las galerías longitudinales, generalmente aquella alineada con el zaguán, se mantenía abierta a modo de colgadizo, posiblemente dedicado a las labores de servicio y a cochera, mientras que la crujía longitudinal opuesta asimilaba las habitaciones. Si trata de una casa esquinera, las habitaciones ocupan entonces el lado inmediato a la calle, asegurando así mejores condiciones de iluminación y de ventilación. Esta disposición puede apreciarse en Damas 730, esquina a Acosta. (Fig. 2.20 )

Las expresiones de las viviendas bajas primitivas son bien sencillas. Sus frentes son lisos con el tejazoz como única decoración que, a modo de pequeña cornisa, remata el muro de fachada contra el tejado. Si la casa presenta zaguán, el acceso, además de la dimensión mayor del vano, puede jerarquizarse con simples pilastras toscanas, o con la aparición sobre él de algún pequeño nicho con motivos religiosos. Los restantes vanos de la fachada que resuelven las ventanas presentaban –en su origen- rejas con baustradas

de madera.<sup>52</sup> En la composición de la fachada se aprecia el predominio de los macizos por sobre los vanos y los puntales se mantienen con alturas discretas, entre cuatro y cinco metros hasta el tejazoz. La alternativa de reja pronunciada hacia fuera y apoyada sobre repisas de piedra –tan común en la vivienda trinitaria– fue eliminada para favorecer el tráfico vial. Sin embargo, se conserva un ejemplar de este tipo en San Ignacio 658.

En cuanto a la casa sin zaguán de la parcela estrecha, en su constante transitar por las diversas etapas del desarrollo urbano, adoptó más tarde, a escala más modesta, los tratamientos novedosos que expresaron los grandes palacetes decimonónicos, ya fuera el uso de las lucetas y los medios puntos de cristal coloreados, la incorporación de las mamparas y la persianería francesa, el diseño elaborado de la herrería, entre otros. A su entrada al siglo XX, asimiló los códigos del eclecticismo en boga. Los vanos de fachada ganaron en esbeltez, aparecieron los antepechos en las ventanas y las balaustradas de mortero que le incorporaron ritmo, tanto a ellos como a los pretilos.

En todas estas soluciones de casas de una planta podemos encontrar cuartos altos. Mientras que en las casas estrechas y sin zaguán, éstos, cuando aparecen, lo hacen casi invariablemente al fondo de la parcela –con al escalera de acceso situada en áreas del patio- la casa de zaguán los pueden presentar en algunas alternativas. Una de las más comunes es aquella que los ubica sobre el propio zaguán, de lo que se deriva una notable jerarquización del acceso. Así los encontramos en Inquisidor 456, en Cuba 672, en Acosta 158; así estuvo hasta hace algunos años en Paula 111; pero además se pueden encontrar sobre la “obra traviesa” que divide a los dos patios, como ocurre también en Inquisidor 456, en Cuba 467 o en la antigua casa de Habana 913; y finalmente, al fondo de la parcela, como en San Ignacio 603. (Fig.2.21)



Fig. 2.21: Cuartos altos en casas bajas. Izq. Cuarto sobre zaguán en Cuba 672, centro y derecha, cuartos sobre obras traviesas, en Sol 318 y en Inquisidor 456

<sup>52</sup> Una de las pocas casas que conserva las rejas originales con balaustres de madera torneada es la ubicada en Damas 862, aunque no en la fachada sino en sus vanos interiores.

Además de esta frecuente aparición del cuarto alto en las casas de una planta más generalizadas en el territorio, se presenta otra solución –ésta sí muy exigua- en casas de gran antigüedad localizadas en esquinas. Se trata ahora del “cuarto alto esquinero” que se ubicaba, precisamente, en el local limitado por el ángulo que formaban ambas calles y se resolvía sobre un entresuelo que definía dos puntales de altura pequeña, correspondientes éstos al local creado en la planta baja y al propio cuarto alto. Alicia García Santana cuenta con investigaciones precisas sobre esta solución que reconoce como la muy antigua “tienda esquinera” en la que se combinaban un local comercial y una habitación alta de bajo puntal, más tarde aquella se mantendría formando parte de una casa mayor de esquina: *La tienda esquinera es el sello de identidad de la casa cubana. Resulta tremendamente significativo que la primera mención registrada en América sobre esta estructura corresponda a La Habana. Se trata de un contrato fechado en 1579...*<sup>53</sup>

Entre las escasas edificaciones de este carácter conservadas se encuentran la conocida Casa de la Parra, en Bernaza 202 esquina a Teniente Rey y la de Compostela 315 esquina a Obrapía –ambas restauradas, aunque en el segundo caso se trata de los restos de una casa mayor<sup>54</sup>-; la de Habana 932 esquina a Paula y la de San Ignacio 602, esquina a Acosta. Cada una de éstas muestra sus particularidades entre las que se destacan dos variantes. Una de ellas corresponde al cuarto alto que sobresale por sobre el volumen de la casa baja como una planta alta parcial, tal como puede apreciarse en Bernaza 202 y en Teniente Rey 159; en la otra variante el mismo queda inmerso al interior del volumen de la casa baja, la que deberá reajustar internamente los correspondientes puntales. A esta última variante pertenecen San Ignacio 602 esquina a Acosta, Habana 932 esquina a Paula y Compostela 315 esquina a Obrapía. (Fig. 2.22)



Fig.2.22: De izquierda a derecha: cuartos altos esquineros en Bernaza 202, San Ignacio 602 esquina a Acosta y Habana 932 esquina a Paula

<sup>53</sup> Alicia García Santana: “La Habana, crisol de arquitecturas”. Revista *Opus Habana*, No.2, 2002, pp 11.

<sup>54</sup> En el caso de la casa ubicada en Compostela 315, esquina a Obrapía, numerosas evidencias arqueológicas expresadas en su actual perímetro demuestran que lo actual formó parte de un inmueble mayor, parcialmente desaparecido.

Un caso bien documentado de cuarto alto esquinero corresponde a la famosa casa de Teniente Rey 159, esquina a Aguiar, paradigma del prebarroco cubano dentro de los textos de Prat Puig, en actual proceso de una cuidadosa restauración. (Fig. 2.23 )

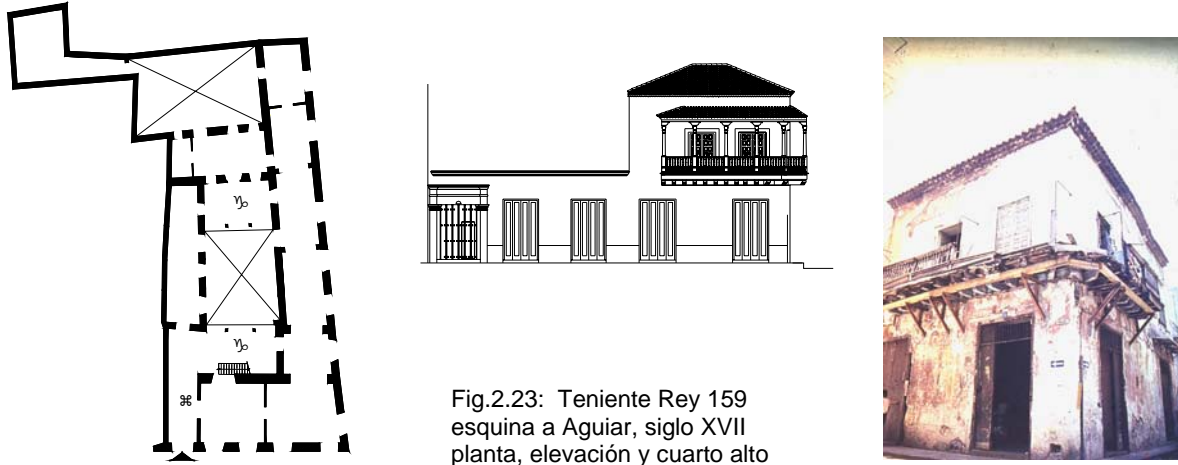


Fig.2.23: Teniente Rey 159 esquina a Aguiar, siglo XVII planta, elevación y cuarto alto

Una última variante de cuarto alto en edificaciones bajas, pero aún con menos peso dentro del Centro Histórico,<sup>55</sup> resolvía también en un pequeño inmueble esquinero un local comercial y habitaciones altas, ambos contenidos en la altura equivalente a un único nivel de puntal alto. En este caso, un mismo vano unifica las carpinterías correspondientes a cada nivel, por lo cual queda expresado el entrepiso –originalmente de madera-. Entre los escasos exponentes están Conde 52 esquina a Bayona, Bernaza 101 esquina a Obrapía y Egido 351 esquina a Sol. Tanto el sistema constructivo y los materiales empleados en estas soluciones –viga de madera y tablazón; muros de ladrillo- así como la expresión formal, asocian a estas últimas al siglo XIX, apoyado este juicio con su presencia, mucho más extendida, en áreas de la Ciudad que se urbanizaron por dicha época.



Fig.2.24: Edificios esquineros con cuartos altos. De izquierda a derecha, Bernaza 101 esquina a Obrapía, Bayona 20 esquina a Conde y Vapor 164 esquina a San Francisco, en Centro Habana.

<sup>55</sup> Un número mayor de ejemplares de esta solución puede observarse en áreas de Centro Habana, urbanizadas durante el siglo XIX. Este factor, así como las características del sistema constructivo, nos lleva a ubicarlas en dicho periodo, incluso a las de La Habana Vieja.

### 2.3.2 Edificaciones de varias plantas

Hasta bien entrado el siglo XVII la mayor parte de las construcciones correspondían a soluciones de una sola planta, aunque se conoce que desde los primeros tiempos fueron edificadas algunas casas de dos plantas que pertenecieron a personajes principales de la Villa.<sup>56</sup> Sin embargo, son el crecimiento de la población y la ocupación total del recinto amurallado observados en las primera décadas del XVIII los aspectos que conducen a la necesaria adición de nuevas plantas en muchas de las edificaciones existentes, en tanto que gran parte de las nuevas que se edifican incorporan ya un segundo nivel, son éstas las por entonces llamadas “casas altas”. Aún así, resulta de gran interés los datos señalados por C. Venegas<sup>57</sup> según los cuales La Habana de intramuros contaba, en 1812, con solo un 10,3% del total de las viviendas resueltas en “casas altas”, lo que representaba 377 casas de este tipo.

En la organización de las casas altas con zaguán se establecía una diferenciación funcional que limitaba la planta baja a las actividades de servicio –almacén, caballería, cocheras– mientras que remitía a la alta los ambientes propiamente familiares.<sup>58</sup> La casa alta incluye la necesaria escalera ubicada en la galería delantera –segunda crujía transversal- que se vincula directamente al zaguán. La planta alta mantiene la estructuración proveniente de la baja aunque se ajustan los tabiques divisorios a la conveniencia de la familia. Se sitúa el salón principal en la primera crujía paralela a la calle, y, en los casos de edificaciones de esquina, pueden aparecer varios salones expresados a las fachadas. La escalera desemboca en la galería alta correspondiente a la segunda crujía y luego se desarrollan las habitaciones en crujías perpendiculares a ésta y perimetrales al patio –lateral o central– del cual pueden quedar separadas por galerías o por balcones volados corridos. Resulta predominante la planta que desarrolla sólo dos galerías transversales –lados cortos del patio- mientras que en el sentido longitudinal aparecen los balcones volados. (Fig. 2.25)

---

<sup>56</sup> Entre las casas que contaban ya dos plantas en el siglo XVII se encuentran las de la calle Oficios –los actuales 4, 8 y 12- la de Obispo 117-119, la de Rivero Vasconcelos en Obrapia y San Ignacio, y las de las familias Pedroso y la de Chacón, ambas en San Pedro entre Obrapia y Carpinetti.

<sup>57</sup> C. Venegas, “La vivienda colonial habanera”, Art. En *Arquitectura y Urbanismo* No.2 del 2002

<sup>58</sup> Joaquín Weiss, obra citada, pp.90: *En las casas de dos pisos, a las que llamaríamos señoriales si no fuera porque la nobleza en Cuba estaba todavía en pañales, la familia habitaba en la planta alta, y se alquilaba la baja para comercios, almacén o vivienda, cuando no la utilizaba en todo o en parte la propia familia para alguno de estos fines.*



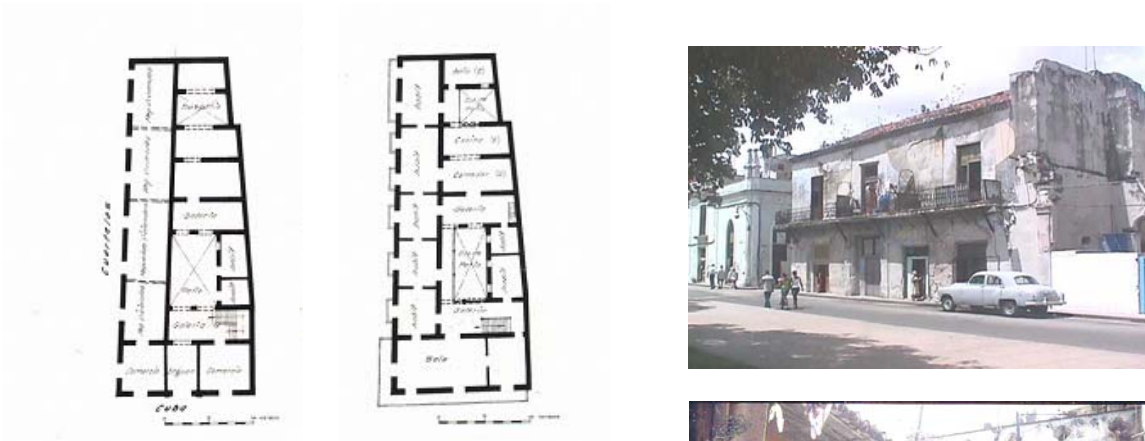


Fig.2.25: Cuba 74 , plantas, fachada y patio interior

Por lo general encontramos en estas casas un segundo patio, de dimensiones menores donde se concentraban las instalaciones de servicio. En la planta baja se vinculaban a él la cochera y la caballeriza, mientras que en la planta principal lo hacían el baño y la cocina. (Fig. 2.26)



Fig.2.26: Oficinas 12, fachada y vista del zaguan

Esta especialización de las actividades que asume cada nivel lograda por la casa de dos plantas obtiene su desarrollo más eficiente con la generalización del entresuelo. Se trata éste de un nivel intermedio que aprovecha el alto puntal de la planta baja para ocupar una parte de su volumen, dejando siempre con el doble puntal los espacios principales tales como el zaguan y las galerías. Según las partes de la planta que ocupe el entresuelo puede o no expresarse en la fachada.

Con la casa de entresuelo queda bien establecida en el inmueble una segregación de funciones acorde con las nuevas necesidades de las familias. Las áreas de almacenaje para los productos de las haciendas agrícolas y para acomodar los coches y las caballerizas, incorporados a la vida urbana, reciben respuesta en los locales de la planta baja. Algunos, con acceso directo desde la calle –las llamadas accesorias–, son generalmente alquilados como vivienda o comercio y, en ocasiones, funcionaban con total independencia del resto de la casa. La servidumbre se acomodaba en el entresuelo donde también podía establecerse el despacho u oficina del administrador de las propiedades familiares. Finalmente, y bien jerarquizado en sus tratamientos, aparecía el llamado “piso noble”, donde se desarrollaba la verdadera vida familiar.

Es en estas casas de entresuelo, y dentro de la variante de patio central, donde con más frecuencia aparece la solución enfrentada del zaguán, en un esquema de fuerte simetría. Tales son los casos de Empedrado 213, casa de la Condesa de la Reunión (fig. 2.27) la casa del Conde Jaruco, en Muralla 111 en la Plaza Vieja; la casa del Marqués de Aguas Clara, en San Ignacio 54 en la Plaza de la Catedral, así como en Inquisidor 406.

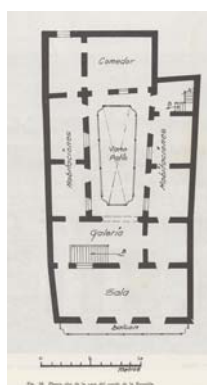
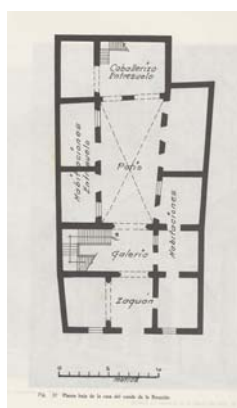


Fig. 2.27: Empedrado 213  
Casa de la Condesa de la Reunión.  
Plantas, fachada e interiores

Junto a esta solución se presenta también la variante de un zaguán que, sin enfrentarse directamente al patio, lo hace a una de sus galerías perimetrales. Así la encontramos en San Ignacio 352 y en el 364 de la Plaza Vieja (Fig.2.28); en San Ignacio 503, esquina a Santa Clara (Fig.2.30); en la que fuera casa de los Marqueses de la Real Proclamación, en Cuba 653 esquina a Luz; entre otras.

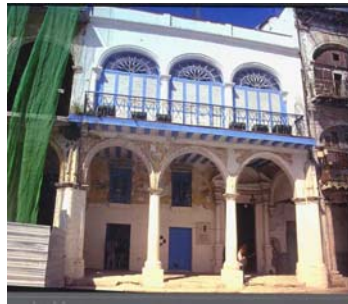
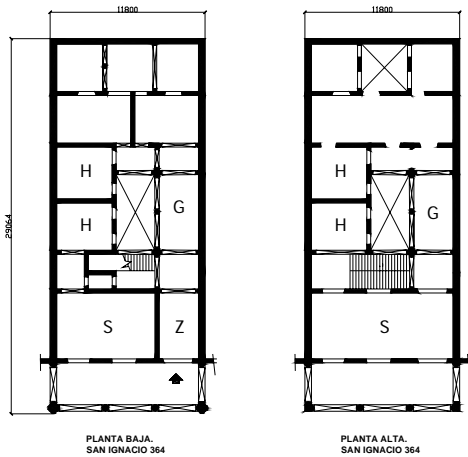


Fig.2.28: San Ignacio 364, Plantas, fachada y patio interior

El acceso principal al entresuelo se resuelve, comúnmente, con el descanso de la escalera de dos ramas, al hacer coincidir los correspondientes niveles de piso (Fig.2.29) o, en otros casos, salvando la diferencia entre estos con dos o tres pasos adicionales que integran una pequeña rama perpendicular a las dos fundamentales. Así puede apreciarse en la casa de los Pedrosos de Cuba 64 y en el Marqués de Arcos, de la calle Mercaderes número 16.



Fig.2.29: Descanso de escalera y acceso al entresuelo en Empedrado 151, Palacio Lombillo

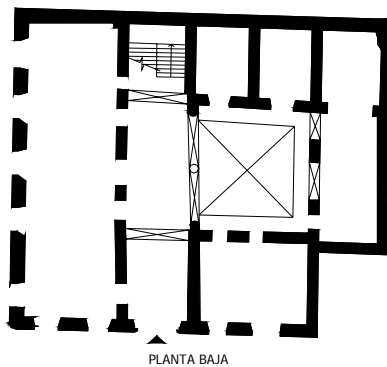


Fig. 2.30 San Ignacio 503. Planta baja y fachada

Incorporando el entresuelo se edifican y reedifican verdaderas casas palaciegas que responden a las familias del más alto rango social. Estas casas logran ocupar parcelas muy amplias, preferentemente en las esquinas y, de ser posible, en áreas de plazas y plazuelas.

Hasta bien entrado el siglo XVIII estas llamadas “casas altas” –con o sin entresuelo– presentaban cubiertas inclinadas, apoyadas éstas sobre armaduras de madera algunas de las cuales desarrollaron soluciones de esmerada y artística elaboración. Ejemplos en este sentido lo constituyen casas como la de Cuba 74 y la de Tacón 4. Los entresuelos se resuelven con vigas de madera y tablazón. Los muros de mampuestos, combinados en ocasiones –sobre todo en las fachadas– con sillerías de piedra, constituyen la solución fundamental de la estructura vertical. Las casas más antiguas combinan, en las galerías que limitan los patios, las arcadas de piedra con los pies derechos de madera, estos últimos sobre todo en los balconajes de la planta alta. Ya avanzado el siglo XVIII en estas arquerías prevalece la piedra.

Hacia la fachada, y correspondiendo con los salones de la planta principal, se proyectaba un balcón cubierto por un tejadillo el cual se apoyaba también en pies derechos de madera. Así puede apreciarse en Tacón 12, en Obrapía 162 y en Empedrado 213.

En las localizaciones junto a plazas y plazuelas estas casas incorporan el portal público corrido. Las que presentan el entresuelo suelen expresarlo en la segunda línea de fachada. Un caso excepcional lo constituye la casa de San Ignacio 360 en la Plaza Vieja, (Fig.2.31) donde el entresuelo atraviesa la faja de portal para quedar expresado en la primera línea de fachada.



Fig. 2.31 : San Ignacio 360, entresuelo expresado en primera línea de fachada.

Edificaciones de dos plantas asociadas a este período y que han recibido acciones de restauración son las casas de Oficios 12, Tacón 12 y Obispo 109. Entre las casas aún no restauradas se destaca Cuba 74 esquina a Cuarteles, la cual conserva gran parte de sus componentes originales en medio de un crítico deterioro. De las casas de

entresuelo han recibido restauración las de la Plaza Vieja, y otras como Empedrado 213, Empedrado 151 y Tacón 4.

El acceso a estas “casas altas”, o sea, la entrada al zaguán, adquiere una fuerte jerarquía con la influencia del estilo barroco –a mediados del siglo XVIII- cuando las portadas que lo enmarcan ganan en elaboración y en movimiento. Esta influencia afecta también al arco que marca el enlace entre el zaguán y la galería, el cual incorpora soluciones mixtilíneas. Estos tratamientos pueden encontrarse también en las casas de una planta vinculadas a dicho periodo. Un ejemplo paradigmático del tratamiento barroco dentro de la arquitectura doméstica lo constituye la imponente portada de la casa de la Obra-Pía. (Fig.2.32)



Fig. 2.32, Obra Pía 156  
Fachada de la Casa de la Obra Pía

El mayor número de casas de dos plantas con zaguán –con o sin entresuelo- que se conservan en el Centro Histórico corresponde al siglo XIX. Estas casas experimentaron cambios más bien dirigidos a los aspectos formales y al acondicionamiento climático mientras que en su organización espacio-funcional mantuvieron, en lo fundamental, las características provenientes de los siglos anteriores. Uno de los cambios introducidos consistió en la incorporación de las cubiertas planas solución que, iniciada a fines del XVIII, se generalizaba ahora en el XIX y se acompañaba con un notable aumento en los puntales. La planta baja llega a sobrepasar los seis metros de altura.

La actividad comercial, cada vez más fuerte en esta época, conduce en ocasiones a reservar la totalidad de la planta baja a estos fines. Se llega de este modo a la variante de “casa – almacén”, caracterizada por la continuidad espacial de dicho nivel solamente interrumpida por el ritmo de arcos y columnas que enmarcan al patio central. Un buen ejemplo en este sentido lo constituye la casa de Cuba 759. (Fig. 2.33 )



Fig. 2.33: Cuba 759 esquina a Merced

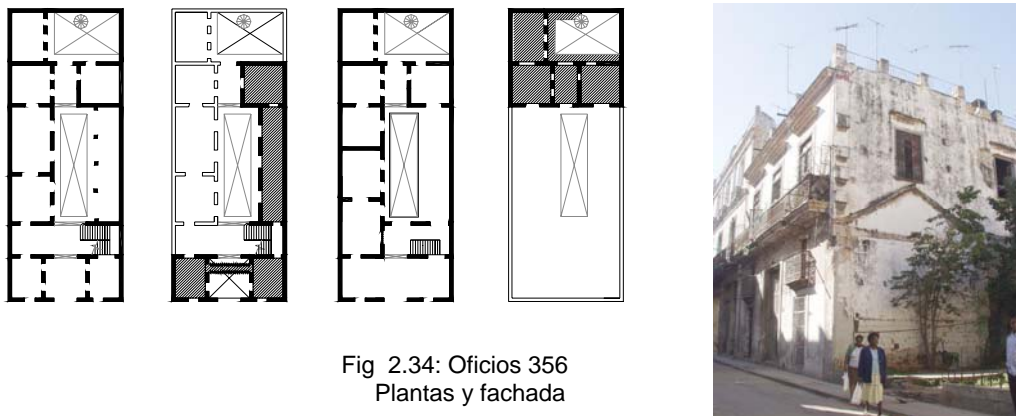


Fig 2.34: Oficinas 356  
Plantas y fachada

Con las cubiertas planas se generaliza el falso techo que, complementado con un sistema de pequeñas aberturas producidas en los muros de las fachadas, posibilita lograr una cámara de aire renovable entre la cubierta y el mismo. Cubiertas y entrepisos se resuelven con el sistema de vigas de madera y tablazón, y más hacia los finales del XIX, con el empleo de la “losa por tabla”, solución que, debido a la escasez de la madera, sustituye la tablazón por pequeñas losas de barro cocido. El ladrillo resulta ahora el material fundamental en muros y paredes. (Fig. 2.34)

Por otra parte se ha producido un desarrollo de las técnicas constructivas y se dispone de nuevos materiales. Existen ya talleres para la fundición y la forja del hierro, se han abierto nuevas canteras de piedra dura que posibilitan la sustitución de la madera, afectada ya por la tala de los bosques en las plantaciones. Se introduce la “persianería francesa” como cierre ligero de las galerías y de las “loggias” que acompañan los altos de las casas con portal; mientras que los arcos –ahora de medio punto como corresponde a la moda– se cierran con magnífica cristalería policromada que permite tamizar la luz. (Fig.2.35)



Fig.2.35: De izquierda a derecha, Mercaderes 160, Galería de la planta alta; Aguiar 609. Vista del zaguán y detalle del zócalo de azulejos en la escalera.

La composición de la fachada logra un cierto equilibrio entre los macizos y los vanos. Estos últimos se enmarcan con platabandas que los destacan. Los tejadillos de los balcones se sustituyen por los sobrios guardapolvos que protegen cada vano. Las balaustradas de madera son reemplazadas por elaboradas herrerías que resuelven también barandas, guardavecinos, portafaroles, elementos todos funcionales a la vez que decorativos. Las cornisas de piedra o ladrillo sustituyen al tejeroz, mientras que los pretilos aparecen como elementos de coronación de la fachada, enfatizados, en ocasiones, por las copas de mayólica vidriada que los decoran. Un caso curioso que muestra hasta que punto se introduce el hierro en la arquitectura doméstica de esta época, lo constituye la solución de escalera principal de acceso a la planta alta de Aguiar 254 esquina a San Juan de Dios, resuelta íntegramente en dicho material.

Dignos ejemplares de esta etapa lo son el Palacio Zuazo, de Compostela 653-655 esquina a Luz; la recuperada casa “Simón Bolívar”, de Mercaderes 160; las casas de Aguiar 609 Fig.(2.35); la de Cuba 651 esquina a Luz; y la de Cuba 759, esquina a Merced. En áreas de extramuros, el majestuoso Palacio Aldama, así como un importante grupo de elegantes casas edificadas sobre el Paseo del Prado, sitio urbano donde las Ordenanzas de la Construcción aprobadas en 1861<sup>59</sup> habían impuesto la incorporación del portal público corrido. Esta condicional, aplicada sobre una faja que ya por entonces contaba con un amplio conjunto de edificaciones domésticas, trajo como consecuencia la realización de múltiples remodelaciones e incluso, reconstrucciones. Muchas de estas intervenciones implicaron el paso de la tradicional solución unifamiliar, representada en este caso por la casa de zaguán –en correspondencia con la importancia urbanística que se le reconocía al sitio- a la alternativa más contemporánea de las casas de inquilinato, representadas por otra soluciones arquitectónicas.

De todos modos algunas de las intervenciones realizadas en los primeros años del siglo XX mantuvieron el zaguán tradicional vinculado al concepto de vivienda única, unifamiliar, con la evidente segregación de funciones que les era propia. Dentro de ellas puede señalarse a Prado 114, de 1901; Prado 206, que en 1903 reconstruye

---

<sup>59</sup> En 1861 las Ordenanzas de la Construcción imponen, para las calzadas y vías de primer orden como esta, la condicional del portal público, con lo cual se inicia un largo proceso de adecuación de los inmuebles entonces existentes para asimilar este nuevo elemento formal y funcional. Para ello, el Ayuntamiento otorgaba, con carácter gratuito, una faja de terreno perteneciente a la vía.

pórticos, salas y saletas; Prado 204, que aún en 1915 se reconstruye, ahora con hormigón armado y aprovechando los muros de carga existentes.

Sin embargo, en ocasiones al zaguán se le asignaba un nuevo sentido. Sin apenas modificar la disposición de la planta tradicional de la casa de zaguán, Prado 204 mantuvo dicho acceso, pero concebido ahora para el paso de un automóvil que sería estacionado en la crujía correspondiente a la obra traviesa, o sea, entre ambos patios. Coincidiendo con ésta, en la planta alta se localiza el comedor, elemento importante del nivel principal de la casa unifamiliar a la que la misma correspondía. (Fig. 2.36 )



Fig. 2.36 Prado 204. Reconstruida en 1915. Plantas, fachada y vestíbulo de acceso

### 2.3.3 Edificaciones destinadas al inquilinato

Dentro del amplio repertorio doméstico que conserva La Habana Vieja y la caracteriza encontramos soluciones que respondieron a nuevos requerimientos socioeconómicos y a un uso más intensivo del suelo urbano. El antiguo recinto había impuesto una mezcla social que llegó a ser rechazada por la clase más encumbradas. Próxima a los elegantes palacetes de la oligarquía peninsular y de los hacendados criollos, se mantenía la vivienda de los grupos sociales más humildes. *A medida que se organizan las diversiones nocturnas la Plaza de Armas pierde prestigio. La “gente bien” la abandona: hacia 1870 Hazard observa que la “Habana Vieja” es un agrupamiento en que las viviendas de pobre y ricos están muy mezcladas, mientras que en*



“extramuros” hay zonas bien delimitadas”<sup>60</sup> Precisamente esta proximidad entre tan diferentes categorías sociales, unida a las incomodidades derivadas de la superposición de funciones y a la insalubridad generalizada –en tiempos en que la ciudad alcanzaba nuevas dimensiones–, propiciará el desplazamiento de las familias económicamente más fuertes hacia aquellas áreas que, en las nuevas circunstancias, aseguraban sus aspiraciones exclusivistas.

Las amplias y antiguas casonas fueron paulatinamente abandonadas por sus dueños y muchas devinieron casas de inquilinato con una explotación mucho más intensa. Se incrementó así el negocio inmobiliario que asumió también otras modalidades, como por ejemplo, la obtención de nuevas “casas gemelas” a partir de la división de una casa mayor.



Fig. 2.37: Teniente Rey 113, patio interior

Al mismo tiempo, y como alternativa más especulativa, se edificaba en los espacios liberados, un nuevo tipo de inmueble destinado a alojar un amplio número de familias en condiciones muy elementales de habitabilidad en la cual se comparten instalaciones de cocina, baños, áreas de lavar y patio. Se trata de la “ciudadela”, modalidad de alojamiento popular que ya se experimentaba en otras áreas de la ciudad extramuros que se urbanizaban durante el siglo XIX. Su sencillo diseño consiste en una serie de habitaciones alineadas junto a un patio, generalmente estrecho y alargado, que puede ser central o lateral en dependencia del ancho de la parcela. (Figs.2.38 y 2.39). El mayor número de las que se encuentran en el área de estudio presenta un patio central –a veces tan estrecho como un pasillo- y desarrolla dos y, en ocasiones, tres niveles.

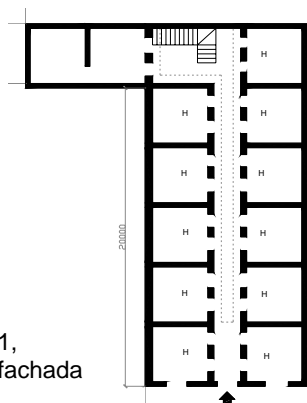


Fig.2.38: Porvenir 11, ciudadela. Planta y fachada



<sup>60</sup> Julio Le Riverand: La Habana, Biografía de una provincia. La Habana, 1960. pp 317

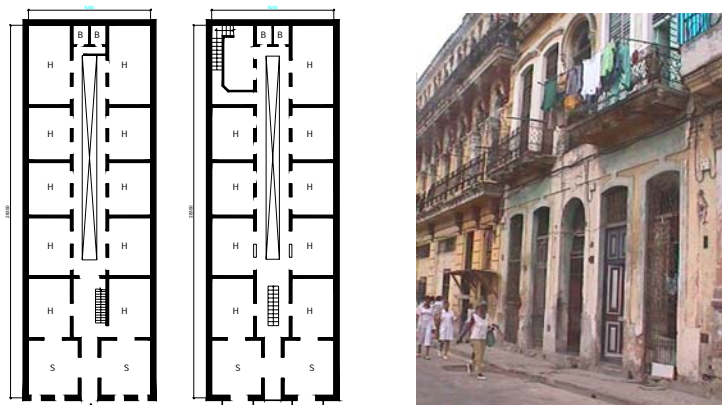


Fig. 2.39: Habana 714, ciudadela de dos niveles  
Plantas y fachada

Estas nuevas modalidades de viviendas económicas estuvieron dirigidas a asimilar a los nuevos grupos sociales que llegaban a la Ciudad en busca de mayores oportunidades de trabajo asalariado. Sin embargo, la solución habitacional dominante y caracterizadora de los ambientes urbanos a partir de las últimas décadas del XIX, tiene como referente más cercana la vivienda de una planta y patio lateral proveniente de siglos anteriores. La misma vivienda individual, con idéntica distribución planimétrica, se repite entonces en cada uno de los dos o tres niveles que se desarrollan en estas parcelas estrechas, con lo cual se logra una mayor explotación del suelo urbano dentro del nuevo régimen del inquilinato.<sup>61</sup>

En estas edificaciones de varias plantas la primera crujía mantiene un local único, la sala, aunque en la planta baja se incorpora ahora la escalera que apenas la afecta, pues a partir de la fachada toma rápidamente altura dejando por debajo de su volumen un espacio siempre aprovechable por la vivienda. Al igual que los ejemplos de una planta de los siglos anteriores, la segunda crujía puede contener dos ambientes –la pequeña saleta, y la primera habitación– o desarrollar, como único espacio a todo lo ancho de la parcela, la “saleta”. Es en este espacio de la casa alta donde desemboca la escalera de una rama. A partir de dicha crujía se repite, en sentido longitudinal, la hilera de habitaciones a lo largo del patio lateral. Los servicios de comedor, baño y cocina se ubican al fondo, vinculados muchas veces a un pequeño patio de servicio. Los avances tecnológicos y el desarrollo de la infraestructura técnica de la Ciudad,

<sup>61</sup> Realmente, las soluciones de inquilinato se estuvieron produciendo durante todo el desarrollo histórico de la Ciudad, tanto mediante el alquiler de las accesorias de las grandes casas palaciegas, como los casos de muchas otras casas sencillas –diseñadas como viviendas unifamiliares– que siendo propiedad de familias importantes las dedicaban a la renta. Sin embargo, estas experiencias no se traducían en soluciones arquitectónicas específicas.

permiten más tarde el traslado del baño de su antigua posición –en los rincones más profundos de la casa– a un sitio funcionalmente más cómodo por su vinculación con los dormitorios. El llamado “baño intercalado” acompañará a los numerosos exponentes más contemporáneos –siglo XX– de la casa de parcela estrecha, tanto en su versión de una planta, como en aquella resuelta en varios niveles. (Figs. 2.40 y 2.41)



Fig. 2.40: Damas 860, primera mitad del siglo XX, plantas y fachada

En la fachada, un mismo vano da acceso –a través de las dos hojas de la puerta contenida– a la vivienda baja y a la escalera que conduce a los pisos superiores. La verticalidad se acentúa en la composición de la fachada a partir de la esbeltez que adquieren los vanos, los cuales llegan a dominar por sobre los macizos del muro. De este modo aparecen a menudo dos ventanas en lugar de una, y, excepcionalmente tres.

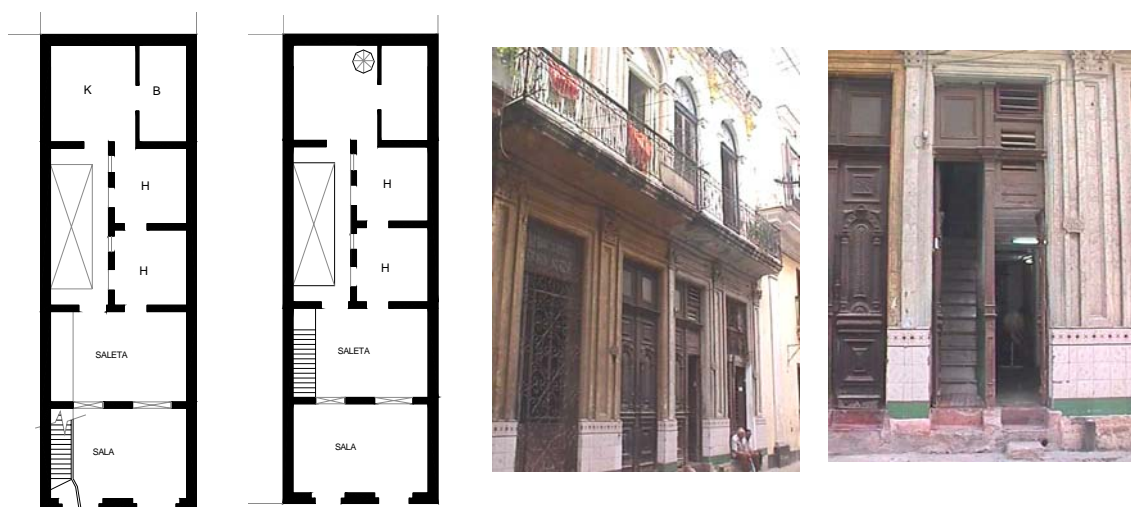


Fig. 2.41: Habana 162, casa gemela con el 164. Plantas, fachada y detalle de accesos

Otra alternativa de la casa de inquilinato con fuerte presencia en el Centro Histórico tuvo su origen en la frontera entre los siglos XIX y XX. Se trata de una solución intermedia entre la casa de zaguán –que ya pierde sentido con el surgimiento del automóvil– y la casa de sala y saleta, dominante ahora de los más amplios sectores de la Ciudad expandida. Se trata de una casa cuya primera crujía es compartida por un vestíbulo y el salón principal. Este vestíbulo, desde donde se produce el acceso a la casa baja, contiene entonces –con mayor comodidad y diseños más elegantes– a la escalera que sirve de acceso a la casa alta.

La casa baja dispone de dos alternativas de acceso, ambas desde dicho vestíbulo. Una de ellas, la más formal, es a través de una puerta por la que se pasa directamente a la sala o salón principal; la otra, más familiar, es a través de un vano enrejado –enfrentado a la fachada– que da acceso a la saleta ocupante de la segunda crujía, y que, además, permite apreciar el patio que continúa detrás, solución de notable transparencia y permeabilidad.

El resto de la casa –fiel a su carácter de transición entre el modelo colonial y la casa dominante del periodo republicano –se moverá entre las variantes con o sin galerías, según las posibilidades de la parcela, pero siempre dentro del esquema del patio lateral y las habitaciones en serie alineadas junto a él. (Figs. 2.42 y 2.43 )

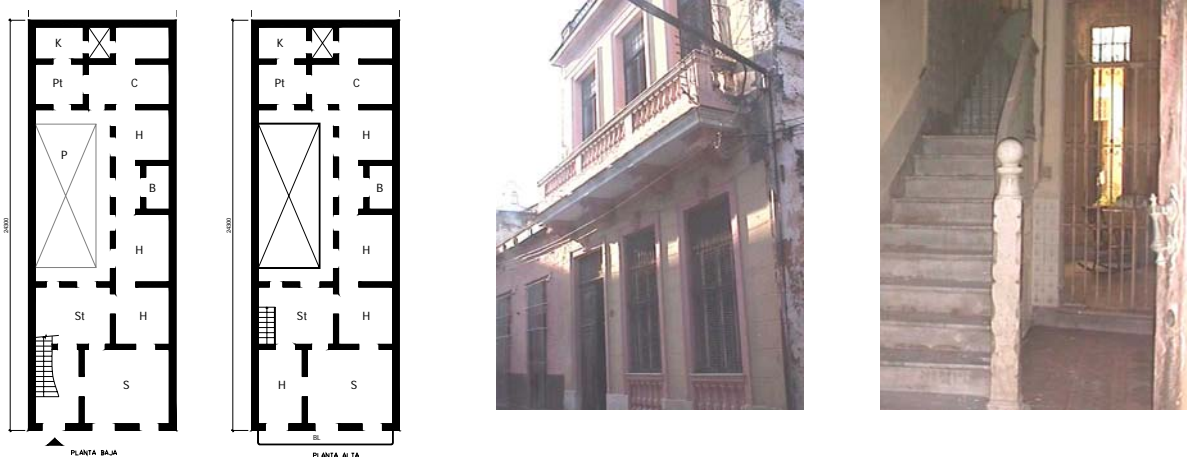


Fig. 2.42: Merced 161, primera mitad del siglo XX  
Plantas, fachada y detalle del vestíbulo

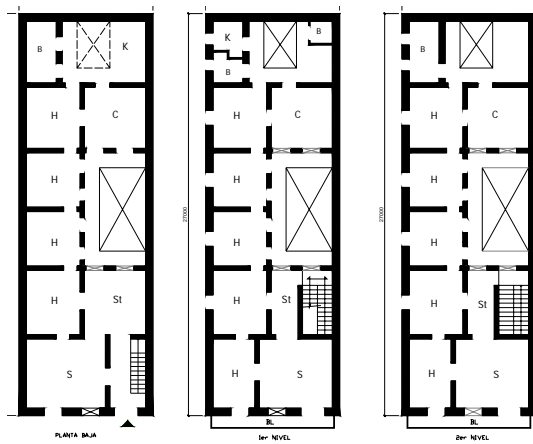


Fig. 2.43: Casas con el vestíbulo como solución de acceso. Arriba, Luz 310, plantas y fachada. A la izquierda, vestíbulos de las casas de Empedrado 365 y de Amargura 263.

Uno de los sectores donde con mayor peso podemos apreciar estas soluciones que presentan el vestíbulo como solución de acceso es el área de extramuros, especialmente, el Paseo del Prado. En este caso, tanto estas edificaciones, como aquellas casas que conservan el zaguán, desarrollan el portal público, como resultado de la condicional que en este sentido impuso las Ordenanzas de la Construcción de 1861.

A partir de la imposición de los portales muchos de los propietarios de las casas provenientes del siglo XIX aprovecharon esta oportunidad para realizar reformas interiores en las mismas, proceso éste que se incrementa con la instauración de la República y el auge constructivo que la acompaña. Estas transformaciones persiguen diversos objetivos, entre ellos, lograr un uso más intenso del suelo y, en este sentido, la solución del vestíbulo permite incrementar el número de viviendas y que éstas resulten más acordes con el carácter del núcleo familiar que ya se reducía. Sobre el portal bajo aparece entonces el portal alto o loggia –como más tarde se le llamó–; el

baño se adelanta para vincularse a las habitaciones y elevar así el confort, aspecto ahora posible con el desarrollo en la Ciudad de la infraestructura técnica.

Soluciones de casas con vestíbulo encontramos en Prado 118, de 1903; el 105 y el 102, ambas de 1905, así como Prado 254. En ese mismo año Prado 56 adopta, previa reconstrucción, esta variante. En 1920 se llevan a cabo importantes cambios en Prado 156 (Fig.2.44). Además de la reubicación del baño –convertido ahora en baño intercalado– la carpintería y los pisos se enriquecen con nuevos tratamientos, se añaden zócalos y se actualiza la ornamentación en general, toda ella dentro del espíritu del eclecticismo.

