



Las casas de vecindad. Orígenes, desarrollo y problemas actuales

Tenement Housing: Origins, development and current problems

Natalí Collado Baldoquin y Mabel Matamoros Tuma

RESUMEN: Las casas de vecindad ocupan una parte considerable del tejido urbano en zonas centrales de la ciudad de La Habana. A pesar de las transformaciones realizadas en distintos momentos, dichas construcciones continúan presentando condiciones de habitabilidad altamente inadecuadas. Este trabajo sirve de base a una investigación que se interesa por las transformaciones a ser realizadas en diferentes barrios de la ciudad para el mejoramiento de esta tipología edilicia. Su objetivo principal es la definición de aspectos significativos para su solución, a partir de un estudio de publicaciones anteriores que exploran su desarrollo histórico, las clasificaciones adoptadas, las características tipológicas y las tendencias en los procesos de transformación. Las conclusiones revelan que los estudios para el mejoramiento de las casas de vecindad deben tener en cuenta aspectos urbanos, socio-culturales y de habitabilidad arquitectónica.

PALABRAS CLAVE: Casas de vecindad, ciudadelas, cuarterías, solares, transformaciones urbanas, La Habana

ABSTRACT: Tenement housing occupies a considerable part of the urban matrix in central areas of the city of Havana. Despite transformations carried out at different times, such buildings keep exhibiting highly inadequate living conditions. The present study forms the basis for an investigation that is concerned with transformations to be undertaken in this type of buildings in different neighborhoods of the city. Our aim is to define significant conditions for proposing solutions, based on a review of previous publications that explore their historical development, the types of classification adopted, the principal typological characteristics, and the trends in the processes of transformation. We conclude that any study that aims at improving the conditions of tenement housing must consider essential issues such as urban conditions, socio-cultural context, and architectural habitability.

KEYWORDS: Tenement housing, urban transformations, Havana

Introducción

Las zonas centrales de las principales ciudades cubanas se encuentran en un estado de deterioro acelerado debido a numerosos factores, entre los que se pudieran mencionar el escaso mantenimiento y el débil poder de gestión de los gobiernos locales para revertir esta situación. Este problema es particularmente acentuado en el caso de la vivienda, por su presencia mayoritaria en el tejido urbano de lo cual se deriva su impacto sobre el uso del suelo, la imagen de la ciudad y la calidad de vida de los habitantes.

Las casas de vecindad figuran entre las tipologías del hábitat con mayores problemas, por su antigüedad, sus precarias condiciones de habitabilidad, sus complejidades legales y por su significativa presencia en las zonas centrales de las principales ciudades cubanas y en especial en La Habana, donde ocupan las áreas más demandadas por su centralidad, accesibilidad y cercanía a los servicios, lo que plantea en la práctica, contradicciones difíciles de resolver.

Desde hace varias décadas, numerosos arquitectos, urbanistas, académicos y otros profesionales de diversas instituciones nacionales intentan buscar caminos para las transformaciones futuras de la gran urbe, entre los cuales se destacan los enfoques dados muy recientemente por Coyula (1) y García Pleyán (2). Sin embargo, los estudios particulares sobre las casas de vecindad, que fueron recurrentes en los años 80's y 90's en el país se han detenido, con lo cual los problemas de esta tipología de vivienda continúan acumulándose e impactando negativamente sobre la ciudad.

Parece razonable entonces reflexionar sobre el futuro de las casas de vecindad como parte de los procesos de desarrollo que se emprendan en la ciudad, dado que no se trata simplemente de un problema técnico y constructivo, sino de un fenómeno de proporciones urbanas, con una huella sensible en su estructura física, fuertemente enraizado en la vida de gran cantidad de personas y en la identidad de barrios enteros. Con tal propósito, se desarrolló una investigación (3) que se centró en el barrio habanero El Canal del Cerro, en el cual aún existe una cantidad apreciable de esta tipología edilicia. En este artículo se presentan los resultados de los estudios preliminares encaminados a definir, mediante la revisión bibliográfica y documental, los principales términos y conceptos asociados, así como los aspectos relevantes que permitieran el estudio del objeto en su devenir histórico.

Orígenes y desarrollo de las casas de vecindad en Cuba

Es sabido que el inquilinato fue una respuesta temprana al hábitat de la población de menos recursos en las grandes ciudades del mundo. Este fenómeno también tuvo lugar en el ámbito latinoamericano, con la aparición de las casas de vecindad que tuvieron en sus orígenes marcadas semejanzas tipológicas debido a similitudes geográficas, así como a circunstancias análogas ocurridas en el proceso de conformación de sus ciudades (4). Particularmente en Cuba, esta tipología edilicia apareció en el siglo XIX, asimilando características de culturas foráneas como las provenientes de las corralas españolas y de las construcciones de esclavos libertos con fines religiosos en solares urbanos (5). Algunos autores distinguen también en estos edificios, influencias provenientes de los barracones de esclavos, de las caballerizas y de transformaciones realizadas a las casas de huéspedes (6). En cualquier caso, esta tipología se adaptó de forma coherente a la trama compacta y semi-compacta de las zonas urbanas de enclave,

