

**Ciudades en transición. Procesos urbanos y políticas de rehabilitación en contextos diferenciados: Centro Histórico de La Habana y Ciudad Colonial de Santo Domingo**



**Jesús M. González Pérez (Editor)**

**Ciudades en transición. Procesos urbanos y políticas de rehabilitación  
en contextos diferenciados: Centro Histórico de La Habana y Ciudad  
Colonial de Santo Domingo**

**Jesús M. González Pérez (Editor)**

 Jesús M. González Pérez (editor y coordinador).

 Jesús M. González, Margarita Novo, Onofre Rullan, Sònia Vives, Eduardo Salinas, Ricardo Remond, Maite Echarri, Roberto González.



Este libro está bajo una licencia *creative commons*. Usted es libre de:

• Copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra con las siguientes condiciones:

Reconocimiento: debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciador (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o apoyan el uso de la obra).

No comercial: no puede utilizar esta obra para fines comerciales.

Sin obras derivadas: no se puede alterar, transformar o generar una obra derivada a partir de esta obra.

• Al reutilizar o distribuir la obra, se deben dejar bien claros los términos de la licencia de esta obra.

• **Alguna de estas condiciones** puede no aplicarse si se obtiene el permiso del titular de los derechos de autor.

Para cualquier otro uso o avisos de su utilización, por favor comuníquese a: [jesus.gonzalez@uib.es](mailto:jesus.gonzalez@uib.es)

Impresión: [amadip.esment](http://amadip.esment)

ISBN: 978-84-697-2117-9

D.L.: PM 2-2015

Palma (Illes Balears), 2015

Foto de portada: Ciudad Colonial de Santo Domingo.

**Editor y coordinador**

Jesús M. González Pérez (UIB)

**Autores****Universitat de les Illes Balears (UIB):**

Jesús M. González Pérez

Margarita Novo Malvárez

Onofre Rullan Salamanca

Sònia Vives Miró

**Universidad de La Habana (UH):**

Eduardo Salinas Chávez

Ricardo Remond Noa

Maite Echarri Chávez

Roberto González Sousa

**Fotografías**

Santo Domingo: Margarita Novo Malvárez y Jesús M. González Pérez.

La Habana: Onofre Rullan Salamanca, Sònia Vives Miró, Jesús M. González Pérez, Alina González Viera, Juan C. González Villaveirán y Nicole Gutiérrez.

Este libro se ha impreso con una ayuda recibida de la **XI Convocatòria d'ajuts per a accions d'educació per al desenvolupament** (2014-2015) otorgada por la Oficina de Cooperació al Desenvolupament i Solidaritat (OCDS) de la Universitat de les Illes Balears (UIB), **de acuerdo a las olicitud titulada "Hacia una nueva colonización del Caribe. Turismo y transformaciones urbanas en el Centro Histórico de La Habana y la Ciudad Colonial de Santo Domingo"**. Este trabajo se enmarca en el proyecto "Turismo y transformación de espacios urbanos. Análisis comparado y transferencia de conocimientos para diferentes ciudades de Cuba y la República Dominicana", Proyecto de Cooperació Universitària al Desenvolupament – 2012, Govern de les Illes Balears y OCDS-UIB. El objetivo principal del mismo es estudiar los procesos de transformación social y urbana vinculadas al desarrollo del turismo de sol y playa (casos de Boca de Camarioca y El Hoyo de Friusa) y al turismo urbano (casos de l Centro Histórico de La Habana y Ciudad Colonial de Santo Domingo). Con la excepción de aquellos mapas procedentes de planes territoriales y urbanísticos, la cartografía es de elaboración propia y la mayor parte de las fotografías son obra de los autores. Estas últimas fueron realizadas durante el trabajo de campo desarrollado durante los meses de junio y julio de 2013. Asimismo, este libro desarrolla objetivos de otros dos proyectos: "Red para el estudio de las ciudades europeas postcrisis" (EUI2013-51088), acciones de dinamización Europa Investigación, Ministerio de Economía y Competitividad; y "Geografías de la crisis: análisis de los territorios urbano-turísticos de las Islas Baleares, Costa del Sol y principales destinos turísticos del Caribe y Centroamérica" (CSO 2012-30840), Plan Nacional de I+d+i, Ministerio de Economía y Competitividad, que cuenta con ayudas del fondo FEDER y de la **Direcció General d'Universitats, Recerca i Transferència del Coneixement** (Govern de les Illes Balears).



# Índice

|  | Página |
|--|--------|
| Prólogo  | 6      |
| I. Una presentación. Procesos y dimensiones de los territorios de estudio en el contexto de otros centros históricos de América Latina y el Caribe | 8      |
| II. Los centros históricos en el contexto urbano de las respectivas capitales nacionales. Santo Domingo y La Habana                                | 19     |
| III. Estructura y morfología urbana. Diversidad de formas y tejidos urbanos en un entorno cohesionado  | 26     |
| IV. Población y composición social. Los riesgos de la segregación y la fragmentación urbana  | 49     |
| V. Riqueza patrimonial y urbanística   | 68     |
| VI. Espacios públicos <i>no colonizados</i> . La importancia social y urbanística de las plazas públicas   | 101    |
| VII. La ciudad abierta al mar. Los malecones   | 115    |
| VIII. Los principales ejes cívicos y comerciales   | 130    |
| IX. Degradación y desorden urbanístico. La urbanización irregular en el centro de la ciudad  | 145    |
| X. La rehabilitación urbana como ayuda al desarrollo. Una lectura poliédrica   | 166    |
| XI. El turismo como estrategia de rehabilitación urbana. La consolidación del turismo de masas y los primeros indicios de turismo residencial      | 183    |
| XII. Políticas de rehabilitación urbana. Sistemas de planeamiento complejos y diferenciados  | 205    |
| XIII. Ciudades en transición. La gentrificación como proceso y objetivo  | 228    |
| XIV. Reflexiones finales   | 266    |
| Bibliografía   | 268    |

## Prólogo

La Globalización está “franquiciando” nuestras ciudades y la franquicia implica homogeneidad, paisajística y social, frente a la heterogeneidad secular de los centros urbanos. Esta uniformidad es la evidencia palpable de una reestructuración urbana a escala supralocal que aspira, entre otros, a convertir las urbes en productoras de sobrevalor inmobiliario, en productoras de renta urbana, más que de productos y servicios urbanos como venía aconteciendo hasta la irrupción de las políticas neoliberales.

A esta situación se ha llegado a través de un dilatado proceso geohistórico en el que las ciudades o, mejor dicho, las relaciones económicas que se articulan a partir de ellas, han dirigido el proceso. Después de la Segunda Guerra Mundial, las ciudades occidentales experimentaron un proceso de expansión suburbana que, a modo de nueva frontera, iban incorporando nuevos territorios a la producción urbana en clave turística o inmobiliaria. El resultado geográficamente más conocido fueron las llamadas áreas o regiones metropolitanas que, en una lectura a escala continental, podrían hacerse extensivas a los *resorts* turísticos caribeños o mediterráneos directamente dependientes de las “ciudades centrales” norteamericanas o europeas.

El viraje neoliberal de la década de 1990 acentuó esta tendencia pero ahora en una doble dirección. Por una parte se agudizó la expansión centrífuga de la frontera suburbana con más *resorts* que se incorporan a las redes de las jerarquías urbanas centrales y, por otra, la frontera urbana activó un nuevo vector, ahora de carácter centrípeto, que se dirigió hacia el centro de las ciudades o, mejor dicho, hacia aquellas partes de las ciudades que habían sido empobrecidas y desvalorizadas en el contexto de la anterior expansión suburbana.

Los cascos antiguos habían sido unos de los principales afectados por la desvalorización urbana paralela a la expansión suburbana. La ciudad miraba hacia la nueva urbe y, consecuentemente, ignoraba la vieja ciudad. Cuando la desvalorización de la ciudad antigua alcanzó unos niveles lo suficientemente bajos, y empezaron a asomar las iniciativas y ayudas oficiales, la inversión inmobiliaria se hizo rentable y la iniciativa privada y las instituciones comenzaron a presionar la frontera urbana interior. En este contexto, revalorización patrimonial, regeneración urbana, rehabilitación, reforma, reurbanización... son vocablos políticamente correctos que empiezan a reivindicarse frente a la simple expansión superficial de la urbe. Pero como acontece con toda expansión fronteriza se dan afectados y desplazados. Las comunidades rurales fueron unas de las principales perturbadas por la expansión suburbana posterior a la Segunda Guerra Mundial y las comunidades urbanas vecinales de los cascos antiguos fueron los principales afectados por el avance de la frontera urbana interior impulsada por las políticas neoliberales de la década de 1990.

Como es obvio, este doble proceso expansivo de la frontera urbana no ha afectado de igual forma a las ciudades de los países del Norte y del Sur. El modelo descrito se ajusta especialmente a lo acontecido en las ciudades occidentales, ya que la pulsación suburbana no fue tan palpable en las ciudades de los países pobres. En todo caso a estas últimas le llegaron, en forma de *resorts*, las oleadas suburbanas de los países más ricos y ahora le están llegando, además, las oleadas intraurbanas de la llamada gentrificación.

Ambos procesos, suburbanización y gentrificación, son, como decíamos, procesos que homogenizan el paisaje, tanto físico como social. Una homogenización que ya tuvimos ocasión de analizar en otra ocasión en sus aspectos referidos a la frontera suburbana que representan algunos *resorts* del Caribe (González et al., 2012) y que ahora abordamos centrándonos en la frontera intraurbana que se expande en el interior de la Ciudad Colonial de Santo Domingo y el Centro Histórico de La Habana.

Estos centros son dos de los nueve cascos caribeños que lucen la condecoración de Patrimonio Mundial. Desde 1982 en el caso cubano y desde 1990 en el dominicano. Toda una tarjeta de presentación para que, en las décadas venideras, pudiera expandirse la frontera reurbanizadora. En sus aspectos formales presentan muchas similitudes, como evidencian las fotografías que ilustran el libro, pero no tanto en sus aspectos sociales pues, como es notorio, ambos enclaves resultan de historias sociopolíticas muy dispares. En el libro se estudia si la tendencia social de fondo en los dos centros históricos evoluciona hacia la convergencia o si, por el contrario, se mantienen las distancias actuales.

Los modelos urbanos globales, basados en la revalorización urbana para su explotación turística e inmobiliaria, requieren de unas condiciones de explotación concretas sin las cuales aquel modelo no es posible. La homogenización formal y paisajística, que ya se detecta en tantas ciudades históricas europeas y latinoamericanas, se intuye como un preludio de una homogenización social. En este sentido, aunque las diferencias entre las dos ciudades es notable, los impactos producidos por el turismo y el desarrollo inmobiliario producen riesgos de segregación.

En Santo Domingo existen evidencias de que la segregación social urbana hace rentable la inversión y, en paralelo, desplaza a los segregados que no pueden asumir los costes inmobiliarios parejos a la revalorización. El éxito patrimonial es un fracaso social. En muchas ciudades europeas se ha demostrado que la revalorización patrimonial y urbana funciona, en términos económicos, solo si los residentes de los ámbitos revalorizados dejan paso en sus barrios a capas sociales –locales o foráneas- con rentas o capacidad de endeudamiento que permitan al inversor obtener suficientes excedentes. El circuito solo podría cortocircuitarse si los beneficiarios de la revalorización fueran los mismos habitantes de los barrios antes empobrecidos y desvalorizados, pero por su condición de empobrecidos no podrán acceder al espacio revalorizado. Es más, si no estuvieran empobrecidos y los barrios desvalorizados, la inversión, por exceso de costes, no sería rentable y no se llevaría a cabo.

El modelo, de no cambiar drásticamente, aunque se desarrolle con diferentes ritmos y pulsaciones, es claro y conocido: desvalorización, reinversión pública y/o privada, desplazamiento de comunidades locales, recolonización por capas sociales de mayor renta y/o capacidad de endeudamiento. Un modelo global, una especie de franquicia de la globalización, sobre la que valdría la pena que meditáramos y frente a la que deberíamos reaccionar.

## I. Una presentación. Procesos y dimensiones de los territorios de estudio en el contexto de otros centros históricos de América Latina y el Caribe

El Caribe es una región compleja por su origen paleogeográfico y el desarrollo histórico de su conquista y colonización. Está formada por áreas litorales continentales pertenecientes a nueve países y por un numeroso conjunto de islas. El paisaje y el modelo de explotación turística, de tipo sol y playa, son imágenes reconocibles e intencionadamente promocionadas del Caribe. El otro rasgo que lo identifica es su larga dependencia colonial. Una dependencia de tipo política, porque Estados Unidos y Europa (Holanda, Francia o Gran Bretaña) conservan todavía una destacada presencia en el Caribe. Muchas islas no han obtenido la independencia de sus antiguas metrópolis y las islas-estado independientes son una minoría. Pero también una dependencia económica fundamentada, primero, en las plantaciones y la agricultura de exportación y, a partir del final de la Segunda Guerra Mundial y fundamentalmente desde 1990, en la especialización en el turismo, ocio y entretenimiento. El paisaje, las condiciones climáticas y la situación geoestratégica facilitan estos procesos. En la actualidad, la relación residentes/turistas está muy próxima a un turista por habitante. A principios de la década de 2010, las islas del Caribe tenían una población de 40 millones de habitantes. La previsión de turistas es de 40 millones para 2020. Así, el Caribe es un ejemplo de periferia turística especializada, una periferia global situada entre el Norte desarrollado y el Sur subdesarrollado.

Aunque no se pueda hablar de una ciudad del Caribe, la historia urbana de esta región queda plasmada en tres fases asincrónicas: las ciudades coloniales, las ciudades desarrollistas y las ciudades abiertas, con un paréntesis particular en el caso de La Habana, identificada como “**ciudad socialista**” (Dilla, 2010). Lo español, francés e inglés constituyen el sustrato urbano-cultural más destacado. La herencia anterior al siglo XV es únicamente arqueológica. No obstante, en la mayoría de las ciudades, esta primera trama antigua está profundamente modificada. Sectores en forma de cuña desarrollados a lo largo de los ejes de penetración, construidos en la década de 1930, y una estructura celular y discontinua de barrios de diferente condición económica y social en las periferias, levantados a partir de 1960, son los tejidos urbanos más extensos (Lois, González y Escudero, 2012). La estructura urbana y el patrimonio de la etapa colonial representan, en la mayoría de los casos, las formas urbanas más reconocibles y de mayor calidad.

En la década de 1950, en un contexto de creciente metropolización, los centros históricos de las ciudades de América Latina y el Caribe sufrieron los efectos de la degradación. La institución pionera en la protección del patrimonio histórico y artístico fue la *Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* de Brasil (SPHAN) –en la actualidad Instituto (IPHAN)- fundada en 1937. Las primeras experiencias de conservación en los centros históricos se produjeron bajo el influjo de la reconstrucción europea después de la Segunda Guerra Mundial (Gutiérrez, 2008), pero fueron los nuevos movimientos que se estaban desarrollando en Italia, España y Francia en materia de rehabilitación de viviendas y dotación de equipamientos los que sirvieron de referencia en las más modernas políticas urbanas. En las décadas de 1950 y 1960, la recuperación se fundamentó en la restauración de monumentos y su puesta en valor. Por un lado, la localización de monumentos definía los

límites del casco histórico. En 1953, el Plan de San Juan de Puerto Rico se desarrolló bajo el concepto de Plan Regulador de la ciudad en el que se define al Viejo San Juan como conjunto monumental. En Santo Domingo, durante la dictadura militar de Trujillo, se llevaron a cabo algunas reconstrucciones y restauraciones monumentales de muy baja calidad que, entre otros, acarrió la expulsión de población de sus antiguos barrios (Carrión, 2001). Por otro lado, influido por experiencias europeas y las campañas de la Unesco en Venecia, el realce de los monumentos se convirtió en un modo de atraer turistas. La conversión de los monumentos en fuentes de ingresos justificaba la financiación de la restauración. Estos conceptos de valoración económica del patrimonio y financiación mediante el turismo fueron recogidos por la Organización de Estados Americanos en 1967, que elaboró las denominadas Normas de Quito (Hardoy y Gutman, 1992). En este contexto se inscribe la Ley Especial de Protección para la Antigua Guatemala (1969). En 1972, el Plan COPESCO para Cuzco-Puna puso el énfasis en el turismo como medida para la rehabilitación de la ciudad. En Cartagena de Indias, el estudio *"Cartagena, Zona Histórica"* (1970) constituye un paso trascendental para la actualización de la reglamentación de la Zona Histórica de acuerdo a los criterios de la Carta de Venecia.

El segundo período corresponde a los años 1970 y buena parte de los 1980. Es una etapa de reflexión en la que se amplió el concepto de lo histórico hacia lo cultural. Esto significó el interés por los conjuntos, por encima de los monumentos. Los centros históricos no son valorados solo por sus edificios patrimoniales sino también como espacios significativos para la sociedad. El turismo afianzó su papel en las políticas de rehabilitación por su capacidad para la atracción de inversiones, hasta el punto que son los ministerios de turismo los encargados de actuar sobre el patrimonio (Panamá, Cuzco, Cartagena de Indias).

Desde 1990, durante la etapa de dominio neoliberal en Latinoamérica y el Caribe, los centros históricos adquirieron su máximo prestigio en paralelo a su progresiva mercantilización. Al mismo tiempo que sufrieron un deterioro en sus calidades de uso, multiplicaron su valor de suelo urbano (Gutiérrez, 2008). Toda la ciudad estaba en venta o era susceptible de generar una ganancia. La recuperación del patrimonio fue encarada como un negocio. En Cartagena de Indias, bajo la excusa de recuperación de la ciudad y la dinamización inmobiliaria, se expulsó a la población negra y los grupos sociales de bajos ingresos que residían en los barrios de San Diego y, en menor medida, Getsemaní. Las celebraciones del 500 aniversario del llamado Descubrimiento de América en 1492 pusieron en marcha muchos proyectos, que se añadieron a los gestionados por el Proyecto Regional PNUD/Unesco. El gobierno español colaboró con las ciudades y los gobiernos regionales en la elaboración de planes y en la organización de escuelas-taller. Esta colaboración introdujo nuevos enfoques sobre las políticas de rehabilitación y la promoción de ciudades históricas llegados desde España. En Cuba, con el comienzo del Período Especial, el Consejo de Estado Cubano promulgó un decreto ley en 1993, por el que confiaba a la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (OHCH) toda la responsabilidad relativa a la rehabilitación del Centro Histórico, coincidente en buena parte con el municipio Habana Vieja. Esta oficina elaboró proyectos turísticos, inmobiliarios, de hostelería y transportes, que contaron con la participación de inversionistas privados extranjeros y el Estado cubano (Mutal, 2001). En la actualidad, el patrimonio y los conjuntos históricos de América Latina y el Caribe se debaten entre un proceso de deterioro y destrucción producto del abandono, en aquellos centros históricos en decadencia, o de su mala utilización, en aquellos que han

sufrido profundas transformaciones en las actividades y grupos sociales que los usan (Rojas, 2005). Los centros históricos de la región están perdiendo centralidad a favor de su conversión en enclaves turísticos. Si cabe con más fuerza que nunca, el turismo es la estrategia que dirige la mayoría de las intervenciones tanto de planes urbanos más o menos complejos como de los más sencillos proyectos inversionistas de dudosos objetivos. Autores como De la Calle Vaquero (2006) sostiene que, en un contexto de nuevas demandas globales de ocio y recreación, las ciudades históricas poseen los atributos idóneos para convertirse en destinos turísticos exitosos. Y así parece estar sucediendo en algunas ciudades del Caribe. Urbes que en demasiadas ocasiones están pasando a desempeñar una nueva función como oferta complementaria de los enclaves turísticos litorales de sol y playa, como un nuevo parque temático para visitar y donde consumir.

El turismo y la declaración de ciudades como Patrimonio Mundial (Unesco) dan inicio al proceso de internacionalización de los centros históricos del Caribe. Si tomamos la declaración de Ciudad Patrimonio Mundial como referencia para evaluar la calidad y el estado de conservación de los centros históricos, nueve ciudades de las islas del Caribe han obtenido esta distinción. Cuatro de ellas de Cuba, con diferencia el país mejor representado. La declaración de Ciudad Patrimonio Mundial representa, por sí misma, una acción estratégica de gran valor. Sin embargo, este reconocimiento, asociado a la protección y conservación, lleva aparejado que, desde su misma declaración, la ciudad se convierte en un producto de consumo: un lugar para visitar y donde invertir (González y Lois, 2010). Como consecuencia, aunque parezca una contradicción, los impactos, las presiones y amenazas pueden aumentar desde el mismo momento que la ciudad obtiene esta distinción. La rehabilitación urbana es un objetivo inherente en las políticas urbanas de estas ciudades y el turismo es considerado una línea estratégica fundamental para la recuperación de los tejidos históricos. La literatura sobre turismo y ciudades históricas es muy numerosa. Debido a la centralidad y riqueza patrimonial de estas partes de la ciudad, la gentrificación y la incorporación a los mercados turísticos son objetivos habitualmente programados por los planificadores. Sin embargo, la dificultad de controlar los procesos asociados las convierten en nuevos destinos del turismo de masas, tipológicamente fordista, y de las nuevas prácticas postfordistas, relacionadas con la especialización de determinados barrios en enclaves de segunda residencia en progresiva elitización. En los casos de estudio hay un nuevo riesgo: la conversión en espacios de oferta complementaria de los destinos de sol y playa de los países donde se asienta. Un lugar para visitar durante una sola jornada, concentrando toda la actividad turística y el uso del espacio en unas pocas calles, regresando el turista a pmoctar al resort del *all inclusive*. Este alojamiento del todo incluido puede ser un hotel de Bávaro, Varadero, Crane Beach, South Shore Park o un crucero atracado temporalmente en el puerto de la ciudad.

Los sectores urbanos declarados Patrimonio Mundial coinciden con aquellas partes de la ciudad de origen colonial. La excepción más importante es Trinidad (Cuba), que incorpora el Valle de los Ingenios. Es frecuente que incluyan el centro histórico y el sistema de fortificaciones. La superficie protegida está entre las 54 hectáreas de la ciudad de Camagüey (Cuba) y las 257,5 hectáreas de Saint George (Granada). En cuatro casos la zona central de protección se complementa con la delimitación de una zona de respeto (zona de amortiguación), en todos los casos más extensa que la propia zona central. Esta es una medida bien valorada en rehabilitación urbana, por cuanto introduce

propuestas proteccionistas en áreas limítrofes, en ocasiones sin un valor patrimonial o urbanístico destacable, pero igualmente importante por el contacto que mantiene con el sector protegido.

Aunque algunas calles apenas conservan elementos históricos y patrimoniales de relevancia, la delimitación de la Ciudad Colonial de Santo Domingo como Patrimonio Mundial se ajusta a los límites de la ciudad intramuros. Por el contrario, en La Habana, la zona Patrimonio Mundial es menos extensa de lo que en principio debería corresponder. Esta coincide con el área de mayor valor patrimonial, si bien no es representativa de la enorme riqueza urbanística y arquitectónica de la capital cubana, donde otros barrios de la ciudad bien se merecen estar incluidos dentro de esta declaración, como son los casos de Centro Habana y El Vedado. Si estos se incluyesen, La Habana tendría la mayor superficie de Ciudad Patrimonio Mundial del Caribe. En 1981, la zona delimitada como Patrimonio Mundial en La Habana incluía la zona interior de las antiguas murallas (142,5 hectáreas). Un año después, en 1982, se rectificó y se añadió la expansión correspondiente al reparto Las Murallas y el Paseo del Prado, sumando así un total 214 hectáreas. Aunque esta última extensión de 214 hectáreas no se ha oficializado, está reconocida en todas las tribunas internacionales y es el ámbito territorial considerado por la Oficina de Historiador de la Ciudad de La Habana. En fechas recientes, un grupo de expertos e instituciones cubanas ha estado trabajando en una propuesta de delimitación precisa de cada uno de los elementos que componen el bien declarado Patrimonio Mundial ("La Habana Vieja y su Sistema de Fortificaciones", como nominación en serie) y, al mismo tiempo, en la definición de una zona de amortiguamiento de dicho bien, tanto del lado terrestre como en el mar, atendiendo a las directrices emitidas por el Centro del Patrimonio Mundial y a lo establecido en materia de paisaje cultural y patrimonio subacuático. En la actualidad, se está a la espera de una decisión final por parte de la Unesco. Por su parte, la zona declarada Patrimonio Mundial de San Juan (Puerto Rico) solo incluye el edificio de La Fortaleza y el complejo de murallas. El denominado Distrito Histórico del Viejo San Juan no forma parte de esta delimitación. En marzo de 2013, el Departamento del Interior federal lo incluyó en el programa de Monumentos Históricos de Estados Unidos (National Historic Landmarks, NHL). Recientemente, se ha iniciado el proceso para que todo el casco urbano colonial se convierta en Patrimonio Mundial de la Unesco.

La literatura científica sobre centros históricos es muy numerosa. Igualmente, la bibliografía sobre temas urbanos es importante en las dos ciudades de estudio, fundamentalmente de La Habana. No obstante, existen dificultades para el acceso y la obtención de datos a escala intraurbana. En el caso dominicano, esto fue parcialmente resuelto con datos y mapas temáticos publicados por el Plan de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo. Sin duda, la documentación de este plan es la fuente más importante para estudiar la ciudad histórica de Santo Domingo. Así, aunque en ocasiones podamos disentir de los análisis vertidos por el Plan Estratégico de la Ciudad Colonial, el trabajo elaborado hace una década por Lombardi & Associati (2004) es una excepcional fuente de información, tanto por lo que respecta al análisis histórico como a las estadísticas que este presenta y que en buena parte son producto del trabajo de campo desarrollado por este equipo. En el caso cubano, a partir de los resultados del proceso restaurador llevado a cabo por la OHCH, se han generado importantes publicaciones que aportan una valiosa información. Además de las vinculadas directamente con la memorias o documentos de planeamiento,

destacan otras como "Una experiencia singular" (AA.VV., 2006a), "Desafío de una utopía" (AA.VV., 2002) o "Luces y simientes" (Rodríguez Alomá, 2012). A estos añadimos las valiosas aportaciones contenidas en la web "Sistema de Información Territorial del Centro Histórico" (<http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/instrumentos/sit>), donde se puede acceder, entre otros, a datos pomenorizados sobre edificaciones y espacios públicos.