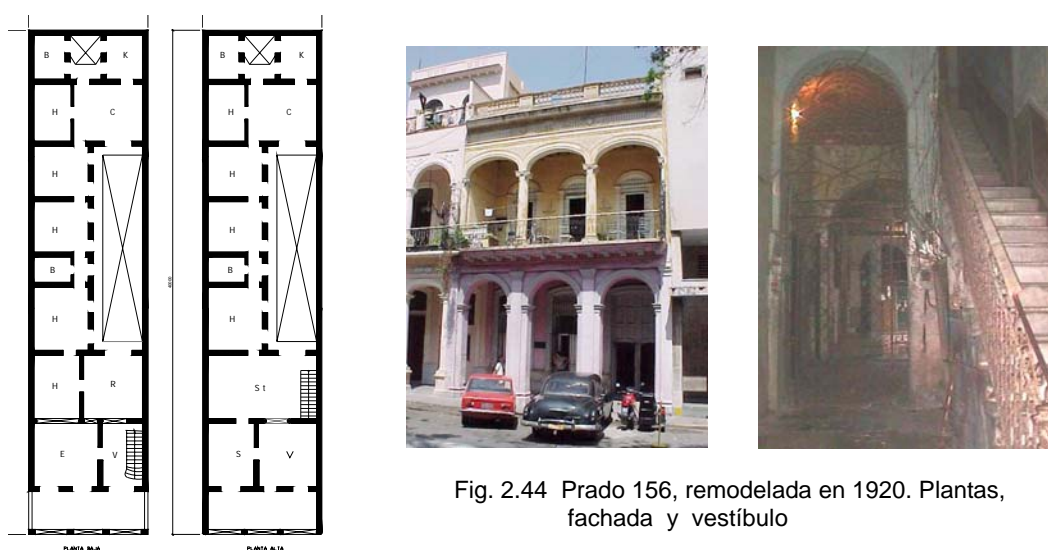


Fig. 2.44 Prado 156, remodelada en 1920. Plantas, fachada y vestíbulo

La documentación gráfica muestra en esa fecha la solución de vestíbulo que, sin embargo, aparece en dicho expediente indicada como zaguán, lo que denota la persistencia del término aplicado al acceso, a pesar del nuevo sentido que el vestíbulo incorporaba.<sup>62</sup> En esta casa las amplias proporciones mostradas por el vestíbulo hacen pensar en el muy probable aprovechamiento del primitivo zaguán durante la remodelación de la misma.

La solución más contemporánea de inquilinato que integra el repertorio doméstico del Centro Histórico corresponde a los conocidos edificios de apartamentos, incorporados a la Ciudad en su conjunto a partir de la tercera década del siglo XX. Esta solución, cuya característica fundamental es la de desarrollar un grupo de viviendas en cada uno de sus niveles, muestra en sus primeras manifestaciones expresiones discretas,

<sup>62</sup> Expediente en legajo 67 del Paseo de Martí, en el Archivo Nacional.

proporcionadas, de una parte, por una altura limitada –entre tres y cinco plantas- y por la otra, por el empleo de los códigos formales del eclecticismo.

De este modo, las corrientes historicistas, los tratamientos del “neocolonial”, los rasgos art-nouveau y posteriormente las expresiones art deco, logran un coherente diálogo con el neoclásico más próximo y establecen relaciones de unidad y armonía a nivel del conjunto urbano.



(Fig. 2.45 )

Fig.2.45: Apartamentos de las primeras décadas del siglo XX: Cuba 156 y Chacón 156

Sin embargo, es más tarde, durante los años cincuenta, cuando el edificio de apartamentos, de cara a la especulación, asume una mayor altura aprovechando la corrupción que posibilita las violaciones de los reglamentos urbanos. Los mismos se concentran hacia los sectores más al norte del Centro Histórico, y en consonancia con las soluciones en altura que se venían desarrollando a todo lo largo del litoral habanero.

Aparecen algunos edificios de hasta 10 y 12 plantas, decididamente contrastantes con el perfil del entorno urbano. En ocasiones, pretenden alinearse al racionalismo de la época o al llamado “estilo funcional”, pero generalmente logran expresiones simplistas y carentes de atractivos. A veces se intenta una integración por medio de expresiones neo coloniales.

(Fig. 2.46 )



Fig.2.46: Apartamentos.  
Solución en altura en Aguiar114.

### 2.3.4 Los edificios mixtos

La Habana Vieja muestra también una solución derivada del fuerte incremento de las funciones comerciales y productivas. Se trata de aquellos inmuebles que combinan plantas bajas comerciales –resueltas con estructuras puntuales que permiten obtener grandes luces- y plantas altas que mantienen la función residencial. Este tipo de inmueble de carácter mixto, presentan en sus plantas altas viviendas unifamiliares, los más antiguos, o desarrollan un conjunto de apartamentos en cada uno de los niveles superiores que logran, en los casos más contemporáneos. Dicha solución se generalizó en sus inicios –mediados del siglo XIX- en algunas calles que, como Obispo y O’Reilly, asimilaron en un corto plazo un carácter predominantemente comercial y se resolvió, en muchos casos, a través de la “liberación” de las originales plantas bajas domésticas.

Otra de las vías hacia la obtención de este tipo de edificio partió de las antiguas casas de una planta. Las mismas, una vez vaciadas de sus muros interiores para crear el área comercial, les era adicionado un nuevo nivel, en este caso destinado a vivienda. La estructura de la planta alta descansaría entonces en arquivoltas, apoyados en las columnas de hierro fundido de la planta baja. Los patios resultaban sellados con diversas soluciones constructivas a fin de lograr la independencia entre ambas funciones compartidas por el edificio. Las intervenciones que se llevan a cabo en estos corredores comerciales ponen a la luz las diversas etapas –estratificación histórica- recorridas por estas soluciones en su materialización. (Fig. 2.47)



Fig.2.47: Patio sellado en Obispo 358

En el caso de las casas altas con zaguán a estas transformaciones se sumaba un cambio notable en la disposición de la escalera. La solución más común consistió en la eliminación de la primera rama de la escalera original –como se ha señalado, ubicada en la segunda crujía del inmueble– para entonces, y a partir del descanso, crear una nueva rama desarrollada contra el muro medianero, y dirigida perpendicularmente hacia la fachada. De este modo se lograba un acceso independiente a la vivienda de la planta alta mientras que los restantes vanos de fachada, en la planta baja, eran



ampliados y adoptaban expresiones consecuentes con las nuevas funciones, ya fueran comerciales o productivas.

Posteriormente, muchos edificios fueron concebidos con este carácter mixto y se multiplican en su capacidad de asimilar los más diversos usos tales como comercios, servicios, oficinas, almacenes, talleres, etc. Así podemos encontrarlos en muchas áreas donde, en las primeras décadas del siglo XX, resultó fuerte la actividad constructiva, ya fueran calles comerciales, localizaciones en esquinas, sectores ubicados al Norte y al Oeste del antiguo recinto, o la zona de extramuros. (Figs.2.48 y 2.49)

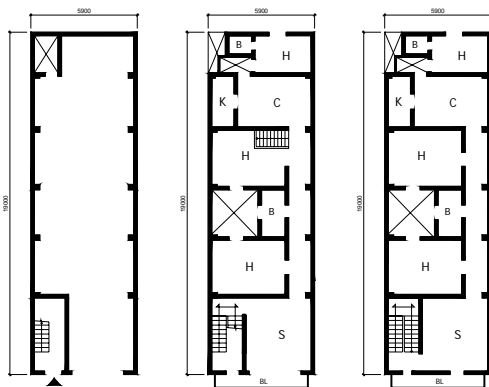


Fig.2.48: Lamparilla 463, Edificio mixto con vivienda unifamiliar en plantas altas. Plantas y fachada

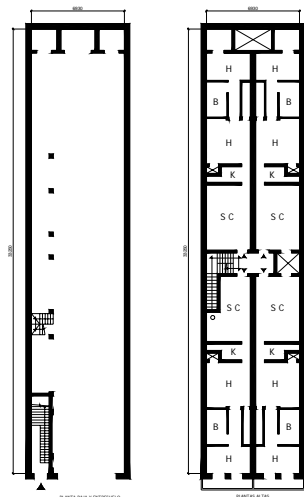


Fig. 2.49: Bernaza 160. Edificio mixto con apartamentos en las plantas altas. Plantas y fachada.



Dentro de las muchas soluciones mixtas que surgen con la nueva construcción están presentes también los exponentes del Paseo del Prado. Tal es el caso de Prado 153,

de 1922, en la que se combina un salón de exposiciones de productos industriales en la planta baja, con una vivienda particular en los altos. Otros edificios mixtos surgen allí más tarde previa demolición total de las estructuras precedentes a las que sustituyen. En este caso se busca una mayor rentabilidad con desarrollos en altura y la creación de apartamentos por planta, así ocurre en Prado 609 y 611.

Entre los sistemas constructivos que darán respuestas a este último grupo de edificaciones –correspondientes a las soluciones de inquilinato y los edificios mixtos– estarán las tradicionales del siglo XIX<sup>63</sup>, seguidas luego por las primeras experiencias en el tema del prefabricado, o sea, la extendida variante conocida como “viga y losa”, la cual emplea como viga perfiles de acero sobre los que se insertan pequeñas losas prefabricadas con disímiles soluciones. A fines de los años veinte comenzará el empleo de las losas de hormigón armado en entresijos y cubiertas. En todos los casos se utiliza el ladrillo de barro como material fundamental para los muros.

Estas tres últimas modalidades del repertorio doméstico –la casa más simple de “sala y saleta”, la más sofisticada que incluye el vestíbulo, así como aquellas que se combinan con otras funciones como edificios mixtos– constituyen las principales dominantes de la imagen urbana del Centro Histórico, vinculadas todas por los códigos formales del eclecticismo al cual responde la inmensa mayoría de los exponentes actuales. Las profusamente ornamentadas fachadas que acompañaron al periodo más intenso de construcción y reconstrucción de la Ciudad –primeras décadas del siglo XX– encontró en las “técnicas del molde” las condiciones óptimas para su desarrollo. ..”nació una arquitectura cubana costeada por las élites y creada para ellas, y se desarrolló, a partir de la copia de los elementos más pregnantes y su adaptación, un arte de construir, popular, que caracterizó desde entonces, el paisaje urbano cubano”.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> En estructuras horizontales la viga y tabazón de madera y, algo después, la “losa por tabla”. A las estructuras verticales, resueltas con los muros de ladrillo, se suma luego la columna de hierro fundido para la obtención de las plantas bajas libre.

<sup>64</sup> Chateloin Santiesteban, Felicia: “La arquitectura del molde, un patrimonio en peligro”. Art. Revista *Cimientos*

## Conclusiones del capítulo

El análisis del comportamiento de la arquitectura doméstica habanera evidencia la reiteración de dos soluciones básicas, cada una de ellas, con sus acotaciones propias dentro del desarrollo histórico de la Ciudad.

Una de ellas corresponde a la casa de proporciones alargadas, ocupante de las parcelas estrechas que imponen el patio lateral y que generalmente se vinculaba a los sectores de más bajos recursos. La otra está representada por la casa de mayor prestancia que presenta el zaguán como solución de acceso. La misma se resolvía en parcelas más grandes de proporciones predominantemente rectangulares –aunque ahora con una cierta tendencia al cuadrado- y se asociaba ésta a los grupos sociales económicamente más fuertes.

Durante un largo trecho –hasta los inicios del siglo XIX– las versiones uniplantas de estas dos soluciones constituyeron las predominantes del conjunto urbano, aunque desde las etapas más tempranas existieron algunos exponentes de casas que desarrollaban los dos niveles. Sin embargo, esta última alternativa se multiplica a finales del siglo XVII y con más fuerza durante el XVIII, para así consolidar la que se conoció entonces como “casa señorial” o “palacete habanero”.

Mientras tanto, la primera solución se extiende en su condición uniplanta hasta bien entrado el siglo XX –década de los años 30– aunque a mediados del siglo XIX y dentro de los intereses del régimen de inquilinato, se incorpora su nueva versión, resuelta ahora en varios niveles, con la cual refuerza su presencia en el territorio al mismo tiempo que mantiene su fiel vínculo con las clases medias y bajas.

Vemos en estas dos soluciones las dos ramas principales surgidas del tronco principal de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja. Cada una de ellas desarrollará nuevas ramas derivadas, fundamentalmente, del desarrollo en altura y sus implicaciones; del tamaño del lote y su repercusión en las disposiciones de los patios; de la disposición de los accesos y las circulaciones, entre otros factores.

El origen unifamiliar o multifamiliar de las edificaciones facilitará el ordenamiento estructural del universo de la arquitectura doméstica y, de este modo, ubicar, dentro del mencionado y más contemporáneo segundo grupo, tanto las primeras soluciones

especulativas –claramente identificables como *tipos* dado el esquematismo de sus reiterados diseños–, como la arquitectura multifamiliar más moderna, con cada vez mayor tendencia hacia la variabilidad, y la reducción de los rasgos comunes –ante el interés de muchos autores por destacar la individualidad de su obra– aspectos éstos que la alejan de una posible identificación como *tipos*.

La centralidad cada vez más fuerte del territorio y la consolidación de su estructura urbana, logran finalmente independizar las funciones estrictamente residenciales de aquellas otras de carácter comercial y/o productivo –mezcladas inicialmente en la amplia casona colonial –. Dentro de este proceso surge una solución que tomaría un peso dominante en el territorio caracterizando especialmente a algunos de sus sectores. Se trata de los edificios mixtos, los cuales en niveles independientes, resuelven la función residencial –en cualquiera de sus soluciones tradicionales– mientras que reservan sus plantas bajas para otros usos.

### **3. PROPUESTA DE ESTRUCTURA TIPOLOGICA DE LA ARQUITECTURA DOMESTICA DE LA HABANA VIEJA**

#### Contenido del capítulo:

Luego de analizar el comportamiento de las diversas tipologías funcionales a que responde el conjunto edificado del Centro Histórico y, dentro de ellas, el alto peso relativo de la tipología doméstica, se muestra el procedimiento seguido hacia la materialización de la propuesta de estructura tipológica de la arquitectura doméstica presentada. La misma incluye la caracterización de cada uno de los “tipos” domésticos identificados con sus principales variantes.

### **3. Propuesta de estructura tipológica de la arquitectura doméstica de la Habana Vieja**

#### **3.1 La Habana Vieja, tipología funcional de su arquitectura**

Si bien La Habana Vieja se caracteriza por la heterogeneidad funcional y por la dinámica que le corresponde en su condición de centro a la escala de la Ciudad, no es menos cierto la presencia dominante de su arquitectura doméstica, aspecto este que demuestra en qué medida la misma ha constituido también, históricamente, el contenedor para el desarrollo de algunos programas ajenos al residencial.

Durante los primeros siglos del desarrollo de la Ciudad, la arquitectura doméstica proporcionó espacios para la actividad comercial, administrativa y productiva, hasta que la incorporación de nuevas técnicas constructivas así como la complejidad y el nivel de especialización requerido por aquellas favorecieron la aparición de soluciones arquitectónicas propias. No obstante, la centralidad de determinadas áreas urbanas y el alto valor del suelo que de ella se deriva, impuso como solución racional la creación de inmuebles que combinaron funciones terciarias –concentradas en los niveles inferiores y más públicos- con niveles superiores destinados al uso residencial.

De igual modo la arquitectura doméstica tradicional, especialmente representada en algunos de los tipos que la integran, sigue constituyendo un importante potencial para el desarrollo de variados usos que aseguran la heterogeneidad funcional conveniente al Centro Histórico y que incrementan sus atractivos, sin que ello implique la negación de su función fundamental, la residencial que le dio origen.

La información arrojada por el Inventario General realizado por el Plan Maestro en 1999, con relación a la tipología funcional de la arquitectura demuestra el peso decisivo de la tipología doméstica. (Tabla 3.1 y Fig. 3.1) La distribución física en el tejido urbano de las diversas tipologías funcionales se muestra más adelante en la figura 3.2.

Tabla 3.1 Comportamiento de las tipologías funcionales en el Centro Histórico

TIPOLOGÍA FUNCIONAL	CANTIDAD DE INMUEBLES	%
Doméstica	2720	81,7
Civil pública	320	9,62
Productiva	87	2,61
Religiosa	17	0,51
Militar	4	0,12
Indefinida	181	5,44
TOTALES	3329	100,0

Nota: Los 181 casos clasificados como “indefinidos” se corresponden, por lo general, con inmuebles que presentan expresiones formales muy confusas como resultado de transformaciones fuertes de edificaciones cuyo origen no puede afirmarse que sea doméstico.

Dentro del número total de edificaciones consideradas –en esta información- como integrantes de la tipología doméstica se encuentran las antes mencionadas soluciones de carácter mixto, teniéndose en cuenta en ello su importancia en cuanto a contribución al fondo actual de viviendas y en cuanto a la caracterización del territorio.

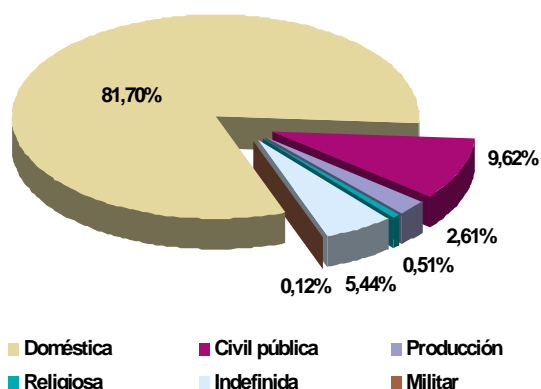


Figura 3.1: Peso relativo de las tipologías funcionales

### 3.1.1 Distribución de las diversas tipologías funcionales en el tejido urbano del Centro Histórico

La figura 3.2 muestra el comportamiento de las diversas tipologías funcionales al interior del Centro Histórico así como las relaciones que entre ellas se establecen para configurar la estructura urbana del conjunto.

La arquitectura doméstica se extiende, de modo general, en todo el antiguo territorio de intramuros y, de modo parcial, en el área de extramuros. A esta tipología dominante le sigue en peso relativo, aunque a gran distancia, la arquitectura civil pública, a la cual

responden 320 edificaciones que representan el 9.62% del total. Esta última muestra una notable concentración en un sector que adquirió un fuerte carácter administrativo y financiero en los inicios del siglo XX, con el establecimiento de la República neocolonial y la penetración norteamericana en la actividad económica del país.<sup>65</sup>

Otra evidente concentración de la arquitectura civil pública caracteriza a la faja de extramuros que se urbanizó con el Reparto de las Murallas, en correspondencia con el propósito de centralidad trazado para este territorio y materializado con una relevante arquitectura que dio cabida a los más variados programas, entre ellos, los comerciales, el hospedaje, los culturales y los recreativos. El área quedó finalmente sellada con los símbolos del poder político: el Capitolio y el Palacio Presidencial.

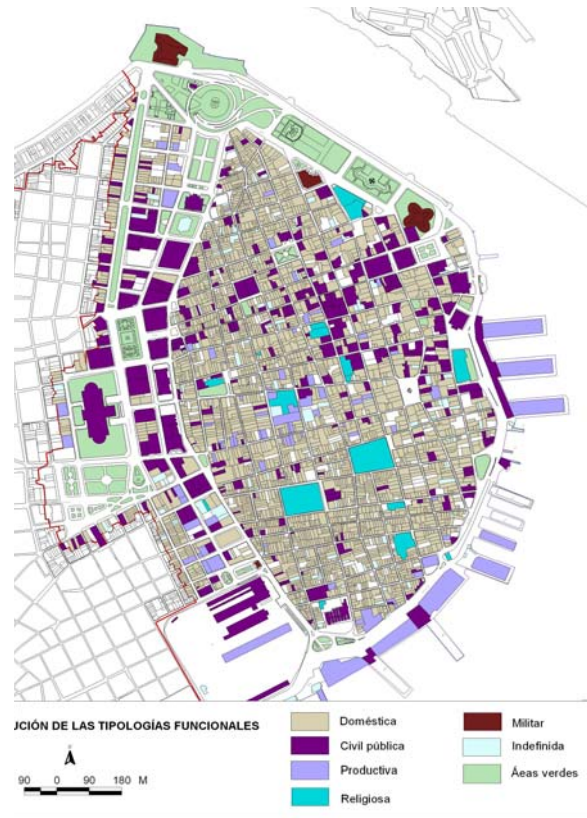


Fig.3.2: Distribución de las tipologías funcionales

### 3.2 Propuesta de estructura tipológica de la arquitectura doméstica

El análisis tipológico de la arquitectura existente y representativa de cuatro siglos del desarrollo urbano –análisis diacrónico- implicó un proceso de profundización progresiva que puede enmarcarse en varias etapas fundamentales. Es en este sentido que en la investigación desarrollada se pueden identificar diversas etapas o pasos que posibilitaron alcanzar, de una parte, una profunda compenetración con el objeto de estudio, es decir, la arquitectura; y de otra, y algún tiempo después, el esclarecimiento

<sup>65</sup> La apropiación de esta céntrica zona, aún a expensas de la sustitución de las antiguas edificaciones allí existentes, es analizada por Lillian Llanes en su ensayo:...“el factor estratégico para la selección de esta zona como sede de los nuevos edificios destinados a las funciones administrativas, comerciales y financieras, lo constituyó su cercanía al puerto y la Aduana, sobre todo si tenemos en cuenta el extraordinario incremento de la actividad importadora producida en esos años, y el notable aumento de oficinas y empresas relacionadas con el comercio exterior”. Lillian Llanes: “1898-1921: La transformación de La Habana a través de la arquitectura” pp. 200. Editorial Letras Cubanas)



del verdadero sentido que debería asumir la clasificación tipológica en correspondencia con los objetivos perseguidos de cara a una de sus principales aplicaciones, la relativa a la esfera del urbanismo.

### **3.2.1 Procedimiento seguido hacia la definición de la estructura tipológica de la arquitectura doméstica del centro histórico La Habana Vieja.**

Las etapas que a continuación serán mostradas representan cortes dentro de un continuo proceso de profundización en el tema y de esclarecimiento con relación al carácter al que debía responder la propuesta final. (Anexo 1: etapas de trabajo)

#### **3.2.1.1 Primera etapa: Reconocimiento y compenetración con la arquitectura doméstica del área de estudio.**

Este alcance pudo ser logrado gracias a un largo periodo de actividad práctica dirigida al análisis de la estructura física y funcional del Centro Histórico que puede resumirse en los siguientes contenidos principales:

- Sistemático trabajo de campo centrado en la implementación de inventarios físicos de diferentes alcances.
- Confrontación y verificación de las edificaciones consideradas con relación a los estudios llevados a cabo por los principales investigadores de nuestra arquitectura colonial.
- Detección de la presencia de otras soluciones edilicias, de similar interés, no consideradas en las publicaciones de los estudios antes referidos.
- Comprobación de la reiteración –tanto en unos u otros casos- de determinados comportamientos distributivos de los espacios integrantes de las plantas en las edificaciones.
- Participación en investigaciones paralelas sobre la problemática social de la vivienda y su repercusión sobre las antiguas estructuras existentes.

A través de estas experiencias se logró recopilar una amplia información sobre el repertorio arquitectónico vigente en la actualidad en el área de estudio, algunos de cuyos exponentes fueron mostrados en el capítulo anterior –capítulo segundo-. Dichos

exponentes, junto a otros muchos, participarían más tarde de un nuevo nivel de profundización y síntesis en el análisis tipológico.

Lograda esta compenetración con la arquitectura doméstica del área urbana y estimulados con el encuentro con la experiencia internacional en el tema del análisis tipológico<sup>66</sup> se establecen las bases para encarar una tarea encaminada a formular una propuesta de estructura tipológica representativa del Centro Histórico. De este modo nos adentraríamos en lo que constituye la segunda etapa de este proceso.

### **3.2.1.2 Segunda etapa: Procedimiento seguido en el desarrollo de una propuesta preliminar**

Con la finalidad de emprender esta tarea fue solicitado, en 1995, el apoyo de la Facultad de Arquitectura del ISPJAE que nos permitió contar con la realización de un Trabajo de Diploma que, de este modo, dirigimos.<sup>67</sup> La investigación del carácter tipológico de la arquitectura tuvo, como enfoque central, la comprobación de la presencia de determinados comportamientos u organizaciones espacio funcionales en las edificaciones. Al momento de iniciarse esta etapa del trabajo, el Centro Histórico contaba con un cierto avance en la implementación del Inventario Básico en Extensión (IBE: Anexos 4 y 5), aspecto que favoreció la investigación tipológica al aportar éste la información fundamental sobre un amplio número de exponentes capaces de ser considerados para la conformación de la muestra de estudio requerida para el análisis tipológico. Del mismo modo, el territorio había sido estructurado en los llamados “Sectores de Protección”<sup>68</sup>, los cuales implicaban el reconocimiento de un cierto grado de homogeneidad formal como característica propia de las diversas áreas del Centro Histórico. Dichos Sectores habían sido delimitados por “criterios de expertos”, a partir de un alto nivel de compenetración con el territorio.

---

<sup>66</sup> En 1985 recibimos el curso sobre tratamientos en las áreas urbanas históricas en el International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property (ICROM) de Italia. Algún tiempo después contamos en el CENCREM con la asesoría del prestigioso arquitecto italiano Carlo Cesari, especialista principal del Plan General de la ciudad de Ferrara.

<sup>67</sup> El trabajo de diploma: “La Habana Vieja. Acercamiento a su tipología doméstica” fue realizado en el curso escolar 1995 – 1996 por las entonces alumnas de la Facultad de Arquitectura del ISPJAE Maraisis Fernández, Sara Alicia González y Evelyn Yee, bajo la tutoría conjunta de las arquitectas Angela Rojas y Madeline Menéndez. El mismo representó una positiva contribución al desarrollo de esta investigación.

<sup>68</sup> Los “Sectores de Protección” fueron delimitados teniendo en cuenta tanto los aspectos morfológicos del urbanismo, como los tipológicos de las edificaciones; el predominio funcional de las áreas; la época de su ocupación; el grado de conservación de las mismas; entre otros aspectos que, superpuestos en el espacio urbano, permiten reconocer en las áreas un cierto grado de homogeneidad que las diferencia entre sí, al mismo tiempo que facilita la elaboración de la normativa propia para cada una, orientada precisamente a la conservación de su carácter.

El estudio fue realizado a partir de una muestra representativa de cada uno de los Sectores de Protección (Tabla 3.2) teniendo en cuenta el nivel de homogeneidad que los mismos implicaban. La misma tendría en cuenta las siguientes condicionantes:

Aspectos considerados	Condicionantes	Observaciones
Sectores de protección	Todos de manera proporcional a su extensión física	Fueron excluidos sólo aquellos sectores caracterizados por la ausencia o el escaso peso de la arquitectura doméstica
Periodos constructivos	Sería proporcional al comportamiento de los diversos periodos constructivos arrojado por inventarios previos.	El dato de “época de construcción” era el proporcionado por el IBE, dado generalmente “por apreciación”, por el especialista que realiza el mismo, aunque el modelo permite considerar los casos documentados.
Grado de conservación	Selección de edificaciones “poco” o “no transformadas” según la información proporcionada por el IBE.	Ello implicó la depuración del número inicial de 150 edificaciones que se redujo entonces a 110.

Tabla 3.2: Caracterización de la primera muestra de estudio

Sectores de protección	manzanas		parcelas consideradas	Edificios por época considerados (siglos)					totales	%
	totales	consideradas		XVII	XVIII	XIX	XX - 1	XX - 2		
Catedral – Plaza Vieja	27	21	278	1	6	1	3		11	4
Plaza del Cristo	4	3	69		1	1			2	3
Administrativo	14	11	145			1	1	1	3	2
Obispo – O'Reilly	13	12	265			2	7	2	11	4
Muralla	14	14	392	1	1	2	7		11	3
Paseo del Prado	37	23	120			2	2	1	5	4
Habitacional Norte	22	21	434	1	3	3	5	4	16	3,6
Habitacional Centro	14	14	218		1	6	4	2	13	6
Habitacional Sur	53	51	1147	2	5	9	12	4	32	3
Ferrocarriles	20	10	127				6		6	5
Totales	218	180	3195	5	17	27	47	14	110	3,4

La información aportada por la muestra se centró en parámetros previamente seleccionados relacionados con el comportamiento espacio funcional de la planta y recogidos en una planilla diseñada al efecto. (Anexos 6 y 7: planilla “Estudio tipológico de las edificaciones” e Instructivo para su aplicación)

Los parámetros aplicados a la muestra para su análisis y procesamiento fueron:

1. Ubicación en la manzana
2. El número de plantas
3. El tamaño y las proporciones de la parcela
4. La organización de las crujías estructurales
5. El comportamiento de la primera crujía en cuanto a los ambientes que incluye
6. Las soluciones de los accesos
7. El tipo de patio y su relación con el acceso
8. Las circulaciones horizontales y verticales
9. La localización de las escaleras
10. Ubicación de los elementos de servicio

El procesamiento de la muestra fue realizado de forma manual sobre la base de un método comparativo de análisis-síntesis según el comportamiento de los parámetros antes señalados. Los pasos seguidos se basaron en la agrupación sucesiva de edificios partiendo de los rasgos más generales –unifamiliares, multifamiliares; número de plantas; anchos de parcelas- para luego continuar con el análisis de otros aspectos más específicos de las diversas soluciones. (Anexo 8: Relación de inmuebles contenidos en la primera muestra)

Como resultado de esta etapa se pudo comprobar la presencia de elementos básicos o rasgos esenciales en el comportamiento de las plantas que resultan decisivos en su funcionamiento y, por lo tanto, en las posibilidades futuras de utilización del edificio. El análisis referido a los anchos de parcela<sup>69</sup> tuvo como conclusión la comprobación del predominio de las parcelas pequeñas y medianas, y con ellas, el predominio del patio lateral en las edificaciones. En esta oportunidad no se logró una definición precisa de los tipos básicos pero la etapa constituyó un acercamiento positivo en cuanto al esclarecimiento de los objetivos y el método a seguir.

---

<sup>69</sup> En este caso se ha considerado la situación generalizada en La Habana Vieja, y en particular para la arquitectura doméstica, en la cual edificación y parcela coinciden en el ancho, como resultado de la condición de medianería imperante. Aunque se conocen de muy raras excepciones en este sentido, ello no resulta determinante en los objetivos de caracterización tipológica perseguidos en este trabajo. Los anchos de parcela fueron estimados en tres categorías: estrechas (menores de 10 metros); medianas (entre 11 y 20 metros); y anchas (mayores de 20 metros).

### 3.2.1.3 Tercera etapa: Procedimiento seguido hacia la definición de la propuesta definitiva.

En esta etapa se precisan los objetivos a los cuales debía corresponder la propuesta tipológica y, en consecuencia, se ajustan los parámetros fundamentales. Los “tipos” convenientes, orientados al reconocimiento de la capacidad de la arquitectura doméstica para enfrentar los cambios requeridos en cuanto a la modalidad de usos y a sus diversas intensidades, solamente podrían ser definidos a partir de la detección del comportamiento de aquellos parámetros claves o determinantes del funcionamiento de las plantas de las edificaciones. La accesibilidad que presenta el edificio constituye un factor decisivo en este análisis, y la misma a su vez, estará condicionada por el comportamiento de la primera crujía, a partir de las posibilidades brindadas por el ancho de la parcela.<sup>70</sup>

En esta ocasión los parámetros claves estuvieron en una mayor correspondencia con los objetivos perseguidos seleccionándose dentro de aquellos elementos componentes de las edificaciones cuya disposición –en la organización distributiva de sus espacios- condicionan su funcionamiento. Los mismos se resumen como sigue:

- A. El modo de uso inicial
- B. El ancho de la parcela
- C. El comportamiento de la primera crujía baja
- D. El número de plantas
- E. Las soluciones de los accesos en planta baja
- F. Las características del vano principal
- G. Las áreas descubiertas
- H. La localización de las escaleras

El hecho de que un objetivo fundamental de este estudio tipológico sea precisamente conocer la capacidad de la arquitectura doméstica para enfrentar los cambios de uso – así como los cambios de intensidad dentro de un mismo uso- que resultan obligados como vía para la conservación de un centro histórico vital y atractivo, condujo a

---

<sup>70</sup> Mientras que el acceso por un zaguán ofrece una mayor flexibilidad en la asimilación de usos e incluso, la posibilidad de combinar más de uno de ellos, así como para manejar diversas intensidades dentro del uso residencial –paso de la modalidad inicial “unifamiliar” a la más acorde con la contemporaneidad, o sea, la “multifamiliar”- aquellas edificaciones que presentan su primera crujía ocupada totalmente por un único ambiente –caso referido a las parcelas estrechas- ofrecen obstáculos para ello. El paso, en estos casos, de la condición “unifamiliar” a la “multifamiliar” solo podrá lograrse a través de transformaciones generalmente traumáticas de la arquitectura.

seleccionar como parámetros de análisis a aquellos de los cuales se derivan estas capacidades. Es por ello que no intervinieron como parámetros los diversos materiales, los sistemas constructivos o las expresiones formales.<sup>71</sup>

### Procedimiento analítico seguido en la detección de los tipos

A partir de la agrupación de las edificaciones según su modalidad de uso inicial se establece un esquema de análisis basado en la comprobación de determinados comportamientos relativos a los parámetros claves. A cada una de las combinaciones detectadas –representantes del comportamiento asumido por estos parámetros en las edificaciones analizadas- corresponde un determinado “tipo” edilicio. (Tabla 3.4: Esquema analítico aplicado como método). Este procedimiento fue aplicado a un segundo grupo de edificaciones (Tabla 3.3 y figura 3.3) de igual modo representativo de los diversos Sectores (SPA) y periodos constructivos, en este caso, con un mayor grado de integridad y claridad organizativa de sus plantas. Fueron manejados criterios más precisos en cuanto a la detección de algunas modificaciones, agregados o elementos faltantes –con evidencias de su anterior presencia en el sitio-.

Tabla 3.3: Caracterización de la nueva muestra detallada comprobatoria

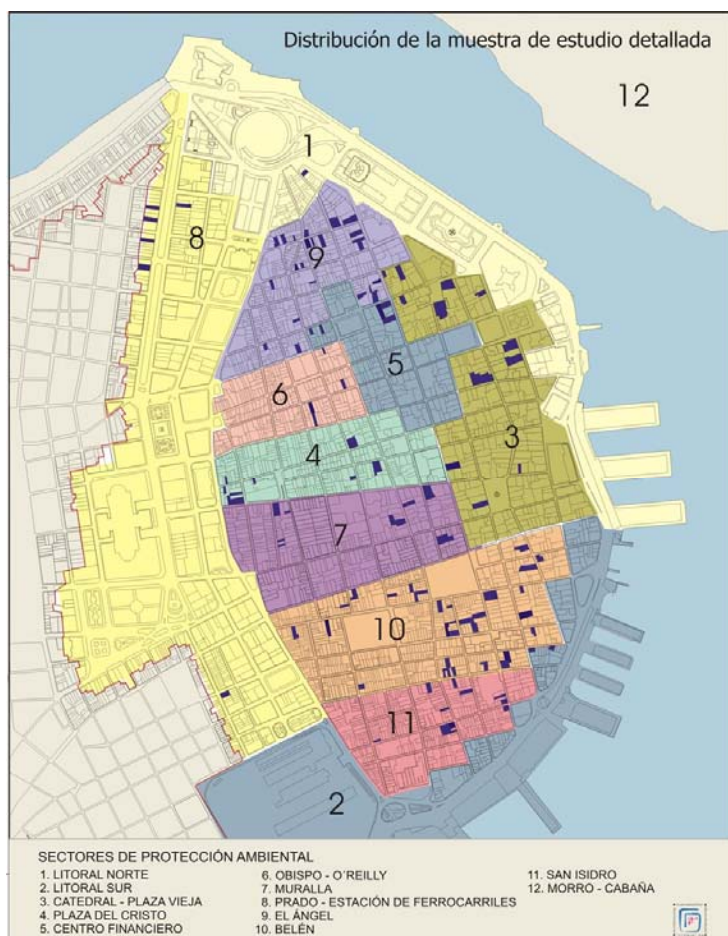
Sectores de Protección Ambiental (SPA)	manzanas		parcelas	edificios por época considerados					total	%
	total	consideradas	consideradas	XVII	XVIII	XIX	XX -1	XX - 2		
Catedral - Plaza Vieja	27	21	227	2	8	1	1	1	13	5,7
Plaza del Cristo	18	17	234	---	2	3	2	1	8	3,4
Centro Financiero	14	11	118	---	---	2	1	---	3	2,5
Obispo -O'Reilly	13	12	217	---	---	1	5	---	6	2,8
Muralla	14	14	320	1	---	3	4	---	8	2,5
Prado - Estación Central	57	33	202	---	---	3	4	---	7	3,5
El Ángel	22	21	355	2	1	5	11	2	21	5,9
Belén	36	34	600	2	3	11	9	2	27	4,5
San Isidro	17	17	337	---	4	2	7	1	14	4,1
<b>totales</b>	<b>218</b>	<b>180</b>	<b>2610</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>31</b>	<b>44</b>	<b>7</b>	<b>107</b>	<b>4,1</b>

<sup>71</sup> Si bien es cierto que la introducción de determinados materiales o técnicas constructivas pueden conducir a la aparición de un nuevo “tipo” en la arquitectura, no son precisamente éstos lo que identifican al “tipo” sino los resultados en los cuales se traduce su incorporación, es decir, el cambio en la espacialidad experimentado por el edificio. Por ejemplo, la columna de hierro fundido posibilitó la liberación de la estructura muraria en las plantas bajas de las edificaciones. Sin embargo, el verdadero “tipo” resultante es aquel que presenta la planta baja libre, es decir, con amplios espacios abiertos sobre una estructura puntual. La misma pudo haber sido proporcionada por la red de columnas de hierro, por columnas de hormigón armado o por cualquier otro sistema constructivo.

Notas aclaratorias con relación a la muestra antes mostrada:

- En esta ocasión la muestra estuvo referida a la nueva sectorización, Sectores de Protección Ambiental (SPA), que correspondieron a un ajuste sobre los primeros (Sectores de Protección) realizado por el Plan Maestro en 1997.
- No fueron considerados los SPA 1 y 2 por las mismas circunstancias anteriores (escasa representatividad de la arquitectura doméstica).
- De los restantes SPA fueron excluidas las manzanas ocupadas por otras tipologías funcionales (de modo total o en una gran medida) así como las correspondientes a los espacios libres públicos.
- Al restante parcelario considerado, le fue aplicado –de manera tentativa- el porcentaje de la arquitectura doméstica reflejado por el Inventario General, o sea, el 81,7% del total de inmuebles, de lo cual puede deducirse que dichas manzanas son contenedoras de 2610 edificaciones domésticas, lo cual significaría que la muestra correspondió a un 4% de dicho universo. De las parcelas consideradas no fueron descontados los solares no edificados existentes, con lo cual la muestra incrementaría algo más su peso relativo.

**Figura 3.3:** Plano de la distribución de la muestra de estudio comprobatoria en los Sectores de Protección Ambiental (SPA)



(Ver: Anexo 9, relación de la segunda muestra; Anexo 10: Procesamiento analítico aplicado.)

Se conformó un modelo destinado a la recepción de la información relativa al comportamiento de los integrantes de la muestra detallada con relación a los parámetros claves considerados. Las diversas respuestas fueron codificadas para su posterior procesamiento. (Figura 3.4: Modelo "Procesamiento analítico de la muestra de estudio").

El procesamiento seguido consistió en la sucesiva formación de agrupaciones de edificios que ofrecían la misma respuesta a cada uno de los parámetros analizados. Por ejemplo, las respuestas al parámetro "A": "modo de uso inicial", generó tres agrupaciones: "unifamiliares", "multifamiliares" y "mixtos". Cada uno de estos grupos obtenidos fue luego ordenado según su respuesta al parámetro "B": "ancho de la parcela" generando, cada uno de ellos, tres nuevas agrupaciones, a las cuales les fue aplicado luego el análisis de otro de los parámetros, y así sucesivamente.

De este modo se iría produciendo una estructura en forma de árbol cuyas diferentes ramificaciones terminarían determinando una solución particular de la arquitectura caracterizada por comportamientos específicos de cada uno de los parámetros considerados. Ello hace que las edificaciones que así respondan constituyan un "tipo", con un modo concreto y particular de funcionamiento. (Tabla 3.4: Esquema del procedimiento analítico)



Figura 3.4: Modelo para el procesamiento analítico de la muestra detallada

**COMPORTAMIENTO TIPOLÓGICO DE LA ARQUITECTURA DOMÉSTICA**  
**PROCESAMIENTO ANALÍTICO DE LA MUESTRA DE ESTUDIO**



Nº	I. Localización				II. Parámetros claves								III. Observaciones
	calle	nº	sector	código	A	B	C	D	E	F	G	H	
					modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía baja	niveles	acceso a (P.B.)	vano principal	áreas descubiertas	escalera principal	
1	Acosta	158	10	224 - 20	1	3	2	1	2	1	2	5	cuarto alto sobre zaguán
2	Acosta	210	10	225 - 19	1	2	2	2	2	1	1	2	
3	Acosta	67	10	246 - 2	2	2	2	1	4	2	2	5	
4	Aguacate	564	10	188 - 10	1	1	1	2	1	2	1	1	fachada muy elaborada
5	Aguiar	211	9	46 - 14	1	2	2	2	3	2	1	3	solución gemelas
6	Aguiar	609	7	175 - 21	1	3	2	3	2	1	2	2	entresuelo expresado p.c.
7	Amargura	253	4	133 - 7	1	2	2	1	2	1	2	5	transformado acceso p.c.
8	Amargura	255	4	133 - 6	1	1	1	1	1	1	1	5	rehabilitada
9	Bernaza	160	4	127 - 8	2	2	2	2	5	3	3	3	
10	Bernaza	164	4	127 - 10	1	3	2	3	2	1	1	2	nivel parcial en azotea
11	Cárdenas	101	8	236 - 1	2	2	2	2	5	3	3	3	rehabilitación en proceso
12	Chacón	156	9	26 - 9	2	2	2	2	3	2	3	3	vestíbulo central
13	Chacón	158	9	026 - 9	2	2	2	2	3	2	3	3	vestíbulo central
14	Chacón	209	9	37 - 3	1	1	1	1	1	1	1	-	
15	Chacón	56	9	24 - 7	2	2	2	2	4	2	2	4	presenta salida por Cuba
16	Compostela	116	9	49 - 9	1	1	1	2	1	2	1	1	gemelas
17	Compostela	371	4	109 - 12	1	3	2	3	2	1	2	2	parcela de esquina
18	Compostela	458	4	132 - 9	1	2	2	3	2	1	1	2	entresuelo expresado
19	Compostela	611	11	212 - 27	2	1	1	2	5	3	1	1	
20	Cristo	29	7	151 - 29	1	1	1	2	5	3	1	1	
21	Cristo	33	7	151 - 27	1	1	1	2	5	3	1	1	
22	Cuarteles	110	9	19 - 29	1	1	1	2	1	2	1	1	
23	Cuarteles	116	9	19 - 23	1	2	2	2	2	1	1	2	desnivel en acceso
24	Cuarteles	120	9	19 - 25	2	2	2	2	3	2	3	3	
25	Cuarteles	14	9	21 - 11	1	3	3	3	2	1	1	2	parcela de esquina
26	Cuarteles	57	9	25 - 6	1	2	2	1	2	1	1	-	
27	Cuarteles	66	9	20 - 24	1	3	2	2	2	1	1	2	parcela de esquina
28	Cuba	155	3	45 - 1	2	3	2	2	5	3	3	3	local de esquina transform.
29	Cuba	156	9	46 - 6	2	2	2	2	3	2	3	3	

Tabla 3.4: Esquema del procedimiento analítico seguido en la determinación de los “tipos”

modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía en planta baja	niveles	acceso principal en planta baja	vano principal residencial	áreas descubiertas	escalera principal	tipos	
A	B	C	D	E	F	G	H		
unifamiliar	estrecha	local único	una planta	sala	individual	patio lateral	sin escalera	uniplanta simple patio lateral	
			dos o más plantas	sala	compartido	patio lateral	directa a fachada	de dos o más plantas simple p.lateral	
	mediana	dos o más locales	una planta	zaguán	individual	patio lateral o central	sin escalera	uniplanta complejo patio L o C	
			dos o más plantas	zaguán	individual	patio lateral o central	en galería 2da. C.	de dos o más plantas complejo patio L o C	
				vestíbulo	compartido	patio lateral	en vestíbulo	complejo de vestíbulo p. lateral	
			dos más entresuelo	zaguán	individual	patio lateral o central	en galería 2da. C.	complejo de entresuelo patio L o C	
	ancha	dos o más locales	una planta	zaguán	individual	patio lateral o central	sin escalera	uniplanta complejo patio L o C	
			dos o más plantas	zaguán	individual	patio lateral o central	en galería 2da. C.	de dos o más plantas complejo patio L o C	
			dos más entresuelo	zaguán	individual	patio lateral o central	en galería 2da. C.	complejo de entresuelo patio L o C	
	multifamiliar	estrecha	dos o más locales	una planta	pasillo	compartido	patio lateral	sin escalera	uniplanta ciudadela p.lateral
				dos o más plantas	pasillo	compartido	patio lateral	en patio	dos o más plantas ciudadela patio L
					vestíbulo	compartido	patinejos	en vestíbulo	edificio de apartamentos
mediana		dos o más locales	una planta	pasillo	compartido	patio central	en patio	uniplanta ciudadela p. Central	
			dos o más plantas	pasillo	compartido	patio central	en patio	de dos o más plantas ciudadela	
				vestíbulo	compartido	patinejos	en vestíbulo	edificio de apartamentos	
ancha		dos o más locales	una planta	pasillo	compartido	patio central	en patio	uniplanta ciudadela	
			dos o más plantas	pasillo	compartido	patio central	en patio	de dos o más plantas ciudadela	
				vestíbulo	compartido	patinejos	en vestíbulo	edificio de apartamentos	
					compartido	patinejos	en vestíbulo	edificio de apartamentos	
mixtos	estrecha	local único	dos o más plantas	local comercial	individual	patio lateral	directa a fachada	mixto con vivienda unifamiliar	
					compartido	patinejos	directa a fachada	mixto con apartamentos	
	mediana	dos o más locales	dos o más plantas	local comercial	compartido	patio lateral	en vestíbulo	mixto con vivienda unifamiliar	
						patinejos	en vestíbulo	mixto con apartamentos	
	ancha	dos o más locales	dos o más plantas	local comercial	compartido	patinejos	en vestíbulo	mixto con apartamentos	
							en vestíbulo	mixto con apartamentos	

Notas aclaratorias sobre la Tabla 3.4:

- La columna “A”, “modo de uso inicial” agrupa a soluciones con rasgos generales comunes que permiten su fácil identificación y que, atendiendo a la conveniencia de un manejo práctico en la gestión del territorio, han sido consideradas como familias tipológicas. El establecimiento de dichas “familias tipológicas” proporciona ventajas al posibilitar la rápida detección, a la escala urbanística, de determinados grupos de inmuebles con potencialidades y tratamientos similares.
- Persiguiendo disponer de una estructura tipológica sintética y práctica –capaz de implementarse con facilidad en los instrumentos normativos- las alternativas de los patios –laterales o centrales-, constantes en las soluciones unifamiliares, han sido consideradas como generadoras de “variantes” de los correspondientes “tipos”, y no como “tipos” independientes.
- Se reconoce la posibilidad –inherente a cualquiera de los “tipos” identificados- de conformar a su vez una nueva familia, a partir de considerar en ellos un nuevo grupo de parámetros –tipo de patio; segundos patios; modo de relación entre los patios; presencia y posición de cuartos altos; localización de baños y cocina; etc- que en este análisis participan en calidad de “variantes” del “tipo”.