1. Cómo será la Habana? Coyula, Mario. La Habana : Sociedad Económica de Amigos del País, enero-junio de 2014, Revista Bimestre Cubana, págs. 22-33. ISSN 1012-9561.
2. García Pleyán, Carlos. La Habana ¿una ecuación imposible? [En línea]
3. Collado Baldoquín, Natalí. Criterios de diseño para la intervención en las casas de vecindad del barrio El Canal. Instituto Superior Politécnico José A. Echeverría. La Habana : s.n., 2015. Tesis en opción al título de Máster en Vivienda Social.
4. La ciudadela habanera. antecedentes históricos. Zardoya, María Victoria. 2, La Habana : s.n., 2003, Arquitectura y Urbanismo, Vol. XXIV, págs. 10-15. Disponible en: <http://revistascientificas.cujae.edu.cu/Revistas/Arquitectura/Vol-XXIV/2003/2-2003/03-La%20Ciudad-Antecedentes%20hist%C3%B3ricos.pdf>
5. La vivienda colonial habanera. Venegas, Carlos. 2, La Habana : s.n., 2002, Arquitectura y Urbanismo, Vol. XXIII. Disponible en: <http://revistascientificas.cujae.edu.cu/Revistas/Arquitectura/Vol-XXIII/2002/2-2002/LAVIVIENDACOLONIALHABANAERA.pdf>
6. Valorar y rehabilitar la ciudadela habanera. Cárdenas, Eliana. 2, La Habana : s.n., 2003, Arquitectura y Urbanismo, Vol. XXIV, págs. 7-9. Disponible en: <http://revistascientificas.cujae.edu.cu/Revistas/Arquitectura/Vol-XXIV/2003/2-2003/02-La%20ciudad-Valorar%20y%20rehabilitar.pdf>

evidenciándose desde el inicio, su marcado componente especulativo en el uso del suelo.

Particularmente en Cuba, su presencia estuvo asociada con el aumento desmedido de una población desposeída de bienes, como los esclavos libertos; los inmigrantes extranjeros que evadían conflictos de diversa índole; los campesinos que buscaban mejorar sus condiciones de vida¹, así como la clase obrera emergente. Sin embargo, este aumento demográfico no se acompañó de políticas estatales para la vivienda de los sectores más humildes de la población, lo que fue aprovechado con fines de lucro por la empresa privada para la producción de viviendas que no ofrecían condiciones apropiadas de vida. Consecuentemente, la expansión urbana ocurrida en La Habana en el siglo XIX estuvo directamente relacionada con las características propias de esta modalidad de vivienda, lo que dejó una huella visible en la ciudad que persiste hasta nuestros días.

En general las casas de vecindad se caracterizan por ser construcciones en las cuales se aprovechaba al máximo el área disponible en el lote para la creación de habitaciones para alquilar a familias o individuos de escasos recursos. (5) Tales habitaciones se organizaban, según las proporciones de la parcela, alrededor de un patio o pasillo que servía como circulación principal y a la vez, como fuente de ventilación e iluminación. En el centro o al final de ese espacio exterior se ubicaban aquellos servicios de uso común como los baños, los lavaderos y la cocina (Figura 1). El esquema se desarrollaba indistintamente en uno o varios niveles, y por lo general, se jerarquizaban los espacios con conexión directa con la calle. (4) Era común que estos edificios tuvieran muy escasa decoración, ya que se ejecutaban rápidamente y con muy pocos recursos. Las habitaciones tenían alrededor de 16 m² de área (5) y su altura oscilaba entre 4 y 6 metros, respetando las regulaciones constructivas de la época. (7) Esta tipología casi siempre disponía en su parte delantera, de viviendas unifamiliares, servicios, o accesorias y no solo se diseñaban para completar la parte posterior de un lote, sino que también se les utilizaba para rellenar los interiores de las manzanas luego de haberse ocupado todas las franjas directamente vinculadas con la calle. (4)

7. La ciudadela. Transformación y desarrollo. Coca, Obdulio. 2, La Habana : s.n., 2003, Arquitectura y Urbanismo, Vol. XXIV, págs. 7-9. Disponible en: <http://revistascientificas.cujae.edu.cu/Revistas/Arquitectura/Vol-XXIV/2003/2-2003/05-La%20C-transformacion%20y%20desarrollo.pdf>

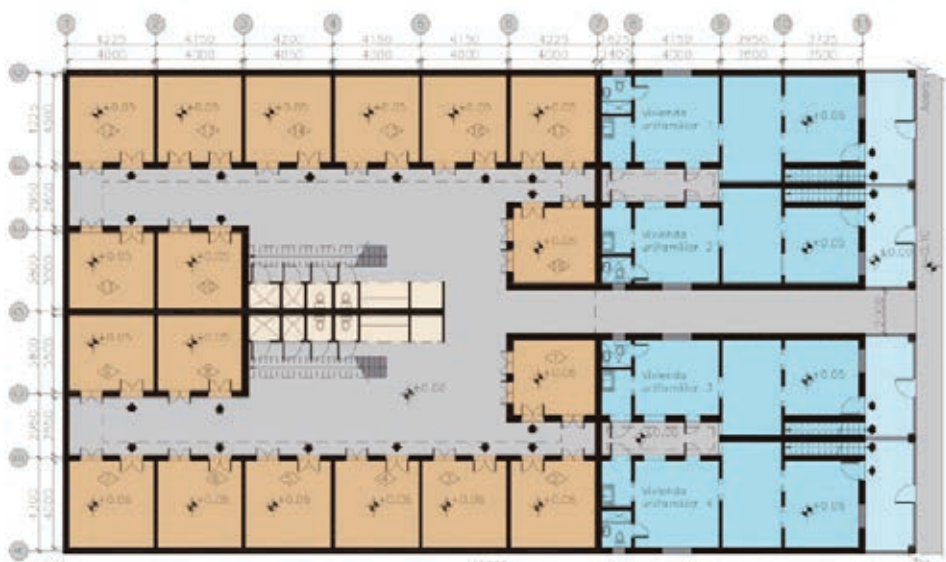


Figura 1. Esquema de una casa de vecindad en el barrio El Canal, La Habana.