La trayectoria de la moderna planificación urbana en materia de rehabilitación integral, aplicada después del modelo Bolonia (La Tendenza, Aldo Rossi), tiene un desarrollo desigual en Latinoamérica y el Caribe. Aunque con cierto retraso respecto a Europa, hay experiencias interesantes en esta región. En la actualidad, las propuestas y los modelos urbanos característicos de la ciudad emprendedora y neoliberal son predominantes. En los países del Caribe, el régimen político, el sistema de planificación y el modelo económico condicionan muchos de los casos más conocidos. Este libro tiene el objetivo de estudiar procesos urbanos en dos centros históricos del Caribe plenamente insertados en la globalización, fundamentalmente a través del turismo, como ejemplos de dos modelos sociopolíticos contrapuestos. La actividad turística es la base que sustenta la mayoría de las estrategias rehabilitadoras, produciendo diferentes dinámicas en los dos territorios. El papel concedido al plan como instrumento de cambio urbano y social, los diferentes valores de la "ciudad socialista" y la "ciudad capitalista", así como la función otorgada al sector inmobiliario en las políticas de rehabilitación constituyen elementos importantes para la construcción de modelos urbanos diferentes. Los análisis y las reflexiones se exponen a partir de un importante material cartográfico y fundamentalmente fotográfico realizado por los autores durante el trabajo de campo realizado en La Habana y Santo Domingo. Así, la lectura a partir de imágenes es fundamental para entender los procesos que estudiamos en esta obra.

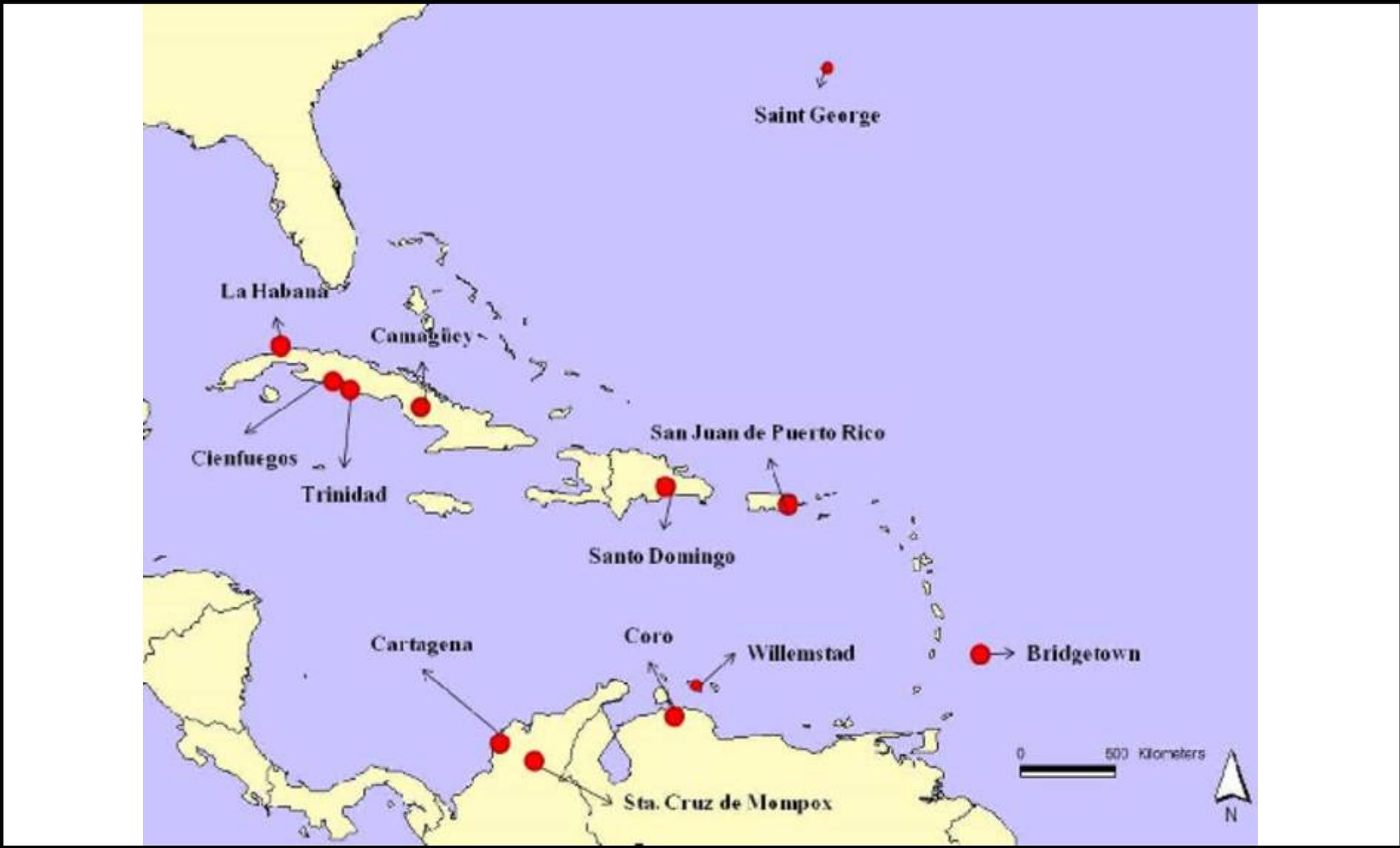
Ciudades Patrimonio Mundial de la región del Caribe en 2014<sup>1</sup>

| Ciudad                  | País                          | Inscripción | Sector inscrito   | Superficie.<br>Zona central (ZC) /<br>Zona de<br>amortiguación (ZA) | Inversión total<br>(nº solicitudes<br>aprobadas) |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|---|---|--|
| La Habana               | Cuba                          | 1982        | Ciudad vieja de La Habana y su sistema de fortificaciones                       | 214 ha (ZC)   | 263.777 USD (7)                                  |
| San Juan de Puerto Rico | Puerto Rico (EE.UU.)          | 1983        | Fortaleza y sitio histórico nacional de San Juan de Puerto Rico                 | -   | 3.300 USD (1)                                    |
| Cartagena               | Colombia                      | 1984        | Puerto, fortalezas y conjunto monumental de Cartagena de Indias                 | -   | 108.800 USD (6)                                  |
| Trinidad                | Cuba                          | 1988        | Trinidad y el Valle de los Ingenios   | -   | 76.000 USD (2)                                   |
| Santo Domingo           | Rep. Dominicana               | 1990        | Ciudad Colonial de Santo Domingo  | 106,0 ha (ZC)   | 82.207 USD (3)                                   |
| Coro                    | Venezuela                     | 1993        | Coro y su puerto (La Vela)  | -   | 0  |
| Sta. Cruz de Mompox     | Colombia                      | 1995        | Centro histórico de Santa Cruz de Mompox  | -   | 202.066 USD (5)                                  |
| Willemstad              | Antillas Holandesas (Holanda) | 1997        | Zona histórica de Willemstad, centro de la ciudad y puerto                      | 86,0 ha (ZC)<br>87,0 ha (ZA)  | 0  |
| Saint George            | Bermudas (Reino Unido)        | 2000        | Ciudad histórica de Saint George y las fortificaciones asociadas a las Bermudas | 257,5 ha (ZC)   | 0  |
| Cienfuegos              | Cuba                          | 2005        | Centro histórico de Cienfuegos  | 70,0 ha (ZC)<br>105,0 ha (ZA)                                       | 0  |
| Camagüey                | Cuba                          | 2008        | Centro histórico de Camagüey  | 54,0 ha (ZC)<br>276,0 ha (ZA)                                       | 74.948 USD (1)                                   |
| Bridgetown              | Barbados                      | 2011        | El Centro histórico de Bridgetown y su guarnición militar                       | 187,0 ha (ZC)<br>321,0 ha (ZE)                                      | 0  |

Fuente: elaboración propia a partir de Unesco ([http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=45692&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=45692&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)) y Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial (OCPM) ([http://www.ovpm.org/es/ciudades/por\\_region](http://www.ovpm.org/es/ciudades/por_region))

<sup>1</sup> Bermudas no pertenece exactamente a la región Caribe, pero muchas publicaciones e instituciones las incluyen en los análisis de este territorio debido a las similitudes culturales y económicas que guarda con otras islas del Caribe. La ciudad de Santa Cruz de Mompox es interior, no limita con el mar Caribe, pero por sus características culturales y paisajísticas se incluye en esta región. Además, el departamento de Bolívar, al que pertenece Santa Cruz, limita con el mar Caribe.

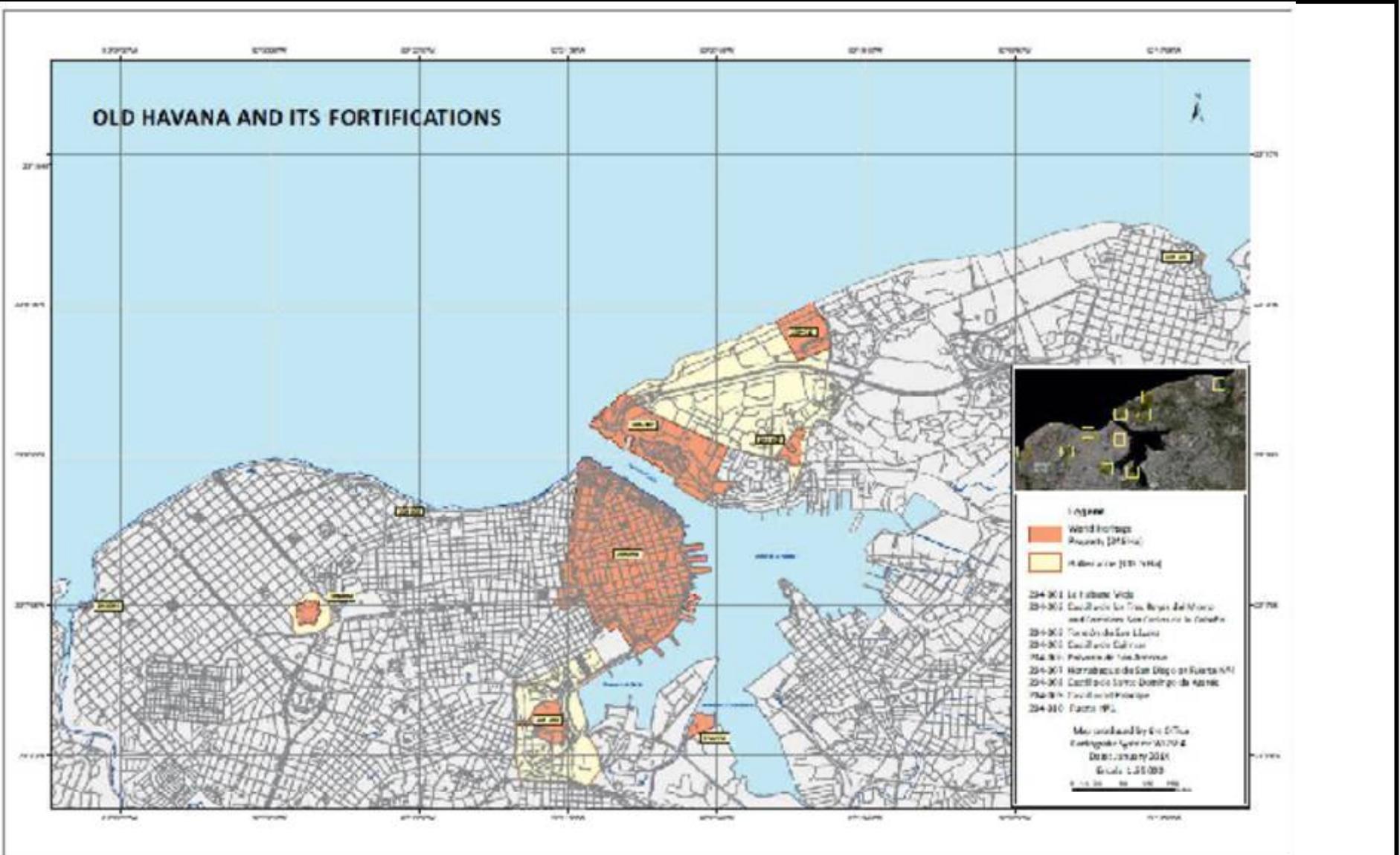
Ciudades Patrimonio Mundial de la región del Caribe en 2014



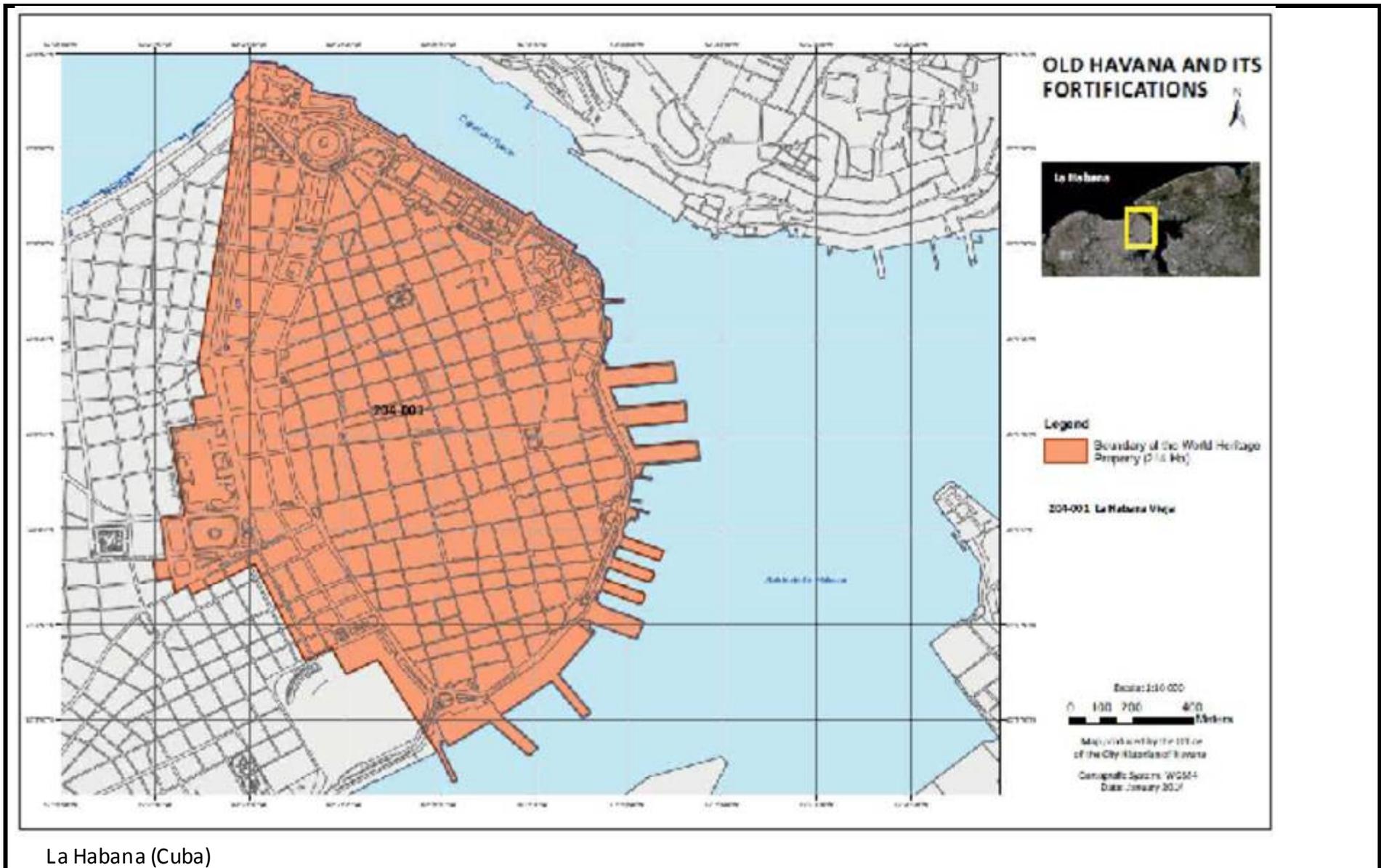
Áreas delimitadas Patrimonio Mundial de cinco ciudades del Caribe

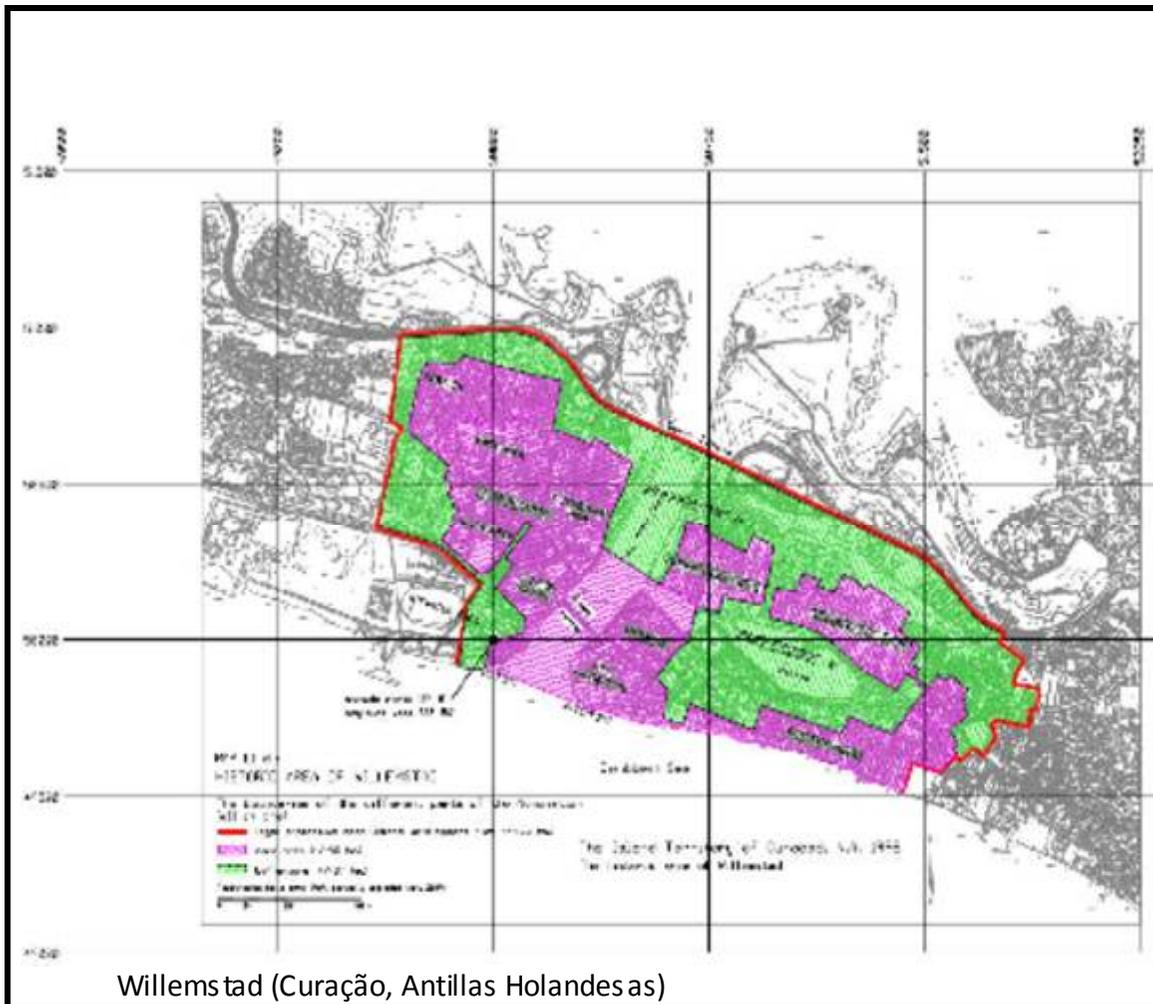


# OLD HAVANA AND ITS FORTIFICATIONS

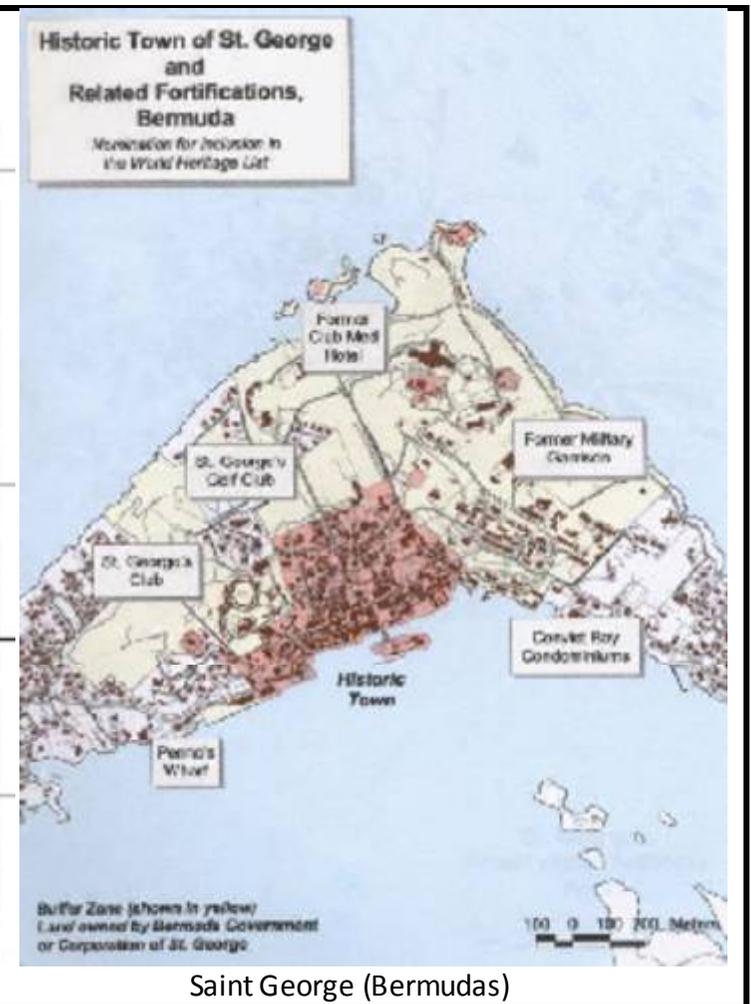


La Habana (Cuba)





Willemstad (Curaçao, Antillas Holandas)



Saint George (Bermudas)

## II. Los centros históricos en el contexto urbano de las respectivas capitales nacionales. Santo Domingo y La Habana

Las primeras expansiones extramuros de importancia se produjeron durante la etapa de la ciudad desarrollista. No existe coincidencia cronológica entre las diferentes ciudades. En La Habana fue a finales del XVIII. San Juan de Puerto Rico a principios del XX. Y alrededor de 1930 en Santo Domingo. En cualquiera de los casos, la ciudad desarrollista del Caribe creció bajo la sombra de la hegemonía norteamericana. Una dependencia primero de tipo económica (despegue agroexportador de las islas y modernización capitalista). Más adelante política-militar, que se materializó en largas ocupaciones militares de Cuba, Santo Domingo y Haití (de hecho las tres funcionaron como virtuales protectorados) y en la ocupación definitiva de Puerto Rico (Dilla, 2010).

Aunque existen algunos ejemplos de retorno al centro urbano, la metropolitanización de las ciudades más grandes y el crecimiento de las periferias influyeron en la pérdida de protagonismo de los centros históricos en los países del Caribe. El caso del Gran Santo Domingo es un buen ejemplo de este proceso. Mientras La Habana, sobre todo de los primeros años de Revolución, llenó los vacíos sociales de la ciudad burguesa y transfirió parte de su crecimiento hacia otras urbes medianas y pequeñas del país, Santo Domingo optó por la expansión ilimitada de la ciudad. En la actualidad, la capital dominicana crece con desarrollos socialmente segregados, de baja densidad y alta ocupación del suelo: *gated communities* en áreas de *suburban sprawl*, y asentamientos irregulares en áreas arrabalizadas. Por su parte, La Habana es una ciudad extensa y con bajas densidades medias, aunque con grandes diferencias entre la zona central y la periferia. No obstante, si la comparamos con Santo Domingo, la forma urbana de La Habana es compacta y tiene altas densidades.

El crecimiento de Santo Domingo durante el siglo XX se produce en dos arcos: uno suroeste, costero, que albergó las viviendas de las clases altas que "huían de la ciudad"; y otro, en dirección noroeste, de clases subordinadas que "migraban a la ciudad" (Villalona, 2005). Del primer arco surgieron Gazcue (el equivalente asincrónico del Vedado habanero y del Condado sanjuanero) y posteriormente la Ciudad Universitaria. Una franja de altas calidades ambientales y paisajísticas, centro del poder político y residencia de población acomodada. El segundo arco albergó los barrios populares, llamados pericentrales, como Villa Juana, Villa Consuelo y Luperón. Estos están trazados de acuerdo a esquemas regulares, en cuadrículas de 10.000 m<sup>2</sup>, en cuyos centros se planificaron zonas para huertos que, sin embargo, fueron ocupados por cuarterías para pobladores inmigrantes de muy bajos recursos. En la década de 1940 aparecieron los primeros barrios marginales en los márgenes insalubres del río Ozama, que se extenderían por toda la ciudad fundamentalmente a partir de los años 1960. Además, en este arco se establecieron algunas instalaciones económicas vitales de la ciudad, como los mercados de abasto y las zonas industriales altamente contaminantes (Dilla, 2010). La expansión de la población pobre continuó su marcha hacia el oeste por el sector norte, creando un cinturón de precariedad habitacional en torno a la ciudad, y que se ha completado desde la década de los 1960 con el poblamiento de lo que se denomina Santo Domingo Oriental, situado al este del río Ozama. Al mismo tiempo, las clases medias y altas mantuvieron su expansión hacia el oeste por

la franja sur aprovechando la urbanización y vialización de antiguos predios suburbanos, dando lugar a exclusivos barrios como Naco, Piantini y posteriormente Los Cacicazgos y Arroyo Hondo, entre otros (Dilla, 2010).

A lo largo del último siglo, mientras se iniciaba el proceso de expansión extramuros, la Ciudad Colonial desempeñó funciones diversas en el conjunto urbano. Hasta la mitad del siglo XX, el centro histórico funcionaba como casco urbano capitalino, concentrando funciones políticas, legislativas, educativas, religiosas y comerciales. En la actualidad, solo la Iglesia católica mantiene sus centros de actividades y gestión (Catedral, Palacio Arzobispal y dependencias) en el centro histórico. A pesar de esto, la ciudad tiene mezcla de usos, predominando el residencial, paulatinamente más segregado (áreas de asentamientos populares y sectores en proceso de gentrificación) y comercial orientado al sector turístico.

La expansión horizontal de Santo Domingo durante los últimos cien años conllevó un extraordinario aumento de su superficie: desde poco más de 1 km<sup>2</sup> a finales del siglo XIX (14.000 habitantes), que coincidía básicamente con la ciudad amurallada, hasta los 1.432 km<sup>2</sup> (1.125 km<sup>2</sup> de superficie urbana) según los últimos datos de 2002. Los resultados de crecimiento relativo más recientes son abrumadores: la superficie urbana aumentó en un 1.056% entre 1978 y 2002; y en un 522,27% entre 2000 y 2002 (Rafael, Pérez, Williams y Aguasvivas, 2009). Esto significa una urbanización media diaria equivalente a la extensión de 17,73 campos de fútbol (1978-2002). En esta inmensa mancha urbana, la Ciudad Colonial es un pequeño barrio de 106 hectáreas que apenas representa el 0,07% de la superficie de la ciudad. Desde un punto de vista administrativo, es uno de los 65 barrios del Distrito Nacional.