### **3.2.2 Presentación de la propuesta definitiva. Análisis de los resultados**

Los “tipos de existencia” de la arquitectura doméstica identificados en esta investigación y que a continuación se presentan, constituyen el resultado del análisis del comportamiento de la planta en la vivienda, su organización espacial y las funciones a ella vinculadas, a partir del procedimiento último mostrado. Se trata de edificios representativos del área de estudio y la definición de la estructura tipológica que los incluye se ha basado en la comprobación en ellos de un grupo de rasgos o elementos comunes que resultan determinantes para su manejo funcional perspectivo. La reiteración, a modo de constantes, de determinados rasgos o disposición de los espacios de las plantas domésticas –condicionantes de su funcionamiento- en un grupo considerable de exponentes de esta arquitectura, determinó la estructura tipológica resultante que se presenta, integrada por doce tipos básicos, representativos del universo doméstico existente que caracteriza al Centro Histórico. (Tabla 3.5)

Tabla 3.5: Resumen de la estructura tipológica propuesta


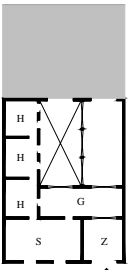
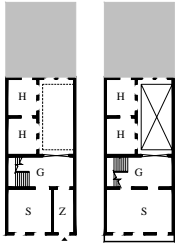
Familia tipológica	tipos	número
Unifamiliares uniplanta	simple	1
	complejo	2
Unifamiliares de dos o más plantas	complejo	3
	complejo de entresuelo	4
	complejo de vestíbulo	5
	simple	6
Multifamiliares	ciudadela	7
	edificio de apartamentos	8
Mixtos de dos o más plantas	con vivienda unifamiliar	9
	con apartamentos	10
Mixtos uniplantas	con vivienda unifamiliar	11
	de entresuelo	12

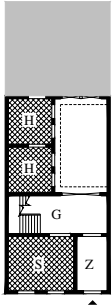
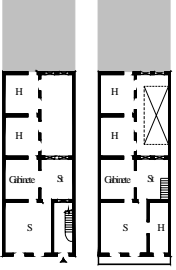
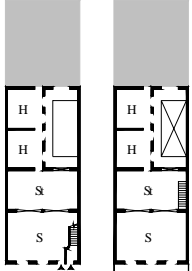
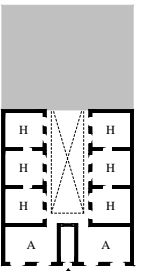
Un paso fundamental en la demostración de la validez de esta propuesta fue su implementación en el último inventario general en extensión, aplicado al 100% del fondo edificado del Centro Histórico en 1998 y llevado a cabo por personal del Plan Maestro. Este inventario –vinculado al Sistema de Información Territorial del Plan Maestro, el cual es gestionado a través de un GIS (Sistema de Información Geográfico) - contó con la posibilidad de un procesamiento automatizado, ventaja ésta que permitió la realización de múltiples análisis de sus resultados así como la detección de irregularidades posteriormente aclaradas.

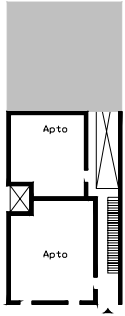
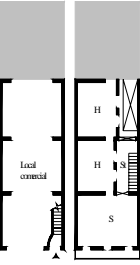
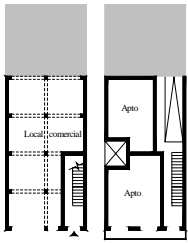
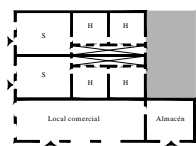

Dicho procesamiento demostró la validez de esta propuesta para un 90% de los casos mientras que reflejó un 10% de edificaciones “indeterminadas” desde el punto de vista tipológico. Estos casos fueron posteriormente analizados de modo individual a través de dos vías fundamentales: el trabajo de gabinete –visualización fotográfica del edificio contenida en la base de datos- y la comprobación directa en el lugar. Lo anterior derivó en la detección de dos nuevos “tipos” cuyo muy bajo peso relativo en el área impedía su consideración en las muestras realizadas. En un segundo grupo de inmuebles se pudo verificar su correspondencia con los “tipos” definidos, no reflejado antes por errores interpretativos del personal participante en el inventario. Un último grupo – correspondiente al 3% del universo edilicio doméstico- se mantuvo dentro de la categoría de “indeterminados”.

A continuación se presenta la definición y la caracterización sintética de cada uno de los “tipos” definidos como resultado del proceso antes explicado. (Tabla 3.6) Un mayor detalle y la presentación de las principales variantes con las cuales cada “tipo” se manifiesta en la realidad concreta del conjunto urbano podrá encontrarse en cada una de las fichas individuales que se incluyen en los anexos. (Anexo 11: Fichas sintéticas de cada uno de los “tipos”)

**Tabla 3.6: Definición y caracterización de los “tipos” de existencia:**

<b>Tipo</b>	<b>esquema</b>	<b>definición</b>	<b>características</b>
unifamiliar uniplanta:  <b>simple</b>		Corresponde a aquellas soluciones ocupantes de las parcelas estrechas –hasta 8 metros de ancho- cuyas primeras crujías presentan un único ambiente, la sala, a la cual, por lo tanto, se accede de un modo directo, es decir, sin ningún obstáculo.	Primera crujía paralela a la calle ocupada por la sala. Crujía longitudinal, perpendicular a la anterior, con las habitaciones. Paralela a ésta, el patio lateral. Entre el patio y la primera crujía, un espacio de transición: el colgadizo, en el caso de cubierta inclinada; la saleta pequeña si se trata de cubierta plana.
unifamiliar uniplanta:  <b>complejo</b>		Corresponde a aquellas soluciones que presentan dos o más locales ocupando la primera crujía. Presentan el zaguán como solución de acceso, por lo cual éste toma un carácter indirecto. Ocupan tanto las parcelas medianas –entre 8 y 15 metros de ancho- como las anchas –mayores de 15 metros- por lo cual las encontramos presentando el patio lateral y, con menos frecuencia, el patio central.	La primera crujía contiene al menos el zaguán y el salón principal. Las longitudinales desarrollan las habitaciones, enfrentadas al patio. En los casos de patio central puede una de ellas, a modo de colgadizo abierto, realizar funciones de servicio tales como cocheras, caballerizas, almacén etc. Presentan galerías al menos en los lados cortos del patio, la delantera conectada al zaguán a través de un arco y la del fondo, obra traviesa, separa al patio del traspatio. Por excepción aparece una tercera galería longitudinal.
unifamiliar de dos o más plantas:  <b>Complejo</b>		Corresponde a soluciones cuya primera crujía –baja- es compartida por el zaguán y otros espacios. Al desarrollar dos niveles la planta baja se reserva para funciones de servicio y puede presentar accesorias conectadas a las fachadas y sin vínculos con el interior del inmueble. La alta, más privada, asume la verdadera vida familiar. Según el ancho de la parcela presentan patio lateral –más frecuente- o el patio central.	Acceso a través del zaguán en primera crujía. Galerías al menos en los lados cortos del patio y, en dependencia del ancho de la parcela puede presentar una galería longitudinal o dos por excepción. En la planta alta a falta de galerías pueden aparecer balcones corridos volados hacia el patio. Con el segundo nivel aparece la escalera, ubicada siempre en la galería de la segunda crujía.

Tipo	esquema	definición	características
<p>unifamiliar de dos o más plantas:</p> <p><b>Complejo de entresuelo</b></p>		<p>Mantiene la organización distributiva del tipo Complejo, de dos ó más plantas, pero aprovecha el alto puntal alcanzado por el piso bajo para introducir un nivel intermedio que no ocupa toda la superficie. Éste alcanza un puntal libre muy bajo con relación a los restantes pisos. Según variantes, los entresuelos pueden o no expresarse en la primera línea de fachada, en segunda en casos con portales.</p>	<p>El entresuelo resolvía las habitaciones para la servidumbre, así como las oficinas y el despacho del propietario. El descanso de la escalera principal –en la galería coincidente con la segunda crujía– constituye el acceso más común al entresuelo. Otras soluciones de acceso son las escaleras secundarias, de una rama, ubicadas en locales interiores, o la eventual de caracol, en el zaguán.</p>
<p>unifamiliar de dos o más plantas:</p> <p><b>Complejo de vestíbulo</b></p>		<p>Corresponde a inmuebles que desarrollan una vivienda en cada uno de sus niveles. Ocupan parcelas relativamente estrechas que obligan al patio lateral. La primera crujía presenta dos locales, uno de ellos, el vestíbulo que contiene a la escalera, desde el cual se accede a la casa baja, y por dicha escalera, a cada uno de los niveles superiores.</p>	<p>A partir de la segunda crujía –donde desemboca la escalera en plantas altas- la distribución de los espacios se mantiene igual para cada nivel. La primera crujía alta presenta, por lo general, el salón principal y una primera habitación, y la segunda, un recibidor y otra habitación o gabinete. Su ubicación muy frecuente en áreas de extramuros, le incorpora el portal bajo y la loggia en las plantas superiores.</p>
<p>unifamiliar de dos más plantas:</p> <p><b>Simple</b></p>		<p>Desarrollan una vivienda en cada nivel. Ocupan parcelas estrechas que obligan al patio lateral. La primera crujía, paralela a la calle, la ocupa un local único: la sala. Los accesos, a la planta baja y a las altas, quedan resueltos por un vano único, principal en la fachada, con puerta de dos hojas. Una de ellas da acceso a la casa baja, la otra, a la escalera –situada directamente tras la fachada- por la que se sube a las casas altas.</p>	<p>La segunda crujía, en ambos niveles, puede contener un solo ambiente, la saleta, o compartirse por una saleta más pequeña y la primera de las habitaciones. Es al final de dicha crujía donde desemboca la escalera ( la saleta, en los inmuebles de dos plantas, o el descanso para una nueva rama, en los de más de dos). Las restantes habitaciones se desarrollan paralelas al patio lateral.</p>
<p>multifamiliar:</p> <p><b>Ciudadela</b></p>		<p>Desarrollan habitaciones perimetrales a un patio lateral o, más frecuente, central, que se destinaban al alquiler como viviendas. Los servicios básicos –baños, cocina, lavaderos – se resolvían de modo común, compartidos por las familias, y localizados al fondo del inmueble o en áreas del propio patio. La fachada muestra un acceso principal, directo al patio, y viviendas principales, a modo de accesorias.</p>	<p>Se presentan soluciones en varios niveles, una, dos y hasta tres plantas. En estos casos la escalera se ubica en áreas del propio patio, al centro del mismo o próxima a la entrada. La circulación, en los niveles altos, se resuelve con pasillo volados perimetrales al patio.</p>

Tipo	esquema	definición	características
<p>multifamiliar:</p> <p><b>Edificio de apartamentos</b></p>		<p>Inmuebles que resuelven un grupo de viviendas equipadas en cada nivel que desarrollan. Ocupan parcelas de variadas dimensiones. Presentan un acceso común desde la calle, donde se concentra la circulación vertical—escaleras, elevadores—. Por lo general, desarrollan varios niveles. El patinejo es la solución de ventilación dominante, aunque a menudo estos se combinan con patios laterales o centrales.</p>	<p>A partir del núcleo donde se concentra la circulación vertical se desarrollan las circulaciones horizontales, resueltas por pasillos comunes que conectan los diferentes apartamentos.</p>
<p>mixtos:</p> <p><b>Mixto con vivienda unifamiliar</b></p>		<p>Inmuebles que presentan una planta baja destinada al uso comercial con amplios espacios que proporcionan la estructura vertical, de tipo puntual. Las restantes plantas del mismo se destinan al uso residencial, desarrollando una vivienda por planta, o dos en la variante de casas gemelas, a las cuales se accede por la escalera directa a la fachada.</p>	<p>Las viviendas que ocupan cada una de las plantas superiores presentan la misma organización espacial que las de <i>Dos o más plantas Simple</i>, aunque en este caso el patio lateral no llega a la planta baja.</p>
<p>mixtos:</p> <p><b>Mixto con apartamentos</b></p>		<p>Presentan planta baja que se destina (total o parcialmente) al uso comercial. Las áreas restantes crean viviendas tipo apartamento, o sea, varias por plantas. Ocupan parcelas de dimensiones variadas. El patinejo resulta la solución fundamental de la ventilación. Tienen un acceso común desde la calle, donde se concentra la circulación vertical.</p>	<p>Aunque aparecen en cualquier contexto, son las posiciones de esquina las más reiteradas. Con frecuencia presentan un número tal de plantas que provocan volumetrías contrastantes y relaciones antagónicas con el contexto histórico.</p>
<p>mixtos:</p> <p><b>Mixto uniplanta con vivienda unifamiliar</b></p>		<p>Se ubica en las esquinas de manzanas ocupando una o varias parcelas. Desarrolla siempre una instalación comercial, precisamente en la posición principal, o sea, en la esquina, mientras que el resto de su superficie resuelve un grupo de viviendas —del “tipo” <i>Simple</i>—repetidas en serie.</p>	<p>Cuenta con muy escasos exponentes en el Centro Histórico. En otras áreas de la Ciudad aparece con frecuencia en la solución biplanta.</p>
<p>mixtos:</p> <p><b>Mixto uniplanta de entresuelo</b></p>		<p>Inmueble pequeño que ocupa esquinas de manzanas. Cuenta con local comercial y habitaciones altas, contenidos todos dentro de la altura equivalente a un nivel único de puntal alto. Fachadas con vanos muy esbeltos cuya carpintería unifica a ambos niveles.</p>	<p>Al nivel de las habitaciones se accede por escalera sencilla de madera situada al interior del volumen y próxima al vano de fachada inmediato al muro medianero. Presenta muy escasos exponentes en el Centro Histórico pero muchos más en otras áreas de la Ciudad.</p>

### 3.3 Consideraciones sobre el peso relativo y otras características de los “tipos” domésticos

La aplicación de esta propuesta a la última etapa de Inventario General realizada por el Plan Maestro en 1999 –actualizada con algunos ajustes en 2003- permitió conocer, con relativa precisión, el comportamiento de la estructura tipológica de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja. La tabla 3.7 a continuación indica la cantidad y el porcentaje que representan las edificaciones correspondientes a cada uno de los tipos domésticos identificados.

Tabla 3.7: Peso relativo de los “tipos” domésticos identificados

No.	"tipos"	cantidad	%
1	Unifamiliar uniplanta Simple	317	11,6
2	Unifamiliar uniplanta Complejo	87	3,2
3	Unifamiliar de dos o más plantas Complejo	136	5,0
4	Unifamiliar de dos o más plantas Complejo de entresuelo	114	4,2
5	Unifamiliar de dos o más plantas Complejo de vestíbulo	156	5,7
6	Unifamiliar de dos o más plantas Simple	412	15,2
7	Multifamiliar Ciudadela	62	2,3
8	Multifamiliar Edificio de apartamentos	178	6,5
9	Mixto de dos o más plantas con vivienda unifamiliar	521	19,2
10	Mixto de dos o más plantas con apartamentos	643	23,6
11	Mixto uniplanta con vivienda unifamiliar	7	0,3
12	Mixto uniplanta de entresuelo	5	0,2
edificaciones de carácter indeterminado (atípicas)		82	3,0
<b>total de edificaciones domésticas</b>		<b>2720</b>	<b>100,0</b>

Al incluir la tabla anterior la totalidad de las edificaciones de origen doméstico presentes en el Centro Histórico aparecen, como puede apreciarse, 82 inmuebles vinculados con la arquitectura doméstica clasificados como “indeterminados”, o sea, no identificados con ninguno de los “tipos” que se exponen. Los mismos corresponden con soluciones atípicas asociadas a determinadas circunstancias particulares, entre las cuales pueden señalarse:

- Inmuebles que, en su momento, introdujeron innovaciones que no resultaron posteriormente generalizadas por la tradición constructiva.
- Soluciones obtenidas a partir de la transformación o la modernización de estructuras antiguas que quedaron así descaracterizadas.
- Soluciones recientes, carentes de valor cultural, representativas de la problemática habitacional y del deficiente control urbano.



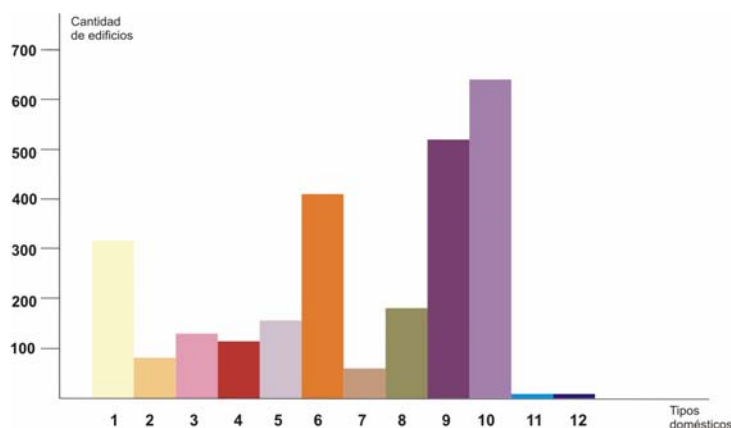


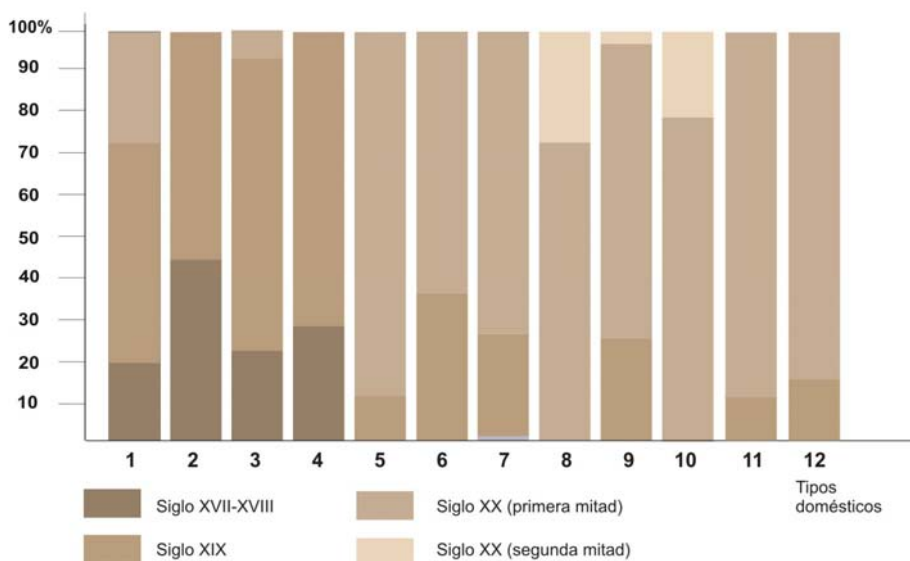
Figura 3.5: comportamiento cuantitativo de los trece "tipos" domésticos presentados

Se destaca la fuerte presencia de los "tipos", de dos ó más plantas, Simple - con 412 inmuebles- y los tipos Mixtos de dos ó más plantas, tanto el que desarrolla la vivienda unifamiliar, como el que se combina con apartamentos, con 521 y 643 inmuebles respectivamente. (fig. 3.5)

La mayor parte de los representantes de estos tres "tipos" señalados corresponden al siglo XX, fundamentalmente, a las primeras décadas de dicho siglo. Con su alto peso resultan dominantes en la caracterización de la imagen urbana.

La arquitectura colonial por su parte, especialmente representada por los "tipos" Complejos --tanto el de una planta, como el de dos ó más plantas y el Complejo de entresuelo--, muestra su menor peso relativo en el territorio de la popularmente llamada "Habana colonial". Por su parte, llama la atención el elevado número de exponentes del "tipo" uniplanta Simple.

Figura 3.6: Comportamiento actual por época de los "tipos" domésticos



La figura 3.6 señala el comportamiento actual de los diversos periodos constructivos a los cuales corresponden las edificaciones asociadas a cada uno de los “tipos” domésticos, según la información proporcionada por el Inventario General que realizara el Plan Maestro en 1999. Puede aquí observarse el peso dominante de la arquitectura del siglo XX así como la, cada vez más baja, presencia de los exponentes del siglo XVIII –unidos en el gráfico a los aún más exiguos representantes del siglo XVII, en franco proceso de extinción-. Los inmuebles correspondientes al siglo XX representan el 66,2% del fondo total edificado en el Centro Histórico.

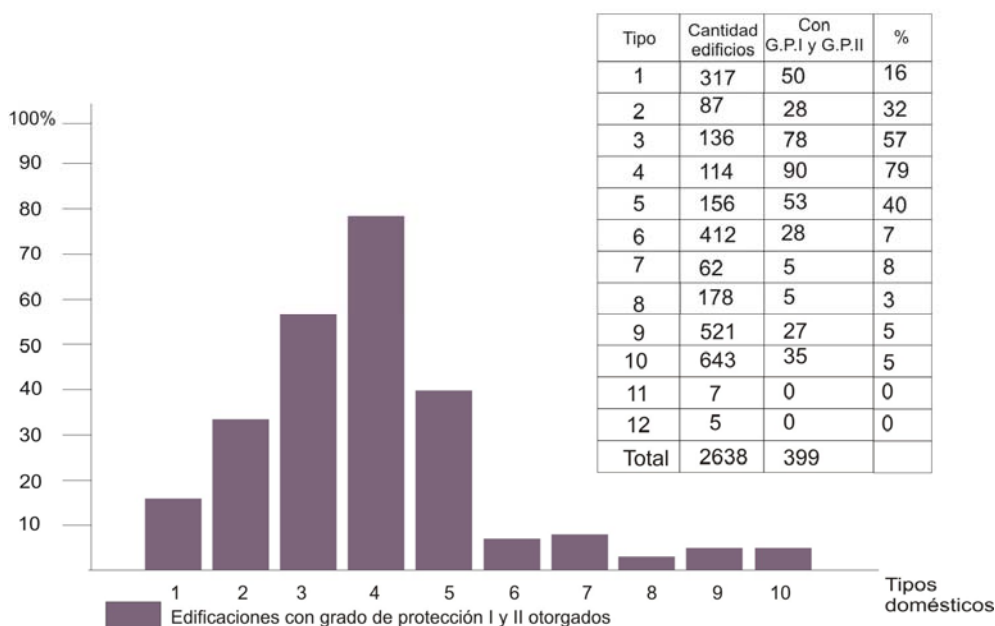


Figura 3.7: Los “tipos” domésticos con relación a los Grados de Protección otorgados.

La figura 3.7 muestra la relación entre los actuales exponentes de cada “tipo” doméstico y el reconocimiento cultural con que cuentan, o sea, el Grado de Protección I y II otorgado. Resulta interesante observar la fuerte desproporción entre el porcentaje de edificaciones coloniales reconocidas como máximos valores culturales y el correspondiente a las edificaciones mayormente vinculadas al siglo XX, a pesar de la condición dominante de estas últimas. Este aspecto denota, de cierto modo, el marcado desinterés con que durante años se manejó la arquitectura republicana dentro de los estudios de las áreas urbanas de valor histórico cultural.

Se aprecia igualmente el limitado valor reconocido a “tipos” como el *Uniplanta Simple*,<sup>72</sup> solución arquitectónica de carácter modesto y popular notablemente extendida en las diversas etapas del desarrollo urbano. Su evidente concentración en las áreas más alejadas de los sitios de máxima centralidad –sistema de plazas y plazuelas- ha derivado en su desatención constructiva, a la vez que evidencia los efectos de una segregación social proveniente de siglos atrás, manifestada en la relación establecida entre la arquitectura más opulenta y la ocupación de sitios jerarquizados del conjunto urbano.

En el transcurso del año 2003, fue realizada una actualización parcial de la categoría cultural de las edificaciones, o sea, el Grado de Protección. La misma implicó la toma de decisiones en un número de casos que contaban con valoraciones discrepantes, la consideración más justa de las edificaciones de una planta y la eliminación del listado de inmuebles total o parcialmente desaparecidos. La integridad tipológica observada en las edificaciones, con la aplicación directa del resultado de esta investigación, constituyó un eficaz instrumento en dichas decisiones.

### **3.4 Comportamiento de la distribución de los “tipos” domésticos en el tejido urbano**

Resulta de gran interés el modo en que se distribuyen las edificaciones domésticas, atendiendo a los “tipos” antes definidos. Este aspecto resulta decisivo en la caracterización de la imagen urbana de los diversos sectores del conjunto urbano, si se tiene en cuenta el peso dominante de la arquitectura doméstica. A partir de estas diferencias formales y de la vocación de uso implícita en los diferentes “tipos”, quedarán definidos los Sectores de Protección, basamento fundamental para un manejo del área enfocado a la conservación de dichas características, aspecto instrumentado luego en las Regulaciones Urbanísticas. De manera más específica puede comprobarse a través de las siguientes figuras:

---

<sup>72</sup> Este tipo de inmueble se asocia a algunas referencias bibliográficas que los califican como “arquitectura de acompañamiento”, cuyo valor secundario ha propiciado, en muchas ocasiones, su desatención.

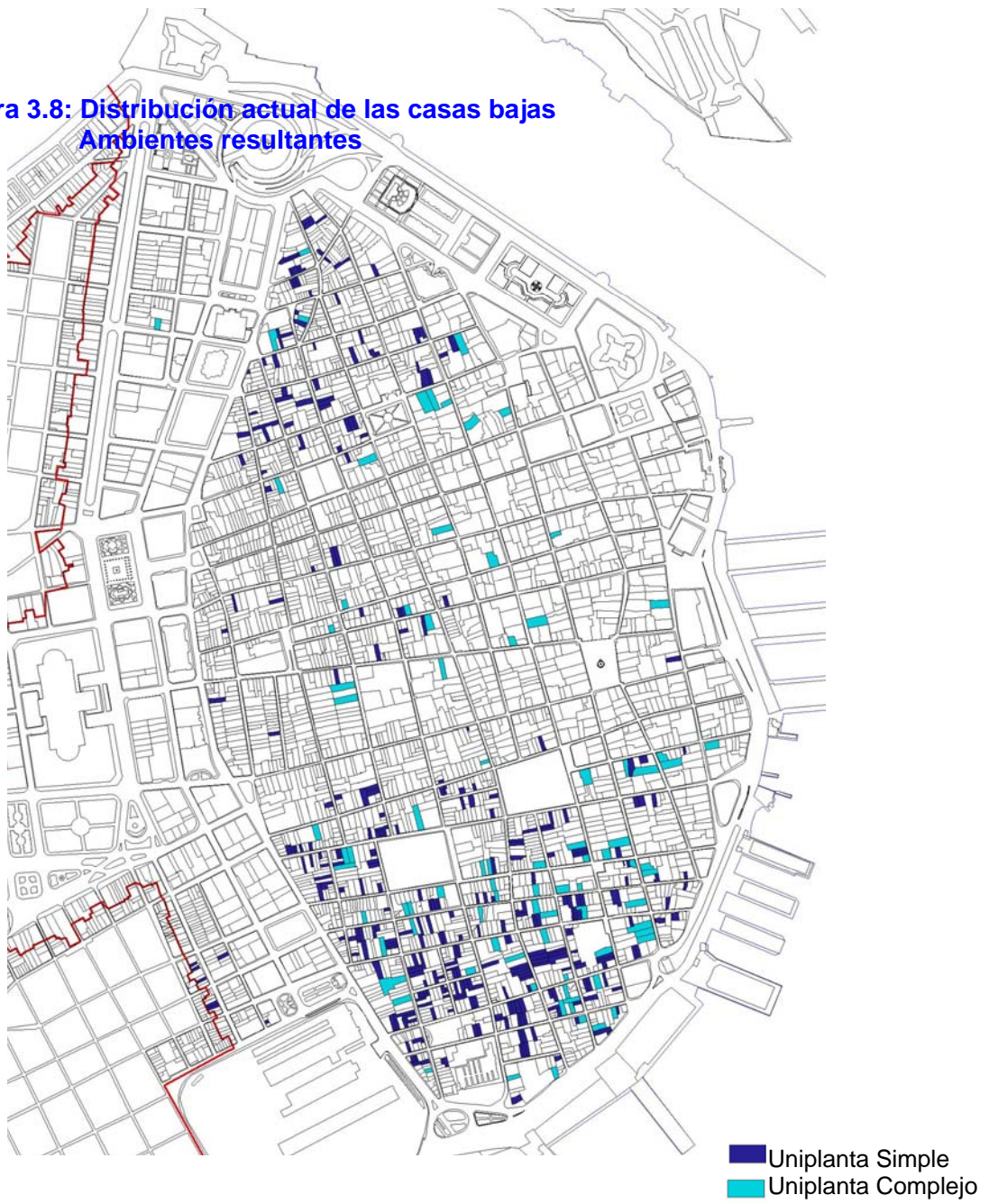
Figura 3.8: Muestra la notable concentración de las edificaciones bajas existentes en el Sector Norte (El Ángel) y, aún con mayor peso, en los Sectores del Sur (Belén y San Isidro); dentro de las mismas, predominan aquellas correspondientes al tipo 1: *Uniplanta simple* y, en una proporción mucho menor, las correspondientes a los tipos 2, *Uniplanta complejo de patio lateral*, y 3, *Uniplanta complejo de patio central*. Esta situación demuestra en que medida las restantes edificaciones bajas, predominantes hasta el siglo XIX, que ocuparon las áreas más céntricas y privilegiadas del territorio fueron luego sustituidas o crecidas en altura.

Figura 3.9: Muestra la notable concentración de las llamadas “casas altas”, -o sea, casas señoriales con zaguán que desarrollaron varios niveles- representadas por los tipos 4, *Complejo*, y 5, *Complejo de entresuelo*, en las áreas vinculadas a las plazas principales de intramuros, así como en el Paseo del Prado. En una segunda prioridad, las mismas ocupan las posiciones de esquinas en algunas de las restantes manzanas de la ciudad intramuros.

Figura 3.10: En consecuencia con la concentración de parcelas estrechas en los Sectores del Norte y del Sur de la antigua área de intramuros, puede observarse la fuerte presencia en ellos de edificaciones de inquilinato tradicional, resueltos en dos o más plantas y correspondientes a los tipos 6, *Complejo de Vestíbulo*; 7, *Simple*; y 8, *ciudadelas*; resueltos todos en dichas parcelas. Por su parte, la mayor distinción que, generalmente, acompaña al tipo *Complejo de vestíbulo*, propicia su mayor vínculo con el Sector Norte de intramuros así como con el Paseo del Prado, área que concentra a sus más valiosos exponentes.

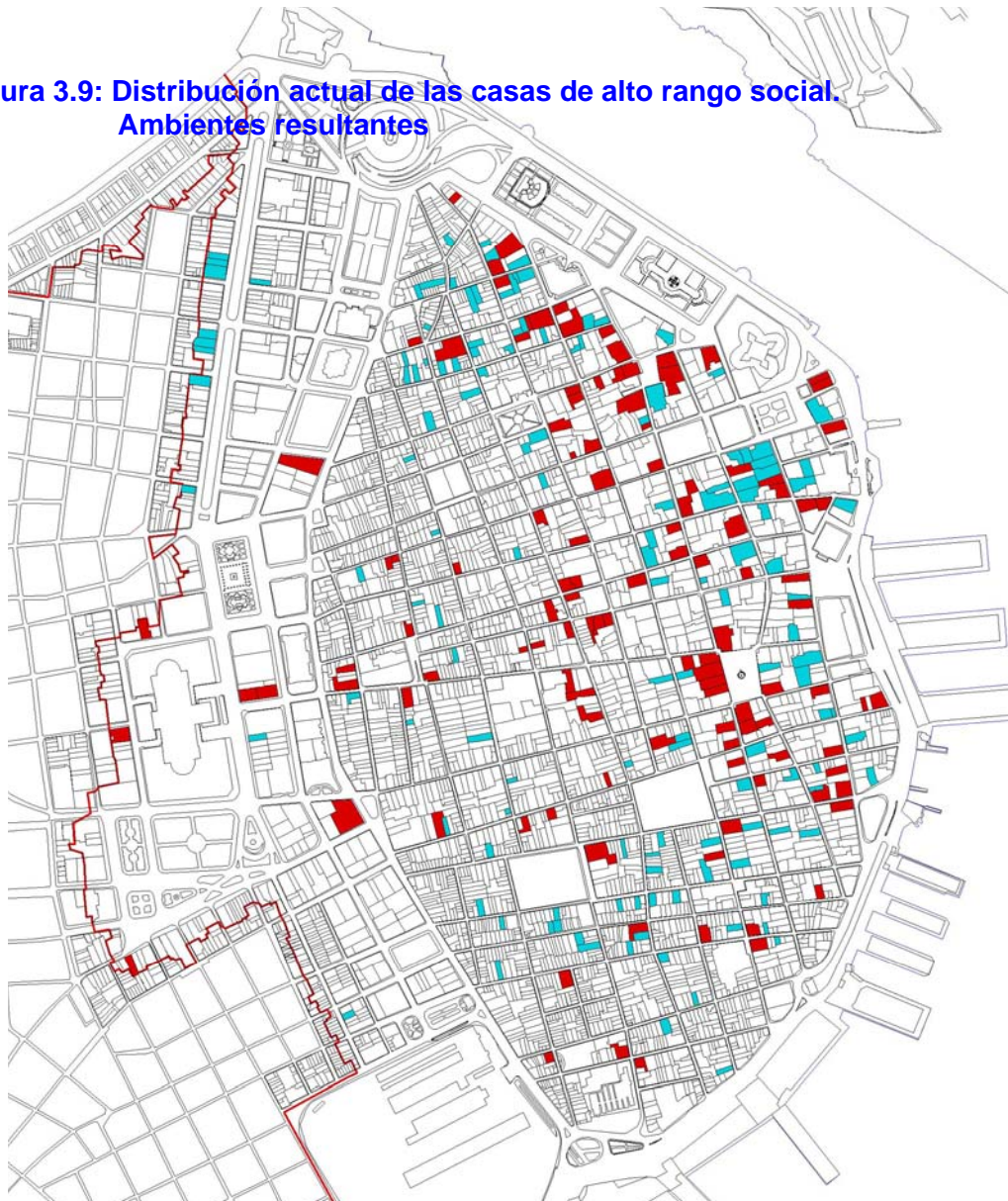
Figura 3.11: Resulta evidente la fuerte concentración de las edificaciones de los diversos tipos Mixtos, fundamentalmente el tipo 10, *Mixto con vivienda unifamiliar*, y el tipo 11, *Mixto con apartamentos*, en los Sectores Obispo-O'Reilly, Plaza del Cristo y Muralla, en correspondencia con aquellos sectores urbanos que sufrieron notables transformaciones ante el despliegue de las actividades comerciales.



**Figura 3.8: Distribución actual de las casas bajas**  
**Ambientes resultantes**



De izquierda a derecha, calle Merced, calle Acosta y calle Picota

**Figura 3.9: Distribución actual de las casas de alto rango social.  
Ambientes resultantes**

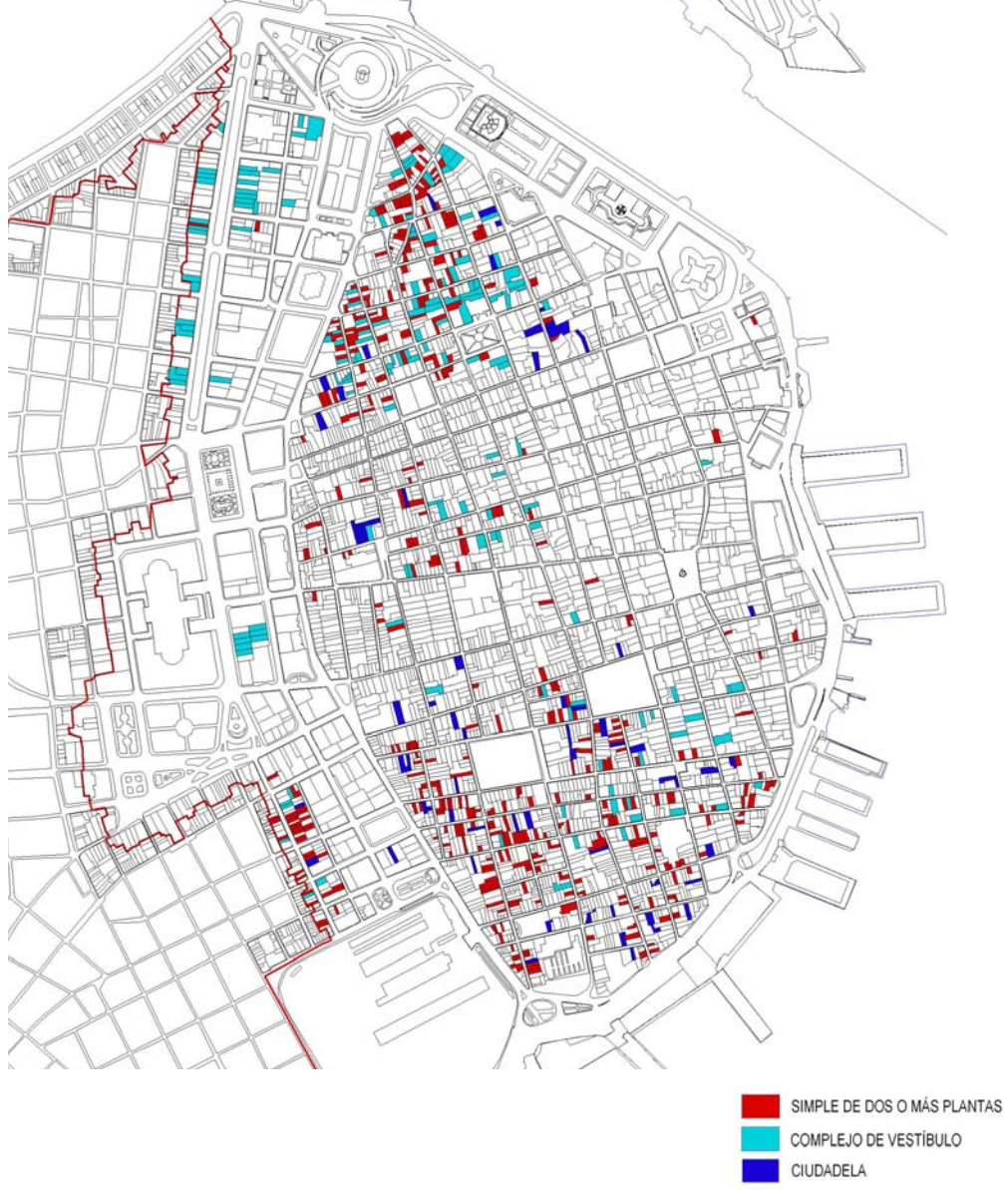


 COMPLEJO DE DOS O MÁS PLANTAS  
 COMPLEJO DE ENTRESUELO



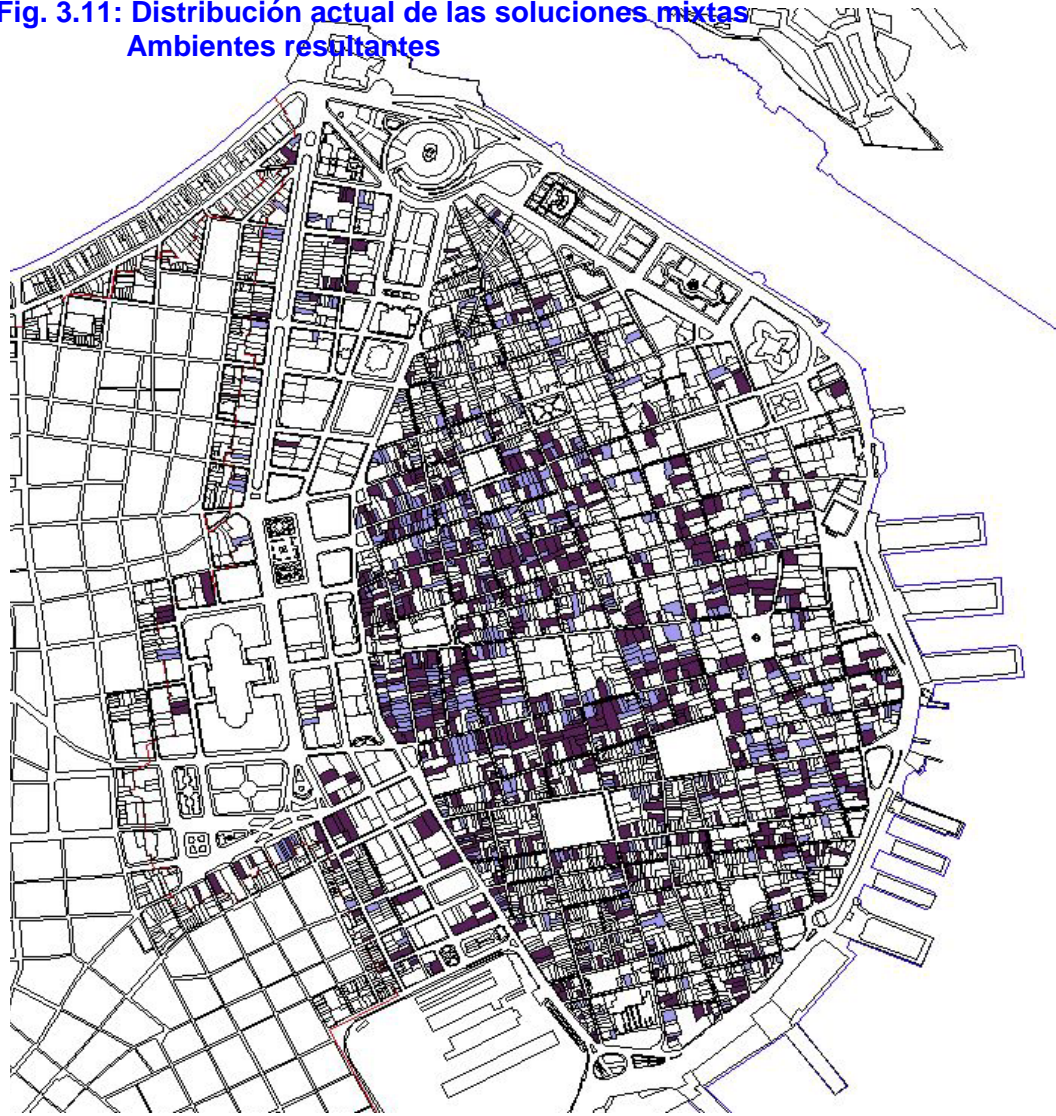
De izquierda a derecha: calle San Ignacio, en la Plaza Vieja; Hotel Santa Isabel, en la Plaza de Armas y casas de la calle Tacón.