¹ En Cuba la Reconcentración de Weyler en el año 1896 fue uno de los hechos que generó en poco tiempo un acelerado crecimiento de la población en La Habana lo que provocó altos niveles de hacinamiento en la ciudad.

Los propietarios de estos inmuebles generalmente rentaban los mismos a un arrendatario por un alquiler total, quien a su vez, se encargaba de lidiar con los inquilinos y velar por el orden y la higiene interior². Los alquileres fluctuaban según la situación económica imperante en el país, pero llegaron a consumir casi el 40 % del salario de una persona con trabajo fijo, que no era el caso de la mayoría de los habitantes. Se conoce que en algunas de las casas de vecindad el arrendatario tenía la potestad de regular el tipo de inquilinos, discriminando por sexo, raza, estado civil e incluso, por la presencia de menores de edad. (8)

Aunque estas construcciones eran realizadas generalmente por empresas particulares, el Estado reconocía de forma legal esta modalidad edilicia y reguló los requerimientos que debían cumplir las mismas en las "Ordenanzas Sanitarias" (8). En dicho documento se estipulaban los servicios que debían tener las casas de vecindad, como baños, inodoros y vertederos, con pisos y paredes impermeables, además de las bateas o vasijas destinadas para lavar. También fijaban estándares mínimos de 9 m² de superficie y altura de 4 m para las habitaciones. Se exigía un estado técnico apropiado y la obligatoriedad de mantener el ambiente limpio, así como de pintar las edificaciones una vez al año. En estas ordenanzas se prohibía obstaculizar el paso del aire y la luz que entraba a través de los vanos, así como realizar las actividades domésticas como lavar y cocinar dentro de las habitaciones. Tales disposiciones que regulaban el ambiente interior en su mayoría eran infringidas, aunque por el contrario estaban bien controlados aquellos aspectos que afectaran la imagen urbana, tales como la alineación de las fachadas, las alturas de los edificios y la expresión de las fachadas, entre otros. (4)

El fuerte contraste entre una imagen exterior "perfecta y armoniosa" y un interior insalubre y con gran hacinamiento era totalmente indiferente para los organismos gubernamentales y para la prensa, que se encargaba de hacer ver estos descabros como parte del folklor popular. No obstante, según apunta Peñate (9) varias publicaciones de la época divulgaron la valiente denuncia de algunos profesionales ante esta situación que alcanzaba proporciones urbanas, y cita, entre ellos: el discurso "La vivienda en procomún sus inconvenientes y reformas que debe introducirse" del doctor Diego Tamayo 1904; el estudio de Luis Bay y Sevilla publicado en 1924 en el libro "La vivienda del pobre. Sus peligros en el orden moral y de la salud"; el libro "La Habana Actual" escrito por Pedro Martínez Inclán en 1925 y la tesis de doctorado de Juan M. Chailloux Cardona publicada en 1939 bajo el título de "Los horrores del solar habanero. Síntesis histórica de la vivienda popular". (9)

En estos materiales se criticaron las pésimas condiciones de las casas de vecindad y se condenó el estado higiénico; el hacinamiento; el papel vacilante de los propietarios ante las necesidades de mejoras o al cumplimiento de las normativas; la dificultad para realizar las labores domésticas; la falta de agua potable; la falta de ventilación e iluminación natural y los altos alquileres. Se planteaba también que este panorama era el causante de la mayoría de las enfermedades existentes en la ciudad³ y señalaron su influencia sobre el ambiente social, que favorecía la criminalidad, la prostitución y la pérdida de los valores y de la moralidad.

Martínez Inclán propuso ciertas condiciones mínimas apropiadas que deberían tener las viviendas (10) y se pronunció por la construcción de viviendas individuales o vinculadas en grupos de a seis, para las zonas

8. Chailloux Cardona, Juan M. Los horrores del solar habanero, Síntesis histórica de la vivienda popular. La Habana : Ciencias Sociales, 2005. ISBN 959-06-0737-3.
9. La vivienda del pobre en La Habana de la República. Peñate, Florencia. 2, La Habana : s.n., 2011, Vol. XXXII, págs. 36-44. ISSN 1815-5898. Disponible en: <http://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/3/3>
10. La vivienda en Procomún. Sitio Hotel Telégrafo. [En línea] 6 de septiembre de 2011. <http://hoteltelegrafo.blogspot.com>.

² Esta administración también se ha identificado en las corralas españolas y las vecindades mexicanas.