En 1893, la antigua ciudad intramuros de Santo Domingo sumaba 14.000 efectivos. Una cifra similar a la alcanzada un siglo más tarde. Pero las últimas décadas son de un fuerte descenso demográfico en un contexto municipal y metropolitano de importante aumento de efectivos humanos. Entre 1981 y 2010, la población de la Ciudad Colonial se redujo a la mitad. En 1981, sumó 16.430 habitantes, 12.133 en 2002 y 8.477 efectivos según el último Censo del año 2010. Mientras la población del Distrito Nacional y el territorio metropolitano (Región Ozama o Metropolitana) aumentan sus efectivos en el último período intercensal 2002-2010 (608.116 habitantes, un 22,26%), la zona colonial pierde 3.656 habitantes (-30,13%) en estos mismos años. En consecuencia, la zona colonial pierde representatividad poblacional en el conjunto metropolitano, al significar solamente el 0,44% en 2002 y un exiguo 0,23% en 2010.

La Habana contaba con un reducido número de casas y habitantes (setenta u ochenta vecinos) en 1538. Adquirió mayor relevancia a partir de 1540, cuando se convirtió en lugar de estadia de los buques que, llevando las riquezas americanas, hacían el viaje de retorno a España. Esto propició su conversión en gran centro naval a finales del siglo XVI y su consiguiente expansión urbana. Como consecuencia, se obtuvieron elevadas tasas de crecimiento poblacional entre 1580 y 1630, alcanzando índices hasta siete veces más altos que otras ciudades del continente. Durante el siglo XVII, la urbanización siguió un eje policéntrico paralelo al puerto, dirigido de norte a sur y hacia el sureste (Le Riverend, 1992). Este eje principal está definido por las calles Mercaderes y Oficios, por un lado, y por las plazas de Amas, San Francisco y Nueva, por otro. En él se localizaron las más importantes actividades religiosas, hospitalarias y educacionales y, como consecuencia, aquí se situaron los principales

edificios de la ciudad. La plazuela del Santo Cristo del Buen Viaje (1640) marcó un hito en la expansión de la ciudad hacia el oeste, crecimiento que fue detenido por la muralla que ceñía la ciudad a finales del siglo XVII. Con la desaparición de las flotas a finales de este siglo, La Habana pasó de ser un puerto escala a centro exportador de la producción azucarera. Hacia 1778 contaba con unos 40.000 habitantes y era la tercera ciudad española de América. En esta etapa, junto a la reorganización de los espacios públicos intramuros, se desarrollaron nuevos paseos o alamedas en áreas próximas a la muralla.

En las primeras décadas del siglo XIX, bajo el gobierno del Capitán General Miguel Tacón, se acometieron importantes actuaciones urbanísticas tanto en los espacios intramuros como extramuros. En la ciudad situada en el interior de las cercas se desarrolló un plan de obras públicas, ornamentación y saneamiento de la ciudad. Más allá de las murallas destaca la construcción del denominado mercado de Tacón, el Campo Militar o Campo de Marte, el teatro, la cárcel y la Residencia de Verano en la Quinta de los Molinos. Además, se amplió el Paseo del Prado y surgen el Paseo de Tacón (posteriormente llamado Carlos III) y la Calzada de San Luis Gonzaga (hoy calle Reina). Además, en esta etapa se inició la construcción del ferrocarril y las calzadas que sirven como vía de comunicación rápida entre el *hinterland* azucarero y el centro portuario exportador (Chateloin, 1989).

Como estaba sucediendo en la mayoría de las ciudades españolas, La Habana comenzó el derribo de sus murallas y su expansión planificada en cuadrícula a mediados del siglo XIX. Este proyecto urbanizador, conocido como Reparto las Murallas, propició la construcción de importantes edificios como son el Casino Español, el Centro Gallego, los teatros Albisu y Payret, así como las residencias de la aristocracia de la época (Venegas, 1990). En 1850, la urbanización extramuros alcanzó la calzada de Galiano, el área urbanizada ascendió a cuatro kilómetros cuadrados y la población sobrepasó los 140.000 habitantes. Veinte años más tarde, la urbanización ya alcanzaba la calzada de Belascoáin, sumaba siete kilómetros cuadrados de superficie y 170.000 residentes. En 1890, el área urbanizada se extendió hasta la calzada de Infanta, cubriendo un total de diez kilómetros cuadrados, y se alcanzaron los 200.000 habitantes. Aunque La Habana Vieja conservó su centralidad, perdió representatividad territorial, ocupando solo una pequeña parte de un extremo de la ciudad.

A finales del siglo XIX y comienzos del XX, el éxodo de las clases dominantes hacia las nuevas zonas del Cerro y El Vedado determinó el crecimiento de la ciudad hacia el oeste. Mientras, en la antigua ciudad, los sectores humildes ocupaban los antiguos palacios y las mansiones abandonadas, transformando la función residencial de antiguos palacetes unifamiliares que devinieron en casas de inquilinato o ciudadelas. De forma paralela, se produjo la concentración de actividades comerciales, que derivaría más adelante en la aparición de un centro financiero, conocido como "Pequeño Wall Street" (Segre, 1978), y la expansión de las calzadas hacia el oeste a partir de la construcción de los puentes sobre el río Almendares.

Durante las décadas de 1940 y 1950 se produjeron una serie de hechos que definieron La Habana como una metrópoli del subdesarrollo. Por un lado, se desplegó el lujo de los repartos de la burguesía, que se alejaban progresivamente en dirección oeste, y en su reverso crecieron los barrios obreros, unos asentamientos marginales que proliferaban en el centro urbano, hacia el sur y en la periferia de la ciudad. En las

primeras décadas de este siglo, la ciudad tenía 95 km<sup>2</sup> y poco más de 400.000 habitantes. En los años 1950, la superficie urbana de La Habana llegó hasta los 200 km<sup>2</sup> y la población sumó 1.000.000 de habitantes (Le Riverend, 1992). A finales de la década de 1950 se produjo un hecho de gran importancia para el desarrollo futuro de la ciudad, la reorganización de las centralidades urbanas y la construcción de un territorio metropolitano. Nos referimos a la construcción del túnel de la Bahía, que abrió nuevas posibilidades de expansión urbana hacia el este y devolvió la centralidad al centro histórico.

El triunfo de la Revolución en 1959 impidió que la ciudad fuera transformada en función de su valor de cambio, evitó la pérdida de extensas zonas tradicionales y la destrucción de su centro histórico. La trama urbana no se vio apenas alterada por el desarrollo de grandes autopistas y áreas de aparcamientos. Las políticas urbanas acometidas priorizaron las intervenciones en el resto del país, antes olvidado, lo que contribuyó a controlar los flujos migratorios y los crecimientos periféricos. Durante las décadas de 1960 y 1970, La Habana se expandió en dirección este, apoyado en las infraestructuras y en unas condiciones ambientales favorables. Se construyeron nuevas urbanizaciones (Habana del Este, Alamar) con los objetivos de solucionar los graves déficits habitacionales y erradicar algunos barrios de extrema pobreza. Sin embargo no se destinaron suficientes recursos para garantizar su mantenimiento sistemático, lo que propició un deterioro progresivo, principalmente en las áreas centrales.

A mediados de los años 1980 se reactivó en la ciudad un movimiento constructivo con participación de trabajadores de distintas ramas de la economía, conocido como microbrigadas, cuyo fundamento se basaba en la autoconstrucción de viviendas y servicios sociales deficitarios. Por lo general ocuparon terrenos vacantes dentro de la trama urbana existente y, en menor medida, se centraron en la rehabilitación de edificaciones desocupadas y ciudadelas. La crisis que afectó al país en la década de los 1990 detuvo este esfuerzo, acelerando el deterioro del fondo construido. Este decenio significó también la apertura a la inversión extranjera, especialmente en el desarrollo del turismo internacional, la industria farmacéutica y la biotecnología. Esto propició la posterior construcción de hoteles, edificios de oficinas y apartamentos, centros de negocios, etc. que se localizaron mayoritariamente en el oeste de la ciudad (Miramar, Montebarreto, La Coronela, etc.). En el siglo XXI, en un contexto de crisis económica y dificultades para la expansión de la ciudad, las experiencias de rehabilitación de la ciudad histórica centran una buena parte del debate urbanístico.

El centro histórico fue **declarado por decreto "Zona Priorizada para la Conservación"** en 1993. En este, la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana desarrolló una intensa labor de recuperación y rescate de inmuebles, plazas y avenidas. Sus actuaciones han logrado detener el deterioro de la ciudad antigua y avanzar con un modelo de autofinanciamiento, con prioridad en la salvaguarda del patrimonio construido, la concreción de las obras de rehabilitación y la aplicación de programas socioculturales y socioeconómicos. Estas obras se apoyan en ambiciosos programas anuales de inversiones y en una estrategia de intervención física que tiene entre sus objetivos: i) concentrar de manera priorizada los recursos disponibles en áreas de prestigio histórico y capacidad de impacto en los resultados (sistema de plazas y sus ejes conectores, bordes urbanos, ejes terciarios); ii) complementar las principales intervenciones con otras de carácter disperso en el interior

del territorio delimitado, en su condición de focos dinamizadores del proceso general. Estas estrategias han posibilitado, por una parte, impulsar la consolidación y expansión del área inicialmente priorizada y, por otra, incorporar nuevos sectores fuera de esta con la finalidad de alcanzar la rehabilitación integral de aproximadamente un 35% del área total.



Gran Santo Domingo: Región Ozama o Metropolitana

AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL



| Año  | Población            |
|------|----------------------|
| 1870 | 14,000 Habitantes    |
| 1920 | 35,000 Habitantes    |
| 1930 | 60,000 Habitantes    |
| 1940 | 160,000 Habitantes   |
| 1950 | 350,000 Habitantes   |
| 1970 | 600,000 Habitantes   |
| 1980 | 1,100,000 Habitantes |
| 1990 | 1,800,000 Habitantes |
| 2001 | 2,146,000 Habitantes |

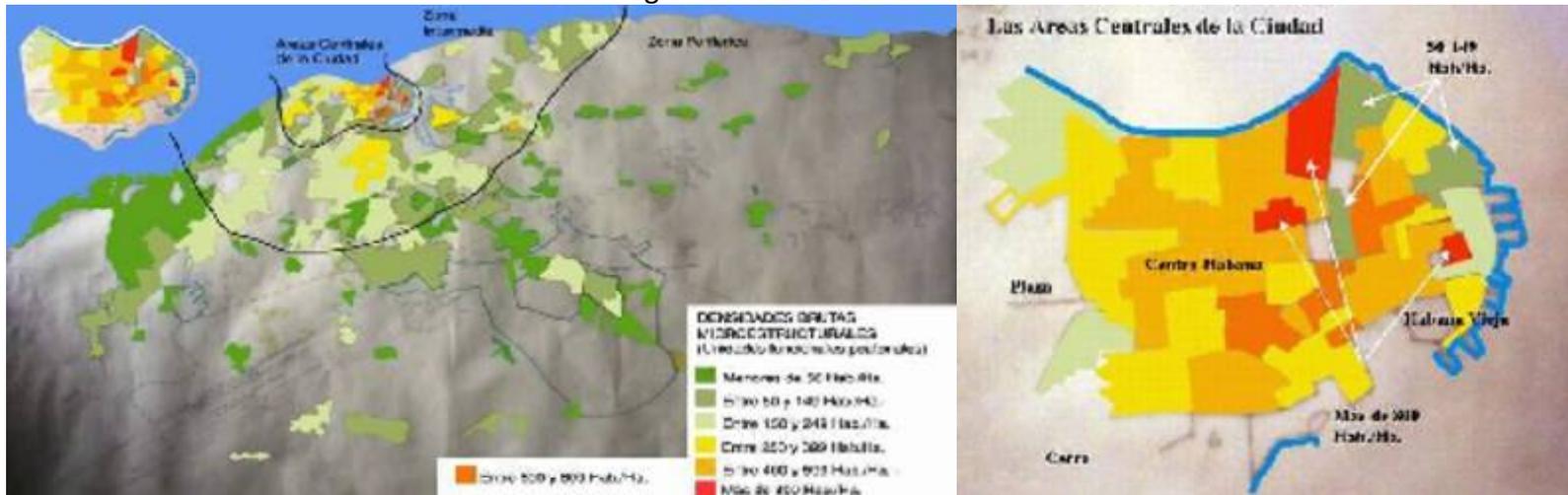


Fuentes: Ayuntamiento del Distrito Nacional (2002) y Villalona (2005)

Fuente: Pérez Montas (1998)



Región urbana de La Habana



Fuente: AA.VV. (2006b)

### III. Estructura y morfología urbana. Diversidad de formas y tejidos urbanos en un entorno cohesionado

La ciudad intramuros de Santo Domingo coincide con los límites de la denominada Ciudad Colonial y del territorio declarado Patrimonio Mundial. Por su parte, la ciudad intramuros de La Habana pertenece en su totalidad al municipio de La Habana Vieja, pero este también se extiende hacia el sur, fuera de las antiguas murallas. Este sector intramuros de La Habana Vieja ocupa la mayor parte del Centro Histórico y, consecuentemente, de la ciudad declarada Patrimonio Mundial. Sin embargo, en los límites del Centro Histórico se incluyen algunos otros barrios extramuros.

Hoy en día, la Ciudad Colonial de Santo Domingo representa el 0,07% de la superficie de la ciudad y reside únicamente el 0,42% de la población. Una larga trayectoria urbana en un país de historia tan convulsa ha derivado en una estructura urbana de gran interés, con partes que conservan una buena parte de su herencia colonial y otras profundamente transformadas por desafortunadas actuaciones urbanísticas de diferente naturaleza. Por una parte, el auge que conoció durante una parte del siglo XVI (explotación de vetas auríferas, industria azucarera y las transferencias que recibía para pagar sus emolumentos a la burocracia colonial) (Moya, 1971) explica que haya sido la única ciudad del Caribe que tiene arquitectura civil del siglo XVI, ejemplificada en la llamada Ciudad Ovandina. Santo Domingo no solo fue la primera ciudad europea en América, también tiene la primera calle europea en América (1502), la primera universidad (1538), el primer hospital (1545), la primera catedral (1541), la primera edificación militar e, incluso, el primer barrio marginal del Nuevo Mundo (Santa Bárbara). En 1543 se inició la construcción de las murallas defensivas. Todo ello en momentos en los que San Juan o La Habana eran villas al borde del despoblamiento (Dilla, 2010). Por otro lado, durante la primera etapa del gobierno de Joaquín A. Balaguer (1966-1978) la ciudad fue sometida a una severa cirugía *haussmaniana* dirigida a fragmentar y hacer accesible los barrios populares que habían resistido la invasión norteamericana. El casco histórico se desarticuló y la centralidad urbana se fue desintegrando (Dilla, 2010). Las antiguas calles se prolongaron con modernas avenidas que rompieron el paisaje urbano y contribuyeron a la formación de grandes manzanas.

Aunque no toda la trama es de origen colonial, la Ciudad Colonial de Santo Domingo se corresponde con el espacio delimitado por las antiguas murallas, en total 2.227 predios organizados en 116 manzanas. Limita al norte con la Avenida Mella, el paseo Presidente Billini (malecón) al sur, al este con el río Ozama y la calle Palo Hincado al oeste. El reticulado trazado por Ovando, cuando fundó la villa, termina en la actual calle Billini (antes llamada de la Universidad o de los Conventos). Los tejidos urbanos recientes abundan en su sector norte, en aquellas partes en contacto con la nueva ciudad del siglo XX, afectando tanto a las tipologías arquitectónicas como al sistema viario. A pesar de que los límites en su parte más septentrional están urbanísticamente modificados, el casco histórico es un espacio consolidado, altamente cohesionado y bien identificado en la trama urbana de la ciudad.

En el último cuarto del siglo XX se inició un cambio importante en los usos del suelo de toda la Ciudad Colonial. Primero adaptando determinadas estructuras para usos terciarios y, más recientemente, readecuando otras para residencias o actividades relacionadas con el turismo. A principios de la década de 2000, el uso residencial (42% de los predios) y comercial (35%) es predominante en el casco. Las instituciones y oficinas ocupan un 8%, mientras un 11% están desocupadas. La presencia de la Iglesia católica es importante, por cuanto conserva en el centro histórico sus sedes de actividades y gestión: Catedral, Palacio Arzobispal y dependencias.

El alto grado de cohesión alcanzado no la excluye de diferencias internas en cuanto a su origen, morfología, funcionalidad y composición social. Factores decisivos en la aparición de procesos urbanos que, a la postre, son los responsables de la construcción de la ciudad. A pesar de esta diversidad interna, no hay una organización administrativa o estadística en barrios o distritos. La aproximación reciente más importante forma parte del Plan Regulador de la Ciudad Colonial de Santo Domingo que, ante la necesidad de estudiar los contrastes en la estructura urbana, zonifica esta parte más antigua de la ciudad. Esta organización interna tiene una base histórica y funcional, pero la sectorización en cuatro zonas (y sus correspondientes subzonas) se elaboran a partir de tres variables principales: densidad de edificios y espacios de valor monumental, homogeneidad del entorno y las posibilidades concretas de conservación o de transformación. El resultado son áreas más o menos homogéneas, que apenas tienen en cuenta el significado de barrio en su complejidad social y urbana. Como ejemplo, las zonas y subsectores dibujados por el planeamiento no guardan relación con las divisiones vecinales (juntas de vecinos), que parecen mostrar una organización espacial más coherente y acorde con la realidad social de la ciudad antigua.

### Zonificaciones y estructura urbana de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

| Plan Estratégico de Revitalización Integral | Juntas de vecinos       |
|---|-------------------------|
| ZONA 1. Ciudad histórica intramuros         | Catedral / Santa Clara  |
| Subzona 1A. Santa Bárbara y San Antón       | Santa Bárbara           |
| ZONA 2. Ciudad intramuros de relleno        | San Antón               |
| Subzona 2A. Avenida Presidente Billini      | Juan Pablo Duarte       |
| ZONA 3. Calles comerciales del siglo XX     | San José / Montesinos   |
| Subzona 3A. Calle Conde                     | Regina                  |
| Subzona 3B. Avenida Mella                   | El Camen                |
| ZONA 4. Área del puerto                     | Las Mercedes / El Conde |
| Subzona 4A. Frente marítimo                 | San Miguel              |
| Subzona 4B. Área del puerto                 | San Lázaro              |
| Subzona 4C. Área del puerto de San Diego    | Misericordia            |
|   | La Altagracia           |

Una tercera aproximación a la estructura urbana se puede realizar a partir de los principales rasgos morfológicos y de los procesos urbanos que se están desarrollando. En este sentido, el centro histórico se entiende como la comunión de diferentes sectores. La calle El Conde actuaría de eje divisor de dos partes contrastadas, situada al norte y al sur de la misma.

1. La peatonal, comercial y turística calle El Conde constituye el más importante eje funcional y articulador del centro histórico. Entre finales del siglo XIX y la década de 1960, esta vía tuvo un valor primario de calle comercial, con almacenes, hoteles, edificios bancarios y residencias que representan el más notable aporte del siglo XX (historicista y modernista) a la Ciudad Colonial. En la actualidad, este eje forma, junto con los tramos más centrales de las calles Isabel la Católica, Las Damas (primera vía urbana de la Ciudad Colonial trazada por el gobernador Ovando) y Arzobispo Meriño, el espacio más representativo de la ciudad genética y con mayor riqueza patrimonial. La funcionalidad turística es predominante y tiene la mayor concentración de comercio turístico y negocios de restauración, de diferente categoría, de la ciudad histórica. La calle Conde y otras aledañas pierden calidad urbanística desde el parque Colón (donde se encuentra la catedral) en dirección oeste. Los usos mixtos del suelo son predominantes: residencial-terciario, comercial-terciario y turístico-hotelerero.

2. Frente a este espacio central y articulador de la trama, hay tres barrios en el extremo noreste, bien delimitados, que funcionan como contenedores de población excluida, alejados de las rutas turísticas pero de un extraordinario valor urbanístico: Santa Bárbara, San Antón y San Lázaro. Debido al deficiente estado de conservación arquitectónica y urbanística, la mayoría de las viviendas reciben el nombre de "casas bomba" o "casas arrabalizadas". Aunque de localización intramuros, Santa Bárbara es el primer barrio surgido fuera de la antigua ciudad Ovandina. Desde su origen colonial, Santa Bárbara ha alojado población marginal: trabajadores de las canteras de piedra caliza utilizadas para la construcción de los edificios coloniales y, en menor medida, obreros del puerto de Santo Domingo. El degradado espacio urbano se ve agravado por la cercana localización de la planta eléctrica del Tembeque y el sistema de espacios residuales asociados. El barrio está formado por siete manzanas de edificios y suma 735 habitantes (2009). El trabajo de campo ha constatado edificios donde pueden residir hasta treinta familias. Una parte de las viviendas de Santa Bárbara fueron "irvadidas". Es decir, fueron viviendas ocupadas durante el corto pero intenso levantamiento revolucionario que, como respuesta al golpe de estado de 1962, atrincheró a la población en una parte de la Ciudad Colonial. A pesar del triunfo de la ofensiva contrarrevolucionaria, que recibió el apoyo militar de Estados Unidos, algunas viviendas continuaron en manos de los nuevos ocupantes. En la actualidad, Santa Bárbara tiene una destacada presencia de imprentas que contribuyen a dar identidad al barrio. Así, de las 84 unidades económicas del barrio, 42 son imprentas. Por su parte, San Antón acoge a población igualmente de bajos ingresos, procedente fundamentalmente del éxodo rural. Algunos de los mejores ejemplos de arquitectura vernácula se encuentran en este barrio: viviendas de madera, normalmente de un nivel y pintados de colores vivos. Los grupos de edificios más interesantes se sitúan en las proximidades de las ruinas de San Francisco y de la plaza de San Antón. A pesar del actual alto estado de degradación, sus principales amenazas pueden estar asociadas a las estrategias de la rehabilitación: la gentrificación y las grandes posibilidades de entrar en el circuito inmobiliario especulativo.

3. Las calles de mayor riqueza patrimonial de la mitad sur del casco histórico son fundamentalmente residenciales y turísticas. Las diferencias sociales internas son importantes. En primer lugar, la calidad arquitectónica y urbanística es muy alta en la parte colonial, entre las calles Conde y Billini. Existe un importante mercado inmobiliario, de venta de viviendas, la mayoría comercializadas por parte de inmobiliarias de capital extranjero. La amenaza de segunda residencia y gentrificación es palpable. Los usos residencial-terciario, comercial-terciario e institucional son mayoría en las parcelas de este primer sector sur. En segundo término, aunque no es ciudad colonial propiamente dicha, se conservan elementos patrimoniales destacables entre la calle Billini y la vía paralela denominada Arzobispo Portes. Progresivamente, los usos residenciales superan a los terciarios y comerciales. En tercer lugar, las manzanas situadas entre esta última calle y el malecón, que se corresponden con la zona de relleno interior de la muralla, son más pequeñas, tienen menores valores arquitectónicos y están habitadas por clases populares. A pesar de esto, no es un espacio arrabalizado y las condiciones habitacionales son aceptables en el contexto de la ciudad. En esas calles más populares de las cuadras situadas más al sur, la función residencial predominante se combina con un interesante comercio de barrio, donde sobresale la alta presencia de colmados, que llegan a configurarse como destacados elementos paisajísticos en la ciudad. Estos establecimientos comerciales se denominan en ocasiones “colmadones”. Estos son colmados que ponen mesas y sillas en la acera próxima, a modo de terraza. La música le ofrece habitualmente los coches que aparcan a su lado. Funcionan como bares pero con precios de colmado. La mayoría ofrece servicios *delivery*, llevando comida y bebida a los domicilios. En la mayor parte de los casos, los colmadones ocupan los bajos de las esquinas de las calles, en las partes achaflanadas. Por último, la parte más baja de este sector limita con la avenida/paseo presidente Billini y un degradado malecón.

4. La parte norte de la antigua ciudad intramuros no es un espacio homogéneo. Como en el anterior sector existen notables diferencias entre el territorio colonial (entre calles Conde y Mercedes) y las manzanas más transformadas situadas más al norte, limítrofes con la avenida Mella. Avenida que actúa como una nueva cerca de la ciudad. En general, la calidad urbanística, el estado de conservación y la riqueza patrimonial de esta primera zona colonial es menos destacable que el sector sur de la calle Conde. Esto probablemente influye en su menor grado de turistización y dinamización inmobiliaria. Los usos mixtos y residenciales son predominantes. De momento no se advierten signos destacables de gentrificación. Por su parte, el entorno de la avenida Mella ha perdido muchos de sus rasgos históricos. Su construcción data de principios de 1900. Su trazado sigue el borde externo norte de la ciudad histórica, y las construcciones del frente sur ocupan el trazado de la muralla. Aunque mezclados con nuevas intervenciones, perviven importantes muestras arquitectónicas de almacenes, tiendas, hoteles y oficinas de la primera mitad del siglo XX. En la actualidad, como espacio de contacto con las nuevas áreas urbanas del siglo XX, se ha convertido en un dinámico eje comercial. Así, aunque de localización extramuros, esta avenida limita con el interesante barrio chino de Santo Domingo.

La provincia Ciudad de La Habana fue creada en 1976, con la nueva división político-administrativa que separó la antigua provincia de La Habana en otras dos provincias: Ciudad de La Habana y La Habana, esta última abarcando las áreas que rodeaban la ciudad. En 2011 se abolió la provincia de La Habana (rural), dividiendo la misma en las nuevas provincias de Artemisa y Mayabeque, y se cambió el nombre de la

provincia de Ciudad de La Habana a simplemente La Habana. De ese modo, actualmente no existe diferencia alguna entre la provincia de La Habana y la ciudad de La Habana, capital del país, pues se trata de una ciudad con estatus de provincia. La ciudad de La Habana cuenta con una extensión aproximada de 726 km<sup>2</sup> y está organizada en catorce municipios. En 1990, los municipios se subdividieron en Consejos Populares y el denominado municipio de La Habana Vieja se organizó en seis consejos: Prado, Catedral, Plaza Vieja, Belén, Jesús María y Tallapiedra. Con posterioridad, el Consejo Popular de Belén se dividió en dos: Belén y San Isidro (AA.VV., 2014).