**Figura 3.10: Distribución actual de las soluciones de inquilinato  
Ambientes resultantes**



De izquierda a derecha: Ciudadela en Habana 714, conjunto de casas "de dos o más plantas Simple" en la calle Espada y en la calle Empedrado.

**Fig. 3.11: Distribución actual de las soluciones mixtas  
Ambientes resultantes**



■ De dos o mas plantas con vivienda unifamiliar  
■ De dos o mas plantas con apartamentos



De izquierda a derecha: Habana y Obrapía; Teniente Rey y Habana, y calle Obispo



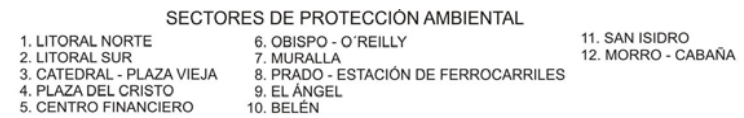
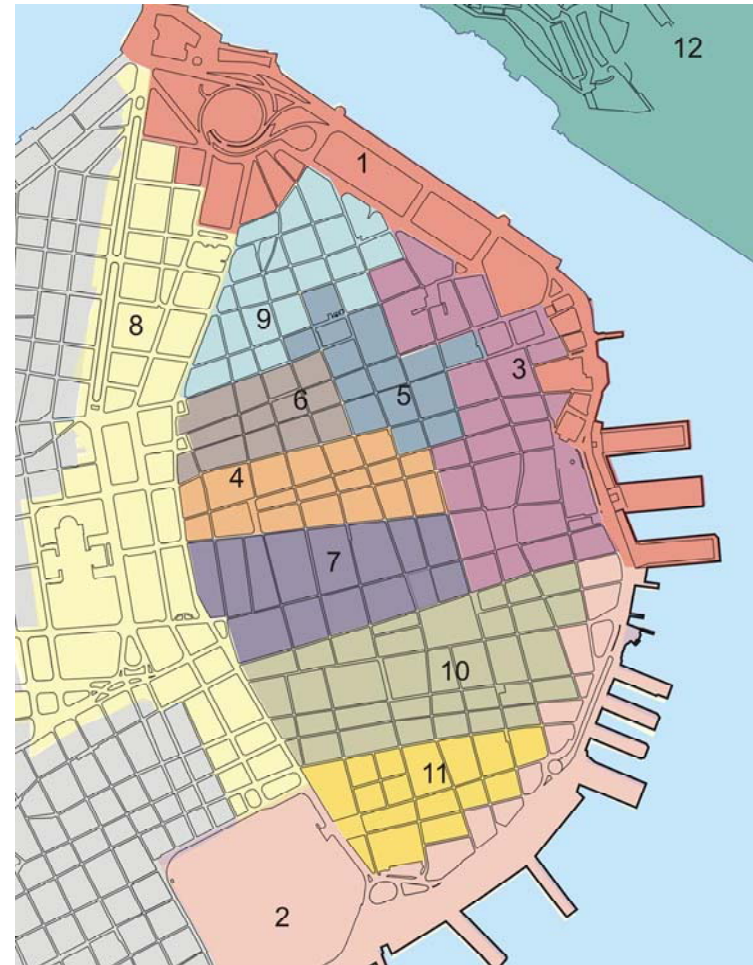
La figura 3.12, “Distribución general de los “tipos” domésticos en el tejido urbano”, muestra entre los aspectos de mayor interés los siguientes:

Antiguo territorio de intramuros:

- Evidente concentración de parcelas estrechas al Norte de la calle Empedrado y hasta la calle Cuba en dirección Este ocupadas, fundamentalmente, por edificaciones de una planta del “tipo” *Simple*; edificaciones de dos o más plantas, - tanto las correspondientes al “tipo” *Simple* como las del “tipo” *Complejo de Vestíbulo*:- así como por edificios de *apartamentos*, algunos de ellos de contrastante desarrollo en altura.
- Notable presencia de parcelas grandes y medianas ocupadas, en gran medida, por edificaciones de dos o más plantas –de los “tipos” *Complejo* y *Complejo de Entresuelo*– desde la calle Cuba hacia el borde costero acercándose en dirección Sur hacia la Plaza Vieja. Aún más al Sur de dicha plaza, y a lo largo de las calles Oficios, Inquisidor y San Ignacio, prevalece este carácter, pero ahora con un mayor peso relativo de los “tipos” *Mixtos*.
- Fuerte concentración de los edificios *Mixtos* –de ambos tipos– desde la calle San Juan de Dios hasta la calle Luz, limitada esta área en sentido Oeste por la calle Monserrate y en sentido Este por la propia Plaza Vieja.
- Predominio evidente de las parcelas estrechas y pequeñas al Sur de la calle Sol y al Oeste de la calle Cuba, ocupadas fundamentalmente por edificaciones de los “tipos” *Simple* –tanto el de una planta como el de dos o más plantas– y en menor medida por *edificios de apartamentos*.

Área de ampliación del siglo XIX (Reparto de las Murallas) :

- Concentración de parcelas estrechas en la faja de manzanas que enmarcan la calle Cárdenas, ocupadas por edificaciones de dos o más plantas tanto del “tipo” *Simple*, como del *Complejo de Vestíbulo*.
- Concentración de parcelas medianas en el borde Oeste del Paseo del Prado ocupadas, fundamentalmente, por edificaciones de dos o más plantas, tanto del “tipo” *Complejo*, como del *Complejo de Vestíbulo*.



**Fig. 3.12: Distribución general de los “tipos” domésticos en el tejido urbano. Paralelo con el plano de los Sectores de Protección Ambiental elaborado con anterioridad a partir de criterio de expertos.**

La singular correspondencia entre los dos planos mostrados por la figura 3.12 indica la validez del procedimiento seguido en la delimitación de dichos Sectores así como la sensibilidad con la cual fue entonces apreciada la imagen urbana en los diversos ambientes del Centro Histórico.

### **Conclusiones del capítulo**

Se ha comprobado la conveniencia del procedimiento seguido para lograr la concreción de la estructura tipológica propuesta. El mismo, además de mantener una sistemática interrelación entre la teoría y la práctica, extendida en el tiempo, desarrolló un tránsito de lo general a lo particular, con la sistemática y prolongada observación del amplio universo edificado –identificando durante el mismo la reiteración de determinadas soluciones a modo de constantes-, para luego, pasar al análisis detallado e individual de las muestras de estudio.

Una vez lograda la síntesis a través de un proceso reductivo –centrado en los parámetros condicionantes del funcionamiento del edificio- la propuesta preliminar así obtenida fue aplicada a una nueva fase de Inventario General que posibilitó, previo ajuste y corrección de imprecisiones, concretar la propuesta definitiva, demostrando así su validez. Ello significó el regreso de lo particular –de cada uno de los tipos identificados- a lo general, representado por un conjunto urbano clasificado desde el punto de vista tipológico. Queda demostrada la importancia que reviste el Inventario General del conjunto urbano –como vía efectiva para contar con las muestras analíticas adecuadas- así como disponer de la estructuración del territorio en Sectores de Protección, los cuales, aún sobre la base de una delimitación realizada bajo el “criterio de expertos”, aseguran la presencia en los análisis de las soluciones arquitectónicas verdaderamente representativas del conjunto urbano.

Hacia la detección de los “tipos” de existencia de la arquitectura doméstica resultó suficiente la consideración de aquellos parámetros claves, determinantes del funcionamiento particular de las diversas soluciones y que implican una disponibilidad de las edificaciones para asumir ciertos usos y ciertas intensidades que le son afines.

A pesar del notable peso relativo con que se presenta en el territorio el “tipo” *Uniplanta Simple*, asociado a la arquitectura doméstica tradicional de carácter más modesto y

popular de todos los periodos constructivos de la Ciudad, llama la atención el bajo porcentaje de la misma, un 16%, reconocido entre las edificaciones de más altos valores culturales –grados de protección I y II- si se compara con el comportamiento del “tipo” *Complejo de Entresuelo*, que, con muchos menos exponentes cuenta con el 79% de los mismos reconocidos por dichos valores. Lo anterior induce a una reflexión sobre la justeza de algunas de estas valoraciones. Se demuestra asimismo la prioridad en la valoración cultural brindada a la arquitectura colonial respecto a los mayoritarios exponentes más asociados a la etapa republicana, representados en los “tipos” *Simple, de dos o más plantas*, y los “tipos” *Mixtos*, -con vivienda unifamiliar, y con apartamentos- de los cuales solamente se les reconoce altos valores a un 7% del primero y a un 5% de cada uno de los otros dos.

El análisis del comportamiento de la distribución de los diferentes “tipos” detectados en el tejido urbano del Centro Histórico constituye una herramienta fundamental en las tareas de Ordenamiento Urbano del área en cuestión.

#### **4. VIGENCIA Y PERSPECTIVAS DE LOS “TIPOS” DOMÉSTICOS**

Contenido del capítulo:

Se analizan las principales transformaciones que afectan a cada uno de los “tipos” domésticos reconocidos así como la capacidad de éstos para continuar desarrollando la función residencial y, en muchos casos, asimilar otros usos requeridos por la dinámica del Centro Histórico. Se incluyen algunas observaciones relativas a la intensidad, dentro del propio uso residencial.

## 4. VIGENCIA Y PERSPECTIVAS DE LOS “TIPOS” DOMÉSTICOS

### 4.1 Situación actual presentada por los “tipos” domésticos

Los “tipos de existencia” que caracterizan a La Habana Vieja identificados en esta investigación, no pueden ya, en muchas ocasiones, ser apreciados tal como correspondería a su integridad original. Son muchas las afectaciones recibidas en el tiempo las cuales llegan, en algunos casos, a dificultar su lectura tipológica.

La arquitectura doméstica tradicional que se mantiene en el desarrollo de las funciones residenciales ha sido objeto de múltiples adaptaciones y transformaciones a lo largo de los siglos de su existencia. Cabe señalar que incluso el desarrollo en ella de otras funciones, por ejemplo, las administrativas, ha implicado a menudo la realización de verdaderas agresiones.

Sin embargo, la compleja situación nacional de la vivienda y su incidencia en las áreas urbanas de mayor antigüedad constituye la causa principal de las transformaciones que lleva a cabo la población en los inmuebles. Se reconoce un repertorio altamente popular en el que determinadas soluciones de adecuación se reiteran y modifican el interior de las edificaciones y el de las viviendas. *“Estimamos que esta autoproducción, confundida y mezclada en los viejos soportes y sus azoteas, constituye la mayor inversión de recursos y energías que ha recibido (o, lamentablemente, mal recibido en su mayoría), el patrimonio habitacional de las zonas céntricas antiguas”*<sup>1</sup> Las mismas incluyen la creación de “barbacoas”<sup>2</sup>, la ocupación de patios, galerías y pasillos con componentes importantes faltantes en muchas de las viviendas -como por ejemplo los baños y las cocinas-; las divisiones de los locales originales; las ampliaciones en azoteas e incluso hasta en áreas aledañas a los límites de propiedad del inmueble; así como las innumerables variantes de “desgloses”<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Rosendo Mesías: “La Habana desde el centro. El hábitat en la zona antigua”. Art. en *Los Centros Vivos*, Red XIV.B Viviendo y Construyendo; HABYTED, La Habana – México, 2002

<sup>2</sup> Entrepiso de madera añadido a la vivienda aprovechando los altos puntales originales con el fin de incrementar la capacidad de la misma. Según el Censo de Población y Vivienda (CPV) del 2002, presentan barbacoas el 51,4% de las viviendas del Centro Histórico.

<sup>3</sup> Intervención dirigida a la división de una vivienda en dos. Implica remodelaciones sustanciales de la vivienda original.

Pudiera señalarse como algunas de estas intervenciones encuentran un marco más factible y propicio para su desarrollo en ciertos “tipos” de edificaciones domésticas identificadas en este trabajo como por ejemplo, la ocupación de espacios comunes en los “tipos *Complejos*” convertidos en cuarterías, o en las “*Ciudadelas*”.<sup>4</sup> Sin embargo, estas transformaciones pueden ser detectadas prácticamente en todos los “tipos”, aunque con mucho menor peso en aquellos que pudieron mantenerse dentro del régimen unifamiliar. (Ver Tabla 4.1)

"tipos" domésticos	ampliaciones					otras transformaciones					
	ocupando áreas comunes				creación de entresuelos	en interiores		expresadas hacia fachadas y medianeras			
	azotea	galería	patio	zaguán		dividiendo locales principales	cambios en escalera	puntal	vanos	carpintería	apertura de vanos en medianeras
<b>unifamiliares uniplantas</b>											
Simple			X							X	
Complejo		X	X	X	X	X		X	X	X	
<b>unifamiliares de dos o más plantas</b>											
Complejo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Complejo de entresuelo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Complejo de vestíbulo	X		X		X	X		X		X	X
Simple	X		X		X	X		X		X	X
<b>multifamiliares</b>											
Ciudadela	X		X		X			X	X	X	X
Edificio de apartamentos										X	
<b>mixtos</b>											
con vivienda unifamiliar	X		X		X	X				X	X
con apartamentos											
uniplanta con viv unifamiliar					X					X	
uniplanta de entresuelo						X	X			X	

Tabla 4.1: Comportamiento de las principales transformaciones en los “tipos” domésticos

Nota: Las alteraciones en puntales y vanos son consecuencia de la creación de entresuelos en las primeras crujeas de los inmuebles. Las escaleras por lo general no cambian su emplazamiento sino reciben remodelaciones que afectan su diseño y sus materiales originales.

Las edificaciones de los “tipos” *Complejo de Vestíbulo*, *Simple* (de varias plantas), y *Mixtos con viviendas unifamiliares*, muestran las transformaciones señaladas cuando han sufrido desgloses y ocupaciones intensas (tugurización). Se trata de situaciones frecuentes pero nunca tan generalizadas como en el caso de los “tipos” *Complejos* (tanto los de una planta como los de dos o más plantas) y en las *Ciudadelas*.

<sup>4</sup> El CPV realizado en 2001 arroja un total de 10 251 viviendas en ciudadelas y cuarterías –un 45,3% del total de las viviendas ocupadas- al interior del Centro Histórico.

Las primeras transformaciones sufridas por los “tipos” *Complejos* son realizadas, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, por sus propietarios, cuando decidieron convertir dichas edificaciones en las llamadas “casas de vecindad”. Una de las transformaciones más comunes que se realizaban en las edificaciones con zaguán acodado consistía en trasladar la entrada desde el zaguán, hacia uno de los otros vanos de la fachada, el más centrado disponible, para de este modo lograr un acceso más directo al patio y un uso más intenso del inmueble. El zaguán, con mayor capacidad que el nuevo pasillo creado, sería entonces utilizado como una habitación más para el alquiler.

De los primeros intentos por lograr un uso más intenso de estas amplias casonas coloniales –integrantes de los “tipos” *Complejos*– son también las ocupaciones de las galerías, aunque al responder éstas a un diseño integral para la edificación resultaban más discretas con relación a las agresivas ampliaciones espontáneas que se produjeron más tarde. Un buen ejemplo de ocupación “discreta” de las galerías puede aún apreciarse en Cuba 651 esquina a Luz, la antigua casa de los Marqueses de la Real Proclamación. La misma se resolvía de modo uniforme con tabiquería ligera de madera que, al no ocupar la totalidad del alto puntal, permitía apreciar la espacialidad original de la galería.

También resultó una transformación generalizada, en las mencionadas casas correspondientes a los “tipos” *Complejos*, la creación de baterías de baños comunes que, casi siempre, se resolvían sacrificando una de las habitaciones más retiradas de la planta o también ocupando parte de una galería posterior al patio la cual se cerraba entonces parcialmente.<sup>5</sup>

Durante las últimas décadas del siglo XX la población ha mantenido un proceso de constante adecuación de sus viviendas, sobre todo de aquellas localizadas en inmuebles que pasaron del uso unifamiliar al multifamiliar. Cabe señalar que de la observación de muchas de las transformaciones y adaptaciones realizadas en antiguos edificios por los propios residentes –generalmente sin la participación de especialistas–, puede extraerse

---

<sup>5</sup> Las Ordenanzas planteaban, para este tipo de solución de inquilinato, aspectos como éstos: “Toda casa de vecindad estará debidamente provista de baños, inodoros y vertederos, todos con pisos y paredes impermeables”....Art. 77

“En cada casa de vecindad de nueva construcción existirán dos departamentos especiales, inhabitados y comunes: uno para lavadero...y otra para cocina, a fin de no permitir que se lave o cocine en el interior de las habitaciones”. Art. 79

“En lo sucesivo queda prohibido destinar a vecindad ninguna casa que no reúna los requisitos exigidos en estas Ordenanzas”....Art. 85. Ángel Luis Valladares: *Urbanismo y Construcción*, edición de 1954.



interesantes experiencias aplicables a los proyectos que se llevan a cabo por la vía oficial.

#### **4.2 La vivienda contemporánea en los “tipos” domésticos tradicionales**

Entre la arquitectura doméstica tradicional existen “tipos” que, de un modo más natural, responden a los requerimientos de la vivienda contemporánea, mientras que en otros está posibilidad va acompañada de obligadas intervenciones de adecuación dirigidas a pasar de una condición primitiva unifamiliar a otra multifamiliar, acorde con los cambios en los tamaños de las familias,<sup>6</sup> el modo de vida actual, el nivel de confort aspirado, el elevado valor del suelo urbano, entre otras razones de orden socioeconómico.

De este reconocimiento y del objetivo de conservar un Centro Histórico cuyos valores culturales han sido proporcionados, en medida fundamental, por su arquitectura, se deriva entonces la necesidad de establecer distinciones dirigidas a restringir, en unos casos, y a flexibilizar en otros, la realización de transformaciones en las edificaciones domésticas. En ello será decisiva la consideración de la categoría cultural del inmueble, reflejada ésta en el Grado de Protección otorgado.

En cualquier caso, una buena parte de las edificaciones de tipología doméstica que deberán mantenerse desarrollando funciones residenciales en el Centro Histórico<sup>7</sup> tendrá que asimilar algunas adaptaciones encaminadas, en primera instancia, a mejorar su confort y de este modo, asegurar su vigencia al mayor plazo posible admitido por los estados técnico constructivos.

La arquitectura doméstica de La Habana Vieja constituye, a pesar de su actual deterioro, un importante recurso económico, cuyo valor de uso podrá incluso incrementarse a través de intervenciones controladas que permitan su adecuación a las nuevas exigencias. La definición tipológica de estas edificaciones posibilitará entonces orientar y controlar los procesos de adecuación que demandan, sobre todo, aquellos inmuebles que respondieron a circunstancias socio económicas muy diferentes a las actuales.

---

<sup>6</sup> Según CPV de 2001 el tamaño actual del núcleo familiar del Centro Histórico es de 3.0 y la cantidad de personas por vivienda ocupada es de 3,18.

<sup>7</sup> Las edificaciones de tipo doméstico constituyen el 81,5% del total de los inmuebles del Centro Histórico – según resultados del Inventario General realizado por el Plan Maestro en el año 1999– De ello se sobreentiende que muchos de estos inmuebles continuarán el proceso de asimilación de usos no residenciales, derivado del carácter asumido por La Habana Vieja como centro cultural y atractivo turístico a escala nacional. Lo anterior tendrá como límite las densidades que establezca el Plan de Ordenamiento en

Mientras que los tipos “*simples*” –ya sean de una o de varias plantas– y los denominados “*complejos de vestíbulo*” desarrollaron viviendas con proporciones y capacidades más cercanas a las requeridas por la familia actual,<sup>8</sup> los restantes tipos “*complejos*” nacieron para familias muy numerosas que además mantenían a una crecida servidumbre dado su poder económico.

Tanto en el primer grupo de edificaciones como en el segundo las condiciones de confort, enfocado éste fundamentalmente a la privacidad y al acondicionamiento a nuestras características climáticas, no resultaban óptimas, aunque el último de estos aspectos era compensado por la amplitud de los patios y la constancia de los altos puntales.

La condicionante de medianería impedía la ventilación cruzada en las habitaciones mientras que la circulación por entre las mismas –en circunstancias climáticas adversas que limitaban el recorrido por los patios, galerías o pasillos– atentaba contra la privacidad.

Una de las modalidades de intervención más frecuentes en la actualidad, la construcción de las populares “barbacoas” o los llamados entrepisos en los proyectos oficiales, implican el agravamiento de las condiciones climáticas ya limitadas de estas tipologías. Este problema encuentra compensación con la creación de adicionales áreas descubiertas –patinejos<sup>9</sup>– que favorecen la circulación del aire.

#### 4.2.1 La intensidad en el uso residencial

Existen algunos tipos domésticos más resistentes al cambio del uso unifamiliar con que fueran concebidos al uso multifamiliar.<sup>10</sup> Entre estos se encuentran los “tipos” denominados *Simples* –con independencia del número de plantas– así como el

---

correspondencia con la política del Plan General que plantea garantizar la conservación del carácter residencial del Centro Histórico.

<sup>8</sup> Estos tipos estuvieron, en su gran mayoría, vinculados a los grupos sociales de economías más débiles, y en el caso de los ejemplares desarrollados en el periodo republicano, respondieron a circunstancias más cercanas a las actuales.

<sup>9</sup> Áreas descubiertas de dimensiones reducidas que propician el cruce del aire y la velocidad de su circulación.

<sup>10</sup> Esta alternativa surge del hecho de enfrentarnos a un fondo edificado afectado en gran medida por la tugurización, cuya reversibilidad dependería de contar con nuevas viviendas para la reubicación de una parte de las familias. Ante la ausencia de esa disponibilidad los inversionistas con frecuencia pretenden “acomodar” a todos los residentes recurriendo a soluciones de gran intensidad y que, en ocasiones, llegan a afectar los valores culturales de las edificaciones.

denominado *Complejo de vestíbulo*, todos ellos desarrollados en las parcelas más estrechas.

La compartimentación de estas plantas domésticas para un uso más intenso, o sea, para la obtención de más de una vivienda, se hace posible sólo con soluciones bastante traumáticas que implican la división de los espacios principales y más visibles de las edificaciones.

Contrariamente los “tipos” *Complejos* -ocupantes de lotes más anchos y con el zaguán como solución de acceso- asimilan con mayor facilidad las intervenciones dirigidas a lograr un carácter multifamiliar en las edificaciones. La existencia del zaguán posibilita dirigir la circulación hacia las áreas interiores y compartibles de las mismas– las galerías, el patio– y, de este modo, distribuirla luego en varias direcciones. Si además se tiene en cuenta que este tipo de inmueble dispone por lo general de áreas muy generosas, pierde entonces sentido el uso unifamiliar y la menor o mayor intensidad de uso aceptable –que implica la introducción del equipamiento exigido por cada unidad de vivienda- dependerá entonces de los valores culturales del caso en cuestión, o sea, del Grado de Protección.

De este modo no resulta conveniente el paso al uso multifamiliar de las edificaciones del “tipo” *Uniplanta Simple*, independientemente de su Grado de Protección. En cuanto a aquellas que corresponden a los “tipos” *Simples, de dos ó más plantas* y los *Complejos de vestíbulo* dicha compartimentación podría permitirse sólo para sus plantas altas y en el caso de tratarse de edificaciones ya afectadas por notables transformaciones, o sea, las clasificadas con el Grado de Protección III.

La figura 4.1 muestra a la izquierda, solución aceptable para un uso más intenso en edificación de una planta del “tipo” *Complejo*.

A la derecha, solución **no conveniente** de uso intenso o compartido en edificación de una planta del “tipo” *Simple*. Esta última implica transformaciones fuertes de los espacios principales de la casa.

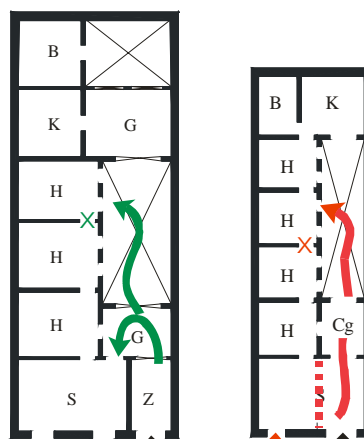
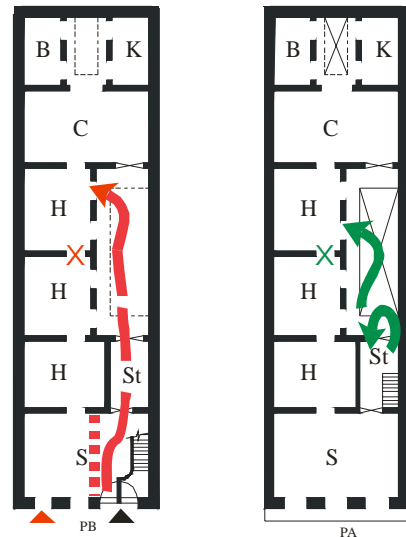


Fig. 4.1: la intensidad en el “tipo” *Complejo* y en el *Simple*

La figura 4.2 muestra la posibilidad de uso intenso en el edificio del “tipo” *Simple de dos o más plantas*.

A la izquierda, solución **no conveniente** para la planta baja considerando las transformaciones implicadas. A la derecha, solución aceptable en la planta alta en casos de inmuebles del Grado de Protección III.

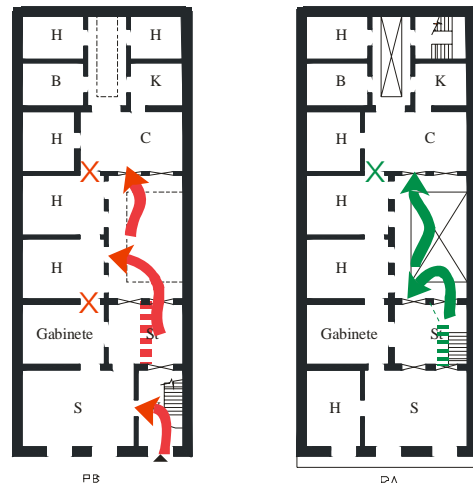
Fig. 4.2: la intensidad en el “tipo” *Simple de dos o más plantas*.



La figura 4.3 muestra la posibilidad de un uso más intenso o compartido en edificio del “tipo” *Complejo de Vestíbulo*.

A la izquierda, solución **no conveniente** para la planta baja considerando las transformaciones que implicarían para los espacios principales. A la derecha solución aceptable en la planta alta en casos de inmuebles del Grado de Protección III.

Fig. 4.3: la intensidad en edificios del “tipo” *Complejo de Vestíbulo*



Otra variante de intervención que posibilitaría la compartimentación de los anteriores “tipos” de edificaciones domésticas sería cuando un inmueble del “tipo” *Simple de una planta* pudiera ser intervenido de conjunto con un colindante del “tipo” *Complejo* –o sea, de aquellos que cuentan con zaguán como solución de acceso– siempre que ambos patios sean medianeros. (Fig. 4.4) De este modo el zaguán de un inmueble pudiera convertirse en acceso común a ambos edificios que se comunicarían luego a través de los patios. De este modo se evitará la división del espacio principal del primer inmueble, o sea, de la sala.

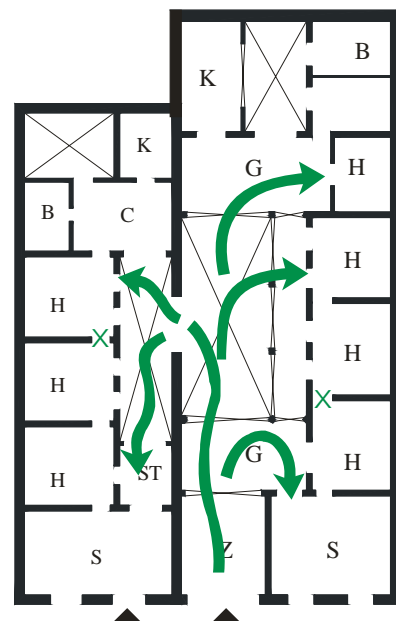


Fig. 4.4: la intensidad en “tipos” combinados

La elevación de la intensidad de uso en las antiguas edificaciones tradicionales conlleva generalmente a la creación de adicionales áreas descubiertas que proporcionen un mejor acondicionamiento ambiental. De igual modo resulta en ocasiones conveniente –en edificaciones de varias plantas- la obtención de una segunda solución de circulación vertical, para lo cual constituye un potencial a considerar los sitios que incluían escaleras de servicio, aprovechables en algunos casos y reedificables en otros. Los altos puntales, generalmente presentes en las más antiguas edificaciones, constituyen igualmente un potencial para la obtención de áreas adicionales que aumenten la capacidad habitacional del inmueble, dentro de los puntales mínimos establecidos.

En definitiva, la intensidad admisible en el reciclaje de estas edificaciones domésticas tradicionales dependerá, en primera instancia, de las posibilidades brindadas por el “tipo”, y en segunda, del Grado de Protección que el edificio ostente, al cual quedarán supeditadas las acciones en aras de la protección de los valores culturales.

#### **4.2.2 Edificaciones multifamiliares: la ciudadela**

Una vez eliminadas las circunstancias socio políticas que les diera origen, y con ellas desaparecidos los antiguos propietarios, las limitaciones funcionales y el bajo nivel de confort que proporcionaban propiciaron, en ellas, la realización del mismo tipo de transformaciones de que fueron objeto las antiguas casas coloniales devenidas en casas de vecindad, con el fin comprensible –por parte de los residentes- de elevar, en alguna medida, su calidad de vida. “La falta de espacio habitable, así como las molestias generadas por el uso colectivo de baños, inodoros, cocinas, lavaderos, etc, han condicionado en las ciudadelas acciones de transformación específicas para dar solución a dichos problemas, entre las que pueden mencionarse la construcción de barbacoas y la ampliación hacia patios, fundamentalmente para la ubicación de núcleos sanitarios”<sup>11</sup>

A sus limitados valores arquitectónicos –sencillez, simplicidad, pobres tratamientos formales- se les ha reconocido valores intangibles derivados de las tradiciones y las manifestaciones culturales a ellas asociadas que las hacen merecedoras de protección como testimonio socio cultural.<sup>12</sup> Se suma a ello, además, el valor económico implícito en

---

<sup>11</sup> Obdulio Coca: “La ciudadela, transformación y desarrollo” Revista *Arquitectura y Urbanismo*, No.2, 2003, pags.16-27)

<sup>12</sup> Angela Rojas: “Elogio de la humildad” (pag. 28) y Eliana Cárdenas: “Valorar y rehabilitar la ciudadela habanera” (pag.79) Artículos en revista *Arquitectura y Urbanismo*, No.2, 2003.

estas construcciones, pero la consolidación en ellas de un uso residencial más confortable dependerá de tratamientos de rehabilitación, similares a los demandados por las casas tugurizadas o cuarterías. Otras soluciones admitidas por este “tipo” doméstico, y con toda seguridad menos costosas, sería su adecuación a otras alternativas, como por ejemplo, la vivienda protegida para adultos mayores o, incluso, algunos servicios básicos –educacionales, de salud, etc- que pueden adaptarse conllevando un menor número de instalaciones hidrosanitarias y de otros equipamientos.

### **4.2.3 Las plantas bajas en los edificios *Mixtos***

Como antes se señalaba (capítulo 2, pag. 62), una gran parte de los edificios del “tipo” *Mixto* fue el resultado de la transformación de primitivas plantas domésticas a las cuales se les eliminaba la estructura vertical –muros y tabiques– y se les sellaban sus patios. Las restantes edificaciones del “tipo” *Mixto* fueron más tarde diseñadas con este carácter.

Las edificaciones del “tipo” *Mixto, con vivienda unifamiliar* en las plantas altas, constituyen, en gran medida, las más asociadas al mencionado proceso transformador, mientras que los edificios del “tipo” *Mixto con apartamentos*, mucho más contemporáneo que el anterior, corresponden generalmente al segundo caso.

Durante las últimas décadas del siglo XX, como consecuencia de la crítica situación de la vivienda en las áreas urbanas y el debilitamiento de la actividad comercial, la mayoría de estas plantas bajas comerciales asumió el uso residencial, independientemente de las condiciones ambientales que podían brindar dichos locales. Las entidades estatales, propietarias de los mismos, los cedieron a sus trabajadores como alternativa de vivienda, ante la urgencia de las demandas y la subocupación en que mantenían a muchos de estos espacios.

Sin embargo, en muchas de las edificaciones *Mixtas* obtenidas a través del proceso de transformación antes señalado, encontramos verdaderos potenciales para la creación de nuevas viviendas siempre que se compruebe la reversibilidad de las intervenciones realizadas en el sellaje de los patios y sea creada la base legal que posibilite materializar esta operación que, en alguna medida, afectaría a los residentes de los pisos superiores.

Contrariamente, los edificios *Mixtos con apartamentos* cuentan con locales de planta baja prácticamente herméticos, salvo en casos excepcionales en que alguno de los patinejos de los pisos superiores llega a dicho nivel. Al destinar estas plantas bajas al uso residencial se estarían creando nuevas condiciones de inhabilitabilidad. Los estudios urbanísticos de las áreas residenciales deben considerar estos aspectos tipológicos cuando se analiza el uso de suelo más conveniente para el sitio y se calculan las capacidades habitacionales. Si en algunos casos puede comprobarse la capacidad de recuperación de algunas plantas bajas de edificios *Mixtos* para vivienda, en otros casos habrá que reservarlas para funciones menos exigentes o que cuenten con posibilidades de climatización. Algunos servicios y actividades administrativas podrán constituir un uso más racional para estos últimos locales.

### 4.3 Otros usos en la arquitectura doméstica

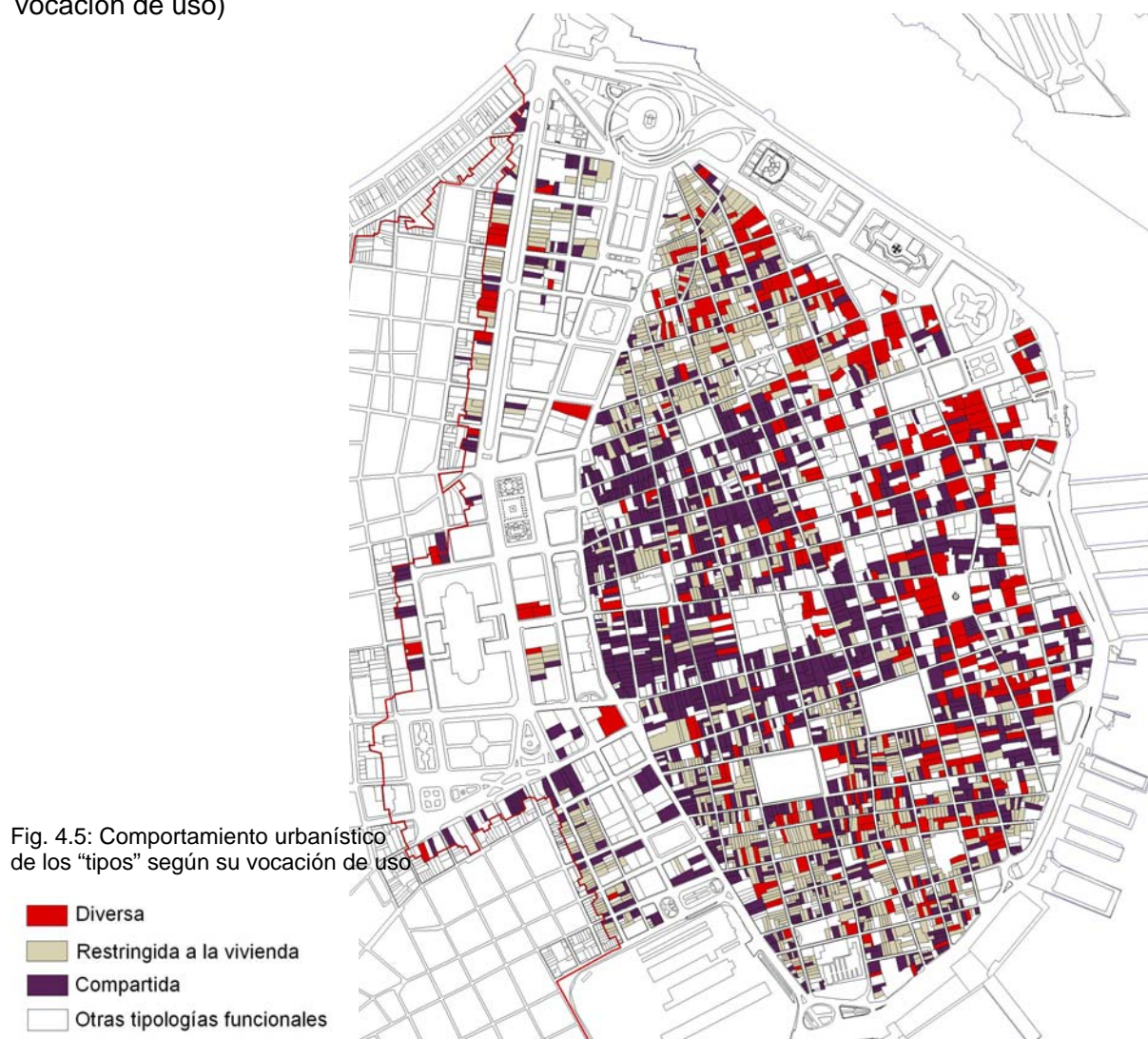
Como se ha venido señalando los diferentes “tipos” que integran el conjunto arquitectónico doméstico de La Habana Vieja constituyen un potencial tanto para la conservación de la función residencial, con sus mayores o menores intensidades, como para la asimilación de otros usos. La tabla 4.2, a continuación, señala las relaciones positivas –de compatibilidad e idoneidad– entre los diversos “tipos” domésticos y las funciones posibles a desarrollar, así como otras relaciones de carácter negativo entre dichos “tipos” y algunos usos. La asignación de usos con este último carácter podría afectar los valores tipológicos y de hecho culturales de los inmuebles en cuestión a partir de las transformaciones implicadas.

Tabla 4.2: Vocación de uso de los “tipos” domésticos

alternativas de uso		tipología doméstica						
		Uniplantas		De dos o más plantas		Multifamiliares		Edificios mixtos
P: Preferente A: Admisible R: Restringido I: Inadmisible		Simple	Complejos	Simple y Complejos de Vestibulo	Complejos y Complejos de entresuelo	Ciudadela	Edificio de apartamentos	Con vivienda unifamiliar y con apartamentos
hospedaje		I	A	A	P	I	A	I
Vivienda	Unifamiliar	P	A	P	I	I	I	R
	Multifamiliar	I	P	A	P	P	P	R
	Especial	A	P	I	A	P	I	I
Comercio - Gastronomía		A	A	R	A	I	I	P
Servicios comunitarios		A	A	R	A	P	I	P
Oficinas		I	I	I	A	R	I	A
Cultura - Recreación		A	P	A	P	P	I	A
Producción		I	I	I	I	I	I	P
Cuaternario superior		I	I	I	A	I	I	P
Estacionamiento		I	I	I	I	I	I	A

Nota: Los usos indicados en los *Edificios mixtos* están referidos al local ocupante de la planta baja.

Este último aspecto, así como el modo en que los diversos “tipos” se distribuyen en la trama urbana, representan pautas importantes a considerar en la formulación de las propuestas de ordenamiento urbano y el establecimiento de áreas o sectores regidos por normativas específicas. (Figura 4.5: Comportamiento urbanístico de los “tipos” según su vocación de uso)



Algunos emplazamientos estratégicos –plazas y plazuelas, bordes, las esquinas de manzanas, entre otros– de aquellos “tipos” que ofrecen una mayor flexibilidad en cuanto a la asimilación de diversos usos pueden ser argumentos de peso a la hora de decidir o aceptar algunos usos no residenciales. Este aspecto se ve aún más reforzado cuando se trata de un inmueble que ostenta una alta categoría cultural –Grados de protección I ó II– teniendo en cuenta la conveniencia de facilitar el disfrute más amplio de sus valores a través de un uso de carácter público.



El hecho de poder disponer de determinados “tipos” de edificaciones domésticas para el desarrollo de funciones ajenas a la residencial implica a la vez ventajas y riesgos. Ventajas porque puede de este modo lograrse un uso más público y socialmente más disfrutable de un bien cultural, sobre todo al coincidir, como resulta mucho más conveniente, con un Grado de Protección I ó II, y porque además el nuevo uso, si fue correctamente seleccionado, tendría posibilidades de someterse a las restricciones que impone el inmueble.

En cuanto a los riesgos, están referidos precisamente a la mayor disponibilidad de recursos con que cuentan los inversionistas de estos programas, sobre todo de aquellos de carácter terciario, lo cual les permite la introducción de cambios espaciales y la sustitución de los materiales originales por otros de los que oferta el mercado actual y que, generalmente, les resultan más atractivos.

#### **4.4 Aplicación de la definición tipológica de la arquitectura doméstica a la normativa del área de estudio**

Las propuestas preliminares de la tipología doméstica fueron incorporadas a la versión de Regulaciones Urbanísticas elaboradas por el CENCRM en 1991, en coordinación con la Dirección Provincial de Planificación Física. El Plan Maestro realizó, en 1998, la última versión de las Regulaciones Urbanísticas, -aún vigentes- sobre la base de la nueva sectorización (SPA), la cual se incluye en el documento “Avances del PDI” (Plan de Desarrollo Integral de la Habana Vieja). La misma tiene en cuenta aspectos de esta propuesta tanto en lo referido a las intervenciones constructivas permitidas en los inmuebles, como, de modo fundamental, en lo tocante al uso de suelo y sus intensidades. Incluye dicho documento información gráfica relativa a los “tipos” domésticos manejados así como glosario con las características de los mismos.

Las dos últimas versiones de las Regulaciones Urbanísticas –las de 1991 y las de 1998- contaron con Sectores de Protección delimitados a partir de “criterios de expertos”, aunque basados éstos en un conocimiento profundo y detallado del territorio. (Anexo 2: plano de Sectores de Protección, de 1990 y Anexo 3: plano de Sectores de Protección Ambiental, de 1997). La culminación de esta investigación, su aplicación al universo edificado del Centro Histórico y el procesamiento de la información –expresada luego

sobre un parcelario digitalizado- posibilitan demostrar la validez de dichos Sectores de un modo más objetivo.