³ Ejemplifica esta situación el doctor Tamayo al señalar que al menos en la Policlínica del "Dispensario Tamayo" la mayoría de los enfermos viven en casas de vecindad y que la tercera parte de las personas no tuberculosas son cloro-anémicos.

periféricas, recomendando que las grandes “casas” de las áreas centrales podían ser divididas en apartamentos (11). El propio autor también advirtió sobre la necesidad de realizar estudios que permitieran conocer la demanda de habitaciones, así como la situación real de las casas de vecindad, el tipo de familia que vivían en inquilinato y la cercanía con los centros de trabajo, entre otros. A pesar de la falta de información precisa, estimó en 20 mil el déficit de casas, lo que representaría una inversión de 80 mil pesos incluyendo el costo del terreno (11). Basándose en la experiencia internacional, advirtió que el Estado no podía asumir todos estos costos por lo que debía trabajar de conjunto con particulares, entidades benefactoras y cooperativas, como intermediario o protector, a partir de leyes que promovieran y apoyaran la construcción de casas baratas mediante préstamos y subvenciones, inversiones en el transporte y facilidades para la adquisición de terrenos. (11)

Por su parte, Bay y Sevilla (12) estimó que en relación con la situación de 1919, un tercio de las casas de vecindad habían desaparecido para el año 1925, debido a que sus propietarios optaron por levantar en estos terrenos negocios más lucrativos como garajes, industrias y comercios. Tales acciones, sumadas a la presión ejercida por las denuncias a las precarias condiciones de las casas de vecindad, condicionaron que en las Ordenanzas Sanitarias de 1938 se prohibiera su construcción. Sin embargo, ante el vacío de medidas estatales para el hábitat de las clases humildes, esta modalidad edilicia persistió en el tiempo y junto a ella, todos sus males asociados.

Como parte del Programa del Moncada, publicado en la Historia me Absolverá (13), la Revolución Cubana trató de mejorar el problema de la vivienda de las clases humildes. A partir de 1959 los inquilinos de las casas de vecindad se vieron beneficiados con la rebaja de hasta un 50 % en los alquileres y posteriormente con la Ley de Reforma Urbana se convirtieron en usufructuarios gratuitos de las habitaciones en las cuales residían, ya que la falta de condiciones mínimas de estas viviendas las invalidaba para que pudieran otorgarse títulos de propiedad. Como parte de la política de mejoramiento de las casas de vecindad, a lo largo de varias décadas se realizaron diferentes planes auspiciados sucesivamente por el Ministerio de Obras Públicas; la Administración Regional de La Habana y por la población con ayuda del Estado (14). Estos planes solucionaron problemas técnicos y constructivos en algunas de las edificaciones y mejoraron parcialmente las condiciones de habitabilidad al incorporar en los espacios interiores las cocinas y los baños.

Sin embargo, la política de la vivienda social en Cuba durante las últimas décadas priorizó la ejecución de obras nuevas en zonas periféricas de las ciudades, sobre la conservación del fondo existente, lo que ha condicionado que las casas de vecindad subsistan hasta hoy en las zonas centrales de las principales ciudades cubanas, estimándose que existen más de 19 mil habitaciones en cuarterías en el país y de ellas, más de 11 mil en la capital, según datos aportados por el censo del 2012 (15).

Con el transcurso del tiempo algunos problemas intrínsecos de las casas de vecindad han perdurado, en tanto otros nuevos problemas se les han sumado, como resultado de las transformaciones descontroladas realizadas por la propia población, en busca del mejoramiento de sus condiciones de vida. No obstante, cualquier intento de revertir los problemas heredados debe partir de considerar el papel determinante que esta tipología ha tenido y tiene, en la conformación de las principales zonas centrales de La Habana y de otras ciudades cubanas, así como el que han desempeñado en

11. Martínez Inclán, Pedro. La Habana actual. Estudio de la capital de Cuba desde el punto de vista de la arquitectura de ciudades. La Habana : s.n., 1925.
12. Bay y Sevilla, Luis. La vivienda del pobre. Sus peligros en el orden moral y de la salud. Estudio de cuanto se ha realizado en el mundo para mejorarla, haciendo a cada cual propietario de la casa que habita. 1924.
13. Catro Ruz, Fidel. La historia me absolverá. La Habana : Ciencias Sociales, 2007.
14. Historia de Atarés: sobre castillos marqueses y mercados, o Tato y Leopoldina. Coyula, Mario. 1, La Habana : s.n., 1994, Arquitectura y Urbanismo, Vol. XB, págs. 80-81.
15. ONEi Oficina Nacional de Estadísticas e Información. [En línea] 20 de julio de 2015. http://www.onei.cu/publicaciones/cepde/cpv2012/20140428informacion/100_tabla_V_18.pdf.

la consolidación de formas de vida particulares y por tanto, en la identidad de numerosos barrios tradicionales.

Conceptos y características tipológicas de las casas de vecindad

Las casas de vecindad, ciudadelas, solares o cuarterías son términos que se emplean indistintamente en Cuba para denominar a la tipología de vivienda destinada al alquiler de habitaciones “baratas” para las familias pobres, con habitaciones alrededor de un patio o pasillo que contiene los servicios de uso común. En la región iberoamericana a esta modalidad del hábitat se le conoce con diferentes términos. En Chile y Santo Domingo se denominan cuarterías; en Perú se les nombra solares; en Argentina y Uruguay conventillos; en México vecindades (16); en El Salvador y Zacatecas (México) mesón; en Sao Paulo (Brasil), cortiços (17); mientras que en España se les conoce como corralas (16). (Figura 2, 3 y 4)



Figura 2: Casa de vecindad (conventillo) en Argentina. Fuente: Les conventillos. Une Histoire du Tango. [en línea] [ref. 2009] Disponible en web: <http://www.histoire-tango.fr> [Consulta: enero, 2014]

A pesar de su presencia aún muy extendida en distintas ciudades cubanas, no existe en la actualidad ningún término legal para designar a este tipo de vivienda (18), por lo que las casas de vecindad se incluyen dentro de la categoría de edificios multifamiliares atendiendo a la presencia de elementos comunes de servicios como son el terreno, los vestíbulos, las galerías, las escaleras y las vías de comunicación, entre otros (19). No obstante, las distintas dependencias del sistema de planificación física y de la vivienda sí independizan esta tipología residencial de otros edificios multifamiliares y aunque no exista un consenso en el término apropiado, la nomenclatura más utilizada es la de ciudadela.