La superficie y población tanto del Centro Histórico de La Habana como del municipio de La Habana Vieja es mucho mayor que la Ciudad Colonial de Santo Domingo. El último censo realizado en Cuba es del año 2012. Sin embargo, los últimos datos poblacionales disponibles del Centro Histórico se refieren al censo de 2002. El Centro Histórico de La Habana tiene una superficie de 2,14 km<sup>2</sup>, el doble que la Ciudad Colonial de Santo Domingo (1,06 km<sup>2</sup>) y representa una extensión mucho más importante en el conjunto de su ciudad (Ciudad Colonial: 0,07% de Santo Domingo; Centro Histórico: 0,3% de La Habana). El Centro Histórico habanero alberga una población mayor que el caso de estudio dominicano. Así, frente a los 8.447 efectivos en la Ciudad Colonial en 2010 (0,42% de los habitantes de la Ciudad Colonial en Santo Domingo), el Centro Histórico suma 66.752 habitantes (3,0% del total poblacional de La Habana) en el año 2002.

El Centro Histórico de La Habana ocupa una buena parte del municipio de La Habana Vieja (casi el 50% de la superficie del centro histórico y el 66,1% de su población residente pertenecen a este municipio) y forma parte de la ciudad intramuros. Limita al norte con el malecón; por el sur, con los municipios de San Miguel del Padrón y Diez de Octubre; por el este, el municipio de Regla y la bahía de La Habana; y por el oeste, los municipios Centro Habana y el Cerro. La superficie del municipio de La Habana Vieja (4,32 km<sup>2</sup>) es igualmente muy superior a la Ciudad Colonial y representa una extensión destacable en el conjunto de su ciudad (0,59% de La Habana). La población alcanza los 90.070 habitantes en 2012 (el 4,22% del total poblacional de La Habana).

La estructura urbana actual es consecuencia de su larga historia y de la intensa práctica planificadora desarrollada desde el triunfo de la Revolución. En la actualidad se conserva una buena parte de esta estructura urbana colonial. Durante la etapa colonial, la estructuración de barrios se correspondía con los límites parroquiales. Aunque existen modificaciones importantes, estos son la base de la organización político-administrativa actual de Consejos Populares. La Habana fue fundada por los españoles en el puerto natural de la bahía de La Habana el 16 de noviembre de 1519, recibiendo el nombre de Villa de San Cristóbal de La Habana. Durante el siglo XVII fue uno de los principales centros de comercio y construcción de barcos del Caribe. Como sucedió en muchas otras ciudades coloniales, se construyó una muralla alrededor de la ciudad para protegerla de los ataques de piratas y potencias extranjeras. La vinculación con el puerto definió la configuración de su trazado urbano. En 1603 se rectificaron algunos trazados iniciales y se impuso la alineación de fachada de modo que, progresivamente, se conformó una trama urbana compacta con calles angostas y manzanas no totalmente regulares. En el siglo XVII la ciudad tenía cinco plazas (AA.VV., 2014).

La muralla de La Habana fue construida entre los años 1674 y 1797. Con su derribo en 1863 se produjo la primera gran expansión de la ciudad y se formaron los primeros barrios extramuros en el oeste y suroeste. En el siglo XIX se intensificó la introducción de avances técnicos en la urbanización de la ciudad. La imagen actual extramuros se perfiló durante la segunda mitad de la década de 1920 en el Plan de Embellecimiento y Ensanche de Jean Claude Nicolás Forestier (AA.VV., 2014). El principal desarrollo urbano que afectó al casco histórico durante el siglo XX se produjo durante las primeras décadas de este siglo, cuando se construyó el eje Avenida del Puerto-San Pedro-Desamparados.

La forma urbana que se configuró a través de los cinco siglos de historia de la ciudad tuvo en los espacios públicos un componente fundamental, sobre todo en las etapas iniciales en que estos debían dar respuesta a muchas de las funciones de la ciudad: los ejercicios militares (Plaza de Armas), la actividad comercial (Plaza Vieja) o las celebraciones religiosas en la Plaza de la Catedral y en muchas de las plazuelas asociadas al conjunto de iglesias y conventos de la urbe. A esto se sumaron calles que llegaron a adquirir un carácter principal por las relaciones directas que establecían con algunas de estas centralidades y que fueron asimilando un equipamiento social importante. A esta heterogeneidad funcional le correspondió una variada arquitectura, básicamente de origen doméstico que, en gran medida, se adecuó al carácter que iba tomando la estructura urbana y que, a partir del siglo XIX y sobre todo desde principios del siglo XX, se hizo acompañar con relevantes exponentes de edificaciones civiles públicas. El modo en que se desarrolló este proceso determinó una imagen coherente con la estructura urbana del centro histórico.

El Plan de Desarrollo Integral (PDI), aprobado en 1998 y proyectado para un período de diez años, aplicó importantes medidas de zonificación urbana. En primer lugar, determinó una división del territorio en once Sectores de Protección Ambiental (SPA). Se promulgaron una serie de regulaciones específicas, orientadas a garantizar la protección de las particularidades y ambientes urbanos. La delimitación se realizó a partir de las características morfológicas (parcelas, inmuebles, manzana, tipología y grado de conservación). En segundo lugar, se realizó una división funcional en ocho sectores. Estos se establecieron mediante una clasificación del área urbana diferenciando sus características urbanísticas, las funciones tradicionales y las propuestas de desarrollo en los planes de revitalización económica. Estos fueron nombrados según su función principal (R- residencial, T- terciarios y M- mixtos). Los ocho sectores son:

1. Actividades terciarias y turísticas: Catedral-Plaza Vieja.
2. Actividades terciarias y turísticas: corredor Obispo-O'Reilly.
3. Actividades terciarias y turísticas: Paseo del Prado.
4. Actividades terciarias y turísticas: Calle Muralla.
5. Actividad residencial: El Ángel.
6. Actividad residencial: Belén-San Isidro.
7. Uso mixto: Cristo-San Felipe.

## 8. Uso mixto: Litoral Sur, Muelle de Luz-Estación Central.

Por lo tanto, protección y recuperación patrimonial por un lado, y ordenación de espacios urbanos según usos predominantes por otro, centran una parte importante de los contenidos de este plan. En este sentido destacan las aportaciones en lo relativo a la estructura espacial turística. Esta se definió mediante un programa inversionista para el rescate de espacios singulares y atractivos, con el objetivo de recuperar la centralidad de La Habana Vieja. De este modo, la planificación turística se dirigió a intensificar la actividad terciaria en los sectores definidos para este uso. Fueron fundamentalmente cuatro: los vinculados con las plazas principales (Catedral, Plaza de Armas, San Francisco y Vieja); las calles históricamente comerciales; el área con una estructura hotelera consolidada (parque Central y Capitolio), calle Monte y Estación Central de Ferrocarril; y los vinculados con el patrimonio industrial histórico (Salinas y Echarri, 2005).

Desde el año 2009 se encuentran vigentes nuevas Regulaciones Urbanísticas con la finalidad de proteger el carácter de los diversos sectores y de los componentes del sistema de centralidades del territorio, tanto en el aspecto formal como en el funcional. Sus objetivos fundamentales están dirigidos al rescate y el fortalecimiento del sistema de centralidades, la protección y recuperación de la imagen urbana y, por último, la correspondencia adecuada entre las intervenciones constructivas y el uso con los valores culturales de la arquitectura. En este sentido, se establecieron cuatro zonas de intensidad urbana (RIU I, II, III, IV) en correspondencia con la existencia de una mayor o menor presencia de valores patrimoniales que permitieran regular las intervenciones sobre los inmuebles o espacios urbanos. La zona RIU I es aquella que conserva valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes de baja intensidad urbana, donde sus componentes urbanos no tienen recalificaciones ni variaciones fundamentales. La zona RIU II tiene valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes de media intensidad urbana, y algunos de sus componentes urbanos presentan determinadas recalificaciones. La zona RIU III posee alta intensidad de valores urbanísticos y arquitectónicos y la mayor parte de sus componentes han padecido recalificaciones. Finalmente, la zona RIU IV está constituida por excepcionales valores culturales, paisajísticos y/o una gran complejidad funcional. Estos admiten solo recalificaciones o variaciones medidas, de acuerdo con el estado de conservación, su caracterización y las previsiones de desarrollo (AA.VV., 2014).

En resumen, el denominado Centro Histórico comprende tres zonas claramente diferenciadas desde el punto de vista urbanístico, las tres pertenecientes al municipio de La Habana Vieja: i) la antigua ciudad intramuros, que se extiende desde las márgenes de la bahía hasta el eje que forman la avenida de las Misiones y las calles Monserrate y Egido, frontera de la ciudad durante más de dos siglos; ii) una franja inmediata, que es parte de la zona históricamente conocida como reparto Las Murallas, que va desde el Castillo de La Punta, en la entrada del canal del puerto, hasta el conjunto de espacios públicos que forman el Parque Central, el Capitolio y el Parque de la Fraternidad; iii) una pequeña parte del barrio de Jesús María (calle Cárdenas y los tramos que la cruzan), que es un antiguo arrabal constreñido entre la Calzada de Monte (el primero de los caminos que salieron de la ciudad), la Estación Central de Ferrocarriles y la Ensenada de Atarés (AA.VV., 2014).



Santo Domingo, 1737



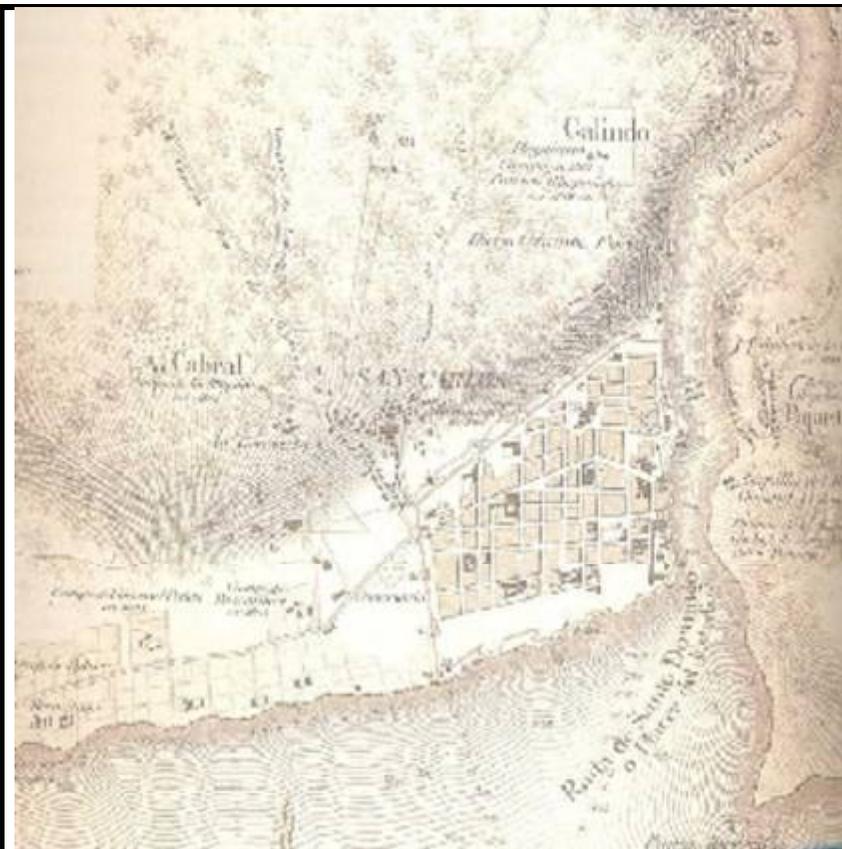
La Habana Vieja y los primeros barrios extramuros, 1798



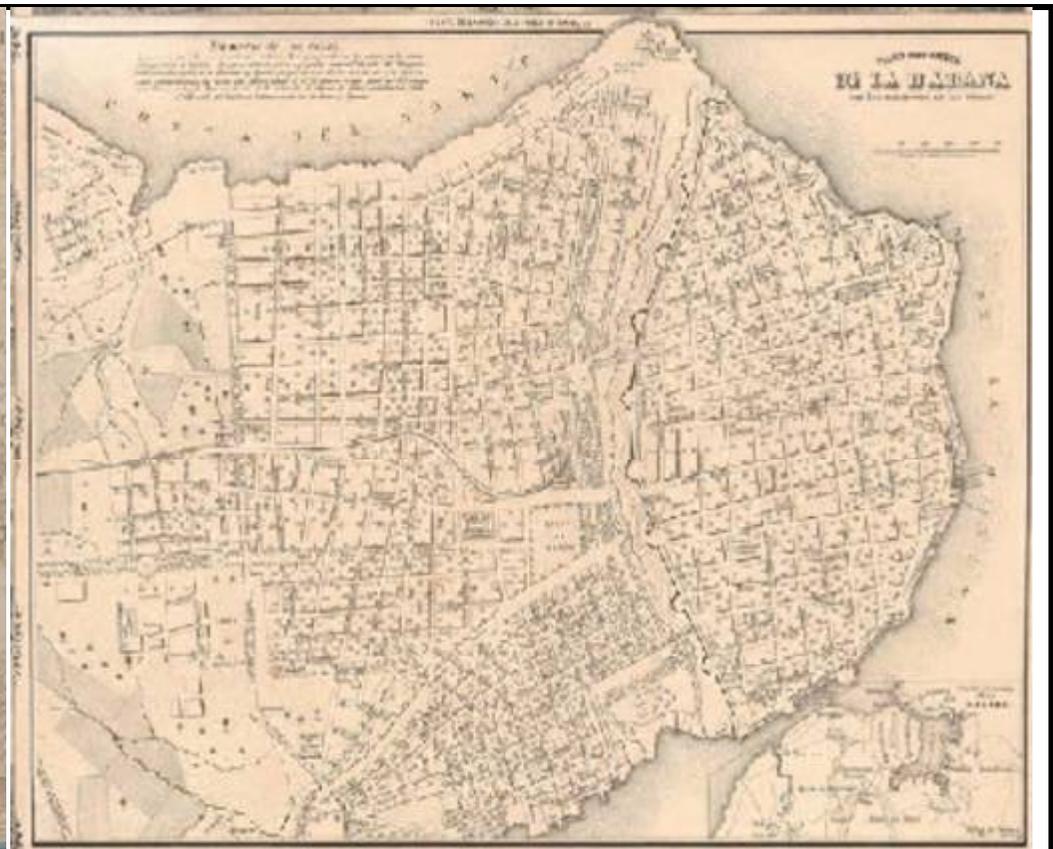
Santo Domingo, 1805



La Habana, 1829



Santo Domingo, 1858



La Habana, 1853

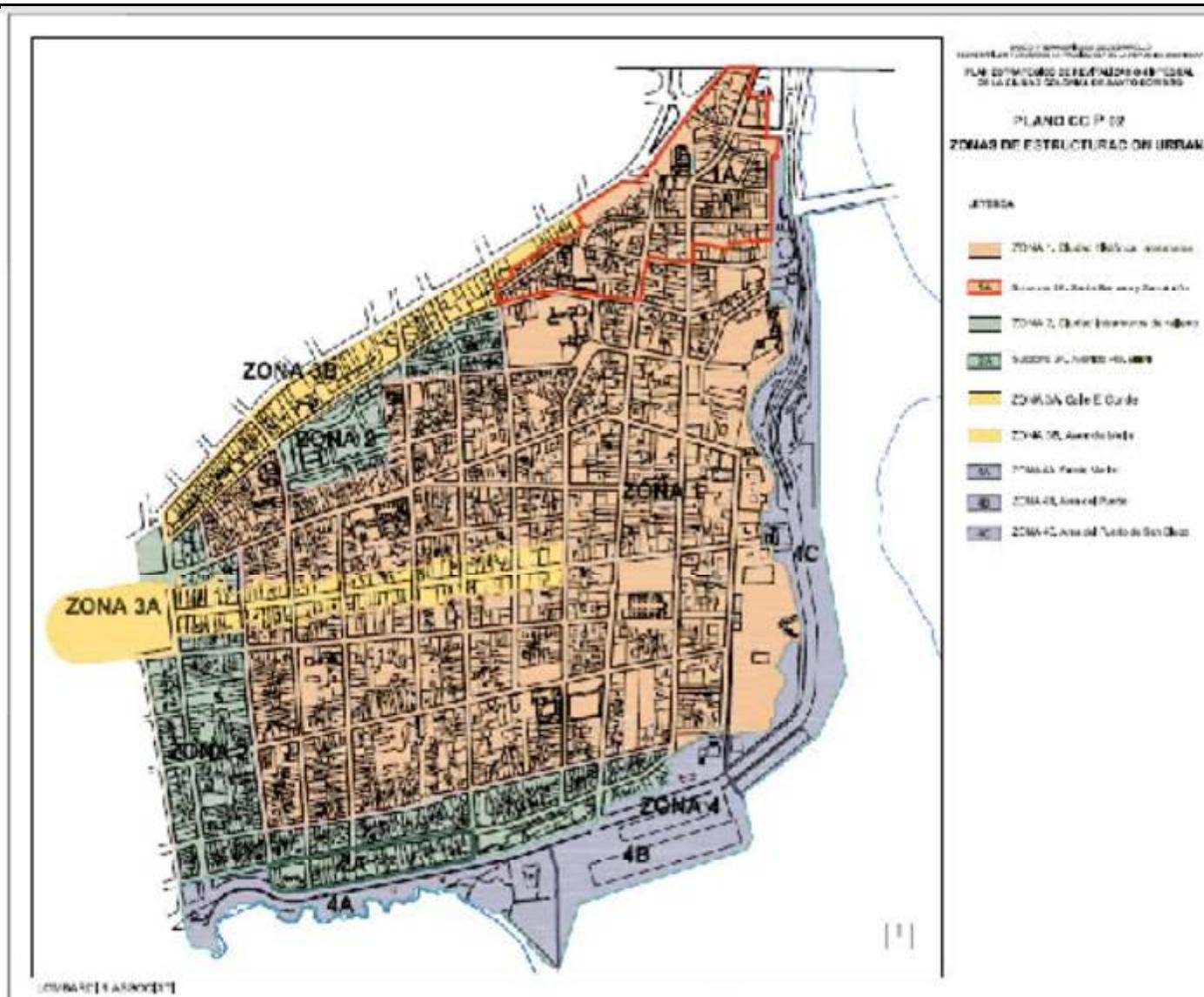


Ciudad Colonial de Santo Domingo

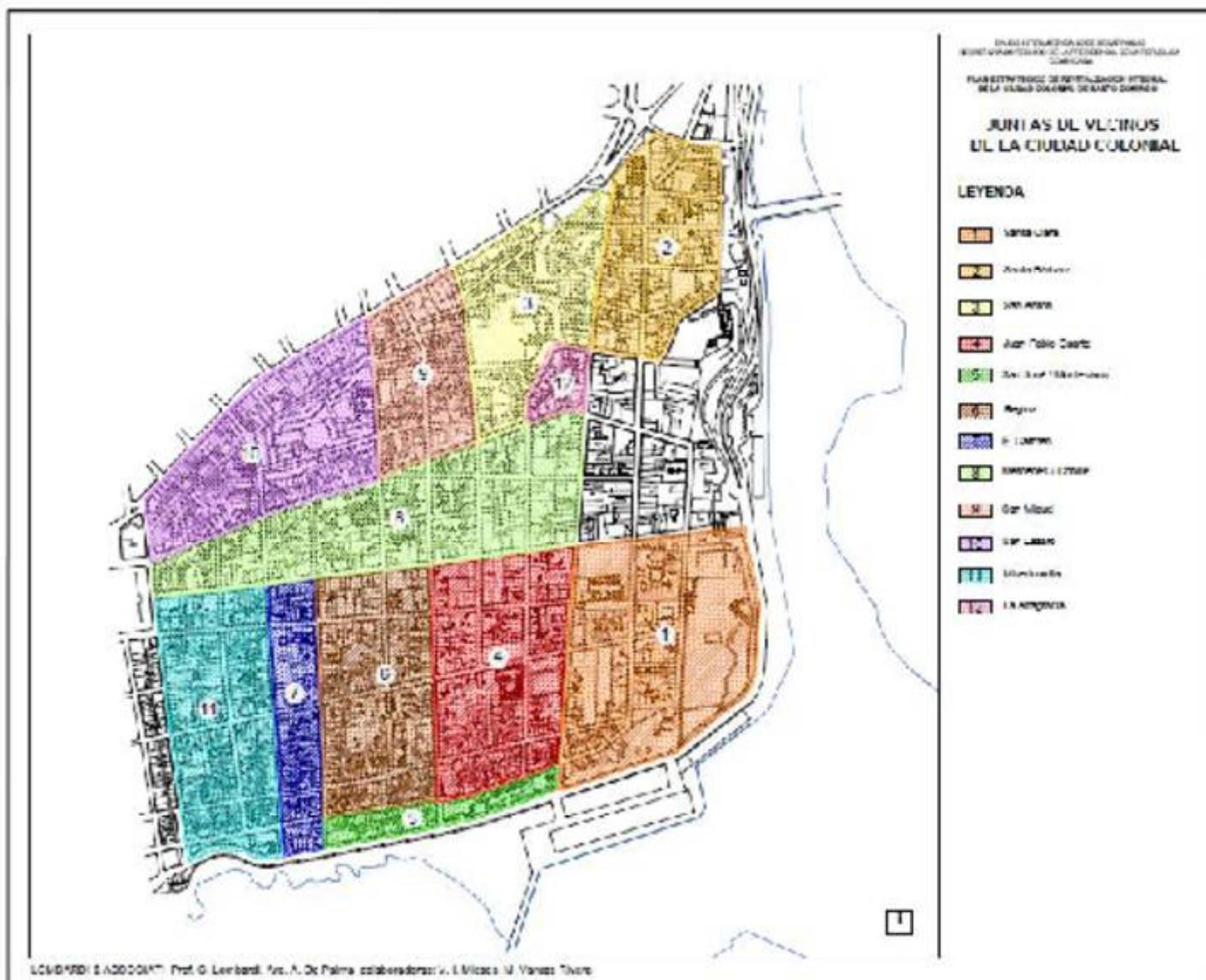


Centro Histórico de La Habana

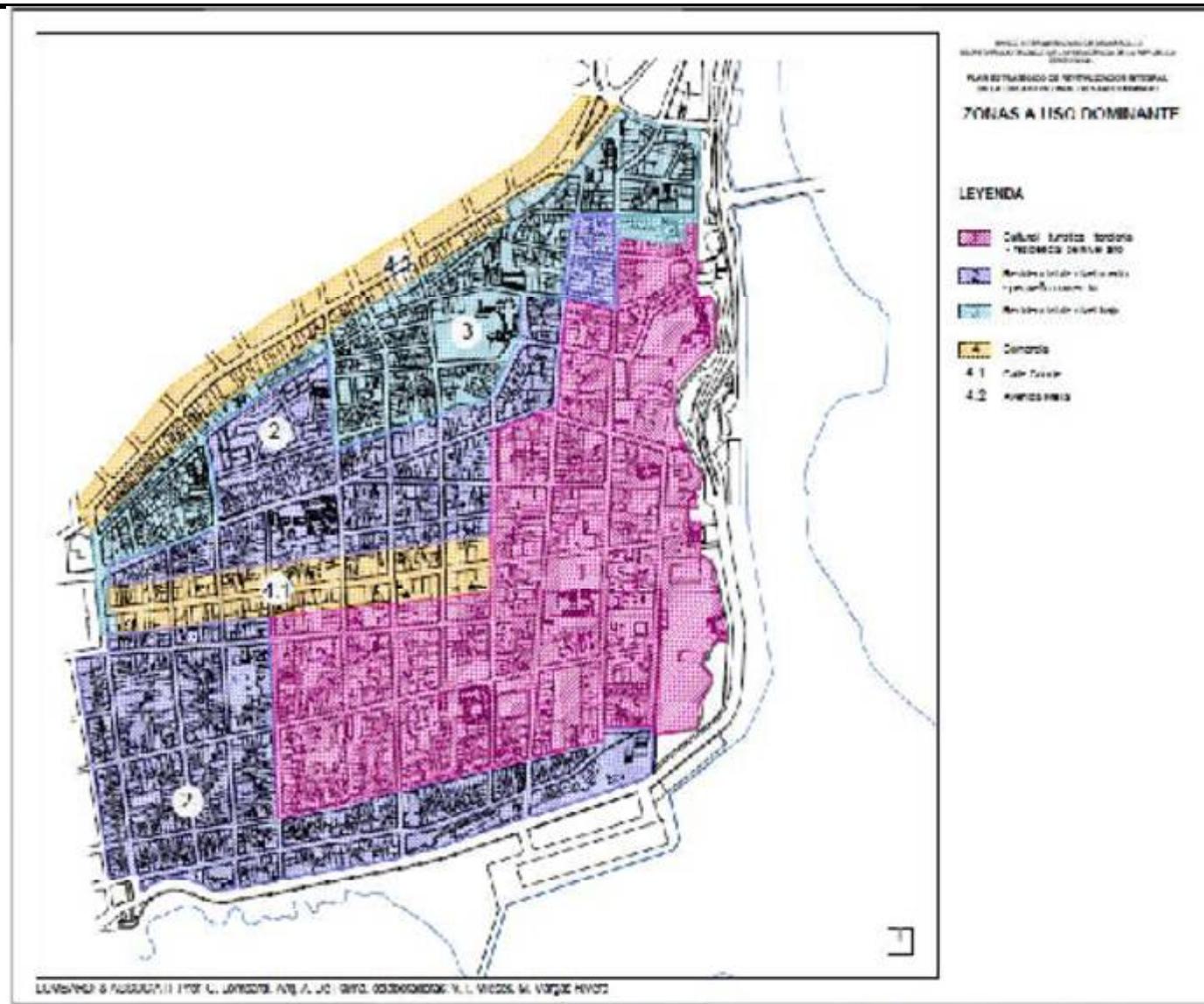




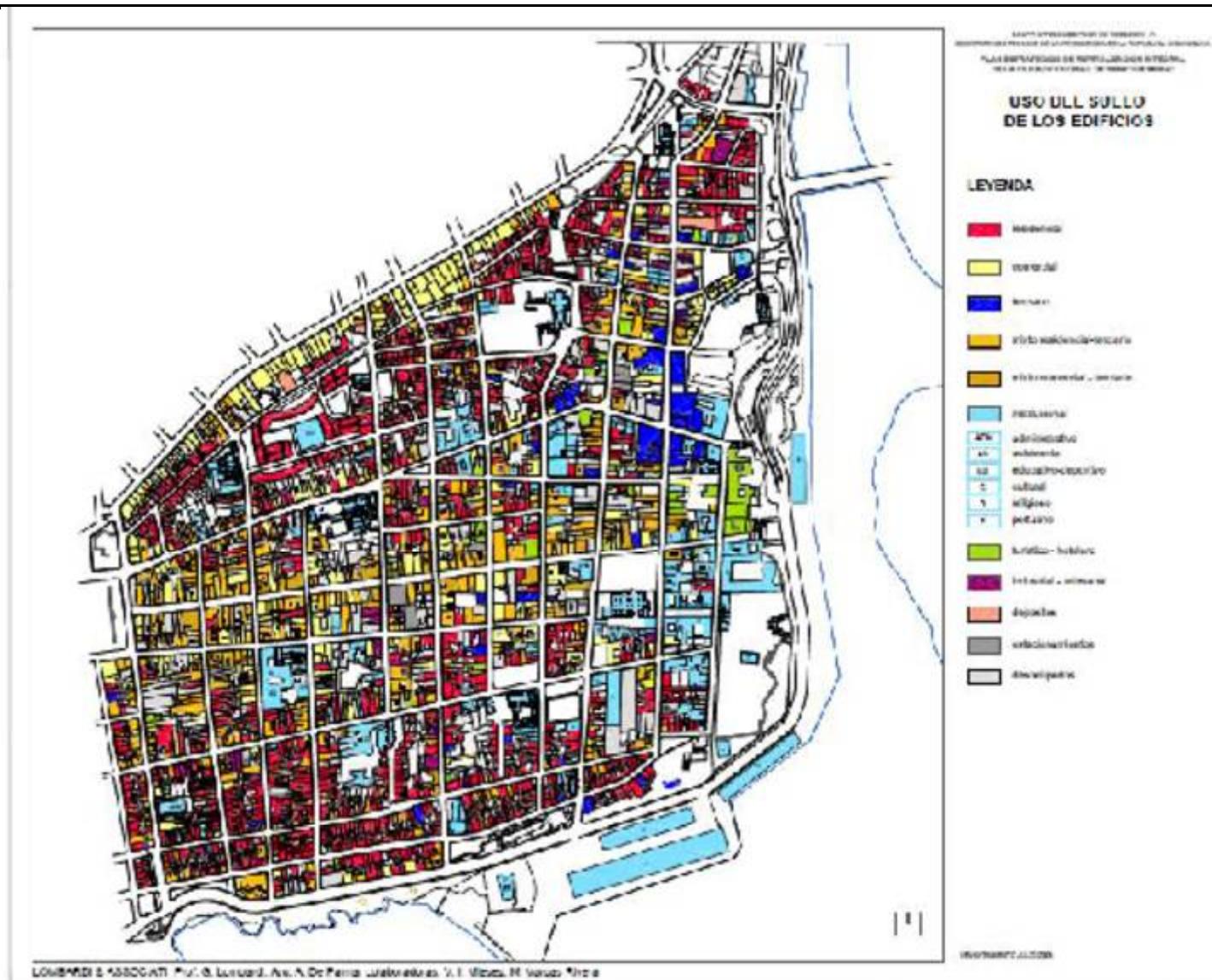
Ciudad Colonial de Santo Domingo. Zonas de estructuración urbana. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