Se encuentra en proceso una nueva versión de Regulaciones sobre la base de otra zonificación (Zonas de intensidades integradas) con un enfoque más práctico y expresiones gráficas orientadas al manejo futuro de las áreas. Dicho documento se apoya en los resultados de esta investigación e incluye información mostrada en este capítulo, por ejemplo, la Tabla 4.2

(El Anexo 12 muestra la sección tercera del Capítulo V de las Regulaciones Urbanísticas de 1998: “El uso según el grado de protección y las tipologías”)

### **Conclusiones del capítulo:**

La vitalidad y el dinamismo –cualidades inherentes al centro histórico- estarán garantizados en la medida en que se sistematice el reciclaje oportuno de edificaciones cuyos usos, en un momento dado, hayan perdido vigencia o resulten obsoletos. El cambio de uso, dentro de la vocación conocida del inmueble en correspondencia con su reconocimiento tipológico, contribuirá a mantener su vigencia sin la afectación de sus valores culturales como implicaría un proceso de transformación.

Los llamados usos afines –o vocación de uso de la tipología- solamente podrán ser definidos a partir de la detección del comportamiento espacio funcional de las diversas plantas de la arquitectura, sin que en ello intervengan los sistemas constructivos ni las codificaciones estilísticas que acompañan –a modo de variables temporales- a cada uno de los “tipos” arquitectónicos.

Los diversos “tipos” domésticos son capaces de brindar respuesta satisfactoria a los requerimientos de la vivienda contemporánea a través de rehabilitaciones que les proporcionen el equipamiento adecuado. Los límites y las intensidades en este tipo de explotación serán impuestos por la tipología y por la categoría cultural del inmueble, representada esta última en los grados de protección.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

Consideraciones respecto al alcance de la propuesta

La propuesta de estructura tipológica presentada ha tenido como enfoque el reconocimiento, identificación y valoración de la arquitectura doméstica vigente en la actualidad en el área del Centro Histórico, la que hemos heredado y deseamos proteger, y cuya única vía de preservación estará dada por su continuidad funcional dentro de aquellas asignaciones de uso que resultan más apropiadas a estos fines. Dentro de dicha arquitectura, el análisis tipológico ha captado los rasgos esenciales de su comportamiento espacio funcional, reconociendo en ellos la carga histórica que facilita su identificación.

La dinámica funcional a que ha estado sometida La Habana Vieja –consecuencia natural de su condición de centro histórico de la capital del país- ha implicado una constante y sistemática adecuación de su arquitectura dirigida a asimilar los nuevos usos, el incremento en la intensidad de usos principales como el de la vivienda, las innovaciones resultantes del desarrollo socioeconómico, los cambios sociales y demográficos, la elevación del valor del suelo urbano, entre otros.

Estas circunstancias se traducen en la conocida estratificación histórica experimentada por las edificaciones y, en ocasiones, la conversión de un “tipo” en otro. Si a ello se añade las transformaciones más recientes derivadas de la generalizada problemática de la vivienda, se comprenderá la enorme dificultad que representa, a estas alturas, encontrar posibles “tipos puros”, o sea, aquellos ejemplares que hayan logrado conservar la solución primitiva de su organización espacial.

De este modo la propuesta que se presenta responde a un determinado nivel de información, posible siempre de ser profundizado a través de comprobaciones más detalladas y de investigaciones arqueológicas.

A los efectos de su aplicación práctica, en la gestión del uso del suelo y en las Regulaciones Urbanísticas, se ha evitado una propuesta de estructura tipológica más sintética y resumida la cual podría basarse en sólo una parte de los aspectos considerados en ésta. La constante aparición de novedosos programas, como por ejemplo, el referido a las Viviendas Tuteladas para adultos mayores, por solo mencionar un caso, y la conveniencia de tener

detectadas y localizadas las capacidades más convenientes disponibles en el territorio, favorecen esta variante más detallada y precisa en cuanto a los “tipos” domésticos.

## **Conclusiones:**

### 1. Estructura tipológica de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja

Quedó definida la estructura tipológica de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja, integrada por los “tipos” de existencia que abarcan la totalidad del sistema de la vivienda que se conserva en el territorio.

### 2. Elementos determinantes en la concreción de los “tipos” domésticos

Los “tipos” identificados, a partir de la comprobación de comportamientos constantes en un grupo de parámetros clave que condicionan la capacidad funcional de las edificaciones, representan a la totalidad de las manifestaciones culturales, temporales y socioeconómicas de la arquitectura doméstica presente en el Centro Histórico.

### 3. Caracterización de los “tipos” domésticos

Se precisó, en cada “tipo” identificado, el comportamiento espacio funcional de las correspondientes plantas, así como las principales variantes, lo cual permite orientar los usos y las intensidades que mejor contribuyan a su conservación.

### 4. Vigencia de los “tipos” domésticos

Fue reconocida la vigencia de los “tipos” domésticos identificados tanto para continuar desarrollando la función residencial que les dio origen, como para asimilar otras funciones.

### 5. La protección de los valores patrimoniales

Se demuestra la importancia del conocimiento de la arquitectura como vía encaminada a la protección de sus valores culturales.

### 6. El tipo doméstico y su comportamiento urbanístico

El comportamiento de la distribución de los “tipos” domésticos en el tejido urbano, determinante del carácter, la imagen y las potencialidades funcionales de las distintas áreas, permitió comprobar la validez de los Sectores de Protección previamente establecidos y que constituyen un elemento fundamental en la formulación de los planes de ordenamiento urbano del Centro Histórico y en la normativa, sobre cuya base se deberá orientar la actuación dirigida a la conservación de los diversos ambientes.

## 7. Validez de los métodos utilizados durante la investigación

Se demostró la validez del procedimiento metodológico seguido sobre la base de la sistemática simultaneidad entre la actividad práctica y la teoría, así mismo la importancia decisiva del inventario básico como punto de partida para una investigación de este carácter.

### Recomendaciones:

1. Continuar implementando en las Regulaciones Urbanísticas los aspectos referidos a la caracterización tipológica de la arquitectura doméstica como vía apropiada en la orientación de las intervenciones constructivas y de las modalidades e intensidades de uso convenientes a su conservación.
2. Aprovechar las ventajas derivadas de contar con un fondo edificado clasificado tipológicamente en la formulación de los planes de ordenamiento del Centro Histórico, a partir del reconocimiento de las potencialidades aportadas por la arquitectura de carácter tanto cualitativo como cuantitativo.
3. Continuar investigando la repercusión de los cambios socioeconómicos sobre la vivienda tradicional en sus diversos “tipos” reconocidos detectando las tendencias hacia la aparición de nuevos “tipos” a partir de la transformación de las soluciones tradicionales.
4. Brindar una mayor atención, en los futuros inventarios que de modo sistemático deben llevarse a cabo en el Centro Histórico, a la arquitectura más popular y modesta, representada por los “tipos” *Simples* –tanto el de una planta como el de dos o más– con el fin de detectar los valores culturales en ella contenidos y brindarle, consecuentemente, el Grados de Protección más conveniente. Similar atención deberá ser prestada a los exponentes de la arquitectura del siglo XX, de alta significación en la expresión de la imagen urbana.

## Glosario y términos manejados:

Accesoria	Habitación en planta baja del inmueble y expresada en su fachada, por la cual se accede. En ocasiones no presenta comunicación con los espacios interiores del inmueble que las contiene. Se destinaba al alquiler para diversas funciones.
alfarje	Techo formado por maderas entrelazadas y labradas artísticamente. ( 1 )
aljibe	Depósito subterráneo para recoger y almacenar las aguas de lluvia. ( 1 )
altura	En un edificio, la medida sobre la vertical que pasa por el punto medio de la línea de la fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielorraso. ( 1 )
armadura de madera	Solución estructural de las cubiertas en pendientes, compuesta por múltiples elementos de dicho material.
art deco	Expresión estilística que influyó en la arquitectura y en otras manifestaciones artísticas en los años cuarenta del siglo XX. En la arquitectura se caracteriza por el empleo de volúmenes escalonados, el uso marcado de la línea recta, el bajo relieve en muros de fachadas, etc.
art nouveau	Expresión estilística incorporada a la arquitectura habanera a inicios del siglo XX. Se caracteriza por el empleo de la decoración profusa en base a motivos florales y animales, en los cuales prevalece la línea y los planos curvos que ofrecen movimiento a las fachadas.
barbacoa	entresuelo artesanal, generalmente de madera, incorporado a un local de puntal alto.
barroco	Estilo en las manifestaciones artísticas que se desarrolla en Europa durante los siglos XVII y XVIII. En la arquitectura se caracteriza por la ornamentación profusa, el movimiento de los planos, el empleo de la línea curva y el contraste entre lo claro y lo oscuro.
capialzado	Arco o dintel más levantado por uno de sus frentes para formar el derrame o declive de una puerta o ventana. ( 1 )
casas altas	Denominación con que se designaba –en la arquitectura tradicional cubana– a las soluciones domésticas resueltas en varios niveles.
casas bajas	Denominación con que se designaba –en la arquitectura tradicional cubana– a las soluciones domésticas resueltas en un solo nivel.
casas gemelas	Se trata de dos casas similares edificadas al mismo tiempo sobre una parcela. Pueden presentar una solución “en espejo” –con los patios colindantes– o con éstos en una misma orientación, o sea, no colindantes.
cenefa	Decoración tradicional con que se manifiesta la pintura mural.
cielorraso	Techo falso y plano construido con materiales ligeros que se coloca ocultando la verdadera techumbre o cubierta bien para disimular la altura de la estancia o para formar una cámara de aire aislante térmico. ( 1 )
ciudadela	Edificación destinada a vivienda de múltiples familias, constituida por una serie de habitaciones en hilera alrededor de un patio común. Igualmente eran de uso común los baños y la cocina. En La Habana Vieja adquieren notable desarrollo en el siglo XIX, aunque existen referencias de un origen asociado al siglo XVIII.
colgadizo	Tejado de un único faldón con pendiente dirigida hacia el patio. “Techumbre que no estriba en el suelo sino que está encajada en la pared” ( 2 )
cornisa	Moldura volada que corona el entablamento, muros y demás cuerpos arquitectónicos; de perfil saliente ( 3 )
crujía	Espacio comprendido entre dos muros de cargas. ( 2 )
ecléctico	Expresión figurativa que retoma los estilos de las épocas anteriores y, en ocasiones, los combina en un diseño único. Según el estilo predominante se puede clasificar en neobarroco, neogótico, neorenacentista, entre otros.
entablamento	Conjunto de molduras que coronan un vano o muro rematado de manera arquitrabada. Generalmente se compone de arquitrabe, friso y cornisa. (F. Prat Puig: <i>El pre barroco en Cuba</i> )
Entrepiso	Espacio entre piso y piso, entre dos plantas sobrepuestas (1)

entresuelo	Habitación entre un cuarto bajo y el principal de un casa (1)
faldón	Cada una de las vertientes o planos inclinados de una cubierta (1)
forjado	Elemento superficial plano que constituye la estructura horizontal de un piso o cubierta. ( 1 )
galería	Corredor cubierto y abierto hacia el patio o cerrado con carpintería. Apoya, en su extremo saliente, sobre arcos y columnas, o sobre columnas o pilares arquitrabados. Su ancho oscila, por lo general, entre dos y cuatro metros.
guardacantón	Pieza de piedra, hormigón o metálica asegurada en los muros en las puertas de las cocheras destinada a impedir que las ruedas choquen con las aristas de las mismas. (1)
guardapolvo	Componente del muro, especie de cornisa de poco vuelo que protege los vanos de las fachadas del agua de lluvia y del sol .
guardavecino	Elemento arquitectónico diseñado en base a piezas de hierro destinado a separar e independizar los balcones colindantes.
hispano mudéjar	Influencia estilística que fusiona elementos del arte musulmán con los estilos incorporados a la práctica española.
liberación	Acción constructiva destinada a la eliminación de añadidos sin valor de las edificaciones
logia	Estructura arquitectónica abierta, al menos por un lado, a manera de galería sostenida por columnas o pilares. (1) En La Habana, se observan en muchas plantas altas de las edificaciones que presentan portales, como en el caso de la Plaza Vieja o en el Paseo del Prado.
losa de hormigón	Placa que resuelve la estructura horizontal de las edificaciones en base a materiales áridos y acero como refuerzo.
losa por tabla	Solución de estructuras horizontales que combina las vigas de madera con losas de barro cocido que sustituyen a la tablazón propia de las soluciones anteriores.
mampara	Cancela móvil –de madera, acristalada, chapa metálica, u otro material- que, delante de las puertas y con altura mucho menor que éstas, permite el paso del aire y controla el acceso y las visuales hacia interior de los locales.
mampuestos	Muros conformados a partir de piedras de diversos tamaños y sin labrar que se colocaban manualmente sobre lechos de mortero.
medianería	Condición de las paredes comunes a dos casas u otras construcciones contiguas. ( 1 )
medios puntos	Arcos semi circulares ( 1 )
morfología urbana	Estudio de las características formales del tejido urbano proporcionadas por el trazado viario, el parcelario, el modo de agregación de los edificios, los volúmenes desarrollados por éstos, entre otros componentes.
neoclásico	Estilo inspirado en los elementos del arte greco romano.
obra traviesa	Crujía intermedia entre dos patios de una edificación
parcela	Solar al interior de una manzana destinado a la construcción inmobiliaria
patio claustal	Patio rodeado por galerías ( 1 )
pechina	Pequeña concha esquinera. Sistema constructivo que permite superponer dos estructuras diferentes, como una cúpula octogonal o circular, sobre una base cuadrada formada por cuatro arcos. ( 1 )
pie derecho	Pieza vertical, usualmente de madera, que soporta cargas. Sin. horcón ( 1 )
piso noble	Planta principal en las casas palaciegas
platabanda	Enmarcamiento a modo de faja sencilla que, con un vuelo mínimo, delimita al vano.
portada	Enmarcamiento decorativo y jerarquizador que recibe el vano principal de acceso al edificio.
pretil	Murete delimitador y protector de la azotea.
rafas	Elemento –de madera, piedra, ladrillo- que se infiere en una pared para reforzarla o reparar una grieta. ( 1 )
reciclaje	Intervención constructiva en las edificaciones que les permite asimilar un nuevo uso o una modalidad e intensidad diferente dentro del mismo uso.
tapia	Trozo de pared construido de una sola vez con tierra amasada, aipsonada en una horma y secada al aire. ( 4 )

tapiál	Molde u horno en que se fabrican las tapias. Están formadas por dos tablas que se afirman paralelas. ( 2 )
tejadillo	Tejado de escaso vuelo sobre balcones y corredores
tejaroz	Remate de un tejado sobre el muro de la fachada compuesto por varias hiladas de tejas en diversas disposiciones.
vestíbulo	Solución de acceso a un inmueble de varias plantas que contiene a la escalera y, en algunos casos, a los elevadores.
viga de madera y tablazón	Sistema constructivo de estructuras horizontales planas compuesto por vigas de carga de madera y tablas, apoyadas sobre las mismas, que soportan el relleno y la terminación..
viga y losa	Sistema constructivo de estructuras horizontales planas que emplea perfiles metálicos a modo de vigas separadas entre sí de 0.60 a 1.00 metro sobre las que apoyan pequeñas losas prefabricadas de diferentes soluciones.
zaguán	Solución de acceso al inmueble que posibilitaba la entrada de carretas, calesas y carruajes.
zaguán acodado	Cuando su eje central no coincide con el eje central del patio
zaguán enfrentado	Cuando su eje central coincide con el eje central del patio
zócalo	Faja inferior en los muros de los inmuebles tratada de modo especial, ya sea con un material de revestimiento, con pintura contrastante, u otro.

- (1) Diccionario de Arquitectura y Construcción. BANTE (Banco de Términos de las edificaciones) Universidad de Valladolid. Ediciones munilla – leria
- (2) Diccionario Enciclopédico Hispano Americano
- (3) Glosario en: Carlos Moreno, *De las viejas tapias y ladrillos*, ICOMOS, Comité Argentino
- (4) Diccionario VOX de la Lengua Española

### Términos adoptados en el trabajo:

#### Familia tipológica:

Se refiere a la modalidad de uso que caracterizó a las edificaciones domésticas en sus orígenes, o sea, el uso unifamiliar o el multifamiliar. Por extensión se aplica a los mixtos que combinan uno de los dos anteriores con otro uso ajeno al residencial

#### Edificaciones domésticas unifamiliares:

Se aplica en las dos situaciones siguientes:

- Casa, de una o más plantas, que respondía a un único propietario que la habitaba conjuntamente con su familia y el personal de su servidumbre, aún en los casos en que ésta incluyera –como uso secundario- locales de accesorias ocupados por personas y/o funciones ajenas.
- Edificios de dos o más plantas que desarrollan una vivienda única que ocupa la totalidad de cada uno de dichos niveles.

#### Edificaciones domésticas multifamiliares:

Soluciones habitacionales diseñadas expresamente para el alojamiento de un grupo de familias en cada uno de los niveles desarrollados.

#### Edificaciones mixtas:

Soluciones arquitectónicas resueltas en varios niveles que destinan la planta baja –por lo general la totalidad de este nivel y por excepción algún nivel adicional- a un uso ajeno al residencial que se desarrolla entonces en los pisos superiores con accesos completamente independientes y sin otro vínculo funcional.



Como caso excepcional se ha extendido esta denominación a algunas escasas soluciones encontradas en el área de estudio y ocupantes de esquinas de manzanas que, aunque limitadas a un nivel único, reservan el local esquinero para un uso comercial mientras que el resto de su superficie desarrolla una vivienda o varias en serie.

Otros términos adoptados en la denominación de los “tipos” son:

Simple, se refiere a aquellas soluciones en las cuales la totalidad de la primera crujía corresponde a un único ambiente o espacio funcional.

Compleja, se refiere a aquellas soluciones en las cuales la primera crujía está compartida por dos o más ambientes o espacios funcionales.

Se manejan además en el trabajo las siguientes definiciones:

estratificación histórica:

Disposición de tratamientos sucesivos incorporados al edificio en diferentes momentos de su vida útil.

espacios principales:

En la arquitectura doméstica se refieren a los zaguanes, los vestíbulos, los salones y comedores, las galerías y el patio principal.

espacios secundarios:

Se refieren a las habitaciones, traspatios, cocinas y baños.

grado de protección:

Categoría cultural que se otorga a las edificaciones a partir de la Ley No. 2 de los Monumentos Nacionales y Locales de la República de Cuba.

integridad tipológica:

Se refiere al grado de conservación presentado por la arquitectura y sus elementos característicos con referencias a la tipología histórica.

intensidad de uso:

Característica cuantitativa que asume una edificación en su modalidad de uso (cantidad de viviendas, cantidad de usuarios)

nivel de tipicidad:

Se mide según el número de los parámetros considerados como constantes en la caracterización de las edificaciones.

tipos de existencia:

Se consideran las soluciones arquitectónicas actuales, representativas de un conjunto urbano que es objeto de análisis.

vocación de uso:

Capacidad o idoneidad que muestra determinado tipo de solución arquitectónica en la asimilación de algunas funciones.

## Bibliografía consultada:

- Acosta, Wladimiro *Vivienda y Ciudad. Problemas de la arquitectura contemporánea.* B. Aires. 1947
- Aguirre, Yolanda *Influencias económicas en la arquitectura colonial,* 1985, Editorial Pueblo y Educación
- Antola, Susana y Ponte, Cecilia *El edificio de renta como tipo arquitectónico generador de ciudad,* Fac. de Arquitectura de la Universidad de Montevideo, Uruguay, agosto 1997
- Argan, Giulio Carlo "Tipología", en *Progetto e Destino*, 1965. en Colección Summarios No 71 nov. 1983, pg 2 - 14
- Aymonino, Carlo. "La formación de un moderno concepto de tipología en los edificios" en *El significado de las Ciudades.* Italia, 1975
- Battisti, E.: *Arquitectura, Ideología y Ciencia.* Edit. Blume, Madrid 1980
- Bay Sevilla, Luis "La Evolución de la arquitectura en Cuba", *Colección facticia sobre arquitectura colonial,* La Habana, 1964
- Benévolo, Leonardo *Historia de la arquitectura moderna,* Tomo I Editora Taurus, Madrid 1963
- Brandi, Cesare *Struttura e architetture,* Esnaudi, Turín, Italia, 1967
- Brock, I ; Guiliani, P ; Moisescu, C *Il centro antico di Capua,* Marisilio Editora, 1973
- Caniggia, G; Maffei, G. L. Tipología de la Edificación. Estructura del espacio Antrópico. Ediciones Celeste, 1995
- Cárdenas, Eleana "Concepto de tipo y tipología" Revista *Arquitectura y Urbanismo,* ISPJAE, No.2, 1989. Pag.60
- Cárdenas, Eleana "Expresión formal y significación en la arquitectura", Revista *Arquitectura y Urbanismo,* ISPJAE No.1, 1991
- Carpentier, Alejo *La ciudad de las columnas,* Editorial Letras Cubanas, La Habana, 1982
- Carrión, Fernando "Veinte temas sobre los centros históricos en América Latina" Conferencia en *Gestión del patrimonio cultural integrado.* Programa de Post Grado Universidad de Pernambuco, Recife, Brasil, 2002 pags. 45 - 57
- Cervellati, P y Scandinavi, R *Política y metodología de la restauración de los Centros Históricos,* Edit. Gili, México, 1976
- Cervellati, Pier Liugi "El proyecto de la Conservación", en *Los Centros Históricos, política urbanística y programas de actuación,* Barcelona, Edit. Gili, 1983
- Cesari, Carlo "El proceso de conservación y rehabilitación en Italia", art. revisado en 1993, *Revista Científica ICOMOS,* pags, 278 - 290
- Chateloin, S. Felicia "La arquitectura del molde, un patrimonio en peligro", Art. en *Revista Cimientos,* Abril 2003. Pags. 41 – 47
- Chateloin, S. Felicia "La vivienda en los centros históricos" Informe técnico de investigación. Tarea AC 210. Perfeccionamiento del sistema de los asentamientos poblacionales. Primer nivel de inventario. CNCRM, 1990

Colectivo de autores del Plan Maestro, Oficina del Historiador de la Ciudad	“Viaje en la memoria. Apuntes para un acercamiento a La Habana Vieja”, Revista Ciudad City del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco – Navarro, España, 1996
Colectivo de autores del Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad	“Avance del Plan de desarrollo integral del Centro Histórico La Habana Vieja”, publicación de 1997
Colectivo de autores de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana	“El barrio de San Isidro. La nueva imagen”, Revista Ciudad City del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco – Navarro, España. 1999
Colectivo de autores del Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana	“Desafío de una Utopía. Una estrategia integral para la gestión de salvaguarda de La Habana Vieja”, editorial Bologna de la Oficina del Historiador y Ciudad City. Segunda edición, Pamplona, 2002
Oficina Nacional de Estadísticas Y Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad	Censo de Población y Viviendas del Centro Histórico La Habana Vieja, 1995
Colectivo de autores	“Manual para la reglamentación de los sectores urbanos antiguos” Colcultura, Colombia, 1991
Colectivo de autores, Facultad de Arquitectura, Montevideo.	“Adaptación de estructuras arquitectónicas obsoletas”. Uruguay, 1997
Corona Martínez, A y otros	“Transformaciones tipológicas” en Colección Summarios 79, julio de 1984. Pags. 16 - 21
Durand, J. L.	“Precis de lecons d'architecture”, París, 1805. Versión en español en Ediciones Pronaos, Madrid, 1981
Durand, J.L	“Recueill et paraléle des édifices de tout genre, anciens et Modernes”, París, 1801
Fernández Figueroa, E	“La historia como condicionante del territorio. El caso de Cuba”. Consejería de fomento del Principado de Asturias, España, 1993
Fernández Simón, Abel	La arquitectura colonial cubana, Revista del Colegio de Ingenieros Civiles, Julio 1961
Fernández, Maraisis; González, Sara Alicia y Yee, Evelyn	“Acercamiento al estudio tipológico de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja”. Trabajo de diploma de graduandas de arquitectura. Fac. de Arquitectura, ISPJAE, 1996
García Santana, Alicia	“La Habana, crisol de arquitecturas” Art. Revista Opus Habana, No.2 de 2000. Pags. 4 - 15
García Santana, Alicia	“Modelos de la casa colonial habanera” en “La arquitectura de la casa cubana”, Universidad de La Coruña, 2001
Grassi, Giorgio	“Características de las casas en las ciudades alemanas’ 1966. En “La arquitectura como oficio y otros escritos”, 1980.

Jokilehto, Jukka	“Conceptos e ideas sobre la conservación”, Conferencia en curso “Gestión del patrimonio cultural integrado”. Centro de Conservación Integrada Urbana y Territorial, Universidad de Pernambuco, Recife, Brasil, 2002. Pags. 11 - 29
Leupen, B; Grafe, Ch; Kornig, N; Lampe, M; y De Zeeuw, P.	“Proyecto y Tipología” en “Proyecto y Análisis. Evolución de los principios en arquitectura”.
Llanes, Liliam	“Apuntes para una historia sobre los constructores cubanos” Editorial Letras Cubanas, 1985
Machado López, Roberto	“La arquitectura doméstica de Santa Clara” en “La arquitectura de la casa cubana” Universidad de La Coruña, 2001
Martí Arís, Carlos	“Las variaciones de la identidad. Ensayo sobre el tipo en arquitectura” Tesis Doctoral. Dpto. de Proyectos de la ETSAB Argentina
Menéndez García, Madeline	“La función habitacional en el Centro Histórico La Habana Vieja”, Art, Arquitectura y Urbanismo no.88 de 1988.
Menéndez García, Madeline	“Aspectos tipológicos de la arquitectura edificada”, material del Plan Maestro La Habana Vieja, 1995
Menéndez García, Madeline	“La Habana, vieja o nueva?” Conferencia en Colegio de Arquitectos de La Plata, Argentina y en la Universidad de Montevideo, Uruguay, 1990
Menéndez García, Madeline	“La casa habanera de todos los tiempos”, Art. en Revista Architexto 39, República Dominicana, 2002, pags. 104 - 108
Menéndez García, Madeline	“Injusta Indiferencia” Ponencia al V Encuentro Internacional de Mujeres Arquitectas, UNAICC, 2002
Meyer, Norberto	“Hacia una teoría general de la arquitectura” Fac. de Arquitectura, Univ. Mendoza, 1981
Moneo, R.:	“De la tipología”, art. en Colección Summarios No.71, B. Aires, 1983, pags 15 - 26
Montaner, Josep María	“La modernidad superada. Arquitectura, Arte y Pensamiento del siglo XX” Editorial Gili, 198...
Muratori, Saverio	“Studi per una operante storia urbana di Venezia” Roma, 1960
Pantaleón, Carlos y otros autores	“Adaptación de las estructuras arquitectónicas obsoletas. El concepto de la restauración en la dialéctica del proceso de diseño” Fac. de Arquitectura de Universidad de Montevideo, Uruguay. Octubre 1997
Pevsner, Nikolaus	“Historia de las tipologías arquitectónicas” Barcelona. Editorial Gili, 1980
Prat Puig, Francisco	“El pre barroco en Cuba. Una escuela criolla de la arquitectura morisca”, Burgay y Cía, La Habana, 1947
Prieto Herrera, Oscar	“La vivienda colonial camagueyana” en “La arquitectura de la casa cubana”, Universidad de La Coruña, 2001
Quatremere de Quincy	:“Dictionnaire historique d’architecture”, París, 1832

- Rosenfeld, E; Czajkowsky, J "Catálogo de tipologías de viviendas urbanas en el área metropolitana de Buenos Aires" Universidad Nacional de La Plata, Argentina, 1992
- Rossi, Aldo: "Contribución al problema de las relaciones entre la tipología constructiva y la morfología urbana". (en "Para una arquitectura de tendencias", Editorial Gili, Barcelona, 1977
- Scannavini, R "Bolonia. Balance de las experiencias de la política y la metodología de la conservación del Centro Histórico: 1964 – 1984" Revista Científica ICOMOS, 1993. Pags 298 - 305
- Venegas Fornias, Carlos "El Reparto Las Murallas: dependencia y modernidad" Ensayo, Edit. Letras Cubanas, La Habana 1990
- Venegas Fornias, Carlos "La vivienda colonial habanera" Artículo en Revista Arquitectura y Urbanismo, no.2 de 2002. Pags 8 - 31
- Waissman, Marina. "La tipología como instrumento de análisis histórico". Colección Summarios No.70, Buenos Aires, 1984. Pags. 2 – 15
- Weiss, Joaquín "La arquitectura colonial cubana, siglos XVI y XVII." Editorial Letras Cubanas, Ciudad de La Habana 1979
- Weiss, Joaquín "La arquitectura colonial cubana, siglo XVIII" Editorial Letras Cubanas, Ciudad de La Habana 1979
- Weiss, Joaquín "La arquitectura cubana del siglo XIX". Arquitectura Cuba No. 322. La Habana, 1960
- Zardoya, María Teresa "La vivienda ecléctica de las calzadas habaneras" Tesis Doctoral, Facultad de Arquitectura, Universidad de La Habana, 1998

Agradecimientos,

A los asesores, consultantes y oponentes

Arq. Felicia Chateloin Santisteban  
Arq. Daniel Taboada y Espiniella  
Dra. Arq. María Victoria Zardoya  
Dra. Lic. Alicia García Santana  
Dra. Arq. Idamnis Monteagudo Rodríguez

A mis colaboradores

Dr. Arq. Alfonso Alfonso  
Ing. Francisco de la Nuez Oramas  
Ing. María Victoria Rodríguez Reina  
Lic. Alina González Viera  
Tec. Salvador Peña Solano  
Arq. Isabel León Candelario

y muy especialmente a la Directora Patricia Rodríguez Alomá y al equipo de especialistas del Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana por su apoyo incondicional en este esfuerzo.

Octubre de 2005

## **RELACIÓN DE LOS ANEXOS**

1. Etapas de trabajo en las que se enmarca la investigación
2. Plano de los Sectores de Protección (CENCREM)
3. Plano de los Sectores de Protección Ambiental (Plan Maestro)
4. Planilla del Inventario Básico en Extensión (IBE)
5. Planilla del Inventario de Transformaciones y Deterioro
6. Modelo para el estudio tipológico de las edificaciones
7. Instructivo para el llenado del Modelo para el estudio tipológico.
8. Relación de inmuebles considerados en la primera muestra de análisis
9. Relación de inmuebles considerados en la muestra final
10. Procedimiento analítico aplicado en la detección de los “tipos” domésticos
11. Relación de las fichas de caracterización de cada uno de los “tipos” domésticos
12. Aplicación en la Regulaciones Urbanísticas vigentes en el Centro Histórico.

Anexo No. 1:

**Etapas de trabajo en las que se enmarca el desarrollo de la investigación sobre los aspectos tipológicos de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja.**

El desarrollo de esta investigación se enmarca en diversas etapas de trabajo transcurridas a lo largo de dos décadas de contacto directo con la arquitectura de La Habana Vieja por parte de la autora. Dichas etapas que, como antes se señala, combinaron la actividad teórica con la práctica, quedan definidas por la realización de tareas e investigaciones principales que propiciaron el interés inicial, la compenetración con el tema y la decisión final de encarar el proceso necesario hasta la formulación de la propuesta. A continuación se exponen las mismas:

Primera etapa: 1982 – 1994

Compenetración con la arquitectura de La Habana Vieja. Sensibilización con la problemática de la vivienda. Toma de conciencia sobre el carácter y la importancia del estudio tipológico.

Incluyó:

- Elaboración, en 1985, del documento “Lineamientos generales para la recuperación del Centro Histórico”. Tarea conjunta desarrollada por el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología ( CENCREM) y la Dirección Provincial de Planificación Física de Ciudad de La Habana (DPPF). La misma se basó, entre otros aspectos, en un inventario elemental del fondo edificado que no incluía los aspectos tipológicos.
- Participación, en 1985, en el curso de conservación del patrimonio que imparte el International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property (ICROM), de Italia, y que nos puso en contacto con la experiencia italiana y la internacional sobre temas y métodos dirigidos a la protección y la conservación del patrimonio urbano de valor histórico cultural, dentro de los cuales se señalaba la importancia de la clasificación tipológica del universo edificado, como instrumento al servicio de su protección.
- Asesoría del arquitecto italiano Carlo Cesari, especialista principal del Plan General de la ciudad de Ferrara, Italia. Nos brindó su experiencia sobre el tema de la tipología para, de este modo, encarar decididamente el trabajo de análisis de las tipologías arquitectónicas de La Habana Vieja, pero intentando ahora ordenar, de manera más conveniente y sistemática, el proceso de captación de la información fundamental.



- Elaboración, en 1986, de la primera versión de Regulaciones Urbanísticas para La Habana Vieja, la cual incluyó una clasificación muy preliminar de los aspectos tipológicos de la arquitectura.
- Participación en el tema de investigación: “ La rehabilitación de zonas urbanas de valor histórico cultural”, integrante del Tema 1 del problema principal “La conservación del patrimonio cultural del país” desarrollado en el CNCREM entre 1990 y 1994.
- Aplicación del Inventario Básico en Extensión (IBE), integrante del “sistema de inventarios para el patrimonio cultural construido” diseñado, por la arq. Felicia Chateloin, responsable de la Tarea V.6: “La Vivienda en los Centros Históricos”, del propio Problema Principal de Ciencias Sociales (PPCS).

Dicho inventario tenía previstas las posibilidades de procesamiento automatizado, recogía información precisa referida tanto al uso del inmueble, como a las características formales de la arquitectura –número de plantas, presencia de patios, tipo de cubiertas, influencias estilísticas, etc– el estado de la conservación de sus interiores y exteriores; los sistemas constructivos y materiales fundamentales; entre otros aspectos. El mismo se complementaba con información gráfica, particularmente las plantas esquemáticas del edificio. (Ver planilla del IBE en Anexos)

Otro inventario, complementario del sistema señalado, era aplicado al detectarse transformaciones importantes en los inmuebles. El mismo recogía el carácter y el peso de las mismas, permitiendo de este modo y a partir de la reiteración de las soluciones localizadas, llegar a conclusiones sobre el tema.

Iniciada la aplicación del IBE a un ritmo lento dentro de las posibilidades del CNCREM, con la creación en 1994 del equipo del Plan Maestro, dentro de la estructura de la Oficina del Historiador, se impulsa su desarrollo al materializarse las vías para su financiamiento. A pesar de que se logra un gran avance en la ejecución del mismo –cubriéndose cerca del 80% del territorio– no se llegó nunca a la etapa de procesamiento de la información recogida. Sin embargo esta información se ha mantenido a lo largo del tiempo como valiosa fuente de consulta utilizada por estudiantes, especialistas, autores de maestrías, de doctorados, etc.

- Definición de la sectorización del área del Centro Histórico (Sectores de Protección) considerando, entre otros aspectos, las características tipológicas de las edificaciones.

Con el fin de racionalizar los instrumentos de control urbano –en particular las Regulaciones Urbanísticas– fueron establecidos los “Sectores de Protección” atendiendo a la comprobación de un cierto grado de homogeneidad formal que caracteriza a algunas áreas del Centro Histórico y que las diferencia entre sí. La misma estuvo basada sobre “criterios de expertos”, o sea, no se contaba con un procesamiento automatizado del Inventario Básico, pero sí con un conocimiento profundo y detallado del territorio. Esta estructuración en sectores posibilitaría luego el establecimiento de generalidades y tratamientos comunes dirigidos a su manejo y control.

Su delimitación tuvo en cuenta tanto los aspectos morfológicos del urbanismo, como los tipológicos de las edificaciones; el predominio funcional de las diversas zonas; la época de su ocupación; el grado de conservación de las mismas; entre otros aspectos que, superpuestos en el espacio urbano, permitieron sintetizar lo esencial en el carácter de las áreas y, de este modo, definir los sectores.

- Elaboración, en 1991, de una nueva versión de las Regulaciones Urbanísticas para La Habana Vieja, referida ahora a los Sectores de Protección y a los aspectos tipológicos de las edificaciones.
- Diseño de una planilla o modelo para la recepción de la información necesaria que serviría de base para la elaboración de una propuesta de clasificación tipológica de las edificaciones. La misma recoge los elementos claves a considerar en los posteriores análisis comparativos. Ampliando la información que ya proporcionaba el IBE, la planilla incorporaba algunos datos adicionales –modo de asociación de los inmuebles en la manzana, proporciones y dimensiones de las parcelas, presencia de las plantas bajas libres, elementos de la circulación, entre otros datos–, en ocasiones, la información ya conocida era ampliada con una mayor precisión, como por ejemplo, las diversas soluciones de los accesos, los componentes de la circulación vertical y sus ubicaciones, la presencia de elementos exclusivos o comunes, etc.

Esta planilla fue aplicada en diversos trabajos de carácter docente coordinados con la Facultad de Arquitectura, como instrumento de trabajo para la recopilación de la información fundamental referida a los aspectos tipológicos de las edificaciones.

(Ver en Anexos, planilla de inventario tipológico)

Segunda etapa: 1995 – 1996

Acercamiento a una propuesta tipológica de la arquitectura doméstica de La Habana Vieja relativa a los “tipos de existencia” dominantes de esta arquitectura.

Lograda ya una fuerte compenetración con la arquitectura doméstica del área urbana en cuestión y con la intención de realizar un corte o síntesis del umbral alcanzado que nos permitiera acercarnos a una propuesta de los “tipos” que la caracterizan, solicitamos, en 1995, el apoyo de la Facultad de Arquitectura del ISPJAE para contar con la realización de un Trabajo de Diploma que, de este modo, dirigimos.<sup>1</sup>

Esta tarea incluyó:

- Definición de los criterios a considerar en la selección de una muestra representativa.
- Aplicación práctica de la planilla diseñada para la recepción de la información.
- Aplicación del sistema de Sectores de Protección.
- Recopilación de una amplia y detallada documentación que incluyó, además, información gráfica de la arquitectura inventariada.
- Presentación de una propuesta síntesis de los “tipos” de la arquitectura doméstica.

El estudio fue realizado a partir de una muestra representativa de cada uno de los Sectores de Protección y proporcional a la extensión física de sus áreas, teniendo en cuenta el nivel de homogeneidad que los mismos implicaban. Dentro de cada uno de dichos Sectores se consideraron, también proporcionalmente, los diversos periodos constructivos a los que correspondía el fondo de arquitectura doméstica en ellos incluida, según la información proporcionada por el IBE.

---

<sup>1</sup> El trabajo de diploma: “La Habana Vieja. Acercamiento a su tipología doméstica” fue realizado en el curso escolar 1995 – 1996 por las entonces alumnas de la Facultad de Arquitectura del ISPJAE Maraisis Fernández, Sara Alicia González y Evelyn Yee, bajo la tutoría conjunta de las arqs. Angela Rojas y Madeline Menéndez. El mismo representó una excelente contribución al desarrollo de esta investigación.

Otra condicional fijada en la selección de la muestra fue la de considerar –salvo situaciones inevitables– solamente aquellas edificaciones que presentaran un alto grado de conservación, o sea, aquellas que el IBE señalaba como “poco” o “no transformadas”. Como puede suponerse, se trataba de una aspiración difícil de lograr, sobre todo para el fondo de mayor antigüedad y del cual no se contaba con muchas alternativas.

Este procedimiento fue aplicado sin dificultad en aquellos Sectores que contaban con un buen avance en el desarrollo del IBE. Sin embargo, en otros Sectores, con poco avance en el mismo, se dependió entonces del conocimiento previo que sobre las edificaciones del Centro Históricas se tenía para, de este modo, conformar una muestra preliminar abarcadora de unas ciento cincuenta edificaciones, la cual permitía luego su depuración – al comprobarse en algunos casos la presencia de transformaciones notables–, para, finalmente, organizar el análisis y la síntesis reductiva a partir de ciento diez inmuebles que representaban, aproximadamente, un 5% de la arquitectura doméstica presente en el territorio.

El procesamiento de la muestra partió de la realización de agrupaciones preliminares de edificios que respondían, por una parte, a la misma época, y por otra, a similares frentes de parcelas, organizadas estas en estrechas, medianas y anchas. La organización tuvo también en cuenta la diferencia entre edificaciones de una planta y las de dos o más plantas, por sus implicaciones funcionales y la aparición de un elemento clave: la escalera.

Dentro de cada uno de estos grupos iniciales se centró luego la atención en el comportamiento de la primera crujía, para entonces, a partir de comportamientos similares, analizar las soluciones de los patios y los restantes componentes de las plantas.

Una vez comprobada la reiteración de comportamientos similares en cuanto al funcionamiento de las plantas, se pudo llegar a conclusiones sobre los entornos –referidos a los frentes de parcela– en que se mantienen dichas soluciones. (Ver Anexo sobre el procesamiento de la muestra considerada)

A partir del análisis de estos comportamientos fueron aislándose las soluciones predominantes, que, a modo de constantes, posibilitarían la definición de los “tipos”.

El hecho de conformar la muestra con edificaciones de los diferentes periodos constructivos –incluido el siglo XX en sus dos mitades– aseguró la consideración de soluciones de muy alta presencia en el territorio y escasamente documentadas en anteriores análisis de su arquitectura. Del mismo modo, al introducir en la muestra a edificaciones representativas de todos los Sectores de Protección del Centro Histórico fueron también consideradas las edificaciones más sencillas, representativas de los grupos sociales más humildes.

- Previo ajustes realizados a la propuesta preliminar de 1996 se incorpora ésta, en 1998, a la última versión vigente de Regulaciones Urbanísticas, elaboradas en dicha fecha para el Centro Histórico. La misma incluye glosario con referencias a la tipología doméstica que se maneja en el documento y que se relaciona directamente con los resultados de esta investigación. En esta oportunidad, y con el objetivo de su consideración en esta nueva versión de las Regulaciones, se realizaron ajustes en la delimitación de los iniciales Sectores de Protección definidos en el CENCREM en 1991. La nueva sectorización responde al nombre de “Sectores de Protección Ambiental” (SPA), y así se maneja en el mencionado documento normativo.

Esta última versión de las regulaciones incluyen articulado dirigido a controlar intervenciones constructivas y régimen de uso aplicados, de manera particular, a algunos de los “tipos” domésticos definidos como resultado de esta investigación. Esta información integra el documento conocido por el PDI –Avance del Plan de Desarrollo Integral–, material fundamental elaborado en 1998 y que recoge los principios en los cuales se basa el proyecto de rescate del Centro Histórico y los principales objetivos trazados hacia dicho fin.

Tercera etapa: 1998 al 2003:

Comprobación de la propuesta preliminar y elaboración de la propuesta definitiva. Reconocimiento de las variantes principales de los “tipos” básicos. Análisis urbanístico de los resultados.

Incluyó:

- Verificación práctica en el territorio a través de la implementación de una nueva fase de inventario general llevada a cabo por el Plan Maestro en 1999 y que recogió información referida a la tipología del inmueble a partir de un instructivo diseñado al efecto.

Ante la necesidad de contar con una información mínima indispensable, pero a la vez totalizadora del universo edificado del Centro Histórico, fue desarrollada una nueva tarea de inventario general. En esta ocasión, 1999, la información fue más limitada –no se incluían los esquemas de plantas ni datos sobre los sistemas constructivos– pero, sin embargo, se tuvo en cuenta la clasificación tipológica de la arquitectura, desde los grandes grupos funcionales –religiosa, civil pública, doméstica y militar– hasta la identificación de los ejemplos correspondientes a los diversos “tipos” domésticos según esta propuesta.

En dicha oportunidad, su ejecución se llevó a cabo por el propio personal técnico del Plan Maestro, lo cual permitió controlar en gran medida la calidad de los resultados, previa organización de seminarios, elaboración de instructivos, desarrollo de recorridos previos de entrenamiento y unificación de criterios.

( Ver en Anexos: Planilla Inventario General de 1999)

- Procesamiento automatizado del inventario con la obtención de conclusiones de gran interés.