Atendiendo a los propósitos de esta investigación, se consideró conveniente no solo precisar los términos a emplear, sino también indagar sobre ciertos aspectos significativos para la caracterización tipológica de las casas de vecindad. Para esto, se hizo un estudio comparativo de los diferentes enfoques al problema procedentes de las principales publicaciones nacionales a lo largo de un siglo, lo cual se sintetiza en la tabla 1.



Figura 3: Casa de vecindad (corrala) en Madrid, España. Fuente: Boletín de inscripción jornada “Corralas de Madrid: un paseo por su pasado, presente y futuro” Centro Cultural La Corrala Museo de Artes y Tradiciones Populares.

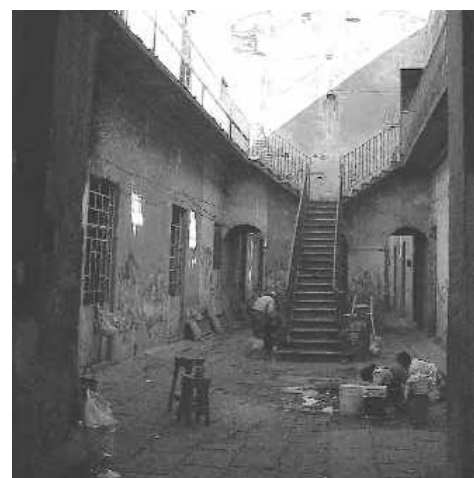


Figura 4: Casa de vecindad (vecindad) en Puebla, México. Fuente: BLANC, Bernadette; LESSARD, Marie y NEGRÓN, Paula (Edit.)

16. UTEHA. Diccionario enciclopédico. México : Ed. La Carpeta. Vol. II, págs. 180, 760.
17. García Polo, Yanei. Estrategia de intervención para mejorar las condiciones de habitabilidad en las casas de vecindad del barrio Colón. Facultad de Arquitectura, Instituto Superior Politécnico José A. Echeverría. La Habana : s.n., 2011. Tesis de Maestría. Tutora: Mabel Matamoros.
18. Pérez, Mario L. y José L. Arzola. Expresiones y términos jurídicos. Santiago de Cuba : Oriente, 2009. pág. 318.
19. Ministerio de Justicia. Ley General de la Vivienda. La Habana : Ministerio de Justicia, 2004. pág. 60. Amotado y concordado por la Dirección de Legislación y Asesoría del Ministerio de Justicia.

Tabla 1: Principales clasificaciones analizadas.

| DIEGO TAMAYO_1904 [20] | | ZARDOYA_1993 [4] | | | COCA_1993 [7] | | |
|---|--------------------------------------|--|-----------|---------------------|-------------------------------------|-----------|--|
| Forma de concepción y construcción | | [Características y proporciones del patio] | | | [Ubicación en la manzana y accesos] | | |
| Casas de vecindad | Edificaciones adaptadas | Casas de vecindad | Ciudadela | Cuartería | Casas de vecindad | Ciudadela | Cuartería |
| | Edificaciones diseñadas con este fin | | | Con patio central | | | UBICACIÓN EN LA MANZANA |
| | | | | Con pasillo lateral | | | _Lote frente a la calle |
| | Habitaciones adjuntas a los establos | | | Irregular | | | _Espacios residuales en centros de manzanas. |
| Habitaciones muy precarias | Ciudadela-Pasaje | ACCESOS | | | | | |
| | | | | | | | _Acceso lateral |
| | | | | | | | _Acceso central |
| BAY Y SEVILLA (1924) [12]: No realiza ninguna clasificación. Adopta sin distinción los términos solar, ciudadela y casa de vecindad. | | | | | | | |
| MARTÍNEZ INCLÁN (1925) [11]: No realiza ninguna clasificación. Adopta sin distinción los términos solar, ciudadela y casa de vecindad. | | | | | | | |
| CHAILLOUX CARDONA (1945) [8]: Usa de forma indistinta los términos solar, ciudadela y casa de vecindad, aunque se reniega al englobar de forma aleatoria a las tres denominaciones con solares o casa de vecindad. No obstante también los clasifica según la cantidad de habitaciones en 3 grupos: casa de vecindad, cuarterías y ciudadela variando su tamaño desde los inmuebles más pequeños a los más grandes respectivamente. | | | | | | | |
| VENEGAS (2002) [5]: No realiza ninguna clasificación. Adopta sin distinción los términos solar, ciudadela y casa de vecindad. | | | | | | | |

Los resultados del estudio demuestran la conveniencia de adoptar el término casa de vecindad para las distintas modalidades de inquilinato, diferenciando las mismas según su origen en ciudadelas y cuarterías. Asimismo, para estudios más detallados se recomienda identificar algunas características tipológicas distintivas, como son la ubicación en la manzana; la forma y proporciones de los lotes; la forma de acceso; los pasillos y patios; la ubicación de los servicios colectivos; la ubicación de la escalera y el sistema técnico constructivo. (6)

Intervenciones en casas de vecindad. Tendencias en Cuba

Si bien las casas de vecindad han sido objeto de frecuentes transformaciones constructivas en las últimas cinco décadas, las publicaciones en el ámbito nacional sobre el tema son muy escasas. No obstante, la consulta de los materiales disponibles permitió identificar tres tendencias fundamentales en las intervenciones realizadas en los últimos años: las realizadas por la Oficina del Historiador en La Habana Vieja; las que realizan los gobiernos locales y las que emprenden por cuenta propia los habitantes de las casas de vecindad.