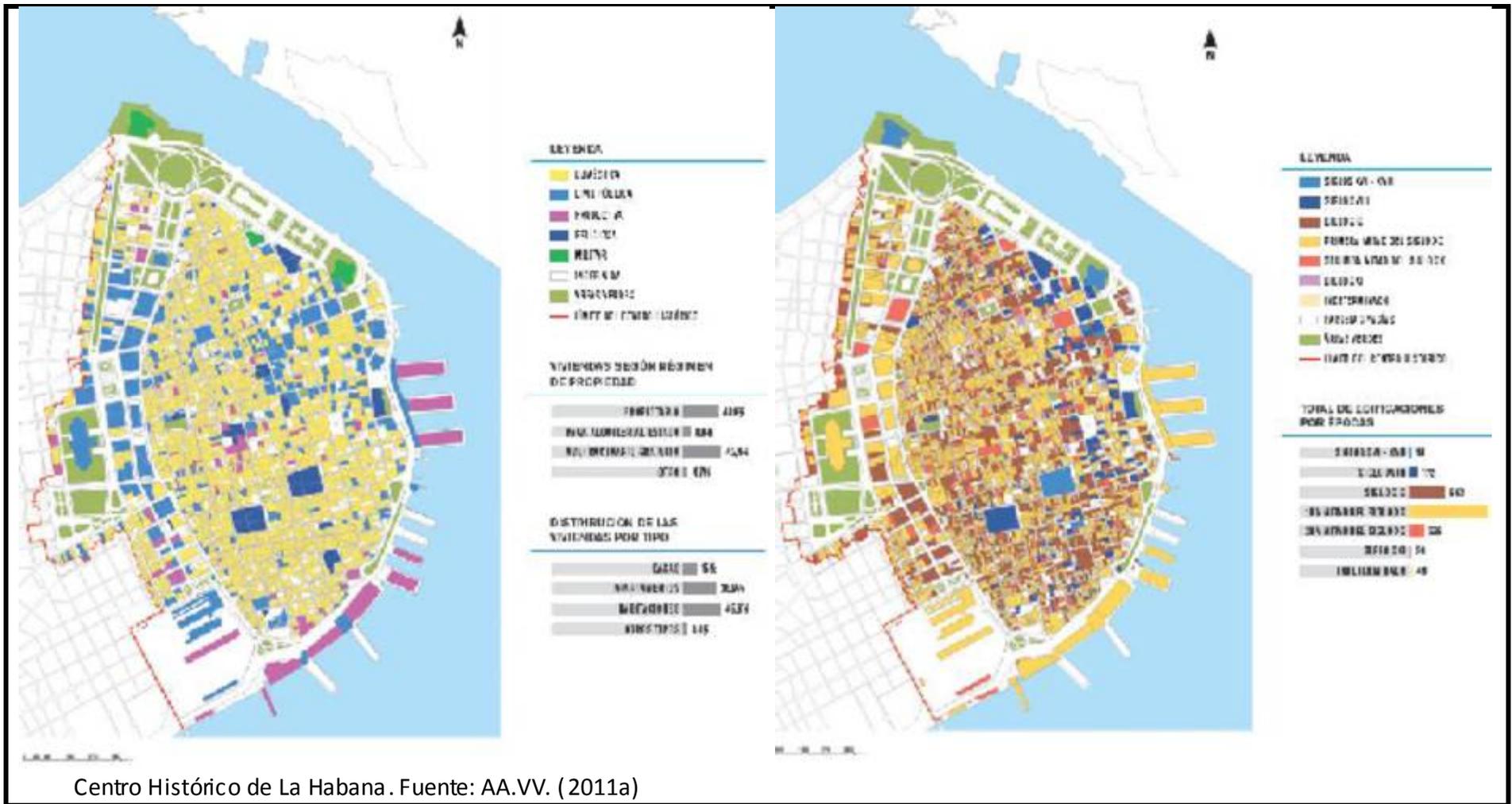
Ciudad Colonial de Santo Domingo. Juntas de vecinos. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Zonas de uso dominante. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Usos del suelo de los edificios. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Centro Histórico de La Habana. Fuente: AA.VV. (2011a)



Ciudad Ovandina (histórica intramuros) (Ciudad Colonial)



Ciudad intramuros de relleno (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



San Antón (Ciudad Colonial)



Barrio Chino (Santo Domingo)



Barrio Chino (La Habana)



Reparto Las Murallas (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Década 1920



Año 2014

Reparto Las Murallas (Centro Histórico de La Habana)

## IV. Población y composición social. Los riesgos de la segregación y la fragmentación urbana

En las dos ciudades, las calles y los espacios públicos en general expresan de manera extraordinaria la diversidad social y cultural de los respectivos centros históricos. Fuera de aquellas vías más transitadas y turistizadas, donde el comercio y la restauración son el eje de su desarrollo (Obispo y El Conde, fundamentalmente), la mayoría de las calles funcionan como espacios de comunión social, de juego, diversión y ocio para todas las edades.

En Santo Domingo, un casco histórico de comportamientos y procesos urbanos contrastados se corresponde con una composición social heterogénea, tanto en lo relativo a su distribución espacial como a la diversidad de estratos sociales y económicos. Desde la década de 1980 se produce un continuo retroceso poblacional en la Ciudad Colonial de Santo Domingo: 16.430 habitantes (1981), 12.415 (1993), 12.133 (2002) y 8.477 (2010), año del último dato censal. El desplazamiento a otros barrios de la capital, la emigración exterior y ciertas dificultades para el reemplazo poblacional pueden ser las causas principales de esta evolución negativa. Aunque los factores de esta tendencia en la última década no han sido suficientemente estudiados, se intuye un aumento de la emigración de las clases más populares como consecuencia del dinamismo turístico-comercial de la zona y la revalorización inmobiliaria, vinculado probablemente a procesos de gentrificación. Aunque no son definitivos, algunos datos contribuyen a fortalecer esta hipótesis. Por un lado, según el Censo de 2010, la gran mayoría de los residentes (58,61%) proceden del municipio de Santo Domingo de Guzmán. El 36,18% nació en otro municipio dominicano. La tasa de extranjería es baja, el 4,4% nació en el extranjero (2% en 2002), y no se tiene constancia de un 0,79% de los habitantes. Entre los nacidos en el extranjero, los más numerosos proceden de Haití (98 personas), España (53), Estados Unidos (44), Italia (29), Francia (26) y Cuba (25). Se trata de una interesante combinación de personas procedentes del Norte y el Sur global, característica de la sociedad desigual y segregada que reside en la Ciudad Colonial. Por otro, mientras la población descendió en las últimas décadas (-2,27% en 1993-2002; y -30,13% durante 2002-2010) el número de viviendas tiene un comportamiento más irregular: aumentó en un 16,83% entre 1993 y 2002, y decreció en un 12,89% en el período 2002-2010. La revalorización e inversión inmobiliaria pueden estar detrás de estos comportamientos.

Como la mayoría de los centros históricos, la Ciudad Colonial asiste a un proceso de envejecimiento de sus efectivos humanos. Sin embargo, se trata de un envejecimiento relativo. La tasa es baja si la comparamos con lo que sucede en Europa, pero importante a nivel dominicano. Así, en 2002, los mayores de 64 años representaban el 10,85% de la población en la Ciudad Colonial por solo el 4,07% en Santo Domingo. Y los menores de 15 años son el 23,42% en la ciudad histórica, mientras que la media municipal alcanza el 32,80%. Ocho años más tarde, en 2010, la población de 65 años y más aumentó hasta el 13,21% en la Ciudad Colonial (Santo Domingo: 7,25%) y los menores de 15 años descendió hasta el 17,52% (Santo Domingo: 25,69%).

Una realidad con gran influencia en la estructura por edades pero también en la composición social, en los roles familiares y en el nivel de ingresos es la presencia de miembros familiares en el extranjero. Los últimos datos disponibles del año 2002 indican que el valor total de las

remesas que recibieron al mes las familias residentes en Ciudad Colonial ascendió a 2.367.070 DOP (peso dominicano). Un 13% de las 3.657 familias del casco histórico tienen al menos uno de sus miembros residiendo en el exterior. Aunque solo un 18% de esas familias reconozca la recepción de remesas del exterior, un dato probablemente inferior al real, el valor medio mensual es importante, al alcanzar los 3.537 DOP en 2002. Los hogares que reciben más remesas se localizan fundamentalmente en el suroeste de la calle Conde. Algunas de estas manzanas (números 1, 2, 3, 4 y 5) coinciden con las más pobladas, donde es más numeroso el número de mujeres caracterizadas **en el Censo como "jefas de hogar"**, donde es importante la población que solo tiene estudios primarios y son elevadas las tasas de analfabetismo. Es decir, el perfil predominante son hogares de clases bajas, donde el hombre ha emigrado al extranjero y regularmente envía dinero a la familia.

La compleja realidad urbana y social del centro histórico influye igualmente en una contrastada distribución poblacional a escala intraurbana. El Censo de Población y Vivienda de 2010 no presenta los datos a una escala inferior al barrio o paraje. Por este motivo, este tipo de análisis tendremos que realizarlo de acuerdo a datos del 2002 contenidos en el Plan Estratégico. Cuatro manzanas contiguas concentran el 22% de la población. Situadas en el extremo oeste de la Ciudad Colonial, se localizan entre las calles Conde (norte), José Gabriel García (sur), Espaillat (este) y Palo Hincado (oeste). Entre estas destaca la manzana localizada entre las calles Padre Billini, Arzobispo Portes, calle Espaillat y Palo Hincado. Aunque representa solamente el 1,4% del área total construida de la Ciudad Colonial, sus 922 habitantes representan el 7,59% de la población. Si observamos los niveles de ingresos, estas manzanas forman parte de aquellas donde predominan las rentas medias. Las más meridionales están en el sector más popular de la ciudad. Por su parte, al norte de la calle Mercedes están algunas de las manzanas de mayor densidad de población, que coinciden con alta presencia de población de ingresos bajos y la existencia de algunas condiciones de marginalidad. Entre otros son los casos de San Lázaro, San Antón y Santa Bárbara. Las manzanas menos pobladas se extienden en una franja localizada al oeste de la ciudad, que coincide con aquellos barrios de mayor riqueza patrimonial y presencia institucional. Asimismo, en algunas manzanas del entorno de la calle Conde, el cambio en el uso de los predios, de residencial a comercial y de servicios, pueden explicar unas cifras de habitantes poco importantes. Algunas de estas manzanas obtienen promedios de ingresos económicos bajos. Esto puede significar que, en una misma manzana, convivan áreas institucionales, museísticas o turísticas más o menos importantes con viviendas pauperizadas.

En definitiva, existen evidencias de mejora paisajística y arquitectónica de algunos barrios, de revalorización del sector inmobiliario o de dinamismo económico y comercial de determinadas calles. Sin embargo, la mayoría de los procesos sociales y urbanos caminan en la dirección de un aumento de la segregación social y espacial en la Ciudad Colonial de Santo Domingo. Una desigualdad social creciente, una estructura socioeconómica fracturada y, consecuentemente, una forma urbana fragmentada son algunas de las características de esta urbe en transición. Como en otras tantas ciudades del capitalismo tardío, aumenta la brecha social y económica entre los ricos y pobres en la ciudad. Las fronteras en el interior de la ciudad, tanto de tipo físico como social, son frecuentes en un tipo de urbe polarizada y segregada. La especialización del casco como área turística de uso intensivo y las nuevas fórmulas de turismo inmobiliario y segunda residencia desempeñan un papel fundamental en la agudización de estos fenómenos.

A diferencia de la Ciudad Colonial de Santo Domingo y la mayor parte de los centros históricos de América Latina, donde se han producido procesos de despoblación en las últimas décadas, el Centro Histórico de La Habana mantiene con pocas variaciones el número de habitantes en los últimos censos de población. La Habana Vieja suma 90.070 habitantes en 2012. El Centro Histórico de La Habana Vieja, en su área más extensa, coincide con el antiguo recinto amurallado y mantiene una notable estabilidad a lo largo de su historia. Los censos de población muestran una fluctuación entre 40.000 y 50.000 habitantes entre finales del siglo XVIII y el año 1919. A partir de entonces se observó un crecimiento hasta el año 1943, momento en que llegó a la cifra máxima de 72.200 habitantes. Esto respondió al boom constructivo, la especulación inmobiliaria y la conversión de antiguos conventos y palacetes unifamiliares en ciudades, habitaciones de alquiler y/o casas de huéspedes. Este proceso se sustentó además en la introducción de nuevas soluciones arquitectónicas que posibilitaron aumentar la densidad habitacional. Una ligera reducción en el número de habitantes se produjo desde la década de 1950, como resultado de la expansión de la ciudad. La población se estabilizó en torno a los 60.000 efectivos. Este valor se ha mantenido con algunas fluctuaciones hasta la actualidad, donde se percibe una ligera caída en el número de habitantes al mismo tiempo que aumenta el número de lugares de alojamiento. Según el censo de población de 2002, el Centro Histórico sumaba 66.752 habitantes, 3.906 habitantes menos que en 1995. Mientras tanto, las viviendas alcanzaban los 22.626 en 2002, 57 más que en 1995. Este proceso se explica fundamentalmente por el intenso programa inversionista en la rehabilitación de viviendas, la introducción de nuevos usos terciarios y el realojo de familias que residían en edificaciones inhabitables hacia nuevas urbanizaciones. No obstante, estos datos deberían hacernos reflexionar sobre otro tipo de amenazas relacionadas con los éxitos de las políticas urbanas proyectadas no solo en el Centro Histórico (ante un posible riesgo de expulsión de población), sino también en el conjunto de la ciudad (ante un posible riesgo de atracción de la población), que puedan llegar a generar desequilibrios y desigualdades. En cuanto a la distribución territorial de la población, las mayores concentraciones se producen en los extremos norte y sur, en correspondencia con zonas mayoritariamente residenciales. Históricamente, los estratos sociales más humildes de la población han residido en el sur de la ciudad. La función residencial primordial se completa con una notable vitalidad procedente de su creciente especialización funcional turística, comercial y administrativa. Así, se estima una población flotante diaria en el municipio de La Habana Vieja de unos 80.000 habitantes.

Del análisis de la estructura de la población residente en el Centro Histórico se verifica la tendencia demográfica al envejecimiento, en correspondencia con el comportamiento general en Cuba, la reducción del tamaño familiar y la feminización. En 1995, la población mayor de 60 años representaba el 15,1% por el 16,49% en 2002. Un porcentaje en ascenso pero inferior a la media de La Habana, que en fechas más recientes obtiene una tasa de 19,5% (2009). Mientras tanto, las poblaciones joven y adulta han descendido ligeramente en el Centro Histórico (0-14 años: 19,1% en 2002 y 18,8% en 1995; 15-59 años: 65,8% en 1995 y 64,7% en 2002). Además, el 52,5% de la población y tres de cada cinco jefes de núcleos familiares de esta parte de la ciudad son mujeres.

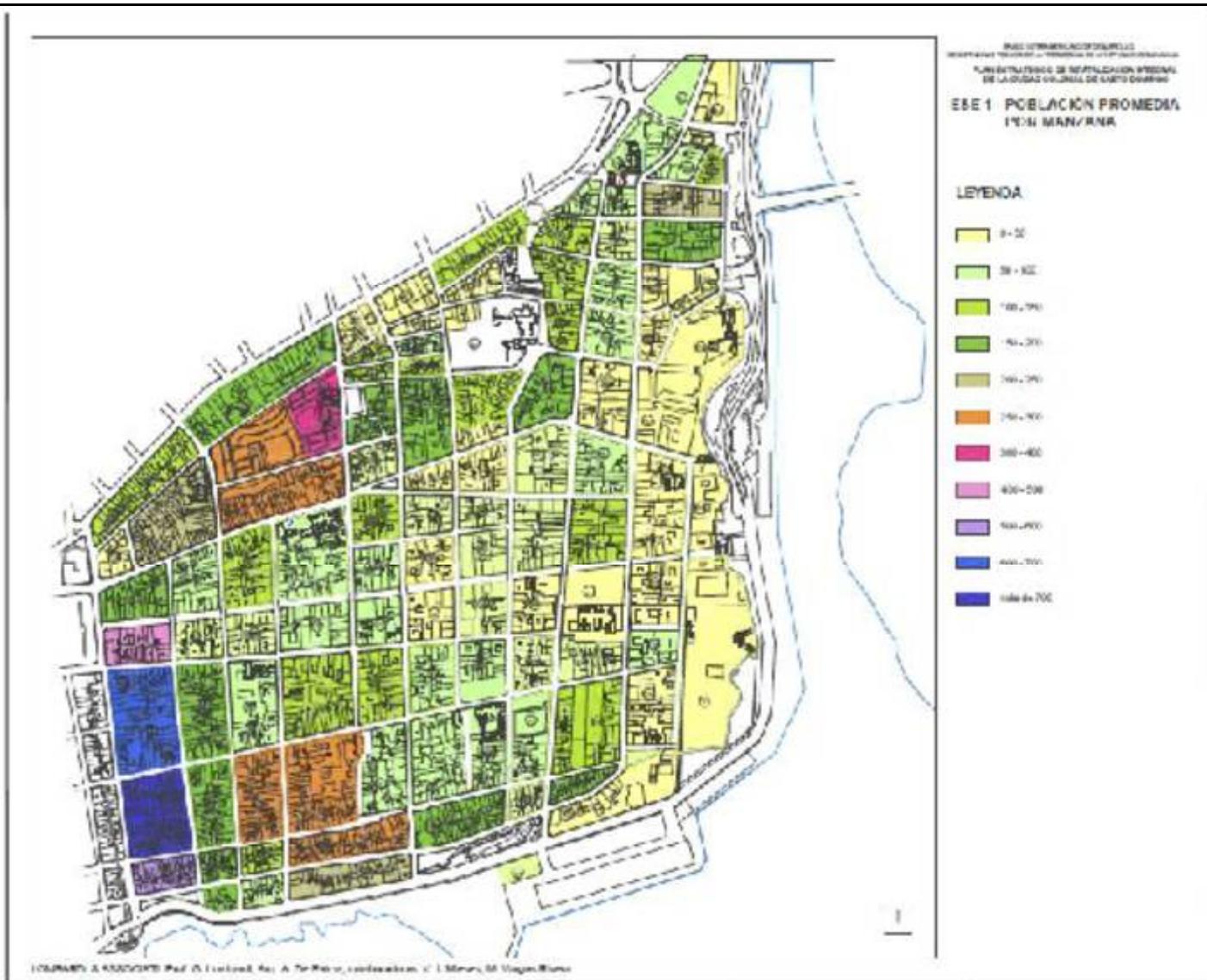
Aunque más de la mitad de la población residente (el 57,9%) procede de otros territorios, el arraigo de la población del Centro Histórico habanero es considerable, puesto que el 39,4% reside en el municipio desde hace más de veinte años y un tercio de la población total arribó a

esta parte de la ciudad después de 1990. Unos datos que nos hablan de una interesante mezcla cultural y social, expresión de la vitalidad del Centro Histórico, y del poder de atracción generado por la parte más antigua de la ciudad a partir del Período Especial, a principios de la década de 1990. Según el lugar de procedencia, los nuevos habitantes del Centro Histórico llegan desde otros barrios de La Habana (el 54,71%), seguido de las regiones Oriental (23,63%), Centro (8,65%) y Occidente (8,80%) del país. Por lugar de nacimiento, el 62% son originarios de La Habana. El nivel educativo de la población es alto. Este favorece la reducción de las diferencias sociales que, en ocasiones, introducen los distintos niveles de ingresos económicos. El 24,8% de la población mayor de 16 años tiene nivel medio básico (secundaria básica u obrero cualificado) y el 36,7% tiene el nivel medio superior. La inserción escolar entre los menores de catorce años alcanza el 100%, y más del 97% entre aquellos que tienen 15-16 años de edad.

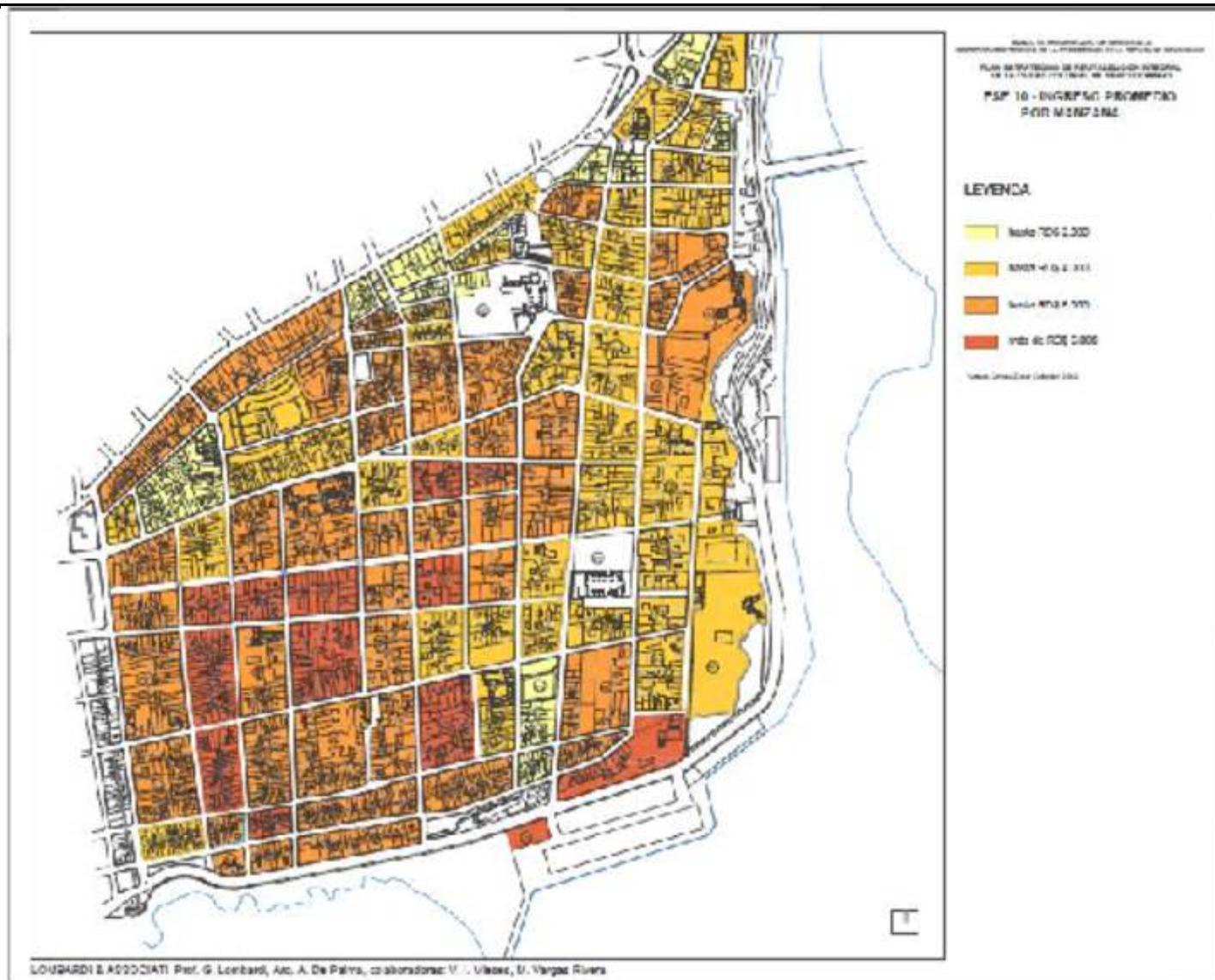
La reciente apertura a nuevas formas de empleo no estatales ha incrementado notablemente la población vinculada a las diferentes actividades económicas, como el comercio, la educación, la cultura y el arte y, sobre todo el turismo. Un 14% son estudiantes. Un informe de la Oficina Nacional Estadística e Información de Cuba (ONEI) ha calculado que los ingresos turísticos en La Habana Vieja han supuesto 35.657,6 millones de CUC en 2010 (ONEI, 2012). Igualmente, se calcula que la Oficina del Historiador de la Ciudad ha creado más de 11.000 puestos de trabajo, relacionados sobre todo con los sectores de la construcción y el turismo. El 60% de estos empleos han sido ocupados por residentes de La Habana Vieja o de los municipios vecinos, y el 40 % por mujeres. Se estima que han sido activados unos 2.000 empleos indirectos, asociados a la restauración de los edificios, a la prestación de servicios y al rescate de oficios y producciones artesanales (AA.VV., 2006a).