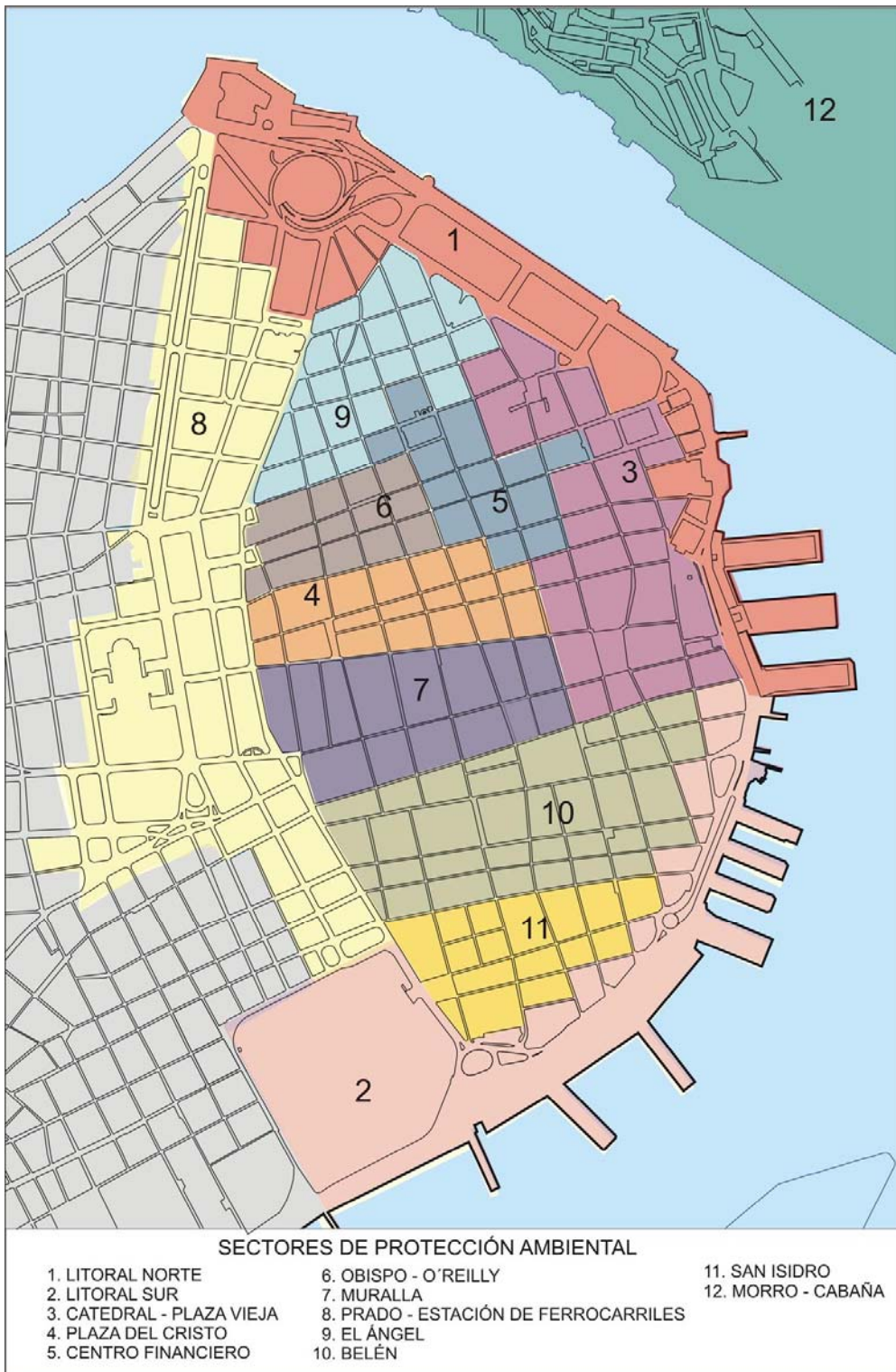
Una vez realizado el procesamiento automatizado del inventario y efectuadas algunas verificaciones en el área de estudio se obtuvieron importantes conclusiones respecto al peso relativo de cada uno de los diversos “tipos de existencia” de la arquitectura doméstica al interior del Centro Histórico, las características de su distribución en el espacio urbano, la atención constructiva que -en mayor o menor grado- han recibido, así como los valores culturales a los cuales estos se asocian y que, en alguna medida, han provocado la propuesta de actualización del Grado de Protección otorgado. Paralelamente se pudo detectar la presencia de “tipos” anteriormente no identificados como consecuencia de su débil presencia en el territorio.

- Comprobación del comportamiento de los diversos “tipos” domésticos en las diversas áreas del Centro Histórico, así como su relación con los Sectores de Protección establecidos con anterioridad bajo “criterios de expertos”.
- Elaboración de conclusiones y recomendaciones

ANEXO No. 2: Plano de los Sectores de Protección (CENCREM, 1991)



ANEXO No. 3: Plano de los Sectores de Protección Ambiental (Plan Maestro, 1995)





ANEXO No. 4: PLANILLA DE INVENTARIO BÁSICO EN EXTENSIÓN

# INVENTARIO BÁSICO

CNCRM MINCULT

- 1  EXTENSIÓN  
 2  AISLADO  
 1  MON. NACIONAL  
 2  MON. LOCAL  
 3  ZONA DE PROTECCIÓN

TEMA I LA REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS DE VALOR HISTÓRICO CULTURAL

PROV.	MUN.	ZONA	MANZ.	No.
-------	------	------	-------	-----

A- LOCALIZACIÓN

DIRECCION(ES) POSTAL(ES):	PROVINCIA			
MUNICIPIO	CALLE		CALLE	
ENTRECALLES	BARRIO O REPARTO	BARRIO	ENTRECALLE	
NÚMEROS	NÚMERO PRINCIPAL	ÁREA	CANT.No	ENTRECALLE
NOMBRE CONOCIDO	NOMBRE HISTÓRICO			
CLASIFICACIÓN GENERAL	1 <input type="checkbox"/> CONSTRUCCIÓN 3 <input type="checkbox"/> PLAZA O PARQUE	2 <input type="checkbox"/> RUINA 4 <input type="checkbox"/> SOLAR YERMO	5 <input type="checkbox"/> OTRO	CLA
AUTOR				

B- EVALUACIÓN

1- VALOR	2- GRADO DE PROTECCIÓN PROPUESTO OTORGADO	3- DECLARATORIA DEL EDIFICIO	3 <input type="checkbox"/> EN ZONA DE PROT.	GPP/GPO
1 <input type="checkbox"/> HISTÓRICO 2 <input type="checkbox"/> ARTÍSTICO 3 <input type="checkbox"/> ARQUITEC. 4 <input type="checkbox"/> AMBIENTAL	1 <input type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> II 3 <input type="checkbox"/> III 4 <input type="checkbox"/> IV	1 <input type="checkbox"/> MON. NACIONAL 2 <input type="checkbox"/> MON. LOCAL	GENERADA POR: No. RES. MES AÑO	VALOR DEC

C- INFORMACIÓN GENERAL

1- ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN	1.1- MODIFICACIÓN EXTERIOR DE INTERÉS	EPO MIT
1 <input type="checkbox"/> S. XVI 2 <input type="checkbox"/> S. XVII 3 <input type="checkbox"/> S. XVIII 4 <input type="checkbox"/> S. XIX 5 <input type="checkbox"/> S. XX	1 <input type="checkbox"/> S. XIX 2 <input type="checkbox"/> S. XX 1 <input type="checkbox"/> 1ra MITAD 2 <input type="checkbox"/> 2da MITAD 3 <input type="checkbox"/> DOCUMENTO 4 <input type="checkbox"/> OTRO	ANÑO DET MOD MIT ANÑO DET
2- USO	2.2- USO ACTUAL	ORI
1 <input type="checkbox"/> DOMÉSTICO 2 <input type="checkbox"/> CIV. PUB. 3 <input type="checkbox"/> RELIGIOSO 4 <input type="checkbox"/> MIXTO	1 VIV. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2 PRÓD. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3 CULT. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4 SALUD <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	GEN PLANTA BAJA OTROS
2.3 ¿TIENE CAMBIO DE USO PROPUESTO? ¿CUÁL?	ESPECIFIQUE USO ACTUAL:	CAM
3- ASPECTOS FORMALES		INFLUEN.
3.1 INFLUENCIA O FILIACIÓN		INFLUEN.
3.2 PLANTAS EXPRESADO EN FACHADA	No. PLANT ALTURA TOTAL 1er NIVEL	SOT EXP ENT EXP
3.3 CUBIERTA	OTRA CUBIERTA	CUB
3.4- PATIO	OTRA ASOCIACIÓN	PAT
3.5 SECCIÓN DE FAJA	OTRO ELEMENTO	NIV
3.6- ASOCIACIÓN		SECCIÓN ASOCIAC
3.7- ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS		TIP ELEM. SIGNIFICATIVOS
3.8- DECORACIÓN DE IMPORTANCIA		CÓDIGO DECORACIÓN

# ANEXO No. 5: INVENTARIO DE TRANSFORMACION Y DETERIORO

## INVENTARIO DE TRANSFORMACION Y DETERIORO

SI EN EL INVENTARIO BASICO, ASPECTO C-4:  
ESTADO DE CONSERVACION UD. MARCO ALGUNA  
RESPUESTA CORRESPONDIENTE A LOS NUMEROS  
3 Y/O 4, DEBERA LLENAR ESTE MODELO

TEMA I: LA REHABILITACION DE ZONAS  
URBANAS DE VALOR HISTORICO CULTURAL

CNCRM

PROV.	MUN.	ZONA	MANZ.	No.

DIRECCION

### A- TRANSFORMACIONES GENERALES

AMPLIACION A AREAS EXTERIORES	1 <input type="checkbox"/> NO TIENE	4 <input type="checkbox"/> OTRO	AREAS EXT.
2 <input type="checkbox"/> A AREAS LIBRES EXTERIORES	3 <input type="checkbox"/> EN TERRENOS COLINDANTES		AZO
CONSTRUCCION EN AZOTEA	1 <input type="checkbox"/> NO TIENE		
2 <input type="checkbox"/> PARCIALMENTE	3 <input type="checkbox"/> TOTAL O EN LA MAYOR PARTE DEL AREA		
ALTERACION DE ESPACIOS DE LA EDIFICACION	1 <input type="checkbox"/> NO TIENE		ALTERAC. DE ESP.
2 <input type="checkbox"/> OCUPACION DEL PATIO INTERIOR	10 <input type="checkbox"/> SUB DIVISION DE LOCALES PRINCIPALES		
3 <input type="checkbox"/> OCUPACION DE GALERIA	11 <input type="checkbox"/> SUB DIVISION DE INTERIORES		
4 <input type="checkbox"/> OCUPACION DE ZAGUAN	12 <input type="checkbox"/> ELIMINACION DE TABIQUES Y/O COLUMNAS		
5 <input type="checkbox"/> OCUPACION DE PORTAL	13 <input type="checkbox"/> ALTERACION DE ESCALERAS		
6 <input type="checkbox"/> OCUPACION DE LA LOGIA	14 <input type="checkbox"/> ADICION DE BAÑOS Y/O COCINAS		
7 <input type="checkbox"/> OCUPACION DE PATINEJO	15 <input type="checkbox"/> CONSTRUCCION DE BARBACOA		
8 <input type="checkbox"/> OCUPACION DE BALCONES			
9 <input type="checkbox"/> ADAPTACION DE LOCAL A OTRO USO	16 <input type="checkbox"/> OTRO		
TRANSFORMACION DE LA MEDIANERIA	3 <input type="checkbox"/> OTRO		MEDIAN.
1 <input type="checkbox"/> POR APERTURA DE VANOS AL EXTERIOR	2 <input type="checkbox"/> PARA INTERCONECTAR INMUEBLES		

### B- TRANSFORMACIONES FUNDAMENTALES DE FACHADA

ALTERACION DEL PUNTAL	1 <input type="checkbox"/> POR DISMINUCION	2 <input type="checkbox"/> POR AUMENTO	FA. PUN.	
MODIFICACION DE VANOS	1 <input type="checkbox"/> POR CIERRE	2 <input type="checkbox"/> POR APERTURA	3 <input type="checkbox"/> POR ALTERACION DE DIMENSIONES	MOD. VANOS
ALTERACION DE CARPINTERIA	1 <input type="checkbox"/> POR DESAPARICION	2 <input type="checkbox"/> POR MODIFICACION O MUTILACION	3 <input type="checkbox"/> POR INCORPOR.	ALT.CARPINT.
ALTERACION DE HERRERIA	1 <input type="checkbox"/> POR DESAPARICION	2 <input type="checkbox"/> POR MODIFICACION O MUTILACION	3 <input type="checkbox"/> POR INCORPOR.	ALT.HERRER.
ALTERACION DE ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS	4 <input type="checkbox"/> DESAPARICION DE ORNAMENTACION	5 <input type="checkbox"/> MUTILACION O DESAPARICION DE PRETILES		ALT.SIGNIFICAT.
1 <input type="checkbox"/> MUTILACION O DESAPARICION DE BALCONES				
2 <input type="checkbox"/> MUTILACION O DESAPARICION DE ALEROS Y/O CORNISAS				
3 <input type="checkbox"/> MUTILACION O DESAPARICION DE PORTADAS	6 <input type="checkbox"/> OTROS			
ADICIONES	4 <input type="checkbox"/> ENCHAPES			ADICIONES
1 <input type="checkbox"/> PUERTAS AL EXTERIOR				
2 <input type="checkbox"/> BALCONES	5 <input type="checkbox"/> OTRO			
3 <input type="checkbox"/> MARQUESINAS				

### C- LOCALIZACION DE DETERIORS FUNDAMENTALES

EN CUBIERTA	4 <input type="checkbox"/> PERDIDA DE PARTES ESTRUCTURALES		CUBIERTA
1 <input type="checkbox"/> DERRUMBE PARCIAL			
2 <input type="checkbox"/> FALLOS DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES	5 <input type="checkbox"/> OTRO		
3 <input type="checkbox"/> FILTRACIONES			
EN ENTREPISO	4 <input type="checkbox"/> PERDIDA DE PARTES ESTRUCTURALES		ENTREPISO
1 <input type="checkbox"/> DERRUMBE PARCIAL			
2 <input type="checkbox"/> FALLOS DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES	5 <input type="checkbox"/> OTRO		
3 <input type="checkbox"/> FILTRACIONES			
EN FACHADA	4 <input type="checkbox"/> FALLO ESTRUCTURAL DE ELEMENTOS COMPOSITIVOS		FACHADA
1 <input type="checkbox"/> DERRUMBE PARCIAL	5 <input type="checkbox"/> GRIETAS		
2 <input type="checkbox"/> DESPLOME	6 <input type="checkbox"/> FILTRACIONES	7 <input type="checkbox"/> OTRO	
3 <input type="checkbox"/> PERDIDA DE REPELLO			
EN MUROS INTERIORES	4 <input type="checkbox"/> FALLO ESTRUCTURAL		MUROS INTERIOR.
1 <input type="checkbox"/> DERRUMBE PARCIAL	5 <input type="checkbox"/> GRIETAS		
2 <input type="checkbox"/> DESPLOME	6 <input type="checkbox"/> FILTRACIONES	7 <input type="checkbox"/> OTRO	
3 <input type="checkbox"/> PERDIDA DE REPELLO			
EN ESCALERAS	2 <input type="checkbox"/> OTRO		ESCAL.
1 <input type="checkbox"/> FALLOS ESTRUCTURALES			
EN CIMENTACIONES	2 <input type="checkbox"/> OTRO		CIMIEN.
1 <input type="checkbox"/> FALLOS ESTRUCTURALES			

OBSERVACIONES:

CONFECCIONADO POR: CENTRO DE TRABAJO O ESTUDIO: FECHA:

ANEXO No. 6: Modelo para el estudio tipológico de las edificaciones

## ESTUDIO TIPOLOGICO DE LAS EDIFICACIONES

SE APLICARÁ A UNA MUESTRA PREVIAMENTE DETERMINADA INCLUIDA EN CADA UNO DE LOS SECTORES DE PROTECCIÓN QUE PREVIAMENTE HAYAN DESARROLLADO EL INVENTARIO BÁSICO EN EXTENSIÓN.

TEMA I: LA REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS DE VALOR HISTÓRICO CULTURAL.

CNCRM

PROV.	MUN.	ZONA	MANZ.	No.
-------	------	------	-------	-----

DIRECCIÓN

A- LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN EN LA MANZANA	IMAGEN VISUAL

B- MODO DE ASOCIACIÓN EN LA MANZANA

1- POSICIÓN	1 <input type="checkbox"/> LOTE ÚNICO	2 <input type="checkbox"/> EN ESQUINA	3 <input type="checkbox"/> INTERMEDIO	<table border="1"> <tr><td>POS</td></tr> <tr><td>FOR</td></tr> <tr><td>CAR</td></tr> </table>	POS	FOR	CAR
POS							
FOR							
CAR							
2- FORMA	1 <input type="checkbox"/> REGULAR	2 <input type="checkbox"/> IRREGULAR					
3- CARÁCTER	1 <input type="checkbox"/> INDEPENDIENTE	2 <input type="checkbox"/> DESARROLLA SERIE	3 <input type="checkbox"/> DESARROLLA CASAS GEMELAS				

C- RELACIÓN CON EL ENTORNO

1-VINCULADO A	1 <input type="checkbox"/> PLAZA	2 <input type="checkbox"/> PLAZUELA	3 <input type="checkbox"/> BORDE	4 <input type="checkbox"/> EJE PRINCIPAL	<table border="1"> <tr><td>VIN</td></tr> </table>	VIN
VIN						

D- DIMENSIONES BÁSICAS

1-LOTE	1 <input type="checkbox"/> GRANDE	2 <input type="checkbox"/> MEDIANO	3 <input type="checkbox"/> CHICO	ANCHO	PROFUNDIDAD	<table border="1"> <tr><td>TIP</td></tr> </table>	TIP
TIP							
2- SECCIÓN VIAL (ancho entre edificios)				SECC. VIAL			
3- ALTURA NIVELES				1er NIVEL	ENTRES.	ALTURA. TOT.	No. PLT

E- RELACIONES FUNCIONALES

1- ACCESOS									
1.1 PRINCIPAL	1 <input type="checkbox"/> POR SALA	3 <input type="checkbox"/> POR ZAGUÁN	5 <input type="checkbox"/> VESTÍBULO-ESCALERA			<table border="1"> <tr><td>PRINC.</td></tr> <tr><td>SECUN.</td></tr> <tr><td>P.A.</td></tr> </table>	PRINC.	SECUN.	P.A.
PRINC.									
SECUN.									
P.A.									
2 <input type="checkbox"/> POR VESTÍBULO	4 <input type="checkbox"/> POR ESCALERA	6 <input type="checkbox"/> OTRO							
1.2 SECUNDARIO	1 <input type="checkbox"/> ACCESORIAS	2 <input type="checkbox"/> ÁREA SERVICIO	3 <input type="checkbox"/> ESCALERA	4 <input type="checkbox"/> OTRO					
1.3 A PLANT. ALTA	1 <input type="checkbox"/> ESCALERA EXCLUSIVA A U. F.	2 <input type="checkbox"/> ESCALERA COMÚN A DOS U. F.	3 <input type="checkbox"/> ESCALERA COMÚN A VARIAS U. F.						
2- PATIOS									
2.1 CENTRAL (relación con planta baja)	1 <input type="checkbox"/> LLEGA A P. BAJA	3 <input type="checkbox"/> INDEPENDIZADO				<table border="1"> <tr><td>CTR.</td></tr> </table>	CTR.		
CTR.									
	2 <input type="checkbox"/> NO LLEGA A P. BAJA								
2.2 LATERAL	1 <input type="checkbox"/> ABRE AL NORTE	3 <input type="checkbox"/> ABRE AL ESTE	5 <input type="checkbox"/> LLEGA A P.B.	7 <input type="checkbox"/> INDEPENDIZADO		<table border="1"> <tr><td>LATERAL</td></tr> </table>	LATERAL		
LATERAL									
	2 <input type="checkbox"/> ABRE AL SUR	4 <input type="checkbox"/> ABRE AL OESTE	6 <input type="checkbox"/> NO LLEGA A P.B.						
2.3 DE SERVICIO	1 <input type="checkbox"/> CENTRADO	3 <input type="checkbox"/> LLEGA A P.B.	5 <input type="checkbox"/> INDEPENDIZADO			<table border="1"> <tr><td>SERVICIOS</td></tr> </table>	SERVICIOS		
SERVICIOS									
	2 <input type="checkbox"/> LATERAL	4 <input type="checkbox"/> NO LLEGA A P.B.							
2.4 PATINEJOS	1 <input type="checkbox"/> CENTRADOS	3 <input type="checkbox"/> LLEGA A P.B.	5 <input type="checkbox"/> INDEPENDIZADO			<table border="1"> <tr><td>PATINEJOS</td></tr> </table>	PATINEJOS		
PATINEJOS									
	2 <input type="checkbox"/> PERIMETRALES	4 <input type="checkbox"/> NO LLEGA A P.B.							
2.5 DE TIERRA	1 <input type="checkbox"/> TIENE	2 <input type="checkbox"/> NO TIENE				<table border="1"> <tr><td>TR.</td></tr> </table>	TR.		
TR.									
3- RELACIÓN ZAGUÁN - PATIO									
	1 <input type="checkbox"/> ENFRENTADO	2 <input type="checkbox"/> ACODADO				<table border="1"> <tr><td>2 P</td></tr> </table>	2 P		
2 P									
4- CIRCULACIÓN HORIZONTAL									
4.1 GALERÍAS	1 <input type="checkbox"/> EN UN LADO	3 <input type="checkbox"/> EN TRES LADOS				<table border="1"> <tr><td>GAL</td></tr> </table>	GAL		
GAL									
	2 <input type="checkbox"/> EN DOS LADOS	4 <input type="checkbox"/> EN CUATRO LADOS							
4.2 PASILLOS	1 <input type="checkbox"/> EN UN LADO	3 <input type="checkbox"/> EN TRES LADOS				<table border="1"> <tr><td>PAS</td></tr> </table>	PAS		
PAS									
	2 <input type="checkbox"/> EN DOS LADOS	4 <input type="checkbox"/> EN CUATRO LADOS							
5- CIRCULACIÓN VERTICAL									
5.1 ESCALERA PRINCIPAL	1 <input type="checkbox"/> EN GALERÍA	3 <input type="checkbox"/> EN VESTÍBULO	5 <input type="checkbox"/> OTRO			<table border="1"> <tr><td>ESP</td></tr> </table>	ESP		
ESP									
	2 <input type="checkbox"/> EN PATIO	4 <input type="checkbox"/> DIRECTA A CALLE							
5.2 ESCALERA DE SERVICIO	1 <input type="checkbox"/> EN GALERÍA	3 <input type="checkbox"/> EN COMEDOR	5 <input type="checkbox"/> EN COCHERA			<table border="1"> <tr><td>ESC.SER</td></tr> </table>	ESC.SER		
ESC.SER									
	2 <input type="checkbox"/> EN PAT. SER.	4 <input type="checkbox"/> EN COCINA	6 <input type="checkbox"/> OTRO						
5.3 ASCENSOR	1 <input type="checkbox"/> EN VESTÍBULO	2 <input type="checkbox"/> EN SALÓN				<table border="1"> <tr><td>ASC</td></tr> </table>	ASC		
ASC									
6- PLANTA BAJA LIBRE									
	1 <input type="checkbox"/> ORIGINAL	2 <input type="checkbox"/> POR TRANSFORMACIÓN				<table border="1"> <tr><td>PBL</td></tr> </table>	PBL		
PBL									
7- BATERÍA SERVICIOS COMUNES									
	1 <input type="checkbox"/> CENTRO DE PATIO	2 <input type="checkbox"/> FONDO DE PATIO	3 <input type="checkbox"/> OTRO			<table border="1"> <tr><td>BS</td></tr> </table>	BS		
BS									
F- USO ORIGINAL (considerado)									
1- DOMESTICO	1 <input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR	2 <input type="checkbox"/> APTOS	3 <input type="checkbox"/> CIUDADELA	4 <input type="checkbox"/> CUARTERÍA		<table border="1"> <tr><td>DOMÉSTICA</td></tr> </table>	DOMÉSTICA		
DOMÉSTICA									
	1 <input type="checkbox"/> COMERCIO- VIV.	2 <input type="checkbox"/> PROD- VIV.	3 <input type="checkbox"/> ADMÓN- VIV.	4 <input type="checkbox"/> OTRO					
2- MIXTO	1 <input type="checkbox"/> COMERCIO- VIV.	2 <input type="checkbox"/> PROD- VIV.	3 <input type="checkbox"/> ADMÓN- VIV.	4 <input type="checkbox"/> OTRO		<table border="1"> <tr><td>MIX</td></tr> </table>	MIX		
MIX									
	1 <input type="checkbox"/> ADMÓN.	3 <input type="checkbox"/> COMERCIO	5 <input type="checkbox"/> RELIGIOSO	7 <input type="checkbox"/> ALOJAMIENTO					
3- OTROS	2 <input type="checkbox"/> PRODUCC.	4 <input type="checkbox"/> SERVICIO	6 <input type="checkbox"/> MILITAR	8 <input type="checkbox"/> OTRO		<table border="1"> <tr><td>OTR</td></tr> </table>	OTR		
OTR									

## ANEXO No. 7: INSTRUCTIVO

### LA HABANA VIEJA

#### FICHA TIPOLOGICA DE LAS EDIFICACIONES. INSTRUCCIONES PARA SU APLICACION.

Esta ficha se aplicará a una muestra de las edificaciones que conforman cada uno de los "sectores de protección" establecidos dentro del área objeto de estudio. El tamaño de dicha muestra estará en función del área ocupada por el sector en relación al área total de la zona estudiada, según se expresa:

Porcentaje del área correspondiente al "sector" dentro de la zona:  
mayor del 60%    entre 60 y 41%    entre 40 y 21%    menor del 20%

Porcentaje de edificaciones a incluir en la muestra	10 %	15%	20 %	30 %
---	------	-----	------	------

Será aplicada a inmuebles completos y no a partes de inmuebles; aunque en los casos de grupos de viviendas iguales, desarrolladas en hilera y con accesos independientes, directos a la calle, se llenaría la ficha a una de ellas, haciéndose la referencia correspondiente en el punto II-3.

#### Trabajo previo de gabinete:

a) Se seleccionarán de cada manzana incluída en el "sector" el grupo de edificaciones a incluir en la muestra. Se tomarán, preferiblemente, las edificaciones señaladas en el inventario básico en extensión como no o poco transformadas.

b) A partir de la planilla de I.B.E. se pasará información a cada una de las fichas tipológicas correspondientes a localización, codificación, así como los puntos II.1 y II.2.

Se incluirá el esquema de la manzana orientada al norte, destacándose en la misma la edificación inventariada.

A partir del análisis de la manzana parcelada 1:500 se llenará de modo preliminar los datos solicitados en III, aunque deberán ser comprobados luego "in situ". La clasificación del lote según su ancho o frentes se hará como sigue:

Grande: anchomayor 20 metros    Mediano: 11 a 20m    Pequeño: menor de 10m.

Trabajo "in situ" o de campo:

I. Localización: En imagen visual se incluirá dibujo o foto representativos del inmueble considerado.

II. Modo de asociación y relación con el entorno. Se comprobará la información suministrada por el I.B.E. En II.3.1 (independiente) se marcarán inmuebles que no conforman serie o agrupaciones de tipos repetitivas. En II.4 se marcarán los casos que establezcan relaciones relativamente directas con los espacios urbanos señalados.

III. Dimensiones básicas. Se comprobará la información suministrada por el I.B.E.; tomándose el resto de los datos solicitados. Se considerará como "altura total" la máxima expresada en fachada. La sección vial será medida entre las fachadas enfrentadas. Área ocupada corresponderá a la proyección en planta del inmueble sobre el lote -incluidas sus áreas libres (patios) internas-. Áreas libres se considerará la correspondiente a la suma de las áreas de patios y patinejos.

IV. Relaciones volumétricas. Se llenará posteriormente a partir de combinar la información tomada en III.

V. Relaciones funcionales. Se marcará la posición de los elementos fundamentales en el inmueble, así como sus interrelaciones.

En los casos de inmuebles con más de una función, por ejemplo, planta baja comercial y alta habitacional, se marcará en V.12 la presencia de planta baja libre y se considerará el resto de la información solicitada aplicada a la estructura funcional de la planta alta. En estos casos, se considerará acceso principal indistintamente al de la planta baja o al de la planta alta, en dependencia de la jerarquía que muestre. Se considerará I.3.1, si el acceso a la planta alta resuelve a una sola vivienda.

En caso de considerarse más de un acceso principal (por ejemplo, viviendas iguales en cada planta) se marcará en V.1. todas las casillas necesarias.

En V.3 se considera N.0 (nivel cero) al de la planta baja. Se marcará 3.2. cuando el patio central comience (por diseño original o por transformación posterior) a partir del segundo nivel (planta alta). Se marcará 3.3. los casos en que, sin cerrar totalmente el patio, se ha introducido un elemento separador de carácter ligero - malla, lucernario- dirigido a brindar una cierta independencia a la

planta baja. Si este tipo de cierre se produjera en el último nivel se marcará en 3.4.

En V.4. se marcará la orientación geográfica hacia la cual se abre el patio. V.12 señalará los inmuebles con planta baja libre- espacios con grandes luces y sin subdivisiones interiores- indicando su correspondencia a un diseño original o a una transformación sufrida por otro tipo de inmueble, apreciable en sus componentes estructurales, los materiales incorporados, la alteración de los vanos, etc.

En V.13. se marcará la existencia de soluciones comunes de baños, servicios sanitarios y/o cocinas estén funcionando o desactivados por la adición de equipamientos nuevos individuales.

La sección VI reflejará los esquemas correspondientes a la organización espacial de los inmuebles. Se utilizará la escala adecuada al espacio disponible en la ficha, indicándola en el lugar reservado. Los esquemas deben incluir algunas cotas generales de los componentes principales, así como el uso (asumido como original) de los diversos locales. Parta ello y para la información restante solicitada se utilizará la simbología indicada.

En VII. se marcará el uso original asumido por el inmueble analizado.

En VIII podrá señalarse alguna información complementaria de interés.

ANEXO NO. 8:  
Relación de inmuebles considerados en la muestra  
(Tesis 1996)

No.	dirección postal	sector	ubit	época
1	Aguacate 262	6 O - O'	102 - 12	XX.1
2	Aguacate 409	10 H - C	132 - 19	XX.2
3	Aguiar 57	9 H -N	21 - 15	XX.1
4	Amargura 253	10 H -C	133 - 7	XIX
5	Amargura 254	10 H -C	132 - 5	XIX
6	Amargura 263	10 H -C	133 - 3	XX.1
7	Amargura 306	10 H -C	124 - 11	XX.1
8	Amargura 310	10 H -C	124 - 13	XX.1
9	Amargura 311	10 H -C	10 - 13	XIX
10	Amargura 356	10 H -C	125 - 4	XVIII
11	Amargura 358	10 H -C	125 - 10	XX.1
12	Amargura 363- 365	10 H -C	131 - 3	XIX
13	Bernaza 202	7 Muralla	153 - 5	XVII
14	Cárdenas 101	12 Ferr.	236 - 1	XX.1
15	Cárdenas 11	12 Ferr.	191 - 11	XX.1
16	Cárdenas 66	12 Ferr.	205 - 9	XX.1
17	Cárdenas 78 -80	12 Ferr.	205 - 14	XX.1
18	Compostela 155	5 Adm.	59 - 21	XX.2
19	Cristo 11	7 Muralla	151 - 37	XX.1
20	Cristo 19	7 Muralla	151 - 33	XX.1
21	Cuarteles 116	9 H -N	19 - 23	XIX
22	Cuarteles 61	9 H -N	25 - 4	XIX
23	Cuba 162	3 C- PV	46 - 8	XX.1
24	Cuba 211	3 C- PV	62 - 25	XX.1
25	Cuba 74	9 H -N	21 - 9	XVIII
26	Cuba 759	11 H -S	251 - 12	XIX
27	Chacón 207	9 H -N	37 - 4	XIX
28	Chacón 209	9 H -N	37 - 3	XVIII
29	Chacón 213	9 H -N	37 - 1	XVII
30	Chacón 56	9 H -N	24 - 7	XX.1
31	Damas 812	11 H -S	253 - 11	XIX
32	Economía 160	12 Ferr	206 - 6	XX.1
33	Economía 76	12 Ferr	206 - 14	XX.1
34	Empedrado 151	3 C- PV	63 - 1	XVIII
35	Empedrado 215	3 C- PV	62 - 3	XIX
36	Empedrado 365	5 Adm	59 - 2	XX.1
37	Empedrado 366	9 H -N	48 - 20	XX.1
38	Empedrado 409	9 H -N	58 - 5	XX.1
39	Empedrado 411	9 H -N	58 - 4	XVIII
40	Empedrado 412	9 H -N	49 - 14	XX.2
41	Espada 4	9 H -N	27 - 2	XX.1
42	Habana 107	9 H -N	25 - 23	XX.2
43	Habana 461	10 H -C	110 - 7	XIX
44	Habana 611	7 Muralla	147 - 18	XX.1
45	Habana 623	7 Muralla	147 - 13	XX.1
46	Habana 659	7 Muralla	174 - 16	XX.1
47	Habana 756	7 Muralla	226 - 10	XX.1
48	Habana 861 - 865	11 H -S	253 - 18	XX.1

49	Habana 901 – 903	11 H –S	294 – 1	XVIII
50	Habana 959	11 H –S	303 - 21	XX.1
51	Habana 960	11 H –S	304 – 13	XX.1
52	Habana 961	11 H –S	303 – 20	XVIII
53	Inquisidor 358	11 H –S	177 – 5	XVIII
54	J. María 221	11 H –S	254 – 3	XX.1
55	J. María 258	11 H –S	241 – 15	XX.1
56	J. María 69 – 71	11 H –S	251 – 1	XX.1
57	Lamparilla 318	11 H –S	108 - 13	XX.2
58	Lamparilla 406	11 H –S	106 – 17	XIX
59	Lamparilla 410	11 H –S	106 – 19	XVIII
60	Luz 259	11 H –S	225 – 2	XX.1
61	Mercaderes 207	3 C- PV	118 – 9	XX.1
62	Mercaderes 213	3 C- PV	118 – 7	XVIII
63	Merced 112	11 H –S	252 – 12	XIX
64	Merced 114	11 H –S	252 – 13	XX.1
65	Merced 161	11 H –S	294 – 3	XX.1
66	Merced 170	11 H –S	253 – 17	XX.1
67	Merced 207	11 H –S	293 – 5	XVIII
68	Merced 210	11 H –S	254 – 14	XIX
69	Merced 282	11 H –S	255 – 33	XX.1
70	Muralla 360	7 Muralla	149 – 8	XX.1
71	O'Reilly 409	6 O – O'	88 – 2	XX.1
72	O'Reilly 464	6 O – O'	78 – 17	XX.1
73	Obispo 406	6 O – O'	88 – 9	XX.1
74	Obrapía 464	6 O – O'	102 – 20	XX.1
75	Oficios 12	3 C- PV	95 – 7	XVII
76	Oficios 51	3 C- PV	115 – 1	XVIII
77	Paula 156	11 H –S	294 – 18	XIX
78	Paula 158	11 H –S	294 - 19	XX.2
79	Paula 162	11 H –S	294 – 21	XX.1
80	Paula 164	11 H –S	294 – 22	XX.2
81	Peña Pobre 64	1 Lit. N	123 – 5	XIX
82	Porvenir 11	11 H –S	212 – 5	XIX
83	Porvenir 6	11 H –S	186 - 17	XX.2
84	Prado 110	8 Prado	5004 – 8	XIX
85	Prado 162	8 Prado	5005 – 9	XX.1
86	Prado 166	8 Prado	5005 – 11	XX.1
87	Prado 20	8 Prado	5002 – 6	XX.2
88	Prado 305	8 Prado	54 – 7	XIX
89	S. J. de Dios 155	6 O – O'	78 – 6	XX.2
90	S. J. de Dios 163	6 O – O'	78 – 2	XIX
91	San Ignacio 162	3 C- PV	96 – 14	XVIII
92	San Ignacio 511	11 H –S	214 – 13	XX.2
93	San Ignacio 54	3 C- PV	62 – 7	XVIII
94	San Ignacio 602	11 H –S	245 – 6	XVII
95	San Ignacio 73	3 C- PV	63 – 11	XVIII
96	San Ignacio 603	11 H –S	245 –15 ¿	XVII
97	San Isidro 114	11 H-S	303 –15 ¿	XVIII
98	Teniente Rey 312	10 H –C	132 – 15	XIX
99	Villegas 111	6 O – O'	778 – 22	XX.2
100	Villegas 113	6 O – O'	78 – 21	XX.1
101	Villegas 209	6 O – O'	102 – 24	XIX

Anexo No. 9:

LISTADO DE LAS EDIFICACIONES CONSIDERADAS en la muestra para la propuesta final

No	DIRECCIÓN	SECTOR	UBIT	Unif / multif	parcelas		No. de plantas	época
					ancho	profundid ad		
1	Acosta 158	10	224 - 20	U	15,0	21,5	1	XVII
2	Acosta 210	10	225 - 19	U	10,0	34,4	2	XIX
3	Acosta 67	10	246 - 2	M	10,0	24,0	1	XIX
4	Aguacate 564	10	188 -10	U	5,5	28,4	2	XX -1
5	Aguiar 211	9	46 - 14	U	12,2	21,4	3	XX -1
6	Aguiar 609	7	175 -21	U	21,0	36,2	2 más e	XIX
7	Amargura 253	4	133 - 7	U	12,5	33,4	1	XIX
8	Amargura 255	4	133- 6	U	6,4	35,0	1	XVIII
9	Bernaza 160	4	127 - 8	Mix M	8,0	32,0	4	XX - 2
10	Bernaza 164	4	127 - 10	U	18,0	45,0	2 más e	XVIII
11	Cárdenas 101	8	236 - 1	Mix M	13,2	24,0	3	XX - 1
12	Chacón 156	9	26 - 9	M	8,4	15,0	3	XX -1
13	Chacón 158	9	026 - 9	M	8,5	14,0	3	XX - 1
14	Chacón 209	9	37 - 3	U	8,2	25,0	1	XVIII
15	Chacón 56	9	24 - 7	M	12,5	44,0	2	XX -1
16	Compostela 116	9	49 - 9	U	8,0	19,0	2	XX-1
17	Compostela 371	4	109 - 12	U	25,0	25,0	2 más e	XIX
18	Compostela 458	4	132 - 9	U	10,0	15,7	2 más e	XIX
19	Compostela 611	11	212 27	Mix U	7,0	27,0	3	XX-1
20	Cristo 29	7	151 - 29	Mix U	6,0	18,0	3	XX - 1
21	Cristo 33	7	151 - 27	Mix U	6,0	19,0	4	XX - 1
22	Cuarteles 110	9	19 - 29	U	5,0	15,0	2	XX-1
23	Cuarteles 116	9	19 -	U	10,3		2	XIX
24	Cuarteles 120	9	019 - 25	M	12,5	23,0	4	XX-2
25	Cuarteles 14	9	21 - 11	U	23,3	27,0	2 más e	XIX
26	Cuarteles 57	9	25 - 6	U	10,5	19	1	XIX
27	Cuarteles 66	9	20 - 24	U	20	24	2	XIX
28	Cuba 155	3	45 - 1	Mix M	18,0	9,0	3	XX - 2
29	Cuba 156	9	46 - 6	M	11,0	15,0	3	XX -1
30	Cuba 202	5	61 - 4	U	15,0	26,0	2	XIX
31	Cuba 212	5	61 - 7	M	16,0	35,0	3	XX -1
32	Cuba 4	9	9 - 2	U	10,2	18,3	2 más e	XIX
33	Cuba 467	3	136 - 12	U	16,4	29,4	1	XVIII
34	Cuba 653	10	223 - 1	U	23,1	35,2	2 más e	XIX
35	Cuba 662	10	224 - 14	U	13,4	35,2	2 más e	XIX
36	Cuba 74	3	21 - 9	U	18,7	31,6	2	XVIII
37	Cuba 759	10	251 - 12	U	22,0	22,0	2 más e	XIX
38	Cuba 80	9	24 - 5	M	13,0	22,0	2	XX -1
39	Cuba 822	11	295 - 5	U	7,0	30,0	1	XIX
40	Damas 708	10	225 - 7	U	7,0	16,0	2	XX-1
41	Damas 719	10	224 - 26	M	12,3	31,0	1	XIX
42	Damas 722	10	225 -14	U	6,0	20,0	2	XX-1
43	Damas 730	10	225 - 18	U	13,1	23,6	1	XVIII
44	Damas 860	11	294 - 9	U	4, 8	28,0	2	XX-1
45	Damas 862	11	294 - 10	U	4,8	35,0	1	XVIII
46	Empedrado 151	3	63 -1	U	30,2	26,0	2 más e	XVIII
47	Empedrado 215	3	62 - 3	U	13,0	24,0	2 más e	XIX
48	Empedrado 257	5	61 - 3	U	12,0	32,0	1	XIX
49	Empedrado 258	9	46 - 11	U	16,0	33,0	1	XVII



50	Empedrado 359	9	59 - 5	U	7,0	21,0	1	XVII
51	Empedrado 365	6	59 - 2	U	8,3	17,7	2	XX -1
52	Empedrado 457	9	57 - 2	U	10,0	17,0	2	XX -1
53	Gloria 11	8	283 - 3	M	7,8	33,0	1	XIX
54	Habana 107	9	25 - 23	Mix U	7,6	28,0	5	XX - 2
55	Habana 162	9	38 - 5	U	5,0	20,0	2	XX-1
56	Habana 611	7	147 - 18	Mix M	9,4	35,0	3	XX - 1
57	Habana 620	7	148 -9	U	13,0	57,0	2 más e	XIX
58	Habana 714	10	212 - 12	M	9,5	29,0	2	XX -1
59	Habana 958	11	304 - 12	U	5,6	15,0	1	XVIII
60	Inquisidor 406	10	183 - 5	U	16,7	30,0	2 más e	XVIII
61	Inquisidor 456	10	214 - 7	U	14,0	47,1	1	XVII
62	Jesús María 13	11	250 - 7	U	14,6	12,0	2	XX -1
63	Jesús maría 161	10	253 - 4	U	11,5	32,0	2	XIX
64	Jesús María 65	10	251 - 2	U	16,0	32,0	2	XIX
65	Lamparilla 413	4	126 - 3	U	6,0	13,2	2	XX-1
66	Lamparilla 463	4	127 - 2	Mix U	6,0	20,0	3	XX - 1
67	Lamparilla 464	6	105 - 19	U	5,4	19,6	2	XX-1
68	Luz 310	10	212 - 17	U	9,0	22,5	2	XX -1
69	Luz 409	10	209 - 5	M	11,0	33,0	1	XX-1
70	Merced 112	11	252 - 12	U	10,0	30,8	1	XIX
71	Merced 161	11	294 - 3	U	8,5	26,7	2	XX -1
72	Merced 162	10	253 - 13	U	7,0	24,0	1	XX -1
73	Merced 166	10	253 - 15	U	7,6	18,0	2	XX - 1
74	Merced 170	10	253 - 17	U	18,0	25,0	2	XX - 1
75	Merced 209	11	293 - 4	Mix M	11,0	25,0	4	XX - 2
76	Obispo 358	6	88 - 12	Mix U	9,0	26,0	2	XX - 1
77	Obispo 411	6	101 - 3	Mix U	10,0	28,0	2	XX - 1
78	Obrapía 158	3	96 - 12	U	58,0	26,0	3	XVIII
79	Obrapía 414	6	101 - 19	U	7,1	36,6	1	XIX
80	Oficios 12	3	95 -7	U	19,1	48,2	2	XVII
81	Oficios 4	3	95 - 5	U	26,0	36,1	2	XVII
82	Paula 104	11	295 - 07	M	13,0	17,0	3	XX - 1
83	Paula 201 - 203	11	302 - 9	Mix U	15,0	13,0	2	XX - 1
84	Paula 205	11	304-9	U	16,0	26,0	2	XVIII
85	Paula 209	11	304 - 8	U	9,0	26,0	1	XVIII
86	Paula 280 - 282	11	306 - 25	Mix U	20,0	5,0	2	XX - 1
87	Picota 113	10	255 - 36	M			3	XX -2
88	Porvenir 11	10	212 - 5	M	10,0	22,6	1	XIX
89	Prado 105	8	16 - 21	U	9,4	40,2	3	XX -1
90	Prado 110	8	5004 - 8	U	8,3	36,6	2	XIX
91	Prado 118	8	5004- 11	U	11,4	38,2	2	XIX
92	Prado 156	8	5005-6	U	8,8	37,2	2	XX-1
93	Prado 204	8	5006 - 4	U	15,0	32,6	2	XX -1
94	San Ignacio 364	3	145 - 7	U	13,7	43	2 más e	XVIII
95	San Ignacio 565	10	222 - 22	U	18,1	32,3	3	XIX
96	San Ignacio 61	3	63 - 11	U	30,6	42,7	2	XVIII
97	San Ignacio 651	10	250 - 1	M			5	XX -2
98	S. Juan de Dios 106	9	058 - 13	M			3	XX - 1
99	S. Juan de Dios 63	6	76 - 4	U	6,0	18,0	1	XX-1
100	Santa Clara 69	10	215 - 1	U	11,1	24,8	1	XVIII
101	Sol 371	10	187 - 2	U	12,0	32,6	2 más e	XIX
102	Tacón 12	3	64 - 5	U	12,4	24,4	2 más e	XVIII
103	Tejadillo 9	3	45 - 5	U	14,3	40,0	1	XVIII
104	Teniente Rey 159	7	146 - 1	U	20,5	39,5	1	XVII
105	Teniente Rey 16	3	138 - 11	Mix U	6,8	27,5	2	XX - 1
106	Teniente Rey 405	7	151 - 1	U	17,0	33,0	2 más e	XIX
107	Villegas 406	7	151 - 4	Mix U	7,0	16,0	3	XX -1