La labor realizada por la Oficina del Historiador de la Ciudad (OHC) en la Habana Vieja ha permitido recuperar gran cantidad de inmuebles con pésimas condiciones a partir de rehabilitaciones, reparaciones e intervenciones constructivas. El sistema de gestión, planeamiento y diseño de esta estructura atípica en Cuba ha permitido rescatar inmuebles con alto valor patrimonial, aunque también ha posibilitado realizar pequeñas intervenciones en un porcentaje elevado de casas de vecindad en ese territorio (21). Dentro de las acciones realizadas se destaca la recuperación

20. Tamayo, Diego. La vivienda en procomún. La Habana : Imprenta La Moderna Poesía, 1904.

21. Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana. Situación de la vivienda en el Centro Histórico: Condiciones generales y afectaciones constructivas. La Habana : s.n., 2005. Vol. Serie Población y Vivienda No.5.

de los espacios de uso colectivo como patios, zaguanes, galerías y pasillos. En sentido general, la política seguida ha tenido como objetivo el de preservar a la población en el lugar y priorizar, dentro de la vivienda, la que es subvencionada por el Estado, es decir, la vivienda social. (Figura 5)



Figura 5: Casa de vecindad en San Ignacio 360 rehabilitada por la OHC. Fuente: Autores varios. La Plaza Vieja de La Habana. Proceso de recuperación. Sevilla: Junta de Andalucía.

La segunda forma de intervención es la conocida como de erradicación y mejoramiento, promovida por los gobiernos municipales. Estas acciones se realizan en el marco del “Programa nacional de erradicación de ciudadelas” que consiste en demoler estas edificaciones para construir nuevas obras. No obstante, en aquellos casos en que el financiamiento es limitado, se realizan acciones puntuales en las habitaciones para mejorar los principales problemas técnicos-constructivos, proveer de servicios sanitarios y de cocinas y aumentar la superficie de las viviendas, reconociéndose que tales actuaciones son temporales, hasta que las condiciones económicas permitan soluciones definitivas (22). La información consultada no contiene datos precisos sobre las soluciones, pero es sabido que las mismas no satisfacen todas las exigencias de habitabilidad requeridas. (Figura 6)

La última tendencia presente en la actualidad es la que desarrollan los moradores por esfuerzo propio. Estas acciones si bien aparentemente resuelven algunos problemas individuales, por lo general empeoran las condiciones ambientales de las habitaciones y en particular, la situación a nivel de conjunto, pues en la generalidad de los casos se realizan sin asesoría profesional, contribuyendo al caos espacial y estético que muchas veces se transfiere al espacio público. Sin embargo, esta experiencia tiene como elemento positivo a considerar en futuras transformaciones, el aporte potencial de la población en la solución del problema. (Figura 7 y 8)



Figura 7: Casa de vecindad en San Salvador no. 428, El Canal, La Habana.



Figura 8: Casa de vecindad en Armonía no. 423, El Canal, La Habana.



Figura 6: Casa de vecindad intervenida por el estado a partir de construcción de cocinas y baños hacia el patio lateral. Suzarte no. 585, El Canal, La Habana.

22. García Santos, Nelson. Rehabilitan cuarterías en Villa Clara. Juventud Rebelde. abril de 2014. edición digital.

Para complementar este estudio, se tuvieron en cuenta los resultados de las investigaciones de Herrera (23) quien entrevistara en 2006 a un grupo de expertos nacionales. Según este autor, hay quienes consideran⁴ que esta tipología de vivienda de espacios mínimos pudiera ser aprovechada para determinados sectores de la población que no requieren de grandes y complejas viviendas, como pudieran ser los jóvenes, los estudiantes, personas solteras o los ancianos, siempre que sea factible una futura movilidad de estos habitantes ante nuevas necesidades, aunque no descartan la posibilidad de transformar dichos inmuebles para albergar otras funciones como tiendas y hospedaje.

Los entrevistados coincidieron de forma casi generalizada en la necesidad de preservar los espacios semipúblicos por ser áreas que benefician la calidad ambiental de los espacios interiores, propician el intercambio social entre los habitantes y permiten crear zonas verdes escasas en zonas compactas, aunque son partidarios de la eliminación de los servicios compartidos.

Existe menos consenso acerca de si se deben repetir o no los esquemas tipológicos originales, ya que si bien algunos proponen aumentar la superficie útil aprovechando la distribución original de las habitaciones, por el ahorro de recursos que esto representaría⁵, en cambio otros consideran que la disposición original no encierra ningún valor material, social ni cultural y que no debería considerarse⁶. También se señaló la necesidad de estudios particulares en el lugar a intervenir, propiciando la participación de la población en el proceso⁷.