Por último, recientes estudios han abordado la vulnerabilidad urbana y las condiciones sociales en el Centro Histórico (Bello, 2008). Un trabajo interesante para proyectar una primera evaluación de las políticas urbanas de rehabilitación y los procesos de construcción de una ciudad socialmente justa, objetivo fundamental en un contexto de ciudad socialista donde no hay medios privados de producción. El índice de vulnerabilidad socio ambiental elaborado por Bello (2008) para el Centro Histórico se realizó a partir de cinco variables: viviendas con hacinamiento; población con situación laboral no regular; población mayor de 12 años sin nivel escolar vencido; población mayor de 15 años con solamente nivel primario de enseñanza vencido y deterioro social. Se establecieron cuatro niveles de vulnerabilidad para el territorio a escala de manzanas. Los datos arrojan que el 50,24% de las manzanas del Centro Histórico de La Habana presentan un índice de vulnerabilidad medio (total: 105 manzanas) y 64 manzanas (30,62%) tienen alta vulnerabilidad. La extrema vulnerabilidad se concentra en 17 manzanas (8,13%) y otras 23 obtienen baja vulnerabilidad (11,00%). Aunque en el extremo occidental hay una pequeña agrupación de las áreas más vulnerables, no hay grandes concentraciones de estos valores (sobre todo en sus dos extremos, los más positivos y más negativos) en determinados barrios o sectores. Es decir, estos resultados indican desigualdad, pero al no existir concentraciones espaciales notables de valores muy positivos o muy negativos se puede predecir que la fragmentación urbana no es tan importante como en otras ciudades latinoamericanas, como puede ser el caso de Santo Domingo. Así, la desigualdad y vulnerabilidad se percibe más a escala de manzana o incluso edificio que de barrio.

En definitiva, el paisaje urbano degradado del Centro Histórico de La Habana ha mejorado de forma considerable en los últimos años. La fortaleza del sector público y las efectivas medidas de realojo de la población residente protegen el espacio urbano de determinadas prácticas especulativas. La vitalidad social y el mantenimiento de la población son los valores más reconocidos, tanto o más que su rico patrimonio o su calidad urbana. Por estas y otras razones, la Oficina del Historiador de la Ciudad ha alcanzado un protagonismo y reconocimiento considerable a nivel internacional. No obstante, los riesgos y las amenazas que acechan el Centro Histórico crecen de manera exponencial a la recuperación urbana. La presión turística que sufren determinados sectores y los intereses que la parte más antigua de la ciudad despierta en determinadas multinacionales puede arruinar muchos de los valores que identifican al casco histórico.



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Población promedio por manzana. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Ingreso promedio por manzana. Fuente: Lombardi & Associati (2004)

### Condiciones Sociales en el Centro Histórico de La Habana



### Vulnerabilidad Socio-Ambiental en el Centro Histórico de La Habana



Centro Histórico de La Habana. Condiciones sociales y vulnerabilidad socioambiental. Fuente: Bello (2008)



San Lázaro (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad intramuros de relleno (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



San Antón (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



San Antón (Ciudad Colonial)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial). Comedor popular e imprenta



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



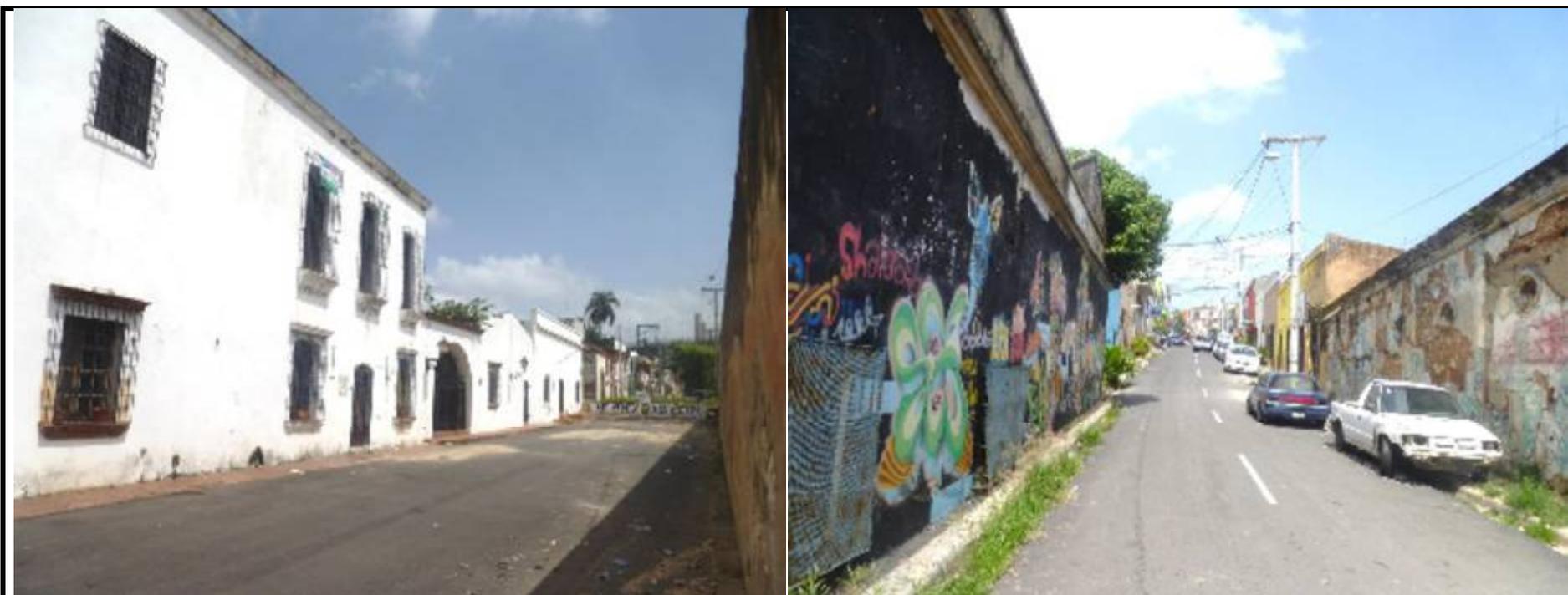
Ciudad intramuros de relleno (Ciudad Colonial). Colmadón



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial). Restaurante



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Colonial. Fronteras urbanas. Acceso a Santa Bárbara (calle Colón) desde la plaza de España y el Alcázar de Colón

## V. Riqueza patrimonial y urbanística

La Ciudad Colonial de Santo Domingo fue declarada Patrimonio Cultural Mundial por la Unesco en 1990 “por su influencia en la arquitectura y urbanismo de América, por su valor histórico y por estar asociada a eventos y hechos de trascendencia universal”. Su inscripción en el listado de Ciudades Patrimonio de la Humanidad viene motivada fundamentalmente por su valor simbólico de ciudad primada de América y por su importante patrimonio urbanístico y arquitectónico. Su planta en damero es la primera de este tipo que encontramos en el continente americano y en su interior se ensayan e implantan modelos nuevos e instituciones civiles, religiosas y militares con gran proyección de futuro. Nos referimos a la Real Audiencia, el Ayuntamiento, la Catedral y la Universidad. Instituciones todas ellas consideradas “primadas” de América. La arquitectura que las envuelve es la que condiciona la gran riqueza monumental de la capital dominicana. Si bien la calidad de este patrimonio no se pone en duda, no ocurre lo mismo con su utilización, ya que cuestiones como la señalización, horarios de apertura e incluso las nuevas funciones que acogen podrían ser más adecuadas y manifiestamente mejorables.

El hecho de haber sido la primera colonia española en América (1498) unido a la circunstancia de haber sido abandonada en fecha temprana, ha provocado que en esta ciudad se hayan erigido monumentales inmuebles de gran valor patrimonial, y que muchos de ellos se hayan conservado en buenas condiciones. Estos, levantados durante los siglos XVI y XVII, constituyen el 4,5% de los edificios de la Ciudad Colonial y han sido identificados como monumentos de gran valor, con declaración de “Monumento Nacional”. La mayoría se localizan entre la calle Las Damas (calle aristocrática del poder señorial) y la plaza de España (donde se localiza el Alcázar de Colón). Esta zona constituye el verdadero núcleo urbano colonial, un espacio con mucho carácter que alberga un gran número de edificios con el más alto grado de protección y, consecuentemente, donde se ha concentrado la mayor parte de las inversiones destinadas a la recuperación de monumentos. Como contrapunto, esto ha ido en detrimento de otros bienes patrimoniales, principalmente ejemplos de arquitectura vernácula. Estos son más modestos, no han sido convenientemente protegidos y/o recuperados y no han funcionado como polos de atracción turística importantes. En consecuencia se han ido deteriorando y desvirtuando de sus valores originales.

Los más representativos y principales monumentos singulares son el Alcázar de Colón, la Atarazana y las Casas Reales. Los otros monumentos, en su mayoría iglesias y conventos, se distribuyen con cierta uniformidad en el interior del perímetro amurallado. Así, en la morfología homogénea de la ciudad histórica encontramos iglesias, monasterios y antiguos hospitales que se mezclan con el tejido residencial funcionando como centralidades históricas de los diferentes barrios. Su riqueza interior es en ocasiones difícil de apreciar porque solo están abiertos en horarios de culto y, fuera de este, únicamente se pueden visitar pagando un billete de entrada.

## Bienes del patrimonio cultural de valor universal en la Ciudad Colonial de Santo Domingo

| Arquitectura religiosa, siglos XVI-XVII   | Arquitectura militar, siglos XVI-XVII  |
|---|--|
| <p><b>Primacías de la arquitectura religiosa en América</b><br/>                     Catedral Santa María de la Encarnación, Basílica Menor, Primada de América (S.XVI)<br/>                     Primera iglesia y convento: Convento de los Dominicos (Siglo XVI), en donde se constituye la primera universidad<br/>                     Primer Hospital: Iglesia y Hospital de San Nicolás de Bari (S.XVI)<br/>                     Primer Monasterio: Monasterio de San Francisco (S.XVI)</p>   | <p><b>Primacías de la arquitectura militar en América</b><br/>                     La Fortaleza de Santo Domingo (S.XVI). Formada por: la Torre, el Polvorín, el Fuerte de Santiago, la Plataforma de Tiro, la Puerta de Carlos III y Las Viejas y Nuevas Murallas</p>   |
| <p><b>Iglesias, conventos y hospitales, capillas y ermitas</b><br/> <b>Iglesias:</b><br/>                     Iglesia del Convento de Regina, Regina Angelorum (Siglo XVI)<br/>                     Iglesia del Convento de Santa Clara (Siglo XVI)<br/>                     Iglesia de la Compañía de Jesús (Primer tercio del Siglo XVIII)<br/>                     Iglesia de Santa Bárbara (Siglo XVIII)<br/>                     Ermita de San Antón<br/>                     Capilla de la Soledad<br/> <b>Conventos y hospitales:</b><br/>                     Convento de Las Mercedes (Siglo XVI)<br/>                     Monasterio de San Francisco (ruinas) (principios del siglo XVI)<br/>                     Iglesia y Hospital de San Nicolás De Bari (ruinas) (principios del siglo XVI)<br/>                     Iglesia y Hospital de San Lázaro (siglos XVI y XVII)<br/> <b>Capillas y ermitas</b><br/>                     Capilla del Hospital de San Andrés (siglo XVI)<br/>                     Iglesia de Las Mercedes (siglo XVI)<br/>                     Capilla de Nuestra Señora de Los Remedios (principios del siglo XVI)<br/>                     Capilla de Nuestra Señora del Rosario (primer tercio del siglo XVI)<br/>                     Iglesia de Nuestra Señora de la Altagracia<br/>                     Iglesia de Nuestra Señora Del Carmen (siglo XVII)<br/>                     Iglesia de San Miguel (primer tercio siglo XVIII)<br/>                     Capilla de la Tercera Orden de los Dominicos (siglo XVIII)</p> | <p><b>Murallas de la ciudad, Puertas, Fuertes y baluartes</b><br/> <b>Murallas y puertas:</b><br/>                     La Puerta de las Atarazanas Reales<br/>                     Las defensas del Alcázar<br/>                     La Puerta de San Diego,<br/>                     El Fuerte de San Diego (demolido a finales del siglo pasado al lado sur del alcázar)<br/>                     El Camino de Ronda<br/>                     El Fuerte del Invencible<br/>                     La Fortaleza de Santo Domingo<br/>                     El fuerte de San Gil<br/>                     Puerta Grande o de la Misericordia<br/>                     El Torreón de la Sabana<br/>                     El Torreón de Santiago<br/>                     La Puerta del Conde (Puerta cerrada)<br/>                     Fuerte de La Concepción<br/> <b>Fuertes y baluartes</b><br/>                     La Concepción<br/>                     La Caridad<br/>                     San Lázaro<br/>                     San Miguel<br/>                     San Francisco<br/>                     San Antón<br/>                     Santa Bárbara<br/>                     La Batería del Ángulo</p> |

### Arquitectura civil, siglos XVI, XVII y XVIII

#### Inmuebles de uso institucional y residencial

Las Reales Atarazanas (S. XVI)  
 Colegio de Gorjón (mediados del siglo XVI)  
 Antigua cárcel Real (S. XVII)  
 Casa de los Jesuitas (S. XVI)  
 Casa del Tostado (S. XVI)  
 Casa de Bastidas (S. XVI)  
 Casa de Don Diego Caballero (S. XVI)  
 Casa del Sacramento (S. XVI)  
 Palacio de Borgellá (S. XVI)  
 Casa de Hernán Cortés (S. XVI)  
 Casa de Nicolás Ovando (S. XVI)  
 Casa de Los Dávila (S. XVI)  
 Casa de Juan de Viloria (S. XVI)  
 Casa de las Gárgolas (S. XVI)  
 Casa del Tapao (S. XVI)  
 Casa de las Academias (siglos XVI y XVII)  
 Casa de los Presidentes (S. XIX)

#### Primacías de la arquitectura civil en América

Alcázar Virreinal de Don Diego Colón (S. XVI)  
 Primeras Casas Reales (Real Audiencia y Capitanías Generales) (S. XVI)  
 Primer Cabildo: Palacio Consistorial (S. XVI)  
 Primera Casa de la Moneda (S. XVI)  
 Casa del Cordón (S. XVI)

Fuente: Lombardi & Associati (2004)

La mayoría de estos edificios tiene un uso diferente al primitivo y, salvo alguno de los religiosos, detentan nuevas funciones mayoritariamente orientadas hacia el mercado turístico. En alguno de estos monumentos se ubican los principales museos de la ciudad. Los hay de titularidad pública y privada. En los públicos se exponen, por lo general, objetos que pertenecen o rememoran el pasado colonial de la capital dominicana. Estos participan de la esencia del museo tradicional y, aunque carecen de programas museológicos dinámicos y de contenido didáctico, tienen definidos amplios horarios de apertura y cuentan con servicio de audio-guías. Con estos conviven los mal llamados museos privados, cada vez más numerosos en el centro histórico. En la mayoría de los casos, se trata de establecimientos comerciales cuyo objetivo es la venta de souvenirs de calidad media o baja y que, en la mayor parte de las ocasiones, ni siquiera son elaborados por artesanos o artistas del país. Asimismo estos supuestos museos compiten con otros centros de exposiciones y galerías de arte, en donde se muestran cuadros de dudosa calidad, y que responden a una producción masiva y en serie. Las galerías de arte están empezando a introducirse en la Ciudad Colonial. Estas se localizan en locales con algún tipo de singularidad histórica y están pensadas para consumo del ciudadano residente (dominicano o extranjero) de alto nivel económico.

### Museos de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

| Públicos                      | Privados                 |
|-------------------------------|--------------------------|
| Museo de las Casas Reales     | Museo Casa Duarte        |
| Museo Alcázar de Colón        | Museo Mundo del Ámbar    |
| Museo Casa del Tostado        | Museo de la Porcelana    |
| Museo Naval de las Atarazanas | Museo de Santo Domingo   |
|                               | Museo Infantil Trampolín |

Fuente: Lombardi & Associati (2004)

La parte construida de más importante valor patrimonial se encuentra en el perímetro definido por las murallas al este; calle Mercedes al norte; calle Santomé al oeste; y calle Arzobispo Portes al sur. A este sector se agregan algunas otras áreas, especialmente del barrio de Santa Bárbara. A nivel de conjunto, alrededor del 50% de la superficie del casco histórico está ocupada por lotes de alto valor histórico y arquitectónico, que abren la posibilidad de establecer diferentes recorridos culturales. Junto a los monumentos de mayor interés histórico artístico, la ciudad conserva otros que, si bien no son inmuebles incluidos en los niveles de mayor excelencia arquitectónica, no dejan de ser interesantes a nivel patrimonial y, lo que es más importante, contribuyen a proporcionar uniformidad estética a la ciudad y dar personalidad a cada uno de los barrios. Nos referimos a aquellos edificios que tienen algún tipo de valor arquitectónico y tipológico que proporcionan al casco histórico un aspecto armónico y colonial. Representan alrededor del 30% de la superficie de la zona colonial. Aunque pertenecen a distintas épocas, el 20% del total fueron construidos con anterioridad al siglo XIX. En la actualidad muchos están deshabitados y se ofertan para la venta.

Durante los siglos XIX y XX se produjo un importante auge constructivo en la Ciudad Colonial, aunque los inmuebles de este momento son de escaso valor arquitectónico y, además, se encuentran en una situación que puede ser definida como de dejadez, desidia o incluso abandono (Lombardi & Associati, 2004). Salvo algún ejemplo de formas eclécticas o modernistas en la calle El Conde (edificio Díez o edificio Saviñón), apenas hay nada destacable de esta época. En las partes bajas de estos edificios se han establecido pequeños comercios y los niveles superiores están prácticamente abandonados. Los monumentos erigidos en la época de Trujillo se encuentran en la calle Isabel la Católica y alrededores. Este tipo de monumentos no se diferencian estructuralmente de otros construidos en etapas dictatoriales en otros territorios y su relevancia histórica supera su valoración artística.

Los ejemplos de arquitectura vernácula tienen cierta presencia en la ciudad Ovandina. Se trata de inmuebles mayoritariamente de uso residencial, en general modestos pero que proporcionan un valor añadido al conjunto de la ciudad histórica. Estos edificios son parte de los muchos que existían en las áreas intramuros menos densas y que desaparecieron, al ser sustituidos por construcciones nuevas, en la segunda mitad del siglo XIX. Son inmuebles principalmente de madera, casi todos a un nivel (excepcionalmente alguno a dos niveles), pintados en colores vivos y tradicionalmente habitados por población pobre, procedente del éxodo rural. El colorido, los materiales y la propia articulación

contrastan con los edificios coloniales. Este contraste no rompe la armonía, sino que proporciona una singularidad especial al conjunto. Estos representan el 3,3% de los edificios de la Ciudad Colonial. Los ejemplos de este tipo de arquitectura vernácula son visibles fundamentalmente en el área de las ruinas de San Francisco y de la Plaza San Antón. Estos edificios resultan especialmente atractivos para la población extranjera de alto nivel económico y como consecuencia se han ido revalorizando. Esto lo conocen los promotores inmobiliarios e inversores, nacionales y extranjeros, por lo que estos pequeños conjuntos se han convertido en una tipología especialmente codiciada. Por último, la ciudad cuenta con otros inmuebles de diferentes épocas que tienen alterado su valor arquitectónico y tipológico por las discutibles intervenciones que han sufrido en tiempos recientes. Estos edificios pueden ser parcialmente recuperables y, según la memoria del Plan Estratégico, constituyen un 14% del total.

En definitiva, el patrimonio arquitectónico aporta una enorme riqueza a la todavía pobre oferta cultural de la ciudad. La recuperación de este patrimonio es competencia de la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental que, al tiempo que se encarga de los trabajos de reconstrucción y rehabilitación de los edificios, procura adecuar sus estructuras y condiciones físicas para el desarrollo de nuevas funciones. En este sentido, confiemos que se dé prioridad a usos culturales a los que puedan acceder no solo turistas sino también la población local. En la actualidad, comercios, hoteles boutique y restaurantes de alto nivel se localizan en los edificios de mayor valor patrimonial de la Ciudad Colonial, accesibles a los dominicanos y extranjeros de alto poder adquisitivo. Una dinámica que prioriza a estos grupos y deja a la población local fuera de un juego en donde hay otros protagonistas que se benefician de la riqueza cultural de la Ciudad Colonial.

El Centro Histórico de La Habana posee un valioso conjunto edificado que integra 3.370 inmuebles representantes del devenir histórico de la ciudad. Aunque la estructura, forma y el entramado urbano respeten la herencia colonial, la mayor parte de su patrimonio es del siglo XX (el 66% de las edificaciones). Se calcula que las dos terceras partes son de las primeras décadas de dicho siglo. Un dato que corrobora la escasa contaminación de nuevos modelos arquitectónicos producidos desde mediados del siglo XX. Este éxito proteccionista contrasta con lo sucedido en una gran parte de centros históricos de América Latina y el Caribe, que conocen sus mayores destrucciones patrimoniales con las transformaciones urbanas y la nueva arquitectura impulsada a partir de 1960. Desde un punto de vista histórico, destaca el importante parque edificado correspondiente al siglo XIX, al sumar el 26% de los edificios. En conjunto, solo se conservan 186 edificaciones de los siglos XVI, XVII y XVIII. La mayoría de los edificios son inmuebles de tipología doméstica, de dos y tres plantas de altos puntales. El estado constructivo del fondo existente está lejos de ser satisfactorio, debido a múltiples causas, entre las cuales destaca su antigüedad, el uso intensivo al que ha sido sometido y la falta de conservación y mantenimiento sistemático (AA.VV., 2014).

La alta categoría cultural que ostenta el Centro Histórico se fundamenta, en gran medida, en el valor patrimonial de sus edificaciones, expresado en los grados de protección que les otorga la legislación cubana. El 17% del patrimonio construido tiene reconocido los más altos valores culturales, mientras que el 74% son exponentes que garantizan la coherencia y el valor ambiental del conjunto urbano. En su conjunto, la imagen urbana es armónica por influjo de los aspectos morfológicos aportados por la volumetría, alineación de las fachadas, medianería, el

ritmo de vanos y macizos, los vuelos de balcones y cornisas, la vibración y el claro oscuro de las fachadas y la elaborada herrería. Todos e stos componentes están presentes en la casona del siglo XIX, portadora de refinados códigos neoclásicos, así como en la modesta vivienda popular republicana, dominada por los códigos del eclecticismo y, en ocasiones, por rasgos de las corrientes del Modernismo, el Art Nouveau y el Art Decó. El barroco habanero, aparecido en el siglo XVIII, se aprecia en el tratamiento de las portadas y el movimiento de las jambas en los vanos, alcanzando su mejor expresión en la fachada de la Catedral de La Habana.

La arquitectura civil pública incorporó exponentes de una reconocida magnificencia, asociado fundamentalmente al período republicano, donde se produjo una interesante actividad constructiva relacionada con edificios de hoteles, sociedades, red bancaria y financiera. A mediados del siglo XX, se comenzaron a insertar de manera aislada exponentes del Movimiento Moderno, en franca ruptura con el conjunto armonioso precedente, teniendo como ejemplo extremo el edificio de oficinas y helipuerto que ocupó la manzana donde antes se erigía el convento de Santo Domingo. Dentro del repertorio arquitectónico destacan las edificaciones de tipo militar, exponentes de alta significación cultural en su condición de integrantes del sistema defensivo de la ciudad colonial. Se incluyen los castillos de la Real Fuerza y de San Salvador de la Punta y, formando parte del contexto inmediato y del paisaje de la ciudad, el Castillo de los Tres Reyes del Morro y la fortaleza de San Carlos de la Cabaña. El sistema se complementa con otro elemento de menor jerarquía, vinculado a las funciones religiosas: las plazuelas que, a modo de atrio, servían de antesala y expansión a las iglesias y conventos. Si bien se trata de espacios de menor escala, las volumetrías que crean junto a esas edificaciones religiosas (con sus grandes naves, torres, cúpulas y portadas) concluyen en importantes hitos en el tejido urbano.