Anexo 10: Procedimiento analítico seguido en la detección de los "tipos"

COMPORTAMIENTO TIPOLÓGICO DE LA ARQUITECTURA DOMÉSTICA PROCESAMIENTO ANÁLITICO DE LA MUESTRA DE ESTUDIO													
I. Localización					II. Parámetros claves								III. Observaciones
Nº	calle	nº	sector	código	A	B	C	D	E	F	G	H	
					modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía baja	niveles	acceso a (P.B.)	vano principal	áreas descubiertas	escalera principal	
1	Acosta	158	10	224 - 20	1	3	2	1	2	1	2	5	cuarto alto sobre zaguán
2	Acosta	210	10	225 - 19	1	2	2	2	2	1	1	2	
3	Acosta	67	10	246 - 2	2	2	2	1	4	2	2	5	
4	Aguacate	564	10	188 - 10	1	1	1	2	1	2	1	1	fachada muy elaborada
5	Aguiar	211	9	46 - 14	1	2	2	2	3	2	1	3	solución gemelas
6	Aguiar	609	7	175 - 21	1	3	2	3	2	1	2	2	entresuelo expresado p.c.
7	Amargura	253	4	133 - 7	1	2	2	1	2	1	2	5	transformado acceso p.c.
8	Amargura	255	4	133 - 6	1	1	1	1	1	1	1	5	rehabilitada
9	Bernaza	160	4	127 - 8	2	2	2	2	5	3	3	3	
10	Bernaza	164	4	127 - 10	1	3	2	3	2	1	1	2	nivel parcial en azotea
11	Cárdenas	101	8	236 - 1	2	2	2	2	5	3	3	3	rehabilitación en proceso
12	Chacón	156	9	26 - 9	2	2	2	2	3	2	3	3	vestíbulo central
13	Chacón	158	9	026 - 9	2	2	2	2	3	2	3	3	vestíbulo central
14	Chacón	209	9	37 - 3	1	1	1	1	1	1	1	-	
15	Chacón	56	9	24 - 7	2	2	2	2	4	2	2	4	presenta salida por Cuba
16	Compostela	116	9	49 - 9	1	1	1	2	1	2	1	1	gemelas
17	Compostela	371	4	109 - 12	1	3	2	3	2	1	2	2	parcela de esquina
18	Compostela	458	4	132 - 9	1	2	2	3	2	1	1	2	entresuelo expresado
19	Compostela	611	11	212 - 27	2	1	1	2	5	3	1	1	
20	Cristo	29	7	151 - 29	1	1	1	2	5	3	1	1	
21	Cristo	33	7	151 - 27	1	1	1	2	5	3	1	1	
22	Cuarteles	110	9	19 - 29	1	1	1	2	1	2	1	1	
23	Cuarteles	116	9	19 - 23	1	2	2	2	2	1	1	2	desnivel en acceso
24	Cuarteles	120	9	19 - 25	2	2	2	2	3	2	3	3	
25	Cuarteles	14	9	21 - 11	1	3	3	3	2	1	1	2	parcela de esquina
26	Cuarteles	57	9	25 - 6	1	2	2	1	2	1	1	-	
27	Cuarteles	66	9	20 - 24	1	3	2	2	2	1	1	2	parcela de esquina
28	Cuba	155	3	45 - 1	2	3	2	2	5	3	3	3	local de esquina transform.
29	Cuba	156	9	46 - 6	2	2	2	2	3	2	3	3	
30	Cuba	202	5	61 - 4	1	2	2	3	2	1	1	1	gemela con el 204
31	Cuba	212	5	61 - 7	2	3	2	2	4	2	2	4	patio central
32	Cuba	4	9	9 - 2	1	2	2	3	2	1	1	2	ruinosa
33	Cuba	467	3	136 - 12	1	3	2	1	2	1	2	5	patio central
34	Cuba	653	10	223 - 1	1	3	2	3	2	1	2	2	De esquina. Patio central.
35	Cuba	662	10	224 - 14	1	2	2	3	2	1	1	2	
36	Cuba	74	3	21 - 9	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central
37	Cuba	759	10	251 - 12	1	3	2	3	2	1	2	2	patio central, de esquina
38	Cuba	80	9	24 - 5	2	2	2	2	4	2	2	4	patio central

Nº	I. Localización				II. Parámetros claves								III. Observaciones
	calle	nº	sector	código	A	B	C	D	E	F	G	H	
					modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía baja	niveles	acceso a (P.B.)	vano principal	áreas descubiertas	escalera principal	
39	Cuba	822	11	295 - 5	1	1	1	1	1	1	1	5	cubierta plana
40	Damas	708	10	225 - 7	1	1	1	2	1	2	1	1	
41	Damas	719	10	224 - 26	2	2	2	1	4	2	2	5	
42	Damas	722	10	225 - 14	1	1	1	2	1	2	1	1	fachada art nouveau
43	Damas	730	10	225 - 18	1	2	2	1	2	1	2	5	arco mixtilíneo zaguán
44	Damas	860	11	294 - 9	1	1	1	2	1	2	1	1	parcela muy estrecha
45	Damas	862	11	294 - 10	1	1	1	1	1	1	1	5	gemela con el 864
46	Empedrado	151	3	63 - 1	1	3	2	3	2	1	2	2	patio central
47	Empedrado	215	3	62 - 3	1	2	2	3	2	1	2	2	Restaurada, p. central
48	Empedrado	257	5	61 - 3	1	2	2	1	2	1	1	5	
49	Empedrado	258	9	46 - 11	1	2	2	1	2	1	1	5	antigua, ruinoso
50	Empedrado	359	9	59 - 5	1	1	1	1	1	1	1	5	restaurada
51	Empedrado	365	6	59 - 2	1	2	2	2	3	2	1	3	
52	Empedrado	457	9	57 - 2	1	2	2	2	3	2	1	3	
53	Gloria	11	8	283 - 3	2	1	2	1	4	2	1	5	
54	Habana	107	9	25 - 23	1	1	1	2	5	3	1	1	
55	Habana	162	9	38 - 5	1	1	1	2	1	2	1	1	gemela con el 164
56	Habana	611	7	147 - 18	1	2	1	2	5	3	1	1	
57	Habana	620	7	148 - 9	1	2	2	3	2	1	2	2	En proceso.P.central
58	Habana	714	10	212 - 12	2	2	2	2	4	2	2	4	pasillo-patio central
59	Habana	958	11	304 - 12	1	1	1	1	1	1	1	5	arruinada
60	Inquisidor	406	10	183 - 5	1	3	2	3	2	1	2	2	Entrs. expresado. P.c.
61	Inquisidor	456	10	214 - 7	1	2	2	1	2	1	1	5	cuarto alto sobre zaguán
62	Jesús María	13	11	250 - 7	1	2	2	2	3	2	1	3	gemelas
63	Jesús María	161	10	253 - 4	1	2	2	2	3	2	1	3	
64	Jesús María	65	10	251 - 2	1	3	2	2	2	1	2	2	
65	Lamparilla	413	4	126 - 3	1	1	1	2	1	2	1	1	
66	Lamparilla	463	4	127 - 2	1	1	1	2	5	3	1	1	
67	Lamparilla	464	6	105 - 19	1	1	1	2	1	2	1	1	
68	Luz	310	10	212 - 17	1	2	2	2	3	2	1	3	
69	Luz	409	10	209 - 5	2	2	2	1	4	2	2	5	
70	Merced	112	11	252 - 12	1	2	2	1	2	1	1	5	cuarto alto sobre 2da. C.
71	Merced	161	11	294 - 3	1	2	2	2	3	2	1	3	
72	Merced	162	10	253 - 13	1	1	1	1	1	1	1	5	
73	Merced	166	10	253 - 15	1	1	1	2	1	2	1	1	
74	Merced	170	10	253 - 17	1	1	1	2	1	2	1	1	
75	Merced	209	11	293 - 4	2	2	2	2	5	3	3	3	
76	Obispo	358	6	88 - 12	1	2	1	2	5	3	1	1	
77	Obispo	411	6	101 - 3	1	2	1	2	5	3	1	1	
78	Obrapia	158	3	96 - 12	1	3	2	2	2	1	1	2	restaurada
79	Obrapia	414	6	101 - 19	1	1	1	1	1	1	1	5	valiosa, conservada
80	Oficios	12	3	95 - 7	1	3	2	2	2	1	2	2	restaurada

Nº	I. Localización				II. Parámetros claves								III. Observaciones
	calle	nº	sector	código	A	B	C	D	E	F	G	H	
					modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía baja	niveles	acceso a (P.B.)	vano principal	áreas descubiertas	escalera principal	
81	Oficios	4	3	95 - 5	1	3	2	2	2	1	2	2	restaurada
82	Paula	104	11	295 - 07	2	2	2	2	5	3	3	3	en esquina
83	Paula	201	11	302 - 9	1	3	2	2	5	3	1	1	en esquina
84	Paula	205	11	304-9	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central
85	Paula	209	11	304 - 8	1	2	2	1	2	1	1	5	presenta portada
86	Paula	280	11	306 - 25	1	3	2	2	5	3	1	1	en esquina
87	Picota	113	10	255 - 36	2	2	2	2	5	3	3	3	
88	Porvenir	11	10	212-5	2	2	2	1	4	2	2	5	patio -pasillo central
89	Prado	105	8	16 - 21	1	2	2	2	3	2	1	3	portal y loggia
90	Prado	110	8	5004 - 8	1	2	2	2	3	2	1	3	portal y loggia
91	Prado	118	8	5004- 11	1	2	2	2	3	2	1	3	portal y loggia
92	Prado	156	8	5005-6	1	2	2	2	3	2	1	3	
93	Prado	204	8	5006 - 4	1	2	2	2	2	1	1	2	portal y loggia
94	San Ignacio	364	3	145 - 7	1	2	2	3	2	1	2	2	restaurada
95	San Ignacio	565	10	222 - 22	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central
96	San Ignacio	61	3	63 - 11	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central
97	San Ignacio	651	10	250 - 1	2	2	2	2	5	3	3	3	esquina
98	San J. de Dios	106	9	058 - 13	2	2	2	2	3	2	3	3	
99	San J. de Dios	63	6	76 - 4	1	1	1	1	1	1	1	5	
100	Santa Clara	69	10	215 - 1	1	2	2	1	2	1	1	5	esquina, perdió parte
101	Sol	371	10	187 - 2	1	2	2	3	2	1	1	2	
102	Tacón	12	3	64 - 5	1	2	2	3	2	1	2	2	restaurada
103	Tejadillo	9	3	45 - 5	1	2	2	1	2	1	2	5	patio central
104	Teniente Rey	159	7	146 - 1	1	3	2	1	2	1	2	5	en restauración, s. XVII
105	Teniente Rey	16	3	138 - 11	1	1	1	2	5	3	1	1	restaurada
106	Teniente Rey	405	7	151 - 1	1	3	2	3	2	1	2	2	patio central
107	Villegas	406	7	151 - 4	1	1	1	2	5	3	1	1	

### Códigos de respuesta:

parámetro	respuesta	código	parámetro	respuesta	código
A	unifamiliar	1	F	individual de viviendas	1
	multifamiliar	2		compartido de viviendas	2
B	estrecha (< de 8.0 metros)	1	G	local comercial	3
	mediana (> de 8.0 hasta 15.0 m)	2		patio lateral	1
	ancha (> de 15.0 metros)	3		patio central	2
C	local único	1	H	patinejos	3
	dos o más locales	2		directa a la fachada	1
D	una planta	1		en galería (segunda crujía)	2
	dos o más plantas	2		en vestíbulo	3
	dos o más plantas y entresuelo	3		en pasillo – patio	4
E	sala	1	sin escalera	5	
	zaguán	2			
	vestíbulo	3			
	pasillo	4			
	local comercial	5			

**TIPOS IDENTIFICADOS**

Nº	I. Localización				II. Parámetros claves								III. Observaciones
	calle	nº	sector	código	A	B	C	D	E	F	G	H	
					modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía baja	niveles	acceso a (P.B.)	vano principal	áreas descubiertas	escalera principal	

**Uniplanta simple**

1	Amargura	255	4	133 - 6	1	1	1	1	1	1	1	5	rehabilitada
2	Chacón	209	9	37 - 3	1	1	1	1	1	1	1	5	
3	Cuba	822	11	295 - 5	1	1	1	1	1	1	1	5	cubierta plana
4	Damas	862	11	294 - 10	1	1	1	1	1	1	1	5	gemela con el 864
5	Empedrado	359	9	59 - 5	1	1	1	1	1	1	1	5	restaurada
6	Habana	958	11	304 - 12	1	1	1	1	1	1	1	5	arruinada
7	Merced	162	10	253 - 13	1	1	1	1	1	1	1	5	
8	Obrapia	414	6	101 - 19	1	1	1	1	1	1	1	5	valiosa, conservada
9	San J. de Dios	63	6	76 - 4	1	1	1	1	1	1	1	5	

**Simple de dos o más plantas**

1	Aguacate	564	10	188 - 10	1	1	1	2	1	2	1	1	fachada muy elaborada
2	Compostela	116	9	49 - 9	1	1	1	2	1	2	1	1	gemelas
3	Cuarteles	110	9	19 - 29	1	1	1	2	1	2	1	1	
4	Damas	708	10	225 - 7	1	1	1	2	1	2	1	1	
5	Damas	722	10	225 - 14	1	1	1	2	1	2	1	1	fachada art nouveau
6	Damas	860	11	294 - 9	1	1	1	2	1	2	1	1	parcela muy estrecha
7	Habana	162	9	38 - 5	1	1	1	2	1	2	1	1	gemela con el 164
8	Lamparilla	413	4	126 - 3	1	1	1	2	1	2	1	1	
9	Lamparilla	464	6	105 - 19	1	1	1	2	1	2	1	1	
10	Merced	166	10	253 - 15	1	1	1	2	1	2	1	1	
11	Merced	170	10	253 - 17	1	1	1	2	1	2	1	1	

**Uniplanta complejo de patio lateral**

1	Cuarteles	57	9	25 - 6	1	2	2	1	2	1	1	5	
2	Empedrado	257	5	61 - 3	1	2	2	1	2	1	1	5	
3	Empedrado	258	9	46 - 11	1	2	2	1	2	1	1	5	antigua, ruinoso
4	Inquisidor	456	10	214 - 7	1	2	2	1	2	1	1	5	cuarto alto sobre zaguán
5	Merced	112	11	252 - 12	1	2	2	1	2	1	1	5	cuarto alto sobre 2da. C.
6	Paula	209	11	304 - 8	1	2	2	1	2	1	1	5	presenta portada
7	Santa Clara	69	10	215 - 1	1	2	2	1	2	1	1	5	esquina, perdió parte

**Uniplanta complejo de patio central**

1	Amargura	253	4	133 - 7	1	2	2	1	2	1	2	5	transformado acceso p.c.
2	Damas	730	10	225 - 18	1	2	2	1	2	1	2	5	arco mixtilíneo zaguán
3	Tejadillo	9	3	45 - 5	1	2	2	1	2	1	2	5	patio central
4	Acosta	158	10	224 - 20	1	3	2	1	2	1	2	5	cuarto alto sobre zaguán
5	Cuba	467	3	136 - 12	1	3	2	1	2	1	2	5	patio central
6	Teniente Rey	159	7	146 - 1	1	3	2	1	2	1	2	5	en restauración, s. XVII

**Complejo de dos o más plantas con patio lateral**

1	Acosta	210	10	225 - 19	1	2	2	2	2	1	1	2	
2	Cuarteles	116	9	19 - 23	1	2	2	2	2	1	1	2	desnivel en acceso
3	Prado	204	8	5006 - 4	1	2	2	2	2	1	1	2	portal y loggia
4	Cuarteles	66	9	20 - 24	1	3	2	2	2	1	1	2	parcela de esquina
5	Obrapia	158	3	96 - 12	1	3	2	2	2	1	1	2	restaurada

	I. Localización				II. Parámetros claves								III. Observaciones	
	Nº	calle	nº	sector	código	A	B	C	D	E	F	G		H
						modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía baja	niveles	acceso a (P.B.)	vano principal	áreas descubiertas	escalera principal	

#### Complejo de dos o más plantas con patio central

1	Cuba	74	3	21 - 9	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central
2	Jesús María	65	10	251 - 2	1	3	2	2	2	1	2	2	
3	Oficios	12	3	95 - 7	1	3	2	2	2	1	2	2	restaurada
4	Oficios	4	3	95 - 5	1	3	2	2	2	1	2	2	restaurada
5	Paula	205	11	304-9	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central
6	San Ignacio	565	10	222 - 22	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central
7	San Ignacio	61	3	63 - 11	1	3	2	2	2	1	2	2	patio central

#### Complejo de vestíbulo

1	Aguiar	211	9	46 - 14	1	2	2	2	3	2	1	3	solución gemelas
2	Empedrado	365	6	59 - 2	1	2	2	2	3	2	1	3	
3	Empedrado	457	9	57 - 2	1	2	2	2	3	2	1	3	
4	Jesús María	13	11	250 - 7	1	2	2	2	3	2	1	3	gemelas
5	Jesús maría	161	10	253 - 4	1	2	2	2	3	2	1	3	
6	Luz	310	10	212 - 17	1	2	2	2	3	2	1	3	
7	Merced	161	11	294 - 3	1	2	2	2	3	2	1	3	
8	Prado	105	8	16 - 21	1	2	2	2	3	2	1	3	portal y loggia
9	Prado	110	8	5004 - 8	1	2	2	2	3	2	1	3	portal y loggia
10	Prado	118	8	5004 - 11	1	2	2	2	3	2	1	3	portal y loggia
11	Prado	156	8	5005-6	1	2	2	2	3	2	1	3	

#### Complejo de entresuelo con patio lateral

1	Compostela	458	4	132 - 9	1	2	2	3	2	1	1	2	entresuelo expresado
2	Cuba	202	5	61 - 4	1	2	2	3	2	1	1	2	gemela con el 204
3	Cuba	4	9	9 - 2	1	2	2	3	2	1	1	2	ruinosa
4	Cuba	662	10	224 - 14	1	2	2	3	2	1	1	2	
5	Sol	371	10	187 - 2	1	2	2	3	2	1	1	2	
6	Bernaza	164	4	127 - 10	1	3	2	3	2	1	1	2	nivel parcial en azotea
7	Cuarteles	14	9	21 - 11	1	3	2	3	2	1	1	2	parcela de esquina

#### Complejo de entresuelo con patio central

1	Empedrado	215	3	62 - 3	1	2	2	3	2	1	2	2	Restaurada, p. central
2	Habana	620	7	148 - 9	1	2	2	3	2	1	2	2	En proceso.P.central
3	San Ignacio	364	3	145 - 7	1	2	2	3	2	1	2	2	restaurada
4	Tacón	12	3	64 - 5	1	2	2	3	2	1	2	2	restaurada
5	Aguiar	609	7	175 - 21	1	3	2	3	2	1	2	2	entresuelo expresado p.c.
6	Compostela	371	4	109 - 12	1	3	2	3	2	1	2	2	parcela de esquina
7	Cuba	653	10	223 - 1	1	3	2	3	2	1	2	2	De esquina. Patio central.
8	Cuba	759	10	251 - 12	1	3	2	3	2	1	2	2	patio central, de esquina
9	Empedrado	151	3	63 - 1	1	3	2	3	2	1	2	2	patio central
10	Inquisidor	406	10	183 - 5	1	3	2	3	2	1	2	2	Entrs. expresado. P.c.
11	Teniente Rey	405	7	151 - 1	1	3	2	3	2	1	2	2	patio central

I. Localización					II. Parámetros claves								III. Observaciones
Nº	calle	nº	sector	código	A	B	C	D	E	F	G	H	
					modo de uso inicial	ancho de parcela	primera crujía baja	niveles	acceso a (P.B.)	vano principal	áreas descubiertas	escalera principal	

#### Edificio de apartamentos

1	Chacón	156	9	26 - 9	2	2	2	2	3	2	3	3	vestíbulo central
2	Chacón	158	9	026 - 9	2	2	2	2	3	2	3	3	vestíbulo central
3	Cuarteles	120	9	19 - 25	2	2	2	2	3	2	3	3	
4	Cuba	156	9	46 - 6	2	2	2	2	3	2	3	3	
5	San J. de Dios	106	9	058 - 13	2	2	2	2	3	2	3	3	

#### Mixto con vivienda unifamiliar

1	Compostela	611	11	212 - 27	1	1	1	2	5	3	1	1	
2	Cristo	29	7	151 - 29	1	1	1	2	5	3	1	1	
3	Cristo	33	7	151 - 27	1	1	1	2	5	3	1	1	
4	Habana	107	9	25 - 23	1	1	1	2	5	3	1	1	
5	Lamparilla	463	4	127 - 2	1	1	1	2	5	3	1	1	
6	Habana	611	7	147 - 18	1	2	1	2	5	3	1	1	
7	Obispo	358	6	88 - 12	1	2	1	2	5	3	1	1	
8	Obispo	411	6	101 - 3	1	2	1	2	5	3	1	1	
9	Paula	201	11	302 - 9	1	3	2	2	5	3	1	1	en esquina
10	Paula	280	11	306 - 25	1	3	2	2	5	3	1	1	en esquina
11	Teniente Rey	16	3	138 - 11	1	1	1	2	5	3	1	1	restaurada
12	Villegas	406	7	151 - 4	1	1	1	2	5	3	1	1	

#### Mixto con apartamentos

1	Cuba	155	3	45 - 1	2	3	2	2	5	3	3	3	local de esquina transform.
2	Bernaza	160	4	127 - 8	2	2	2	2	5	3	3	3	
3	Cárdenas	101	8	236 - 1	2	2	2	2	5	3	3	3	rehabilitación en proceso
4	Merced	209	11	293 - 4	2	2	2	2	5	3	3	3	
5	Paula	104	11	295 - 07	2	2	2	2	5	3	3	3	en esquina
6	Picota	113	10	255 - 36	2	2	2	2	5	3	3	3	
7	San Ignacio	651	10	250 - 1	2	2	2	2	5	3	3	3	esquina

#### Ciudadela uniplanta con patio lateral

1	Gloria	11	8	283 - 3	2	1	2	1	4	2	1	5	
---	--------	----	---	---------	---	---	---	---	---	---	---	---	--

#### Ciudadela uniplanta con patio central

1	Acosta	67	10	246 - 2	2	2	2	1	4	2	2	5	
2	Damas	719	10	224 - 26	2	2	2	1	4	2	2	5	
3	Luz	409	10	209 - 5	2	2	2	1	4	2	2	5	
4	Porvenir	11	10	212-5	2	2	2	1	4	2	2	5	patio -pasillo central

#### Ciudadela de dos o más plantas con patio central

1	Chacón	56	9	24 - 7	2	2	2	2	4	2	2	4	presenta salida por Cuba
2	Cuba	80	9	24 - 5	2	2	2	2	4	2	2	4	patio central
3	Habana	714	10	212- 12	2	2	2	2	4	2	2	4	pasillo-patio central
4	Cuba	212	5	61 - 7	2	3	2	2	4	2	2	4	patio central

ANEXO 11: RELACION DE FICHAS INDIVIDUALES DE CADA TIPO



### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



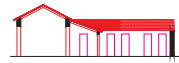
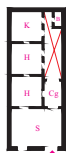
Caracterización de los elementos componentes					
La parcela	Ancho	Hasta 8 metros	Áreas descubiertas	Patio Principal	lateral
	Proporciones predominantes	Entre 2:1 y 3:1		Traspatio	según variantes
	Localizaciones más comunes	Medianía de cuadra			
Primera crujía baja	Ocupada por un único local: la sala		Circulación vertical	De existir cuarto alto, escalera secundaria en el patio o en la última crujía	
solución de acceso	acceso a	directo a la sala	Cocina, posición	En la última o en la penúltima crujía	
	vano principal	individual	baño, posición	pequeño cubículo ubicado en el patio o en el traspatio	

Primera crujía paralela a la calle ocupada por un local único: la sala. Crujía longitudinal, perpendicular a la anterior, con la serie de habitaciones. Paralela a ésta, el patio lateral. Traspatio en dependencia de la profundidad de la parcela. (Ver variantes)  
Entre el patio y la primera crujía, un espacio de transición: el colgadizo, en el caso de cubierta inclinada; la saleta pequeña, si se trata de cubierta plana.

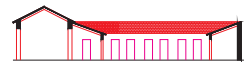
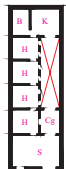
### Observaciones:

El tipo Uniplanta Simple, asociado por lo general a los grupos sociales de menores recursos, constituye la expresión de la arquitectura más popular, y como tal, aparece vinculado a los diversos periodos constructivos, desde los más lejanos, hasta las primeras décadas del siglo XX. De este modo lo encontramos tanto con las cubiertas inclinadas como con las planas, así como las expresiones formales propias de cada época. Cualquiera de sus variantes pueden encontrarse en la versión de "casas gemelas", tanto en la solución de "espejo" con los patios contiguos o con éstos separados, o sea, con idéntica orientación.

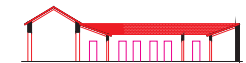
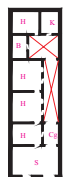
### Principales variantes mostradas por el tipo



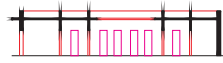
**A** Planta en L: el patio da contra el muro medianero que limita a la parcela por el fondo.



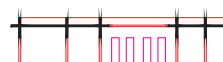
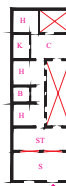
**B** Planta en C: el patio queda rodeado por locales de la Vivienda en tres de sus lados.



**C** Patio principal y traspatio separados entre sí por un simple muro con un vano central que los enlaza.



**D** Patio principal y traspatio separados por una crujía: la "obra travesía". El traspatio puede o no ocupar el ancho total de la parcela; dar contra el fondo de éste; o quedar limitado por una última crujía.



**E** Solución con sala y saleta en las dos primeras crujías. Se adelanta el baño insertándose entre las habitaciones (baño intercalado) en los Ejemplos más contemporáneos.



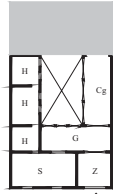
**F** Subvariante con cuarto alto al fondo. Válida para Todas las variantes anteriores excepto la variante A.

### Expresiones asumidas por el tipo

sistema constructivo	<b>exponentes actuales</b>	Merced 207	Amargura 255	Obrapia 416	S. J. de Dios 61
	<b>cubierta</b>	Cubierta inclinada sobre armadura de madera. Dos aguas en primera crujía, el resto, una sola con pendiente hacia el patio. Tejas criollas como terminación.	Cubierta inclinada sobre armadura de madera. Dos aguas en primera crujía, el resto, una sola con pendiente hacia el patio. Tejas criollas como terminación.	Cubiertas planas sobre estructuras de vigas de madera y tablazón. Losa por tabla en exponentes de la segunda mitad del siglo XIX.	Cubiertas planas sobre perfiles metálicos y losas prefabricadas de diversas variantes. Losas de hormigón armado en los más contemporáneos.
fachada	<b>muros</b>	Muros anchos (tapiales) reforzados con madera o piedra.	Muros de mampuestos a veces combinados con sillares de piedra.	Muros de sillería de piedra y de ladrillos	Muros de ladrillos de barro
	<b>carpintería</b>	Puerta española clavada con postigos. Ventanas de tableros de dos hojas con postigos que no llegan al piso.	Puerta española, ventanas de tableros o de cuarterones que llegan hasta el piso.	Puerta de dos hojas de tableros con postigos. Ventana de dos hojas que incorporan la luceta alta de cristal y las persianas francesas.	Puerta de tableros tallados con lucetas altas. Ventanas con lucetas altas y laterales que llegan o no hasta el piso. Persianas francesas.
fachada	<b>protección a vanos</b>	Balaustres de madera torneada en protección de las ventanas (apenas se conservan restos aislados)	Junto a la reja de madera aparece la que combina barrotes de hierro con travesaños de madera.	Junto a las rejas de hierro y madera aparecen las de hierro forjado y las de fundición. Guardapolvos sobre los vanos.	Rejas muy elaboradas de hierro forjado y barras finas. Aparecen motivos art nouveau y art deco.
	<b>remates</b>	Tejaroz a modo de cornisa.	Tejaroz a modo de cornisa. Se introduce la cornisa de piedra.	Cornisa corrida como remate. Pretiles de muro continuo, a veces de pilar y herrería.	Cornisa corrida, pretiles de muro continuo y otros con los balaustres de mortero.
fachada	<b>relación macizos – vanos</b>	Predominio de los macizos sobre los vanos	Predominio de los macizos sobre los vanos	Equilibrio entre los macizos y los vanos éstos, con platabandas que los enmarcan.	Predominan vanos sobre los macizos. Zócalos con azulejos.
	<b>altura total</b>	5.00 mts.	5.50 mts.	6.00 mts.	6.00 mts.

### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



La primera crujía, paralela a la calle, presenta el zaguán como solución de acceso, compartida con el salón principal. Las crujías longitudinales desarrollan las habitaciones enfrentadas al patio lateral o central. En los casos de patios centrales, una de ellas, resuelta a modo de colgadizo abierto, se reserva a funciones de servicio cocheras, caballerizas, depósito, etc. Se desarrollan galerías, al menos en los lados cortos del patio, la delantera conectada al zaguán a través de un arco, y la del fondo a modo de "obra traviesa", separando al patio del traspatio. Excepcionalmente aparece una tercera galería longitudinal.

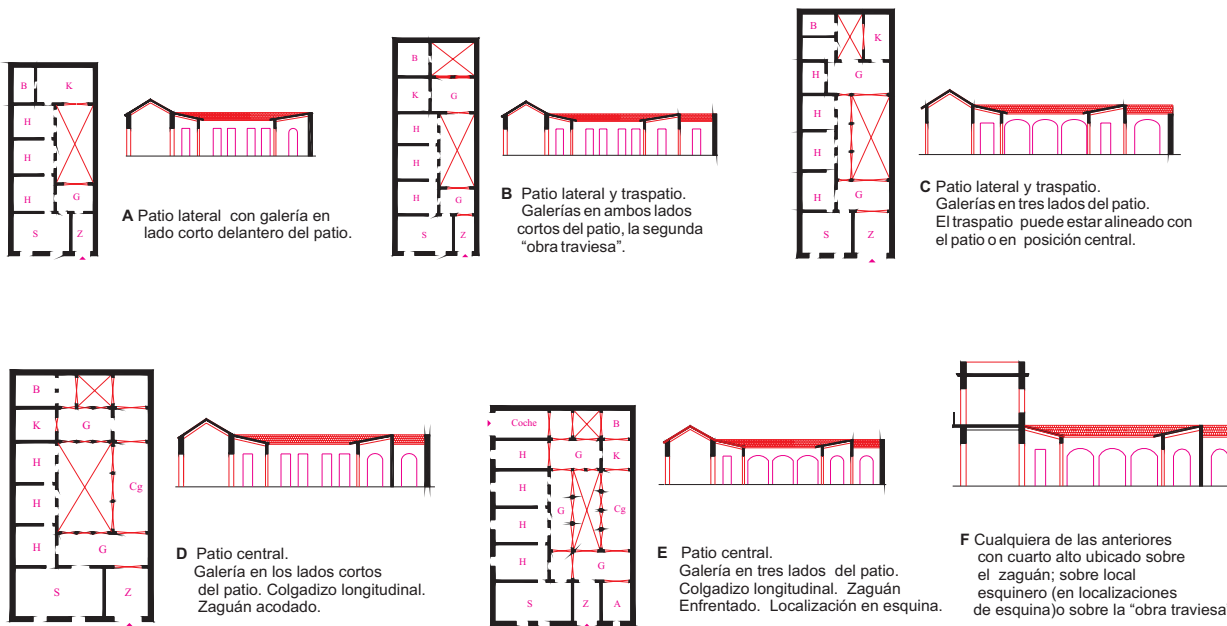
### Observaciones:

La mayor parte de los escasos exponentes se vinculan al siglo XVIII, ya que luego comienzan a perder peso a causa de la sustitución edilicia y al crecimiento en altura que afecta a muchas edificaciones. Actualmente los que se conservan en el área muestran fuertes transformaciones.

### Caracterización de elementos componentes

La parcela	Ancho	entre 8 y 25 m	Áreas descubiertas	patio principal	lateral o central	
	Proporciones predominantes	Entre 2 : 1 y 2,5 : 1		traspatio	según variantes	
	Localizaciones más comunes	mediana de cuadra y esquinas				
Primera crujía baja	presenta dos o más locales, uno de ellos, el zaguán	Relación zaguán patio	predominio de la solución acodada, por excepción, enfrentada.			
Solución de acceso	Acceso a	zaguán	Circulación vertical	escalera secundaria	de existir cuarto alto, en el patio o en la última crujía	
	Vano principal	individual		Cocina, posición	al fondo, vinculada al traspatio.	
Circulación horizontal	Galerías	predominan en los lados cortos del patio	Baño, Posición	al fondo, vinculado al traspatio		

### Principales variantes mostradas por el tipo

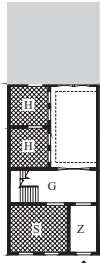


### Expresiones asumidas por el tipo

exponentes actuales				
sistema constructivo	<b>cubierta</b>	Cubierta inclinada sobre armadura de madera, dos aguas en primera crujía. El resto, una sola con pendiente hacia el patio. Tejas criollas como terminación.	Cubierta inclinada sobre armadura de madera. Dos aguas en primera crujía, el resto, una sola con pendiente hacia el patio. Tejas criollas como terminación.	Cubiertas planas sobre estructuras de vigas de madera y tabazón. Losa por tabla a mediados de siglo XIX.
	<b>muros</b>	Muros anchos (tapiales) reforzados con madera o piedra.	Muros de mampuestos a veces combinados con sillares de piedra.	Muros de sillería de piedra y de ladrillos.
fachada	<b>carpintería</b>	Puerta española clavada con postigos. Ventanas de tableros de dos hojas con postigos que no llegan al piso.	Puerta española, ventanas de tableros o de cuarterones que llegan hasta el piso.	Puerta de dos hojas de tableros con postigo. Ventana de dos hojas que incorporan lucetas altas de cristal y persianas francesas.
	<b>protección a vanos</b>	Balaustres de madera torneada como protección de las ventanas	Se mantiene la solución anterior y aparece la reja que combina barrotes de hierro con travesaños de madera. Portada que jerarquiza al zaguán	Se mantiene la reja de hierro y madera. Aparecen las rejas de hierro forjado y luego las de fundición. Guardapolvos sobre los vanos.
	<b>remates</b>	Tejaroz a modo de cornisa.	Tejaroz a modo de cornisa y se introduce la cornisa de piedra.	Cornisa corrida como remate. Pretiles de muro continuo, a veces de pilar y herrería.
	<b>relación macizos - vanos</b>	Predominio de los macizos sobre los vanos	Predominio de los macizos sobre los vanos	Equilibrio entre los macizos y los vanos y estos presentan platabandas que los enmarcan.
<b>altura total</b>		5.00 mts.	5.50 mts.	6.00 mts.

## Aspectos esenciales del tipo

### Esquema básico



Mantiene la organización distributiva del tipo Complejo, de dos ó más plantas, pero aprovecha el alto puntal alcanzado por el piso bajo para introducir un nivel intermedio. Éste alcanza un puntal libre muy bajo con relación a los restantes niveles de la casa. El descanso de la escalera principal localizada en la galería que coincide con la segunda crujía constituye el acceso más común al entresuelo. Otras soluciones de acceso son las escaleras secundarias, de una rama, ubicadas en locales interiores, o la eventual de caracol, ubicada en el zaguán. Según variantes, los entresuelos pueden o no expresarse en la primera línea de fachada, o en la segunda en casos con portales. Resolvían habitaciones para la servidumbre, así como las oficinas y el despacho del propietario.

### Caracterización de elementos componentes

La parcela	Ancho	Entre 8 y 25 metros		Áreas descubiertas	Patio principal	lateral y central
	Proporciones predominantes	Entre 1 : 1 y 3 : 1			Traspatio	por lo general sí, según variantes
	Localizaciones más comunes	esquinas, plazas y plazuelas				
Primera crujía baja	Presenta dos o más locales, uno de ellos, el zaguán			Relación zaguán patio	Enfrentada si el patio es lateral. Con el patio central aparece frecuentemente la variante enfrentada.	
Solución de acceso	acceso a	zaguán		Circulación vertical	Escalera principal	en galería de la segunda crujía próxima al zaguán
	vano principal	individual			Escalera secundaria	vinculada al traspatio en últimas crujías
Circulación horizontal	Galerías	pueden estar en los cuatro lados del patio según variantes, en lados largos del patio		Cocina, posición	En últimas crujías de la planta alta, vinculada al traspatio.	
	Pasillos			Baño, posición	En últimas crujías, vinculado al traspatio.	

### Observaciones:

Este tipo perfecciona la segregación de funciones domésticas, económicas y productivas. En ocasiones, la variante de patio central presenta la llamada "casa almacén", cuya planta baja se destina, casi toda, a depósito de mercancías y reservas para el consumo. Se complementa con accesorias perimetrales destinadas al alquiler. Asociado a las familias de más alto rango social, este tipo, en su variante de patio central, ocupa las localizaciones privilegiadas, ya sean esquinas, plazas y plazuelas, o calles principales. Sus exponentes fundamentales corresponden a los siglos XVIII y XIX, con mayor peso en este último.

## Expresiones asumidas por el tipo

sistema constructivo	exponentes actuales		
	cubierta y entresuelos	Cubierta inclinada sobre armaduras de madera, muy decoradas en la segunda mitad del siglo. Entresuelo de vigas de madera y tablazón.	Cubiertas planas y entresuelos sobre estructuras de vigas de madera y tablazón. Losa por tabla en la segunda mitad del siglo XIX.
fachada	muros	Muros de mampuestos, a veces combinados con sillares de piedra	Muros de sillería de piedra y de ladrillos de barro.
	carpintería	Puerta española, ventanas de tableros o de cuarterones que llegan hasta el nivel del piso.	Puerta de dos hojas de tableros con postigos. Ventana de dos hojas, incorporan la luceta alta de cristal y persianas francesas.
fachada	Protección a vanos y balcones	Reja de balaustres de madera, tejadillo sobre el balcón apoyado en pies derechos de madera. Surge reja que combina los barrotes de hierro con travesaños de madera. Portada de influencia barroca	Se mantiene la reja de hierro y madera. Surgen las rejas de hierro forjado y luego de fundición. Aparecen los guardapolvos sobre los vanos. Portada en acceso principal de motivos clásicos.
	remates	Tejaroz a modo de cornisa que, en ocasiones, introduce la cornisa de piedra	Cornisa de piedra corrida. Pretilos de muro continuo, a veces de pilar y herrería
fachada	relación macizos – vanos	Predominio de los macizos sobre los vanos.	Equilibrio entre los macizos y los vanos, estos con platabandas que los enmarcan.
	Altura total	entre 13 y 14 mts	entre 14 y 15 mts.

## Principales variantes mostradas por el tipo

**A** Cualquiera de las variantes del tipo Complejo de dos ó más plantas con entresuelo no expresado en la fachada.

**B** Cualquiera de las variantes del tipo complejo de dos ó más plantas con entresuelo expresado en la fachada.

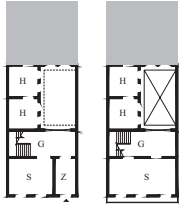
**C** "Casa almacén", con zaguán enfrentado al patio central. Entresuelo expresado en todo el perímetro de las fachadas. Accesorias en la primera crujía de la planta baja.

**D** Cualquiera de las variantes anteriores incorporando el portal y la loggia alta, en localizaciones junto a plazas, plazuelas y paseos o calzadas.

Área ocupada por el entresuelo

### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



Acceso a través del zaguan en primera crujía. Galerías al menos en los lados cortos del patio y, en dependencia del ancho del lote, se suman uno de los lados largos ó, excepcionalmente, los dos. A falta de galería en la planta alta aparecen balcones corridos volados hacia el patio. Estos patios pueden ser laterales los más abundantes o centrales. Con el paso a un segundo nivel aparece la escalera, ubicada en la galería de la segunda crujía. Se posibilita la segregación de las funciones. La planta baja cumple funciones de servicio y desarrolla "accesorias" en locales inmediatos a la fachada, mientras que la alta contiene los aposentos y salones principales familiares.

#### Observaciones:

Este tipo posibilita dar una respuesta más eficiente a la combinación de las funciones domésticas con las comerciales y productivas que alberga, perturbando menos la privacidad y el confort de la vida familiar. La planta alta mantiene la estructuración de las crujías proveniente de la planta baja pero las ajusta a las necesidades familiares con la introducción de tabiques divisorios. Aunque se trata de una solución proveniente de las primeras etapas de la Villa, no es sino a partir de la ocupación total del área intramural que logra su máximo desarrollo. Lo encontramos tanto con las cubiertas inclinadas como con las planas, en correspondencia con el periodo constructivo al que corresponde cada caso.