Por su parte, Coca (7) sugiere la conveniencia de utilizar las dimensiones de una habitación como "módulo espacial-funcional-estructural" lo que facilitaría el proceso de diseño a partir de combinaciones modulares que tengan en cuenta las condiciones reales del sitio y la situación particular de cada familia.

Las experiencias nacionales, así como las opiniones de expertos demuestran que si bien los problemas relacionados con las casas de vecindad se caracterizan por su alta complejidad, no obstante se vislumbran enfoques y caminos para la transformación de dicha realidad, a partir de procesos locales y participativos, teniendo en cuenta los altos niveles de identificación de la población con las características propias de este hábitat.

Sin embargo, debe llamarse la atención sobre las dificultades que se podrían presentar en los procesos de transformación en relación con la definición de la situación de partida, puesto que las casas de vecindad que han sido transformadas tanto por el Estado como por esfuerzo propio en los últimos quince años, consideran que una habitación de una casa de vecindad pasa a la categoría de vivienda cuando se ha hecho alguna intervención que le permita cumplir con las exigencias de un área mínima de 25 m² y de tener baño y cocina propios. Esto puede resultar engañoso, pues aparte de que por lo general otras condiciones espaciales y ambientales no se resuelven, la conformación general de los edificios se mantiene inalterable, perpetuando los problemas de habitabilidad heredados de su génesis tipológica. Lo anterior podría explicar la sensible disminución de las cifras aportadas por el censo más reciente, en el cual se declara la existencia de alrededor de 11 mil habitaciones en ciudadelas (15), en relación con los datos ofrecidos por Coca (7) quien en el año 2003 estimó, a partir de la información suministrada por las direcciones municipales de arquitectura y urbanismo, cerca de 60 mil habitaciones en la propia ciudad.

23. Herrera Domínguez, Yoanny. Solar, colectividad ¿Identidad? Facultad de Arquitectura, Instituto Superior Politécnico José A. Echeverría. La Habana : s.n., 2006. Tesis de diploma. Tutora: Eliana Cárdenas.

⁴ Ramón Collado y Ángela Rojas

⁵ Rosendo Mesías

⁶ Ángela Rojas e Isabel Rigol

⁷ Orlando Inclán

Intervenciones en casas de vecindad. Experiencia internacional

Algunos estudios aseguran que las casas de vecindad no llegan al 3 % del total de las viviendas en países como Argentina, Chile, Costa Rica, Perú y Ecuador (24). Este dato podría tomarse como indicador de la tendencia de demoler estas edificaciones, debido a los intereses especulativos y al papel del mercado en territorios tan demandados por su centralidad, por la presencia de servicios y por los valores históricos-culturales que poseen, ocasionando una sensible transformación en las principales ciudades latinoamericanas. A pesar de esto, se han realizado intervenciones importantes en esta tipología arquitectónica, dentro de las que se destacan las realizadas en los conventillos de Valparaíso en Chile y en las corralas de Madrid en España.

Recuperación de inmuebles con participación social (INTERVENCIONES EN CONVENTILLOS DE VALPARAISO, CHILE)

La propuesta de recuperación edilicia de esta ciudad chilena se basa en rehabilitar las antiguas casas de vecindad con la participación de los habitantes originales (25). Para esto se realizó un diagnóstico y planeamiento de todos los conventillos de Valparaíso que tenía como objetivos: identificar los inmuebles con esta tipología; generar una base de dato actualizada con información clave de estas edificaciones; realizar un diagnóstico de la situación legal, social y técnico constructiva de estos inmuebles; analizar las posibilidades de rehabilitación estimando costos de inversión y proponer herramientas capaces de propiciar los distintos planes para la intervención de los conventillos. (26)

Uno de los ejemplos más representativos de estas intervenciones es la rehabilitación de antiguo conventillo Unión Obrera. En el mismo se ampliaron la superficie útil de los apartamentos, se dotó de una nueva infraestructura además de la reparación o reconstrucción de aquellos elementos con problemas técnicos constructivos. Es relevante que además se recuperan los espacios de uso común del patio y los pasillos, se crea un espacio con función multiuso para la comunidad y un local para funcionar como servicio público que permita generar ingresos para el mantenimiento del edificio. (27) Este edificio además constituye una de las principales experiencias que tiene Chile en la rehabilitación de un edificio de vivienda social con carácter patrimonial. (28) (Figuras 9)



Figura 9: Unión Obrera antes y después de la rehabilitación. Fuente: Rehabilitación Unión Obrera: Cerro Cordillera. ARQ (Santiago Chile) no73, 2009.

Recuperación de valores y cambio de uso (CORRALAS ESPAÑOLAS) (Figuras 10 y 11)

En España y particularmente en Madrid, a pesar del fuerte crecimiento inmobiliario, se han ido recuperando algunos de los edificios ocupados por antiguas corralas. Uno de los programas de rehabilitación habitacional con

24. Arraigada, Camilo. www.google.com. [En línea] ISBN: 978-92-1-121766-7.
25. Kaplan Depolo, Paulina. Rehabilitación de la vivienda colectiva en Valparaíso. Distintas miradas para distintas problemáticas. [En línea] <http://prezi.com>.
26. CORTAL Consultores. [En línea] www.google.com.
27. CASIOPEA. [En línea] abril de 2011. wiki.ead.pucv.cl.
28. Catillo Couvé, María José. Participación desde abajo y políticas públicas. La rehabilitación del edificio de la población obrera de la Unión de Valparaíso. [En línea] www.google.com.