### Selección de edificios significativos por tipologías en el Centro Histórico de La Habana

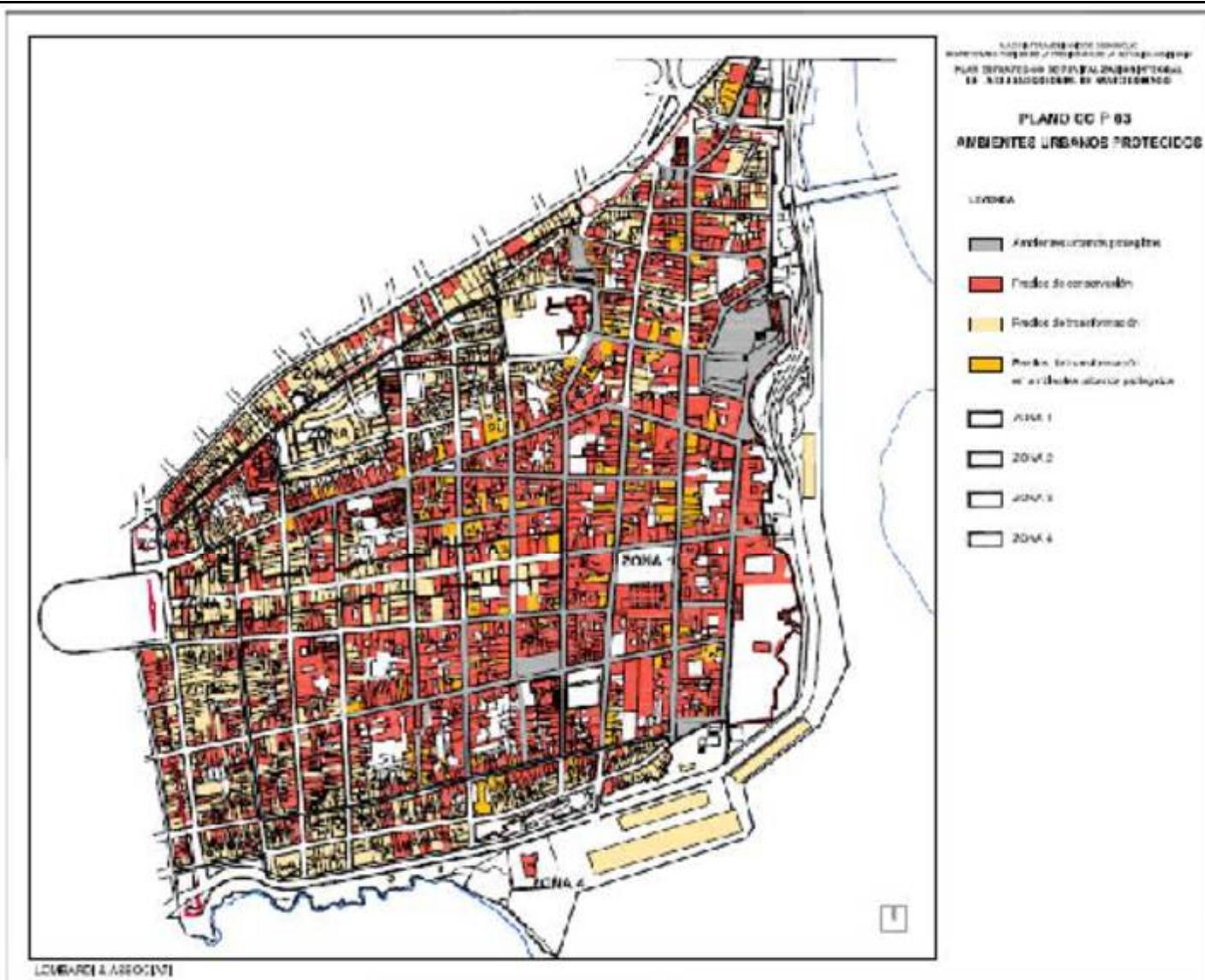
| Civil-pública   | Religiosa  |
|---|--|
| Capitolio Nacional<br>Lonja del Comercio de La Habana<br>Estación Central de Ferrocarriles<br>Edificio Bacardí        | Catedral de La Habana<br>Convento de Santa Clara de Asís<br>Convento y Basílica Menor de San Francisco de Asís<br>Iglesia de la Merced |
| Militar   | Doméstica  |
| Castillo de la Real Fuerza<br>Castillo de San Salvador de la Punta<br>Cuartel de San Ambrosio<br>Restos de la muralla | Casa de Mateo Pedroso<br>Casa de Martín Aróstegui<br>Casa del Marqués de Arcos<br>Palacio Aldama                                       |
| Industrial  |  |
| Almacenes de San José<br>Fábrica de tabacos Partagás  | Aduana de La Habana<br>Fábrica de tabacos de Calixto López   |

Fuente: Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana

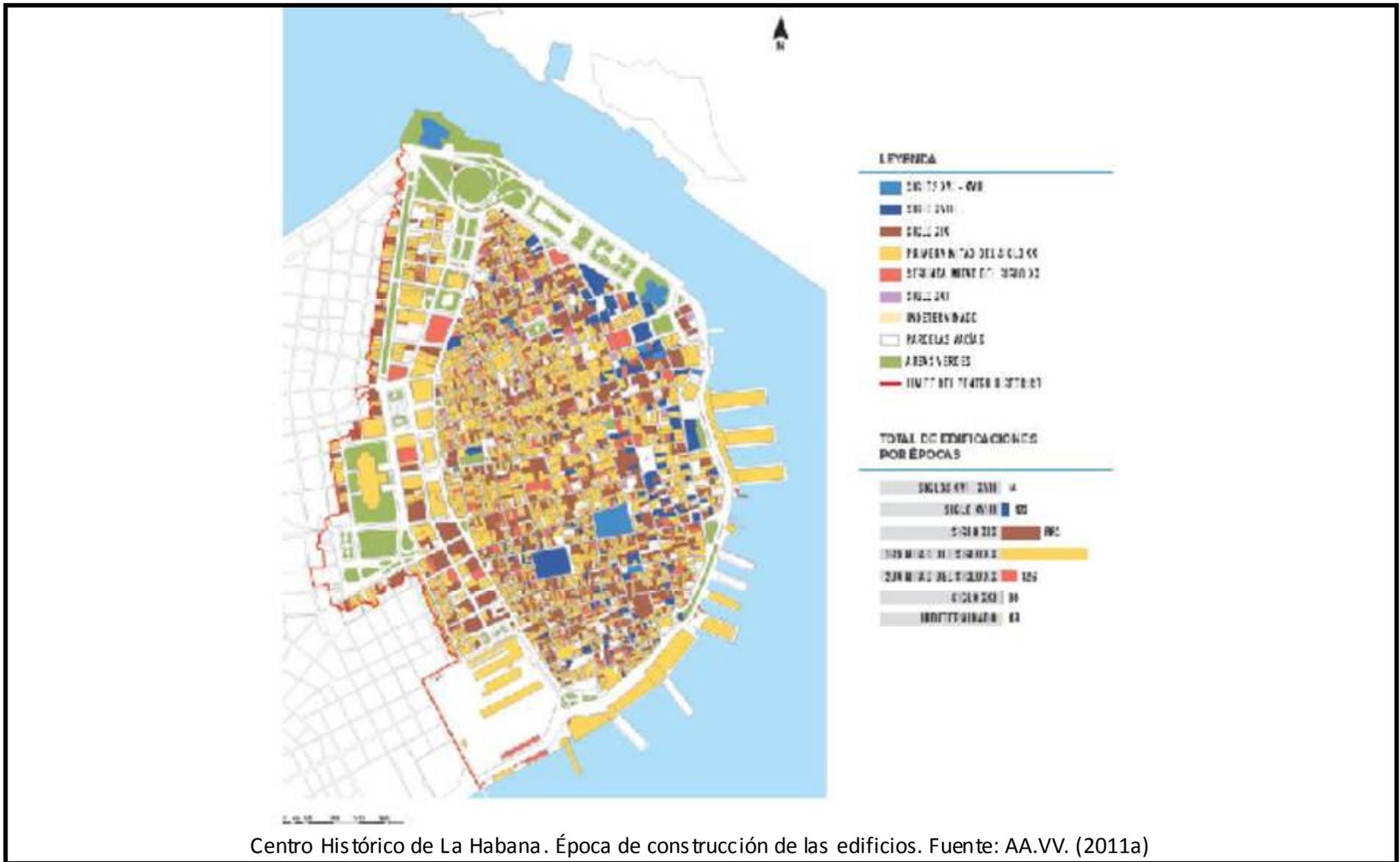
La riqueza urbanística es, si cabe, superior a la arquitectónica. La trama urbana habanera tiene una ortogonalidad relativa donde abundan las calles estrechas, configurada por manzanas de variadas formas y tamaños, que no se responden a lo regulado en las Leyes de Indias. Una muestra de esto es que, a diferencia de la mayoría de las ciudades americanas bajo el influjo de esta ley, no se asumió la ordenanza que establecía una plaza mayor. La causa es que, en el momento de su aplicación, ya estaban delimitados dos espacios con características de plaza. El actual sistema de plazas caracteriza y diferencia el Centro Histórico de La Habana del resto de las ciudades coloniales de América Latina. La eliminación de las murallas permitió el desarrollo de un área urbana morfológicamente diferente, con la trama vial más holgada y edificaciones de mayor tamaño que incluso llegan a ocupar manzanas completas. En el siglo XX, la creciente actividad financiera fue conformando, en el mismo corazón de La Habana Vieja, lo que se conoció como el “distrito bancario”, que aportó una imagen diferente por el estilo y la altura de las edificaciones. A partir del auge del automóvil y del tráfico marítimo, los bordes del área intramuros se vieron sometidos a grandes transformaciones, entre las que destaca la construcción sobre terrenos ganados al mar de la avenida del Puerto, y la aparición de nuevos parques. Así, cinco siglos de historia configuran un territorio compacto, estructurado a partir de una red de plazas, plazuelas y otros espacios públicos. En la antigua ciudad intramuros domina la estrechez de sus calles y la continuidad de la línea de fachada, debido a la obligada medianería. La relativa irregularidad del trazado provoca visuales de gran interés: las plazas y sus portales corridos, las perspectivas que cierran algunas calles al quebrarse y la permanente relación con el mar. La trama cambia en dirección extramuros. Las calles ganan en amplitud y cobran peso el espacio libre y las áreas verdes, al tiempo que las edificaciones ganan en jerarquía y monumentalidad. En el borde costero destaca el valor paisajístico, especialmente en el canal del puerto, con las viejas fortalezas que lo flanquean, los espigones y las instalaciones industriales (AA.VV., 2014).

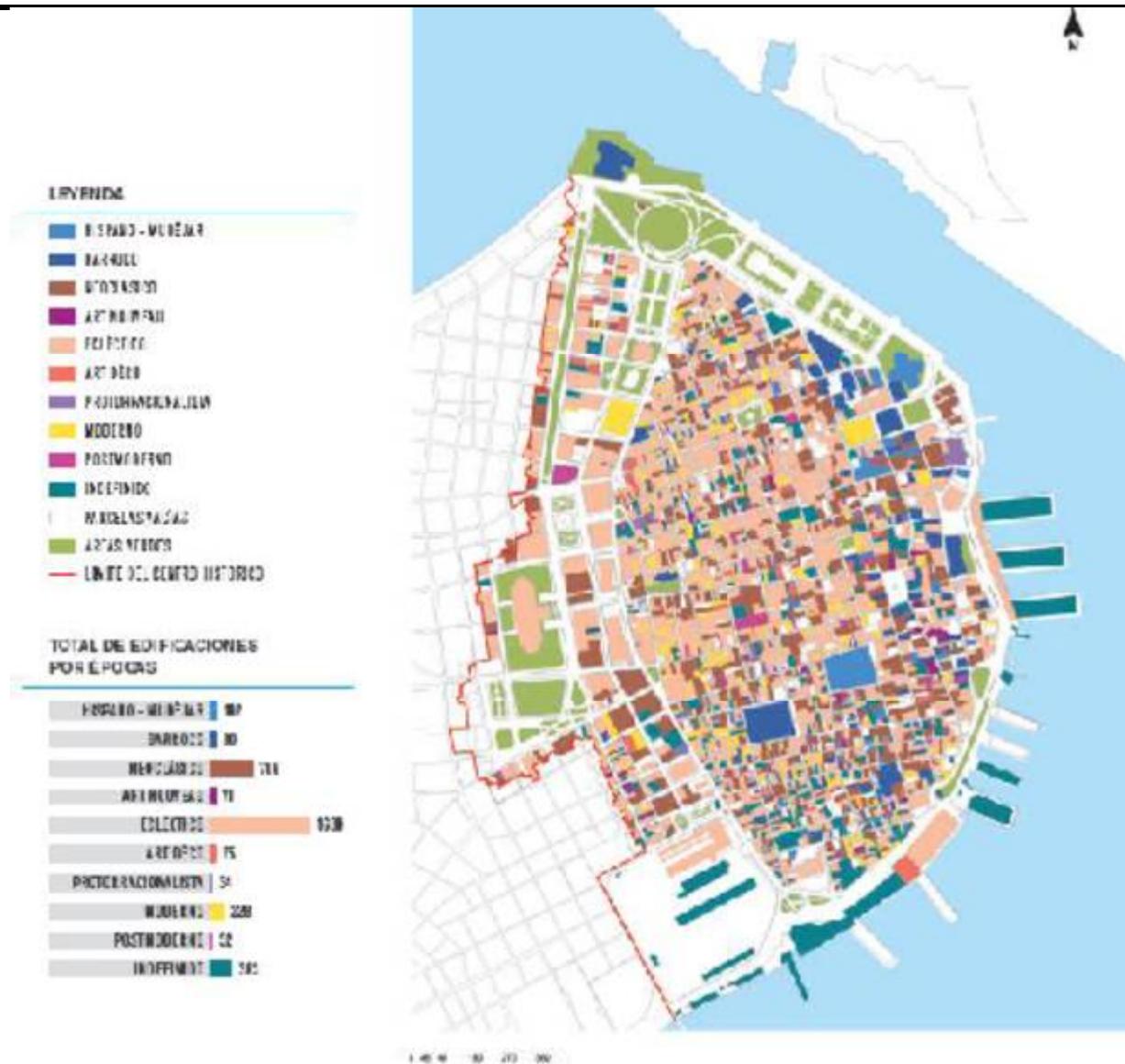
En conclusión, la riqueza cultural, patrimonial y urbanística del Centro Histórico de la capital cubana es importante y, por diferentes motivos, apenas ha sido alterada en las últimas seis décadas. Probablemente, una combinación de ausencia de prácticas especulativas y falta de dinero hayan sido los factores que hayan contribuido a su conservación. Los principales cambios son recientes. Las políticas urbanas y económicas están recuperando el patrimonio pero transformando sus usos también en La Habana. Los avances en la rehabilitación urbana desde la década de 1990 son incuestionables, a la par que la especialización funcional turística como principal medida para la entrada de divisas. Aparentemente, las estrategias son similares a las aplicadas en la Ciudad Colonial de Santo Domingo. Sin embargo, existen diferencias notables. En la Ciudad Colonial de Santo Domingo se apuesta de forma decidida por la gentrificación de determinadas áreas del centro histórico. En La Habana Vieja, la gentrificación se rechaza desde un punto de vista oficial. Confiamos que el posicionamiento y las inversiones de determinadas multinacionales no lleguen banalizar el extraordinario patrimonio construido a lo largo de los siglos. En los dos casos estamos ante el inicio de estos procesos y en una etapa de transición. En este sentido, es necesario realizar un seguimiento y evaluar los resultados aplicados desde diferentes perspectivas de planeamiento: estratégica neoliberal en Santo Domingo y urbanística y de fuerte control público en La Habana.



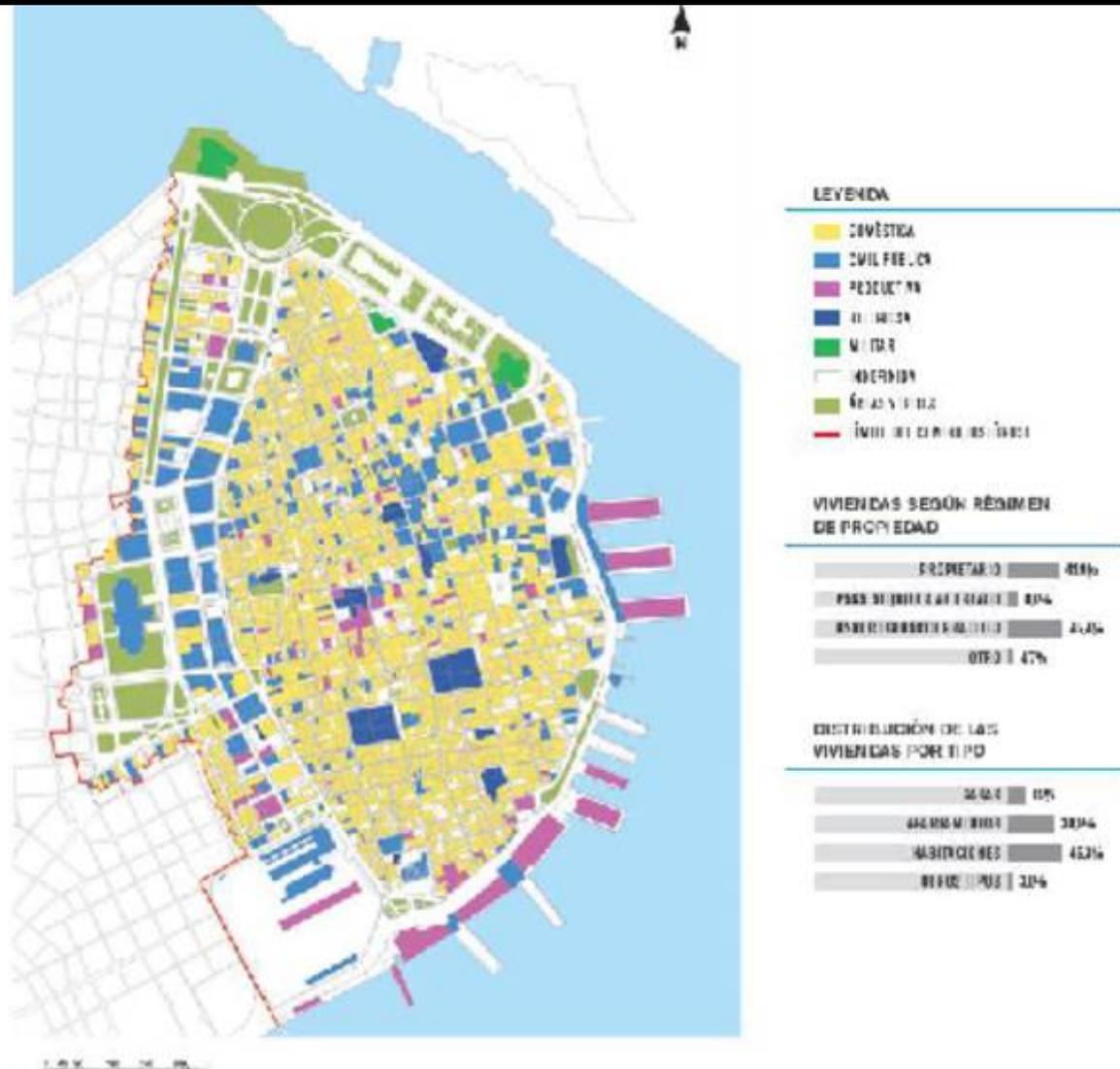


Ciudad Colonial de Santo Domingo. Ambientes urbanos protegidos. Fuente: Lombardi & Associati (2004)





Centro Histórico de La Habana. Estilos arquitectónicos de los edificios. Fuente: AA.VV. (2011a)



Centro Histórico de La Habana. Tipologías funcionales por edificios. Fuente: AA.VV. (2011a)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico). Muralla



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial). Muralla



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



San Antón (ruinas de San Francisco). Ciudad Colonial



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



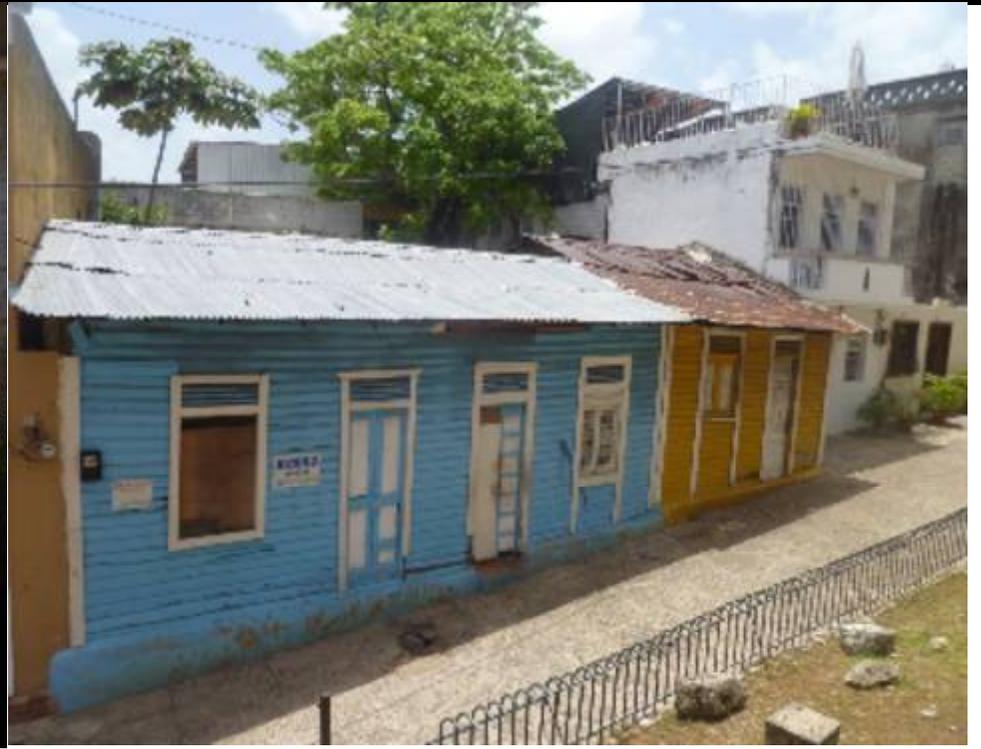
Malecón Tradicional (La Habana)



Ciudad de relleno intramuros (Ciudad Colonial)



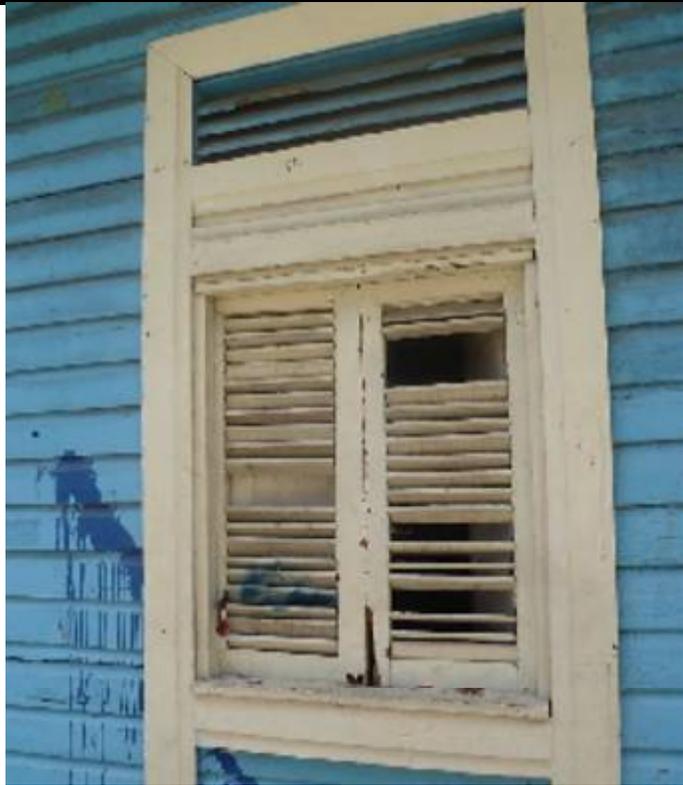
San Antón (Ciudad Colonial)



San Antón (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



San Antón (Ciudad Colonial)

## VI. Espacios públicos *no colonizados*. La importancia social y urbanística de las plazas públicas

Las formas urbanas en damero de las ciudades coloniales conceden un papel fundamental a las plazas públicas, entendidas como espacios libres y abiertos en el interior de unas ciudades densamente pobladas y edificadas. Como espacios públicos, determinados tipos de calles, plazas y áreas verdes son elementos fundamentales para entender las dos ciudades. La plaza desempeña un rol importante en la composición y el paisaje urbano que, sin embargo, no es ajena a los intereses del capital. La mercantilización cultural, la progresiva tematización patrimonial y la explotación turística y recreativa de todo espacio con valor, cambian de manera consciente los usos de los espacios públicos en general y las plazas en particular. No obstante, aquellas partes de la ciudad que no se han incorporado a los circuitos turísticos, conservan los usos públicos y tradicionales, manteniéndose como espacios *no colonizados*.

En las ciudades coloniales de origen español, la planta urbana era de origen europea (cuadrícula regular con forma en damero) y se caracterizaba por un esqueleto geométrico y rígido trazado a partir de una plaza central (mayor), donde se ubicaban los edificios públicos y los poderes políticos y religiosos. La Habana no tiene plaza mayor, como ya explicamos anteriormente, y Santo Domingo tampoco respeta exactamente este modelo, probablemente debido a su temprano proceso urbanizador que, en esta ciudad, comenzó en 1496, casi un siglo antes de la aprobación de las denominadas *Ordenanzas de descubrimiento y nueva población...* (Leyes de Indias) dadas por Felipe II para América en 1573. En la Ciudad Colonial, la plaza no es el resultado de un ensanchamiento de las calles. Esta es un espacio libre central, sustraído a la edificación y que ocupa normalmente la superficie de varias manzanas.

En Santo Domingo, las principales zonas verdes están en la Fortaleza Ozama, algunas áreas residuales en torno a la muralla y determinados sectores del malecón. La mayoría de las calles no están arborizadas. Solo cuentan con algún tipo de vegetación las calles Arzobispo Portes, Conde (en su extremo este), Maioris y Regina, que coinciden con aquellas peatonales. Entre las plazas, las hay pavimentadas y arborizadas. Por sus dimensiones y centralidad destacan el Parque Colón y la antigua Plaza Mayor colonial. En el actual contexto de turistización y rehabilitación, podemos establecer otro tipo de clasificación, distinguiéndolas según estén colonizadas por el turismo y las que conservan sus funciones sociales y culturales más o menos originales. Las primeras están funcional y formalmente alteradas. La privatización de usos es cada vez más notable. En general, se trata de calles y plazas que han perdido su función social y son lugar de instalación de negocios de restauración o están destinadas al ocio turístico en general. La Plaza de España, el Parque de Colón y la calle Conde en su extremo más oriental son ejemplos de estos procesos. Por su parte, las segundas tienen graves problemas de infraestructuras y falta de mantenimiento, pero funcionan como lugar de convivencia vecinal. Las actividades económicas, de tipo minorista, complementan las sociales, no las eclipsan. Estas nunca ocupan el espacio público y raramente contaminan el paisaje urbano. La Plaza Duarte, en la ciudad Ovandina, o la Plaza de San Antón, en el barrio del mismo nombre, son ejemplos representativos de estos espacios que denominamos no colonizados. No obstante, se intuye una cercana colonización por parte de actividades turísticas y recreativas. En buena medida, la rehabilitación urbana emanada desde el planeamiento es la responsable del futuro cambio de usos. Los planes estratégico y regulador de la Ciudad Colonial proyectan su incorporación

a los circuitos turísticos bajo una supuesta, y discutible, búsqueda de dinamización sociocultural. Estos proyectan aparcamientos para vehículos, numerosas iniciativas de tematización espacial, por ejemplo con programas de animación de las plazas con actividades histórico-culturales, y la apuesta por la instalación de bares, restaurantes y determinado tipo de comercio. Estos planes argumentan que esto contribuirá a elevar su calidad y el disfrute de los espacios públicos. Pero nosotros rechazamos con contundencia estas propuestas. Ya no solo por la elitización espacial resultante, sino por la equivocada apuesta por las imágenes globalizadas y la homogeneización paisajístico-cultural posmoderna. El planeamiento urbano en Europa de las décadas de 1990 y 2000 ha construido centros históricos entendidos como productos de consumo globales de dudoso éxito. Incomprensiblemente, se pretende reproducir en la Ciudad Colonial de Santo Domingo un modelo ampliamente criticado y formalmente superado.