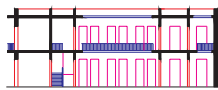
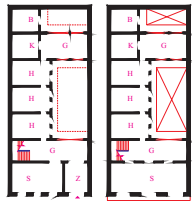
### Caracterización de elementos componentes

La parcela	Ancho	Entre 8 y 25 metros	Áreas descubiertas	patio principal	lateral o central
	Proporciones predominantes	Entre 1,5 : 1 y 3 : 1		traspatio	según variantes
Primera crujía baja	Localizaciones más comunes	cualquiera	Relación zaguan patio	Enfrentada si el patio es lateral. Con patio central predomina la acodada y rara vez la enfrentada.	
	Presenta dos o más locales, uno de ellos, el zaguan			Circulación vertical	Escalera principal
Solución de acceso	acceso a	zaguan	Cocina, posición		En últimas crujías de la planta alta, vinculada al traspatio.
	vano principal	individual		Escalera secundaria	Vinculada al traspatio en últimas crujías
Circulación horizontal	Galerías	en dos o tres lados del patio	Baño, posición	En últimas crujías vinculado al traspatio	
	Pasillos	según variantes en lados largos del patio			

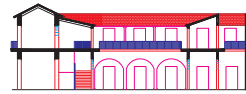
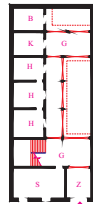
### Expresiones asumidas por el tipo

exponentes actuales					
	Oficios 12	Espada 12	Obrapia 116	Prado 204	
sistema constructivo	<b>cubierta y entrepisos</b>	Cubierta inclinada sobre armadura de madera. Tejas criollas como terminación. Entrepisos de vigas de madera y tablazón.	Cubierta inclinada sobre armadura de madera. Tejas criollas como terminación. Entrepisos de vigas de madera y tablazón.	Cubiertas planas y entrepisos sobre estructuras de vigas de madera y tablazón. Losa por tabla en los exponentes de la segunda mitad del siglo XIX.	Cubiertas planas sobre perfiles metálicos y losas prefabricadas de diversas variantes. Losas de hormigón armado en los exponentes más contemporáneos.
	<b>muros</b>	Muros muy anchos de tapia y rafias, otros de mampuestos	Muros de mampuestos y sillares de piedra sobre todo en las fachadas.	Muros de sillera de piedra y de ladrillos	Muros de ladrillos
fachada	<b>carpintería</b>	Puerta de acceso española clavaviza con postigo. Ventanas de tablero postigos. Balcones corridos cubiertos con tejadillos apoyados en pies derechos de madera.	Puerta española, ventanas hasta el piso de tableros o cuarterones con lacería en relieve. Balcones corridos cubiertos con tejadillos más tarde eliminados.	Puerta de dos hojas de tableros con postigo. Ventanas de dos hojas que incorporan la luceta alta de cristal y persianas francesas.	Puerta principal de tableros tallados. Lucetas de cristal en parte alta de las puertas. Ventanas con lucetas altas y laterales. Persianería francesa.
	<b>protección a vanos y balcones</b>	Balaustres de madera torneada en ventanas y en baranda de los balcones.	Balaustres de madera en ventanas y como baranda del balcón. Reja que combina barotes de hierro con travesaños de madera. Portada elaborada marcando el zaguan.	Rejas de hierro y madera. Rejas de hierro forjado y de fundición. Guardapolvos sobre los vanos y portada enmarcando el zaguan.	Rejas muy elaboradas de hierro forjado que incorporan motivos florales o temas del art deco.
	<b>remates</b>	Tejaroz a modo de cornisa.	Tejaroz a modo de cornisa y otros con la cornisa de piedra.	Cornisa corrida como remate. Pretiles de muro continuo, a veces de pilar y herrería.	El pretil incorpora balaustres de madero prefabricados.
	<b>relación macizos - vanos</b>	Predominio de los macizos sobre los vanos	Predominio de los macizos sobre los vanos.	Equilibrio entre macizos y vanos que enmarcan las platabandas.	Predominan los vanos muy esbeltos que acentúan la verticalidad.
<b>altura total</b>	10 a 11 metros	11 a 12 metros	12 a 13 metros.	12 a 14 metros	

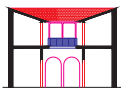
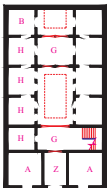
### Principales variantes mostradas por el tipo



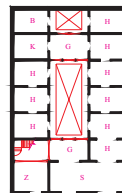
**A** Patio lateral y traspatio con galerías en los lados cortos del patio. Balcón en el lado largo. Zaguan enfrentado.



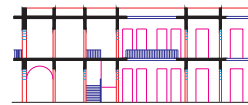
**B** Patio lateral y traspatio con galerías en los tres lados del patio. Zaguan enfrentado.



**C** Patio central con galerías en los lados cortos y balcones longitudinales en los lados largos. Zaguan enfrentado. Accesorias en primera crujía.



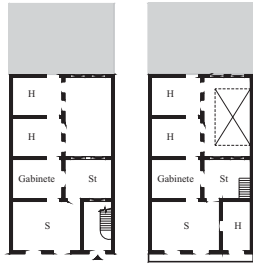
**D** Patio central, con galerías en dos o tres lados del patio y zaguan acodado.



**E** Cualquiera de las variantes anteriores incorporando el portal y loggias en la segunda planta, en localizaciones junto a plazas, plazuelas y paseos.

### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



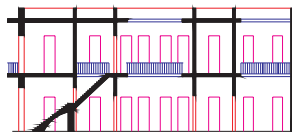
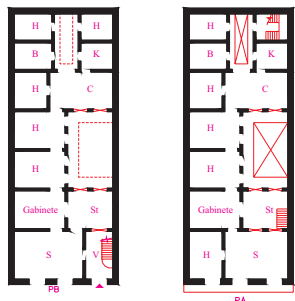
Corresponde a inmuebles que desarrollan una vivienda en cada uno de sus niveles en parcelas relativamente estrechas que obligan al patio lateral. A diferencia de los Simples de dos ó más plantas, los accesos en este "tipo" se resuelven a través de un vestíbulo que ocupa parte de la primera crujía la que comparte con la sala de la casa baja- y que contiene a la escalera. Desde este vestíbulo se accede a la casa baja, y por la escalera, a cada nivel superior. La segunda crujía se utiliza como saleta, y en ella desemboca la escalera en los pisos superiores. La distribución de los restantes locales interiores es similar a los de los tipos Simples

Caracterización de elementos componentes			
La parcela	Ancho	Entre 8 y 10 metros	Áreas descubiertas
	Proporciones predominantes	Entre 3 : 1 y 4 : 1	
Primera crujía baja	Localizaciones más comunes	mediania de cuadra	Relación vestíbulo patio
	Presenta dos o más locales, uno de ellos, el vestíbulo		
Solución de acceso	acceso a	vestíbulo	Circulación vertical
	vano principal	compartido	
Circulación horizontal	Galería	en ocasiones, y paralela al patio	Cocina, posición
	Pasillos	perimetrales al patio en plantas altas sin galerías	
Circulación horizontal	Baño, posición	En últimas crujías vinculado al traspatio	
		En últimas crujías vinculado al traspatio	

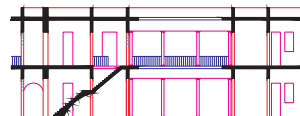
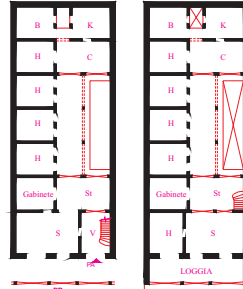
### Observaciones:

Este tipo es muy característico de las primera décadas del siglo XX, aunque tiene su origen en las últimas del XIX. Se relaciona con el proceso de aparición del automóvil en sustitución de los coches, lo cual lleva a la pérdida de sentido del zaguán. Muestra una notable concentración en el Paseo del Prado donde aparece en la versión con portal y loggias en las plantas altas. Las escaleras, ubicadas en esta solución en el vestíbulo, asumen por lo general diseños muy elegantes y estilizados.

### Principales variantes mostradas por el tipo



A Variante en parcelas más estrechas, sin galería longitudinal entre las habitaciones y el patio.

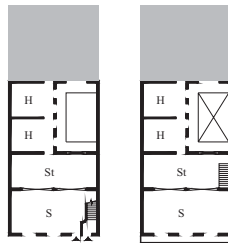


B Variante en parcelas más anchas que incluye galería longitudinal entre las habitaciones y el patio. En este caso con portal y loggia, coincidiendo con localizaciones junto a plazas, plazuelas y paseos. (Válido esto último para ambas Variantes).

Expresiones asumidas por el tipo		
sistema constructivo	exponentes actuales	
	cubierta y entrepisos	<p>Cubiertas planas sobre estructuras de vigas de madera y tablazón o de losa por tabla.</p> <p>Cubiertas planas sobre perfiles metálicos y losas prefabricadas en diversas variantes A fines de los años Veinte del s. XX, losas de hormigón armado.</p>
fachada	muros	<p>Muros de ladrillos</p> <p>Muros de ladrillos</p>
	carpintería	<p>Puerta de dos hojas de tableros. Ventana de dos hojas con lucetas altas de cristal y la persianería francesa.</p> <p>Puerta de tableros tallados con lucetas altas. Ventanas con lucetas altas y laterales que llegan o no hasta el piso. Persianas francesas.</p>
	protección a vanos, balcones y otros	<p>Rejas de hierro forjado y luego las de fundición. Guardapolvos sobre los vanos. Guardavecinos entre colindantes</p> <p>Rejas muy elaboradas de hierro forjado y barras finas. Aparecen motivos art nouveau y art deco.</p>
	remates	<p>Cornisa corrida como remate. Pretilos de muro continuo y, a veces de pilar y herrería.</p> <p>Cornisa corrida como remate, pretilos de muro continuo y otros de balaustres de mortero.</p>
	relación macizos – vanos	<p>Equilibrio entre los macizos y los vanos, éstos con platabandas que los enmarcan.</p> <p>Predominan los vanos sobre los macizos. Surgen zócalos con azulejos.</p>
altura total	<p>en dos niveles, entre 12 y 13 m.</p> <p>en dos niveles entre 13 y 14 m</p>	

#### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico

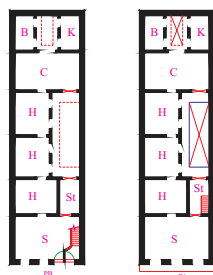


Corresponde a inmuebles que desarrollan una vivienda en cada uno de sus niveles en parcelas estrechas que obligan al patio lateral. Primera crujía, paralela a la calle, ocupada por un local único: la sala. La segunda crujía puede contener un solo ambiente, la saleta, o quedar compartida entre una saleta más pequeña y la primera de la serie de habitaciones que se desarrollan de modo longitudinal, paralelas al patio lateral. Los accesos, a la planta baja y a las altas, quedan resueltos por un vano único, principal en la fachada, con puerta de dos hojas. Una de ellas da acceso a la casa baja, la otra, a la escalera que sube a la casa alta y que desemboca casi al final de la segunda crujía. (la saleta e inmuebles de dos plantas, o el descanso para una nueva rama en los inmuebles de más de dos)

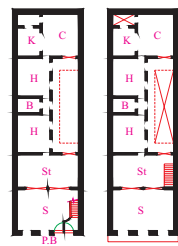
#### Observaciones:

Este tipo, con una vivienda individual en cada uno de sus niveles, presenta un alto peso en el Centro Histórico. Puede considerarse como un crecimiento en altura del uniplanta simple, especialmente en su variante más contemporánea, o sea, la casa de "sala y saleta". Muestra entonces una organización espacial similar a aquel, aunque con la introducción de la escalera. Su aparición corresponde con la segunda mitad del siglo XIX, vinculado al sistema del "inquilinato", aunque alcanza su máximo desarrollo en las primeras décadas del XX. Se encuentra mayoritariamente en soluciones de dos ó tres plantas, y por excepción llega a cuatro. Muchos exponentes de este tipo presentan la versión de "casas gemelas".

#### Principales variantes mostradas por el tipo



**A** Saleta pequeña en la segunda crujía la que se comparte con el gabinete o la primera de la serie de las habitaciones. Baño y cocina al fondo vinculados al traspatio, o sea, el patio de servicio.



**B** Sala y saleta ocupando las primeras y segundas crujías respectivamente. Esta variante, en su versión más contemporánea resuelve el baño intercalado, vinculado directamente a la serie de las habitaciones.

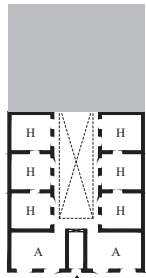
Caracterización de elementos componentes			
La parcela	Ancho	Entre 6 y 8 metros	Áreas descubiertas
	Proporciones predominantes	Entre 3 : 1 y 4 : 1	
	Localizaciones más comunes	mediana de cuadra	
Primera crujía baja	Ocupada por un único local: la sala		patio principal
Solución de acceso	acceso a casa baja	directo a la sala	lateral
	vano principal	Compartido por la casa baja y las altas a través de la escalera	según variantes
Circulación horizontal	Pasillos	perimetrales al patio en plantas altas sin galerías	Escalera principal
			Escalera secundaria
Circulación vertical			Directa a la fachada
			En últimas crujías junto al traspatio como acceso a la azotea y a un posible cuarto alto
Cocina, posición			En últimas crujías de la planta alta, vinculada al traspatio.
			En últimas crujías vinculado al traspatio

#### Expresiones asumidas por el tipo

exponentes actuales			
sistema constructivo	<b>cubierta y entresijos</b>	Cubiertas planas sobre estructuras de vigas de madera y tablazón o de losa por tabla.	Cubiertas planas sobre perfiles metálicos y losas prefabricadas en diversas variantes A fines de los años veinte, del s. XX, losas de hormigón armado.
	<b>Muros</b>	Muros de ladrillos	Muros de ladrillos
fachada	<b>carpintería</b>	Puerta de dos hojas de tableros. Ventana de dos hojas con lucetas altas de cristal y la persianería francesa.	Puerta de tableros tallados con lucetas altas. Ventanas con lucetas altas y laterales que llegan o no hasta el piso. Persianas francesas.
	<b>protección a vanos, balcones y otros</b>	Rejas de hierro forjado y luego las de fundición. Guardapolvos sobre los vanos. Guardavecinos entre colindantes	Rejas muy elaboradas de hierro forjado y barras finas. Aparecen motivos Art nouveau y art deco.
	<b>remates</b>	Cornisa corrida como remate. Pretilos de muro continuo y, a veces de pilar y herrería.	Cornisa corrida como remate. Pretilos de muro continuo y otros de balaustres de mortero.
	<b>relación macizos – vanos</b>	Equilibrio entre los macizos y los vanos, éstos con platabandas que los enmarcan.	Predominan los vanos sobre los macizos. Surgen zócalos con azulejos.
	<b>altura total</b>	en dos niveles, entre 11 y 12 m.	en dos niveles entre 12 y 13 m

### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



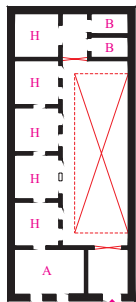
Corresponde a inmuebles que desarrollan hileras de habitaciones perimetrales a un patio lateral o, con más frecuencia, central, destinadas a su alquiler como viviendas. Los servicios básicos baños, cocina, lavaderos se resolvían de modo común, o sea, compartidos por las familias, y localizados al fondo del inmueble o en áreas del propio patio. La fachada muestra un acceso principal, directo al patio, y viviendas principales o accesorias.

Caracterización de elementos componentes			
La parcela	Ancho	Variable, entre 10 y 15 metros	Áreas descubiertas
	Proporciones predominantes	Entre 2 : 1 y 3 : 1	
	Localizaciones más comunes	medianía de cuadra	
Solución de acceso	Acceso principal	directo al pasillo-patio	Circulación vertical
	vano principal	Compartido por el grupo de vivienda	
Circulación horizontal	Por el propio patio en planta baja y por pasillos perimetrales al patio en las soluciones de varios niveles.		Cocina, posición
			Baño, posición
			patio principal
			lateral y más frecuente, el central
			traspatio
			según variantes
			Escalera principal en variantes de varias plantas
			En pasillo junto a la fachada o en áreas del propio patio
			Escalera secundaria
			Excepcional, en últimas crujías como acceso a la azotea
			La original común, en locales de últimas crujías
			Comunes, en cubículos al fondo del inmueble

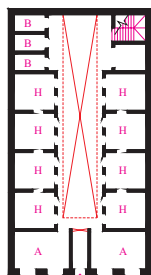
### Observaciones:

Corresponde con la solución más especulativa dentro del sistema de inquilinato. Tiene como zona fundamental de desarrollo las áreas expandidas de la Ciudad pero llega a introducirse también en la Habana Vieja, aunque con menos peso. Los ejemplares actuales se muestran con transformaciones sistemáticas, entre ellas, la incorporación de pequeños baños y cocinas en parte de las áreas del patio y conectados a las habitaciones a través de sus vanos.

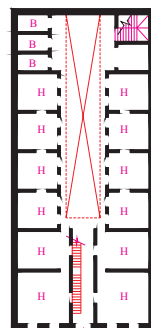
### Principales variantes mostradas por el tipo



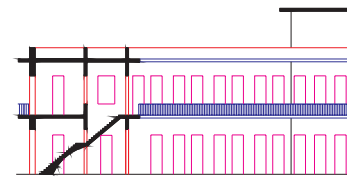
A Uniplanta de patio lateral  
En parcelas estrechas o medianas.



B Uniplanta de patio central  
En parcelas anchas.



C De dos ó tres plantas y patio central  
en parcelas anchas.



Expresiones asumidas por el tipo		
sistema constructivo	exponentes actuales	 Cuba 212  Habana 714
	cubierta y entrepisos	<p>Cubiertas planas sobre estructuras de vigas de madera y tablazón. Losa por tabla a mediados del siglo XIX.</p> <p>Cubiertas planas sobre perfiles metálicos y losas prefabricadas en diversas variantes. En los años veinte —del siglo XX— losas de hormigón armado.</p>
fachada	muros	<p>Muros de sillería de piedra y de ladrillos</p> <p>Muros de ladrillos</p>
	carpintería	<p>Puerta de dos hojas de tableros con postigo. Ventana de dos hojas que incorporan las lucetas altas de cristal y persianas francesas.</p> <p>Puerta de tableros tallados con lucetas altas. Ventanas con lucetas altas y laterales que llegan o no hasta el piso. Persianas francesas.</p>
fachada	protección a vanos, balcones y otros	<p>Se mantiene la reja de hierro y madera. Aparecen las rejas de hierro forjado y luego las de fundición. Guardapolvos sobre los vanos.</p> <p>Rejas muy elaboradas de hierro forjado y de barras finas. Aparecen los motivos art nouveau y art deco.</p>
	remates	<p>Cornisa corrida como remate. Pretiles de muro continuo y, a veces de pilar y herrería.</p> <p>Cornisa corrida como remate, pretiles de muro continuo y otros de balaustres de mortero.</p>
fachada	relación macizos – vanos	<p>Equilibrio entre los macizos y los vanos, éstos con platabandas que los enmarcan.</p> <p>Predominan los vanos sobre los macizos. Surgen los zócalos con azulejos.</p>
	altura total	<p>Una planta: 6.00 m</p> <p>dos: entre 12 y 13</p> <p>Una planta: 6.00 m</p> <p>dos: entre 13 y 14</p>

### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



Corresponden a edificaciones que desarrollan un grupo de viviendas con todo el equipamiento indispensable en cada uno de sus niveles. Presentan un acceso común desde la calle a través de un pasillo o de un vestíbulo en los cuales se ubica generalmente la escalera y el elevador, en los casos de alturas notables. La circulación horizontal que da acceso a cada apartamento se resuelve a través de pasillos. La solución dominante para la ventilación es el patinejo, pero en ocasiones esta aparece combinada con los patios tradicionales, laterales o centrales.

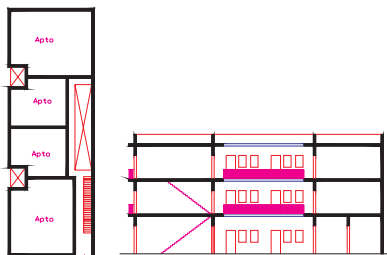
### Caracterización de elementos componentes

La parcela	ancho	variable	Áreas descubiertas	patios	eventuales, lateral o central
	proporciones predominantes	entre 1 : 1 y 3 : 1			patinejos
Solución de acceso	localizaciones más comunes	medianía de cuadra	Circulación vertical	escalera principal y posible ascensor	en el vestíbulo vinculado a la fachada de servicio, como acceso a la azotea
	acceso a vano principal	vestíbulo compartido		escalera secundaria	
Circulación horizontal	pasillos	perimetrales al patio o interiores cubiertos	Cocina, posición	en cada apartamento en posición variable	
			Baño, posición	en cada apartamento en posición variable	

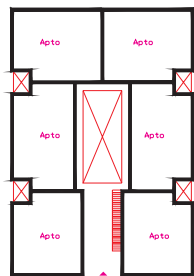
### Observaciones:

Estas edificaciones se incorporan al territorio a finales de la década de los años treinta del siglo XX con soluciones aún discretas posibilitadas por la expresión formal códigos neocoloniales, art deco y alturas controladas. A partir de los años cincuenta resultan violentadas las alturas y las expresiones racionalistas subrayan el contraste con el entorno histórico al cual se insertan. Las posiciones de esquina resultan excepcionales pues el valor del suelo propicia la reserva de la planta baja para un destino comercial, lo que da entonces lugar al tipo de edificio mixto.

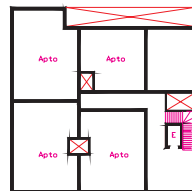
### Principales variantes mostradas por el tipo



A Solución en parcela medianera estrecha y alargada, donde se combinan los patinejos con el Patio lateral.



B Solución simétrica en parcelas medianeras más anchas que permiten el empleo del patio central combinado con los patinejos.



C Solución compacta en parcelas más cuadradas de esquina. Aprovecha el contar con un mayor perímetro libre para la ventilación, la que se complementa con patinejos y pasillos junto a los muros medianeros.

### Nota:

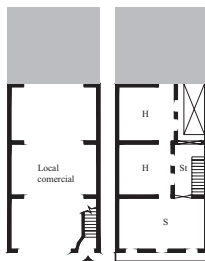
La variante C resulta poco frecuente, teniendo en cuenta el mayor valor del suelo en las posiciones de esquinas. Esto propició la reserva de locales comerciales muy rentables en la planta baja, y el desarrollo de los apartamentos en los niveles superiores, solución correspondiente a la familia tipológica de los edificios *Mixtos*.

Expresiones asumidas por el tipo		
sistema constructivo	exponentes actuales	 Chacón 156 Cárcel 101
	cubierta y entrepisos	<p>Cubiertas planas y entrepisos sobre estructura horizontal de vigas metálicas y losas de mortero prefabricadas. En los años 20 –siglo XX- estructuras de hormigón armado..</p> <p>Cubiertas planas sobre estructuras horizontales y verticales de hormigón armado. Vigüeta y bovedillas en los años 80, siglo XX.</p>
fachada	muros	<p>Muros de ladrillos</p> <p>Muros de ladrillos y de bloques de mortero.</p>
	carpintería	<p>Puertas y ventanas de tablero con persianas francesas y lucetas de cristal.</p> <p>Persianas Miami que se combinan con grandes Paños de cristal. Aparecen proporciones horizontales. Otros materiales metálicos y plásticos surgen a finales del siglo XX.</p>
	protección a vanos, balcones y otros	<p>Rejas muy elaboradas con motivos art nouveau y art deco. El balaustre de mortero aparece en balcones y antepecho de las ventanas.</p> <p>Rejas más simples en ventanas. Muros macizos en balcones a veces combinados con la herrería.</p>
	remates	<p>Cornisas corridas o aleros volados de hormigón. Pretiles con pilar y herrería, con muro corrido o con balaustres de mortero.</p> <p>Aleros volados de hormigón y pretil macizo continuo. A veces, aparece sólo este último elemento, o sea, la fachada sin remate.</p>
	relación macizos – vanos	<p>En las primeras décadas vanos muy esbeltos acentúan la verticalidad y predominan sobre los muros. A partir de los '40 disminuye dicha esbeltez y se logra un mayor equilibrio.</p> <p>No se observa regla por la variedad de soluciones y proporciones. Los vanos pueden llenar toda una fachada.</p>
	altura total	entre 13 y 16 mts / entre 13 y 25 mts



## Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



Inmueble que combina una planta baja destinada al uso comercial o productivo cuya espacialidad se caracteriza por presentar amplias luces que brinda una estructura vertical de tipo puntual- con plantas altas destinadas al uso residencial, desarrollando una vivienda por planta, o dos, en la variante de casas gemelas. Las mismas presentan una organización similar al tipo Unifamiliar de dos ó más plantas simple, con patio lateral, que en este caso no llega al primer nivel y escalera directa a la fachada detrás de un vano estrecho. Los restantes vanos de fachada en la planta baja alcanzan gran amplitud.

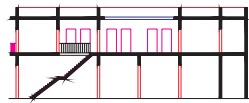
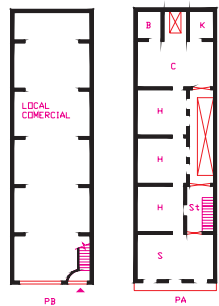
## Caracterización de elementos componentes

La parcela	Ancho	Entre 6 y 8 metros	Áreas descubiertas	patio principal	lateral, que no llega a planta baja
	Proporciones predominantes	Entre 3 : 1 y 4 : 1		traspatio	según variantes
	Localizaciones más comunes	medianía de cuadra		Escalera principal	directa a la fachada junto a la medianera
Primera crujía baja	Ocupada por un único local: el comercio		Circulación vertical	Escalera secundaria	en últimas crujías como acceso a la azotea y a un posible cuarto alto
Solución de acceso (a planta baja)	acceso a vano principal	local comercial		Cocina, posición (en p. altas)	En última o penúltima crujía, vinculada al traspatio.
		único del local comercial	Baño, posición (en p. altas)	En la última crujía o intercalado entre las habitaciones (exponentes más contemporáneos)	
Circulación horizontal	Pasillos	perimetrales al patio lateral en las plantas altas.			

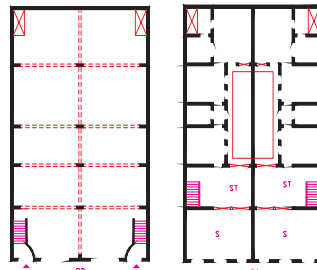
## Observaciones:

El *Mixto con vivienda unifamiliar* constituye uno de los tipos de más fuerte peso dentro de la arquitectura doméstica del Centro Histórico. Con su origen en la segunda mitad del siglo XIX, alcanza su máximo desarrollo en las primeras décadas del XX, periodo dominante en las edificaciones del territorio. Las soluciones más comunes presentan dos y tres niveles. Los altos puntales y las expresiones formales neoclásicas o eclécticas aseguraron su total integración al contexto urbano. Su mayor concentración se produce en las vías de borde, las calles comerciales y los sectores centrales.

## Principales variantes mostradas por el tipo



**A** Planta baja libre destinada al uso no residencial. Plantas altas con una vivienda en cada nivel.



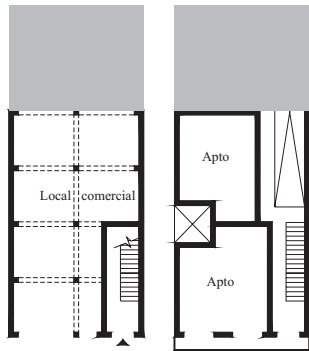
**B** Planta baja libre destinada al uso no residencial. Plantas altas con dos viviendas gemelas, en disposición simétrica.

## expresiones asumidas por el tipo

exponentes actuales			
		Obispo 415	Teniente Rey 16
sistema constructivo	cubierta y entrepisos	Cubiertas planas sobre estructuras de vigas de madera y tablazón o de losa por tabla. En planta baja columnas de hierro fundido como estructura vertical.	Cubiertas planas sobre perfiles metálicos y losas prefabricadas de diversos tipos. A finales años 20 (del siglo XX) losas de hormigón armado. En planta baja columnas de hierro fundido o de hormigón armado.
	muros	Muros de ladrillos	Muros de ladrillos
fachada	carpintería	Puertas y ventanas de tableros con lucetas altas y persianas francesas. En planta baja amplios vanos con puertas metálicas arrollables o de madera y cristal.	Puertas y ventanas de tableros con lucetas altas y persianas francesas. En planta baja amplios vanos con puertas metálicas arrollables o de madera y cristal.
	Protección a vanos y balcones	Rejas de hierro forjado y luego las de fundición. Guardapolvos sobre los vanos. Guardavecinos entre colindantes. Toldos y a veces marquesinas en los vanos de la planta baja comercial.	Rejas muy elaboradas de hierro forjado y barras finas. Aparecen motivos art nouveau y art deco. Toldos y a veces marquesinas en los vanos de la planta baja comercial.
	remates	Cornisa corrida como remate. Pretiles de muro continuo, a veces de pilar y herrería.	Cornisa corrida, a los pretiles de antes se suman los de balaustres de mortero.
	relación macizos – vanos	Se mantiene el equilibrio en planta alta pero en la baja los vanos resultan dominantes y llegan a ocupar casi toda la fachada.	Predominan los vanos sobre los muros en la planta alta y en la baja los vanos pueden ocupar todo el ancho de la fachada.
Altura total	en dos niveles, entre 11 y 12 m.	en dos niveles entre 12 y 13 m	

### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



Edificio que combina parcial o totalmente una planta baja destinada al uso comercial o productivo, cuya espacialidad se caracteriza por las amplias luces brindada por una estructura vertical de tipo puntual. Las restantes áreas del inmueble el resto de la planta baja en el primer caso, y los pisos superiores en ambos se destinan al uso residencial, en la modalidad de apartamentos, o sea, varias unidades de viviendas en cada una de las plantas.

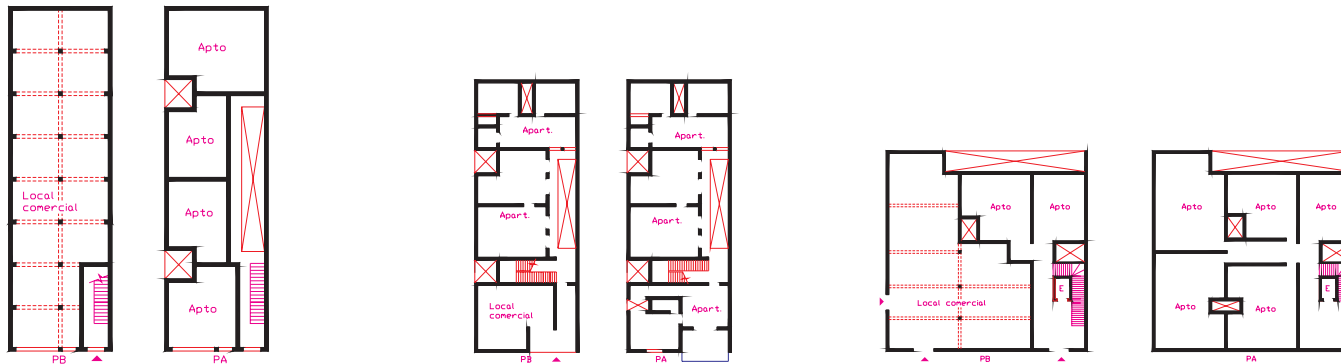
### Caracterización de elementos componentes

La parcela	ancho	variable, entre 10 y 20 metros	Áreas descubiertas	patios	en ocasiones, el lateral que no llega a la planta baja.
	proporciones predominantes	entre 1 : 1 y 3 : 1		patinejos	múltiples, como solución dominante
	localizaciones más comunes	todas, pero, preferiblemente las esquinas			
Primera crujía baja	Dos o más locales, uno de ellos, el vestíbulo de acceso a altos		Circulación vertical	escalera principal y posible ascensor	en el vestíbulo vinculado a la fachada
Solución de acceso (a planta baja)	acceso a	local comercial y al vestíbulo que da acceso a plantas altas		escalera secundaria	de servicio, como acceso a la azotea
	vano principal	único del local comercial			
Circulación horizontal	pasillos	perimetrales al posible patio o interiores cubiertos	Cocina, posición	en cada apartamento en posición variable	
			Baño, posición	en cada apartamento en posición variable	

### Observaciones:

El tipo Mixto con apartamentos constituye la solución más representativa de la segunda mitad del siglo XX dentro de la arquitectura doméstica del Centro Histórico. Caracteriza, conjuntamente con el Mixto con vivienda unifamiliar, los bordes, los sectores comerciales y muchas de las esquinas del mismo. En el caso particular de estas edificaciones, se producen, generalmente, incrementos en cuanto al número de plantas, por lo cual derivan en volumetrías contrastantes con el contexto histórico.

### Principales variantes mostradas por el tipo



A Planta baja completa libre, Parcelas medianeras.

B Planta baja compartida (área comercial y viviendas) en parcelas medianeras.

C Planta baja compartida (área comercial y viviendas), en parcelas de esquina.

### Expresiones asumidas por el tipo

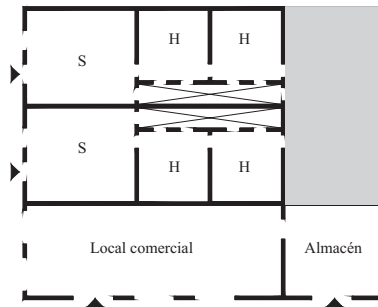
exponentes actuales			
	Cuba 153	Habana 310	
sistema constructivo	<b>cubierta y entrepisos</b>	Cubiertas planas y entrepisos sobre estructura horizontal de vigas metálicas y losas de mortero prefabricadas. A finales de los años 20, (siglo XX) estructuras de hormigón armado..	Cubiertas planas y entrepisos sobre estructuras horizontales y verticales de hormigón armado. Vigueta y bovedillas en los años 80.
	<b>muros</b>	Muros de ladrillos	Muros de ladrillos y de bloques de mortero.
fachada	<b>carpintería</b>	Puertas y ventanas de tablero con persianas francesas y lucetas de cristal surgen variantes "bay windows" En planta baja puertas metálicas arrollables o de madera y cristal que llenan los amplios vanos..	Persianas Miami combinadas con grandes paños de cristal. Proporciones horizontales. Materiales metálicos y plásticos a finales del siglo XX. La planta baja mantiene soluciones anteriores con nuevos materiales
	<b>protección a vanos, balcones y otros</b>	Rejas más sencillas El balaustre de mortero aparece en balcones, pretilos y antepechos de las ventanas.	Rejas más simples en ventanas. Muros macizos en balcones a veces combinados con la herrería.
	<b>remates</b>	Cornisas corridas o aleros volados de hormigón. Pretilos con pilar y herrería, con muro corrido o con balaustres de mortero.	Aleros volados de hormigón y pretil macizo continuo. A veces, aparece sólo este último elemento, o sea, la fachada sin remate.
	<b>relación macizos – vanos</b>	En las primeras décadas vanos muy esbeltos acentúan la verticalidad y predominan sobre los muros. A partir de los '40 disminuye la esbeltez y logran un cierto equilibrio.	No se observan reglas por la variedad de las soluciones y las proporciones. Los vanos pueden ocupar toda una fachada.
<b>altura total</b>	entre 13 y 16 mts	entre 13 y 25 mts	

### Tipo: Con vivienda unifamiliar

# 11

#### Aspectos esenciales del tipo

Esquema básico



Se trata de un inmueble que se localiza en la esquina de una manzana dentro de la cual puede ocupar una o varias parcelas. Desarrolla siempre una instalación comercial a la que se le reserva, precisamente, la posición principal, o sea, la esquina, mientras que en el resto de su superficie se resuelve un grupo de viviendas del "tipo" simplerepetidas en serie.

#### Caracterización de elementos componentes

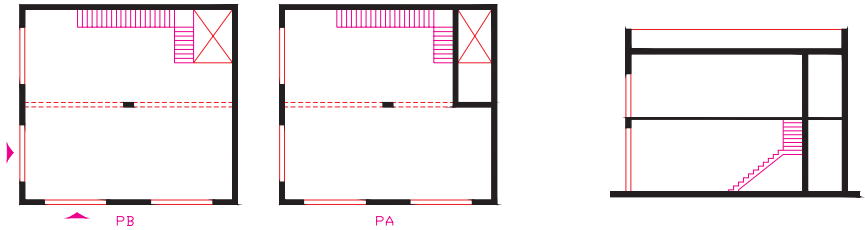
La parcela	Ancho	variable	Áreas descubiertas	patio principal	laterales en las viviendas
	Proporciones predominantes	variable, según las parcelas incluidas		patinejos	posibles en lugar del patio y en el local comercial
	Localizaciones más comunes	siempre en esquinas			
Primera crujía baja	En las vivienda un único local: la Sala. En el comercio local único		Cocina, posición	En últimas crujías de cada una de las viviendas	
Solución de accesos	Accesos a	directo a la sala de cada casa y al local comercial	Baño, posición	En últimas crujías o intercalado en cada una de las viviendas. Sencillo en el local comercial	
	Vano principal	individual a cada función			

Se trata de un "tipo" con muy poco peso relativo en La Habana Vieja pero de fuerte presencia en aquellas áreas de la Ciudad desarrolladas durante las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX, como, por ejemplo, el Municipio Centro Habana, en el cual aparece también en la versión de dos plantas, y desarrollando una serie de viviendas que, en ocasiones, ocupan casi la totalidad de una cuadra.

### Tipo: De entresuelo

# 12

#### Aspectos esenciales del tipo



Se trata de un inmueble casi siempre de pequeñas dimensiones y que generalmente ocupa esquinas de las manzanas. Desarrolla un local comercial y habitaciones altas, contenidos todos dentro de la altura equivalente a un nivel único de puntal alto. Las fachadas muestran vanos muy esbeltos cuya carpintería unifica a ambos niveles y el entresuelo de madera se expresa sin énfasis. Esta solución se remite a la antigua tradición de comercio asociado a la vivienda del propietario.

#### Caracterización de elementos componentes

La parcela	Ancho:	entre 8 y 12 m	Áreas descubiertas	patio principal	pequeños al fondo de la parcela
	Proporciones predominantes	entre 1:1 y 2:1		patinejos	posibles, en lugar de patio
	Localizaciones más comunes	generalmente en esquinas			
Primera crujía baja	Local único		Cocina, posición	variable, en planta alta	
Solución de acceso	Directo al local comercial bajo y a través de escalera sencilla, por lo general interior, al atilillo o entresuelo		Baño, posición	principal, en planta alta, en posición variable hacia el fondo de la parcela; En posición similar y más sencillo, en local bajo comercial.	
Circulación vertical	Escalera principal	interior, en ocasiones expresada en fachada.			

Se trata de un "tipo" de muy débil peso relativo en el Centro Histórico, aunque característico de las áreas de la Ciudad desarrolladas durante el siglo XIX, como el actual Municipio Centro Habana, dentro del cual aparece con notable frecuencia, aunque, muchas veces, con el espacio comercial adaptado a vivienda.

## ANEXO No. 12

### **Regulaciones Urbanísticas del centro histórico La Habana Vieja**

#### **Sección tercera. El uso según el grado de protección y la tipología**

##### El uso de acuerdo con el grado de protección

ARTÍCULO 302. El grado de protección condicionará, en parte, el uso de cada inmueble, por la incompatibilidad de ciertas funciones con las exigencias de conservación en los clasificados como de grado de protección I ó II, tal y como se enuncia en el Artículo 273, inciso c).

ARTÍCULO 303. Se consideran usos preferentes en edificaciones de grado de protección I y II aquéllos que, además de garantizar la conservación de sus valores y características tipológicas, permiten un realce de dichos valores:

- a) Así, por definición, uso preferente es aquél que conserve la función, actividad específica y forma de explotación para la cual fue concebido el inmueble.
- b) Son usos preferentes los concebidos para actividades públicas, especialmente para usos culturales, comerciales, de hospedaje, de servicios gastronómicos y oficinas.

ARTÍCULO 304. Se considerarán incompatibles aquellos cuyos requerimientos modifiquen las características tipológicas y atenten contra la conservación de los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble, principalmente:

- a) La actividad manufacturera no artesanal y los almacenes de todo tipo como actividad única para un inmueble o cualquiera de sus plantas, en toda su extensión.
- b) Las viviendas tugurizadas, ya sea de tipo ciudadela o cuartería.

##### El uso de acuerdo con la tipología del inmueble

ARTÍCULO 305. Las presentes Regulaciones establecen como máxima prioridad la adecuación de las actuales funciones de los inmuebles a su “vocación de uso”, entendida como la conservación, siempre que sea posible, de su función original, sin descartar la imprescindible modernización de las redes técnicas y otros componentes.

ARTÍCULO 306. Las presentes Regulaciones reconocen la importancia de adecuar cada inmueble y, en general, al Centro Histórico, a las funciones contemporáneas que garanticen su utilidad y continuidad, así como al dinamismo que requieren tanto los inmuebles como el territorio.

ARTÍCULO 307. Los locales destinados originalmente al uso comercial o de servicios en planta baja, y que hayan sido modificados para un uso incompatible con la tipología del inmueble, deberán ser recuperados de acuerdo con los usos que se han definido como preferentes para cada sector, siempre que sea posible, dado el carácter

reversible de dicha modificación. En la determinación del uso se recomendará considerar el original u otro vinculado a la memoria popular.

ARTÍCULO 308. Las edificaciones de tipología doméstica podrán, además del priorizado uso habitacional, asimilar funciones culturales, educacionales, gastronómicas, de hospedaje, de educación y de salud. Su uso no se considera compatible para funciones productivas, administrativas y de transporte.

ARTÍCULO 309. En las edificaciones de tipología doméstica que hayan perdido su función original o hayan sido alteradas tipológicamente, todos los locales de planta baja inmediatos a la vía y como mínimo hasta la segunda crujía, serán reservados para el desarrollo de funciones comerciales, gastronómicas y recreativas. El resto de la edificación podrá, si su tipología lo permite, mantener las funciones habitacionales, siempre que se garanticen accesos independientes.

ARTÍCULO 310. Las edificaciones de tipología doméstica que hayan sufrido transformaciones significativas en sus plantas bajas para asimilar usos incompatibles, podrán recuperar dichas áreas para reponer la función original, con excepción de los sectores potenciales para actividades terciarias (T1, T2, T3 y T4).

ARTÍCULO 311. No se permite la adaptación de locales comerciales, de servicio y oficinas en planta baja, para su utilización como vivienda.

ARTÍCULO 312. La localización de viviendas en plantas bajas de inmuebles del tipo mixto tendrá un carácter excepcional, y será posible siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle.

ARTÍCULO 313. Las plantas altas de los edificios mixtos residenciales deberán conservar el uso de vivienda.

ARTÍCULO 314. Se admite la adaptación de plantas bajas libres, especialmente los grandes contenedores con tipología de almacén, para usos comerciales, gastronómicos, recreativos, deportivos y servicios.

ARTÍCULO 315. Se considera incompatible cualquier otra función en edificaciones diseñadas para la actividad administrativa. Por excepción se analizarán casos de inmuebles de alto valor cultural para algún uso jerarquizado.

ARTÍCULO 316. Se establece como prioridad la recuperación para actividades comerciales o de servicios, de los locales de esquina, especialmente los de carácter barrial en los sectores residenciales (R1 y R2), y mixto - residencial (MR).

ARTÍCULO 317. Cuando un inmueble combine uso habitacional y cualquier otro, las instalaciones de este último no podrán perturbar el desarrollo de las funciones habitacionales con la introducción de algún tipo de equipamiento técnico (extractores, montacargas, transformadores, etc.).

### Prescripciones de uso por tipología de vivienda

ARTÍCULO 318. Las edificaciones domésticas del tipo “unifamiliar simple” que hayan sufrido un proceso de tugurización, deberán ser rehabilitadas con el fin de rescatar sus valores culturales —tipológicos y arquitectónicos— y, consecuentemente, su condición de vivienda unifamiliar, o a otra función que no altere sus valores.

ARTÍCULO 319. En las viviendas ubicadas en edificaciones de tipología doméstica, y que tengan un área superior a los 70 metros cuadrados, se podrá combinar el uso residencial (70 % como mínimo del área total) con otros usos:

- En edificaciones de tipo *Unifamiliar uniplanta simple* serán usos permitidos: Oficina particular, comercio, servicio y gastronomía por cuenta propia en salón de primera crujía.
- En edificaciones de tipo *Unifamiliar uniplanta compleja* serán usos permitidos: Oficina particular, comercio, servicio y gastronomía por cuenta propia en salón de primera crujía. Podrán ubicarse también en el zaguán de los inmuebles ocupados por una sola familia.
- En edificaciones de tipo *Unifamiliar de dos ó más plantas simples y complejas de vestíbulo* serán usos permitidos: Oficinas particulares, servicio y gastronomía por cuenta propia en sala y saleta de las dos primeras crujías de cualquier planta. En pisos altos deberá contarse con la aprobación de los restantes vecinos.
- En edificaciones de tipo *Unifamiliar de dos ó más plantas compleja (con o sin entresuelo)* serán usos permitidos: Oficina particular, comercio, servicio y gastronomía por cuenta propia en locales (accesorias) de planta baja y/o salón de primera crujía. Cualquiera de estos usos que ocupe la totalidad de la planta baja podrá utilizar además el entresuelo. Deberá garantizar el acceso independiente a los niveles de vivienda.
- En edificaciones de tipo *Multifamiliares: cuarterías* serán usos permitidos: Oficina particular, comercio, servicio y gastronomía por cuenta propia en planta baja y locales con acceso directo por la fachada.
- En edificaciones de tipo *Multifamiliares: edificio de apartamentos* serán usos permitidos: Oficina, servicio y gastronomía por cuenta propia, siempre que se cuente con la aprobación de los vecinos restantes.
- En edificaciones de tipo *Edificios mixtos residenciales* serán usos permitidos: Cualquier uso compatible que ocupe la totalidad del área comercial. Deberá garantizar el acceso independiente a los niveles de vivienda.