Figura 10: Rehabilitación de una corrala en España. Fuente: www.mamenmoreno.com



Figura 11: Interiores de rehabilitación de una corrala. Fuente: www.es.paperblog.com

mejores resultados es el denominado "Rehabilitación Autonómica" creado desde el año 1985 y que ha permitido intervenir hasta el año 2011 unas 180 mil viviendas de toda la región. (29) Dentro estas se han intervenido en barrios como el de Lavapiés en el cual se han podido rehabilitar 132 corralas que datan, en su mayoría, del siglo XVIII. (30) Este programa persigue como objetivos mejorar el estado técnico-constructivo y mejorar las condiciones de habitabilidad. Estos proyectos eran encargados y financiados por la Administración y además la Junta de Andalucía asumía el 50% de la actuación. (29)

Según Cruz y Rio (31) las actuaciones en esta tipología son singulares porque recuperan el patio interior a partir de dos tipos de intervenciones. En la primera se demuelen todos los interiores manteniendo únicamente las fachadas y se reconstruye posteriormente el mismo siguiendo la misma distribución y estructuración tipológica original, e incluso se amplían en ocasiones las dimensiones de los patios para mejorar las condiciones ambientales en los interiores. La segunda rehabilita la estructura existente a partir del refuerzo y sustitución parcial de la misma. Si bien en ambos casos persiguen lograr alcanzar las condiciones de habitabilidad que corresponden a la vida moderna, cada opción se selecciona en dependencia de la complejidad técnica de la intervención así como de los recursos disponibles para la misma. (31)

En la mayoría de estas rehabilitaciones se ha tratado que permanezca la población originaria para lo cual se han creado distintas herramientas de financiamiento, ya que los vecinos asumen casi la mitad de la inversión, de forma tal que a partir de créditos o exenciones de pago se protejan a los habitantes con peor situación económica.

Este tipo de inmuebles han sido de gran aceptación para sectores jóvenes por ser un pequeño espacio a precios económicos en zonas muy céntricas de la ciudad. Para esto los dueños de los mismos no solo han intervenido en las condiciones técnico-constructivas sino que además han realizado nuevas soluciones de interiorismo que han permitido aprovechar la escasa área útil. (32) Otra tendencia en la intervención de estas edificaciones es de acondicionarlas como viviendas estudios con un estándar mucho mayor para sectores más altos de la sociedad. La aceptación de esta tipología residencial ha conllevado que incluso se estén realizando edificaciones de nueva planta con similar distribución espacial ya que esta tipología ha demostrado ser apropiada para las zonas compactas donde se ubican. (33)

Este proceso de valoración de inmuebles tradicionales madrileños ha sido aprovechado además en visitas turísticas hacia los mismos e incluso se han declarado dos de estas casas de vecindad como bienes de interés cultural español. (34)

Conclusiones

El estudio realizado permite comprender el desarrollo histórico de un fenómeno urbano muy complejo que aún se mantiene latente en muchas ciudades, y entre ellas La Habana, a pesar de acciones que se han efectuado para solucionar problemas vinculados a su origen, como son la falta de privacidad, de espacio útil y de redes técnicas, así como precarias condiciones ambientales y técnico-constructivas.

A pesar de estos problemas, que se transfieren a la ciudad no solo por su magnitud, sino también por exteriorizarse hacia el espacio público, las casas de vecindad se identifican con modos de vida que son portadores de valores

29. Llorente Sánchez, Lina. La rehabilitación residencial en los procesos de recuperación de centros históricos. Casos de Latinoamérica y España. [En línea] www.revistaplano.uc.cl.
30. ERAIKAL. Rehabilitación de 542 edificios en el barrio de Lavapiés, en Madrid. [En línea] marzo de 2013. <http://eraikal.blog.euskadi.net>.
31. Recuperación de corralas. Viviendas con sabor castizo. Cruz Astorgui, Jaime y Brío Merino, Mercedes. Revista Cercha, págs. 64-71.
32. ANIDA. Las corralas madrileñas rejuvenecen. [En línea] marzo de 2014. www.blog.anida.es.
33. Colectivo de autores. Las siete vidas de las corralas. [En línea] octubre de 2008. www.elmundo.es.
34. Las corralas madrileñas. [En línea] www.esmadrid.com.

inmateriales, lo que se ha tenido en cuenta en intervenciones constructivas realizadas en diferentes lugares del mundo.

Se considera conveniente adoptar la denominación de casa de vecindad como término común para las distintas modalidades de inquilinato, diferenciando las mismas según su origen en ciudadelas y cuarterías.

Para el estudio de esta tipología resultan significativos elementos tales como: la ubicación en la manzana; la forma y proporciones de los lotes; la forma de acceso; los pasillos y patios; la ubicación de los servicios colectivos; la ubicación de la escalera y el sistema técnico constructivo

Los estudios para la transformación de las casas de vecindad deben tener en cuenta tres grupos de aspectos relacionados con la génesis del fenómeno que se analiza: los urbanos, los socio-culturales y los de habitabilidad arquitectónica.



Natalí Collado Baldoquín.

Arquitecta, Máster en Ciencias, docente de la Facultad de Arquitectura, Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría, CUJAE.



Mabel Matamoros Tuma.

Arquitecta, Doctora en Ciencias Técnicas, Profesora Titular de la Facultad de Arquitectura, Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría, CUJAE.