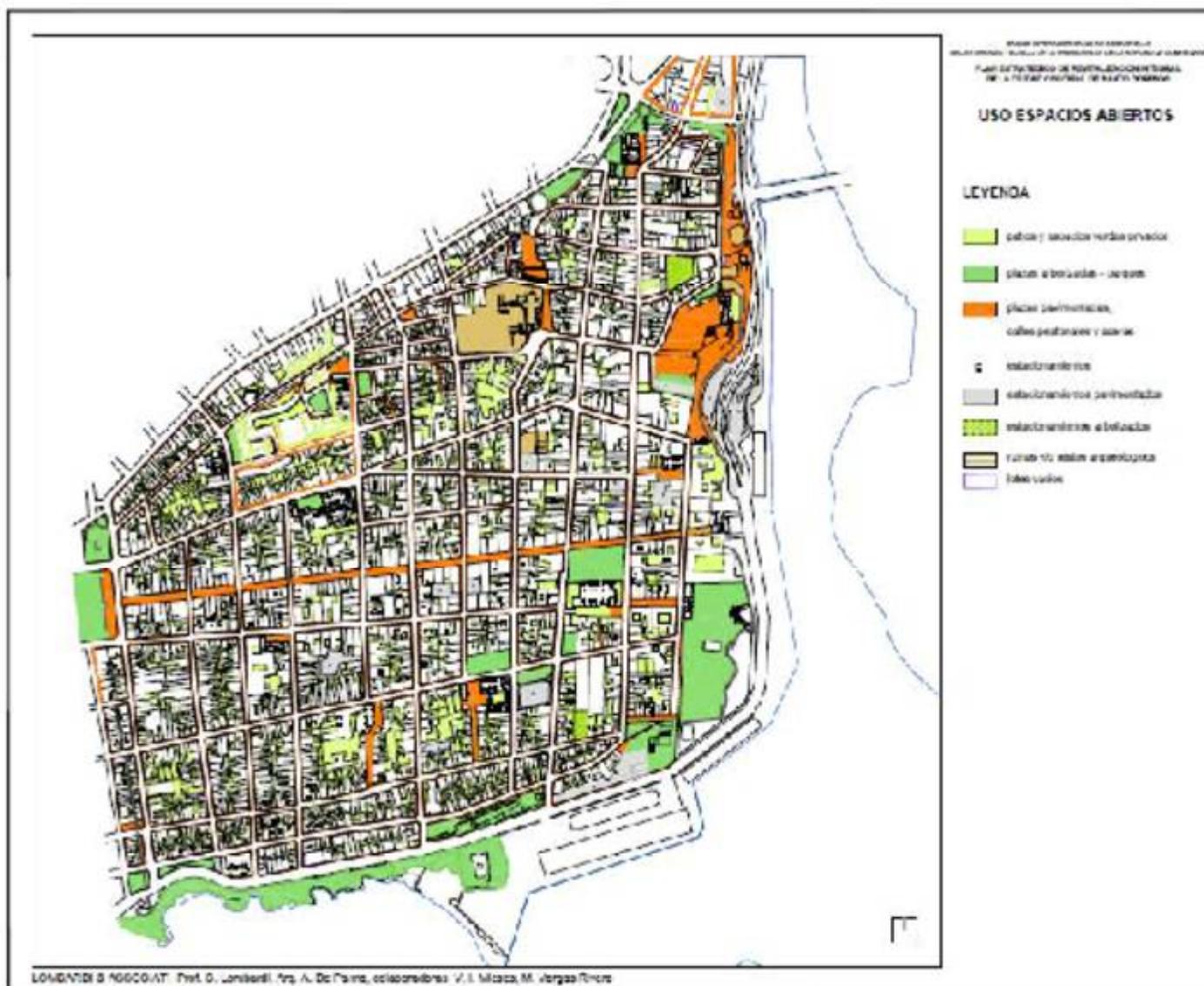
En el Centro Histórico de La Habana, el espacio público aportó variedad y riqueza al tejido urbano, matizada por la diferencia en la escala y la jerarquía que se establecía entre las plazas principales y plazuelas. Las cinco plazas principales estaban originalmente asociadas a distintas funciones: la Plaza de Armas, sitio fundacional y del poder político y militar; la Plaza de San Francisco, vinculada a la actividad portuaria; la Plaza de la Catedral, eminentemente religiosa; la Plaza Vieja, residencial y sitio del mercado; y la Plaza del Cristo, más alejada del centro, vinculada a las puertas de la muralla y con un carácter más popular.

Entendidos como espacios más íntimos, una docena de plazuelas cumplen funciones importantes para la convivencia social y cohesión de los barrios. Poseen además hitos urbanos significativos, derivados de la volumetría de las edificaciones religiosas (iglesias del Ángel, de Belén, de la Merced, etc.) a las cuales generalmente acompañaban. Frente a la escasez de zonas verdes y áreas de paseo en el Santo Domingo colonial, el espacio público habanero se complementó más tarde con importantes zonas verdes y atractivos paseos. Entre estos últimos destacan la Alameda de Paula en el área intramuros, y el Paseo de Isabel II (más conocido como el Paseo del Prado) en el extramuros. Las dos estructuras surgen expresamente para la expansión y distracción de la ciudadanía y, a estos fines, constituyeron centralidades al complementarse con teatros, sociedades de recreo, hoteles y otros componentes de un equipamiento jerarquizado que enriqueció la vida social de la ciudad. Estas áreas se complementan además con un sistema de parques públicos de mayor envergadura, que están localizados en los bordes. Destacan el Parque Central y el Parque de la Fraternidad. En general tienen una alta cualificación urbanística que acrecienta los valores ambientales del conjunto urbano, al dotar a esta zona de sombra, paseos peatonales y áreas de estar, además de conferir al territorio la armonía del verde dentro del conjunto edificado.

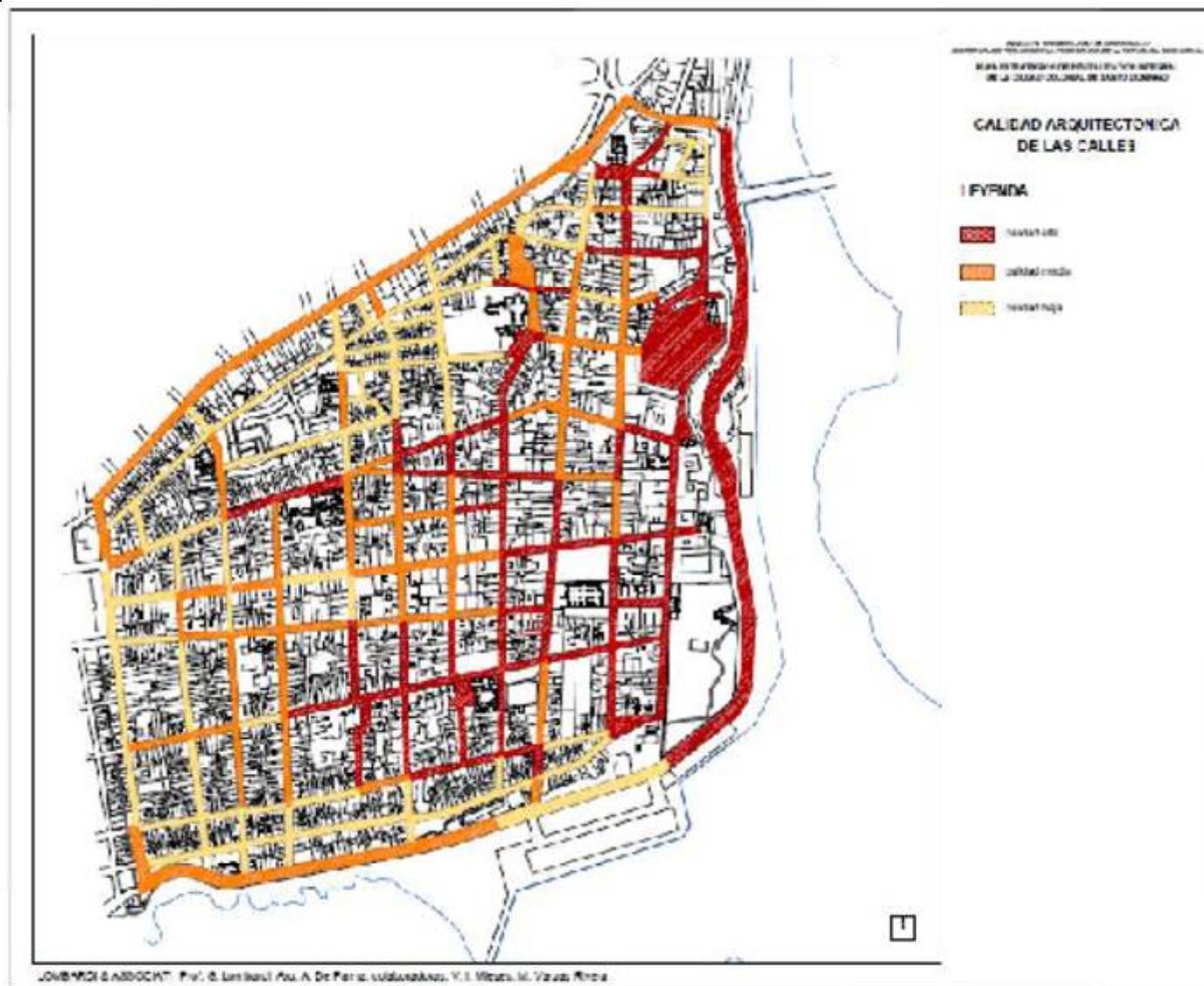
No obstante, todos estos espacios de gran calidad urbanística sufrieron el deterioro y abandono que caracterizó al Centro Histórico durante décadas. Muchos de estos espacios perdieron prácticamente todos los usos originales, lo que contribuyó a alterar su morfología original. En su lugar aparecieron nuevas funciones, como aparcamientos (Plaza de San Francisco y Plaza Vieja), o pasaron a quedar bajo el dominio del transporte público.

Los planes de restauración aplicados en las últimas décadas por la Oficina del Historiador rescataron cuatro de las plazas principales, a través de la inserción de nuevas funciones: terciarias, turísticas e inmobiliarias, a la vez que incorporan la vivienda y los servicios primarios para la población residente (escuela, biblioteca, comercios, etc.). Por su parte, la recuperación de corredores y bordes tradicionales han devuelto al Centro Histórico de La Habana características funcionales que responden a su condición de centralidad. En este sentido, se logró el vínculo entre zonas rehabilitadas o en fuerte proceso inversionista. Tal es el caso de la recuperación de la avenida del Puerto y de la Alameda de Paula, o el proceso rehabilitador del corredor comercial Obispo- O'Reilly, **acceso peatonal** hacia el Centro Histórico de gran importancia y que actúa de vínculo directo entre las plazas principales y el Parque Central de La Habana. Estas actuaciones posibilitaron devolver prestigio y centralidad a esta zona tan degradada, a la vez que la imagen recuperada comenzó a desarrollar una conciencia colectiva sobre sus verdaderos valores y potencialidades.

La Oficina del Historiador de la Ciudad defiende que los resultados logrados por el Plan Especial de Desarrollo Integral, por otras iniciativas de rehabilitación urbana así como la aplicación de criterios empresariales en la explotación del turismo y del sector terciario, no están reñidos con un desarrollo humano sostenible, siempre y cuando se apliquen políticas públicas de justicia social (AA.VV., 2006a). Las plazuelas más periféricas a los focos turísticos y situados en sectores urbanos de mayor densidad de población conservan esas funciones de convivencia y relación social. Sin embargo, aquellas plazas más centrales y turísticas han perdido buena parte de su uso público dominante y su función social de barrio para convertirse en espacios mercantilizados, de reclamo y venta de todo tipo de productos y experiencias para el turista. La mancha de expansión turística tanto en La Habana como en Santo Domingo pondrá a prueba la capacidad de resistencia de estos pequeños reductos, al que nos referimos, de forma metafórica, como espacios no colonizados por el turismo.



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Usos de los espacios abiertos. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



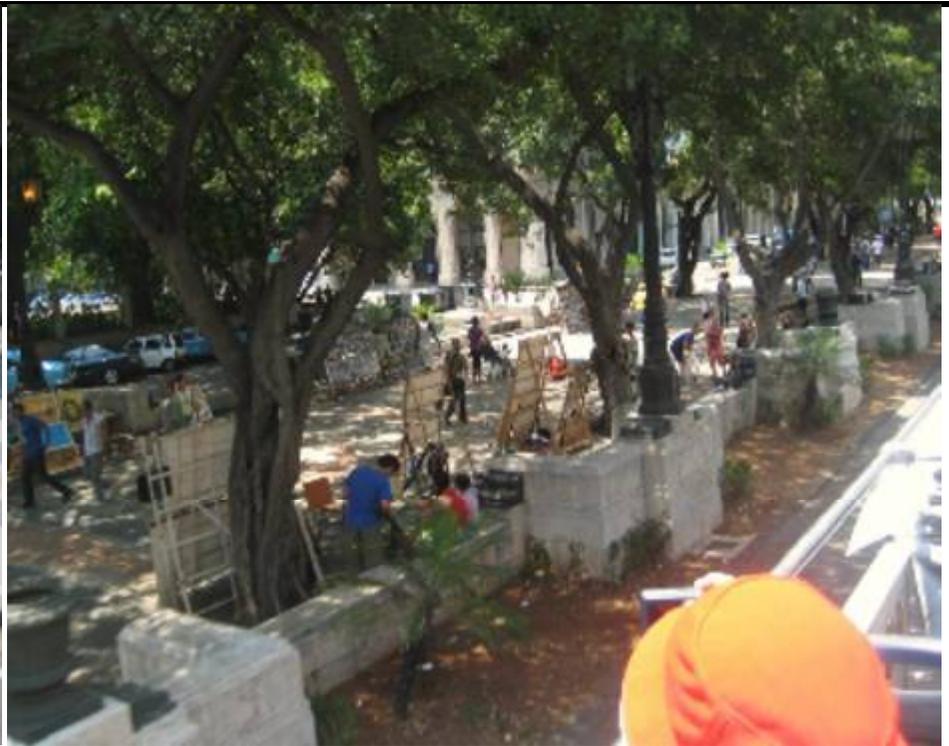
Ciudad Colonial de Santo Domingo. Calidad arquitectónica de las calles. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial). Parque Colon



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial). Plaza Duarte



Centro Histórico (La Habana Vieja). Paseo del Prado



La Habana Vieja. Plaza Vieja



La Habana Vieja. Plaza de Armas



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial). Plaza Duarte



La Habana Vieja (Centro Histórico). Parque Central



La Habana Vieja (Centro Histórico). Zonas verdes del Capitolio Nacional



Santa Bárbara (Ciudad Colonial). Plaza



San Antón (Ciudad Colonial). Plaza



La Habana Vieja (Centro Histórico). Plaza Vieja



La Habana Vieja (Centro Histórico). Reparto Las Murallas. Parque Central



San Lázaro (Ciudad Colonial). Plaza y parque deportivo



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial). Plaza Duarte



## VII. La ciudad abierta al mar. Los malecones

Las dos ciudades históricas tienen contacto directo con el mar, se han urbanizado en estrecha relación con las actividades portuarias pero, sin embargo, mantienen un desigual vínculo con el frente marítimo y el espacio público que las bordean. En los dos casos, una vía de alta capacidad, que funcionan como vías de circunvalación, distancian la ciudad (frente marítimo urbano) de las respectivas zonas de paseo del malecón. Las diferencias formales, funcionales y de uso así como de calidad paisajística, son importantes entre las dos urbes. Pero son el sentido de pertenencia y de identificación ciudadana, en una palabra su diferente valor como espacio público, los elementos que hacen del malecón de La Habana y el malecón de Santo Domingo dos frentes marítimos muy distintos. Degradación paisajística y decadencia urbana caracterizan el caso de Santo Domingo. En La Habana se produce una interesante combinación de degradación arquitectónica, vitalidad social y centralidad turística, afianzando su papel de imagen de marca de la ciudad.

En Santo Domingo, el frente marítimo está bañado por el río Ozama al este y el mar Caribe al sur. A grandes rasgos podemos distinguir tres espacios funcional y paisajísticamente contrastados. En primer lugar, el tramo más oriental bañado por el mar y todo el sector fluvial, entre el fuerte del Angulo y el monumento a Fray Antón de Montesinos, concentra la mayoría de las actividades portuarias y comerciales. En los últimos años, en este puerto se aprecia un descenso paulatino en el número de descargas y un aumento de las funciones propiamente turísticas, al ser el lugar de atraque de los cruceros que llegan a la ciudad. Además, el hecho de estar en contacto con la parte más antigua de Santo Domingo (Fortaleza Ozama, Casa de Ovando, Alacázar de Colón...) explica una nutrida presencia de fuertes, torres y baterías de la época colonial. En segundo lugar, el sector marítimo en contacto con la ciudad colonial se sitúa entre el mencionado monumento a Montesinos y el fuerte de San Gil (Paseo Presidente Billini). Por su funcionalidad, paseo y ocio, puede considerarse la parte del malecón más identificativo de la ciudad. Se trata de apenas medio kilómetro de zona de paseo degradada, con una arquitectura de la primera línea de frente marítimo profundamente alterada y en muy mal estado de conservación. Una imagen de área periférica afianzada por un espacio público abandonado y por la conservación de decadentes restaurantes turísticos sobre la misma línea de mar. El sistema lineal verde a lo largo del malecón es inexistente. Y la acumulación de basura en las rocas, en los escasos arenales conservados y sobre la misma superficie del mar es frecuente. Esta procede tanto del río Ozama, altamente contaminado, como de las redes de pluviales y fecales procedentes de la ciudad que desembocan directamente al mar. Como consecuencia, el malecón se ha convertido en un espacio residual dentro del tejido urbano consolidado y central. Sobre este espacio degradado pero altamente codiciado, los planes estratégico y regulador proponen su recuperación a través de la revalorización inmobiliaria y su especialización turística.

Así, las propuestas para la recuperación de la zona del puerto y el malecón no difieren demasiado de actuaciones desarrolladas en otras ciudades, volcadas hacia el ocio, fundamentadas en la privatización del uso de espacios públicos y apoyadas en importantes inversiones públicas. Según estos proyectos, las actuales actividades del puerto se trasladarán a la otra orilla del río Ozama, hoy en día un territorio

ocupado por asentamientos informales, que necesitarán ser demolidos, lo que propiciará forzados desplazamientos de población. La zona del puerto recuperada se convertirá en un área al servicio del centro histórico y fundamentalmente de función turística.

Entre las propuestas destacan la construcción de un puerto turístico entre la Puerta de la Misericordia y la actual zona del puerto; la apertura de un estacionamiento de servicio para estas actividades en la primera manzana fuera de las murallas, enfrente a la avenida George Washington; la transformación del área actual del puerto en zona comercial y construcción de un estacionamiento y de un puente peatonal para conectarse directamente con la calle Las Damas y la Fortaleza Ozama; la realización de un bulevar arborizado a lo largo del río Ozama, entre el puerto y la puerta de San Diego, y de una pasarela peatonal que una este bulevar con la calle peatonal que conecta Conde y Las Damas; y la ampliación y fortalecimiento de los estacionamientos cerca de la Puerta de San Diego (Lombardi & Associati, 2004). Por último, el tercer gran sector del frente marítimo no forma parte de nuestro territorio de estudio. Se localiza fuera de la Ciudad Colonial, aunque en contacto con esta en su sector occidental. En general, este frente está urbanísticamente muy alterado de sus formas originales, los edificios tienen una baja calidad arquitectónica, y está ocupado en buena parte por hoteles, casinos y centros de ocio.

La Habana es una ciudad portuaria asociada de manera especial a su singular bahía, a la que debió durante siglos su vida económica, política, social y cultural. En el proceso de ocupación y transformación del perímetro litoral desempeñaron un papel importante los espacios públicos, el sistema defensivo (desde la desembocadura del río La Chorrera hasta la entrada del canal de la bahía) y el necesario sistema de conexión entre la ciudad, el puerto y su hinterland. Durante siglos, la ciudad estuvo confinada en el recinto amurallado que hoy conocemos como La Habana Vieja en el cual el litoral cercano, cubierto de espesa vegetación, era considerado uno de sus instrumentos de defensa ante los ataques de piratas, corsarios y potencias extranjeras. Sin embargo, el litoral siempre ejerció una fuerte atracción sobre los habaneros, convirtiendo la antigua "zona prohibida" en un área de paseo y ocio hasta que se creó el primer paseo: la Alameda de Paula. La construcción del Malecón habanero fue por etapas y comenzó en 1902 con la primera sección, alcanzando su punto culminante en 1959, con la inauguración de los túneles bajo la bahía y el río Almendares. Esta importante pieza urbana suma unos siete kilómetros de largo y abarca el frente costero de tres municipios centrales de la ciudad: Centro Habana, Plaza de la Revolución y Habana Vieja.

Al igual que sucede en Santo Domingo, una parte del litoral del Centro Histórico de La Habana, aquel situado hacia el interior de la bahía, está vinculado a la actividad portuaria y está ocupado por grandes instalaciones y almacenes. Este espacio conoce un progresivo deterioro y tiene graves problemas ambientales y funcionales. Los recientes planes de ordenación urbana han previsto el traslado de actividades comerciales del puerto hacia otras zonas internas de la bahía y el cercano puerto del Mariel. Este proceso se está acometiendo en la actualidad, liberando espacios e instalaciones de gran interés. En este sentido, en cuanto a los procesos y las soluciones proyectadas, las similitudes con Santo Domingo son importantes.

La Oficina del Historiador de la Ciudad y otras instituciones cubanas trabajan desde hace varios años en dos grandes frentes. Por un lado, el Plan de Desarrollo del Puerto Histórico, que proyecta la reactivación económica y el renacimiento de ese frente marítimo. Se ha propuesto la

revalorización de la imagen urbana y paisajística de la franja costera y la creación de inversiones que permiten asimilar funciones con fines recreativos y turísticos. Los lineamientos de este plan contemplan la continuidad del uso público, mediante un paseo peatonal a lo largo del borde costero, la permeabilidad visual que devuelva la relación entre el área urbanizada y el paisaje de la bahía y la heterogeneidad de funciones potenciando aquellas relacionadas con la cultura, la recreación y el ocio. Además, se busca mejorar la calidad ambiental de la bahía (incluida la calidad del agua), la diversificación de las modalidades de transporte marítimo (colectivo, público, individual, recreativo) y el desarrollo de eventos deportivos náuticos, entre otros.

Actualmente se acometen obras en los sectores de San Pedro y Alameda de Paula del paseo marítimo; el enmascaramiento de la Cámara de Rejas del alcantarillado de la ciudad; la terminal de lanchas hacia Regla y Casablanca en el Emboque de Luz; la restauración de los antiguos Almacenes San José y de la Madera y el Tabaco con la finalidad de acoger un recinto ferial y una cervecería especializada (esta última ya concluida) respectivamente; y el edificio del Muelle Juan Manuel Díaz, previsto para estacionamiento de vehículos, boleras y centro comercial.

Por otra parte, el Malecón Tradicional es uno de los espacios emblemáticos de la ciudad. Se extiende a lo largo de más de 1,5 kilómetros, desde la Punta hasta el Parque Maceo, y tiene un patrimonio construido que muestra de manera visible el deterioro y las graves afectaciones producidas por las inclemencias meteorológicas. En este tramo, la Oficina del Historiador y otras instituciones realizan obras de rehabilitación de viviendas, proyectos de nuevos hoteles y se avanza en los estudios para acometer las obras de protección costera, de vital importancia para el desarrollo de esta franja ante las amenazas provocadas por el cambio climático.

En definitiva, los frentes marítimos de las dos ciudades combinan las funciones portuaria y comercial, por un lado, y la destinada al ocio y el esparcimiento, por otro. Es en el tramo destinado a esta última función donde las diferencias son más notables. La Habana es una ciudad abierta al mar, con un malecón accesible y permeable para la población y por el que los habaneros profesan un gran sentido de pertenencia. Una situación muy diferente al degradado y "periférico" paseo marítimo de Santo Domingo. La Ciudad Colonial de Santo Domingo da la espalda al mar. No obstante, en los dos casos estamos ante un tipo de espacio altamente codiciado. Las actuaciones propuestas por el planeamiento no aportan demasiado desde un punto de vista urbanístico, no apuestan por la singularidad y recuerdan a otros muchos planes de recuperación de frentes marítimos. Además, las estandarizaciones proyectadas traen consigo otro tipo de amenazas, más allá de las arquitectónicas o urbanísticas, relacionadas con la privatización de usos y espacios. Boleras, centros comerciales, áreas de restaurantes y hostelería... previsiblemente no favorecerán la rehabilitación de unos espacios urbanos tan significativos y, al menos en el caso dominicano, favorezca la segregación relacionada con el desarrollo turístico y una proyectada gentrificación.



Ciudad Colonial. Frentes marítimo, fluvial y malecón



Centro Habana y Habana Vieja. Frente marítimo y malecón



Ciudad Colonial. Frente fluvial y portuario



Ciudad Colonial. Frente fluvial y portuario



La Habana. Frente marítimo. Avenida del Puerto



La Habana. Frente marítimo. Avenida del Puerto



La Habana. Malecón Tradicional



La Habana. Frente urbano. Malecón Tradicional



Ciudad Colonial. Frente urbano. Malecón



Ciudad Colonial. Frente urbano. Malecón



La Habana. Frente urbano. Malecón Tradicional



Ciudad Colonial. Espacio público (zona de paseo). Malecón



Ciudad Colonial. Frente marítimo. Malecón



La Habana. Frente marítimo. Malecón Tradicional



Ciudad Colonial. Espacio público (áreas deportivas). Malecón

## VIII. Los principales ejes cívicos y comerciales

Las principales áreas comerciales de la Ciudad Colonial de Santo Domingo están en la calle El Conde y la avenida Mella. La calle Conde es el principal y más reconocible eje cívico y comercial. Divide longitudinalmente el centro histórico, permitiendo atravesar la ciudad de forma peatonal en dirección oeste-este. Una división que no comporta únicamente cambios físicos y paisajísticos, sino también otros funcionales y sociales de mayor importancia. Actuando como un tipo de frontera urbana, en el norte de la ciudad genética, la avenida Mella separa la ciudad antigua de los nuevos desarrollos urbanos nacidos en la década de 1920. Dos calles importantes en la estructura urbana del viejo Santo Domingo, urbanística y arquitectónicamente muy alteradas de sus formas originales, con baja calidad paisajística, pero centrales en el imaginario colectivo, en la vida comercial y en el desarrollo turístico.

La calle El Conde, con aproximadamente 950 metros de largo y unos 6,5 metros de ancho medio, conecta la Puerta del Conde (antigua puerta de entrada a la zona colonial) al oeste, con la Casa de Ovando y la Fortaleza Ozama al este. En este recorrido, la calle está cortada transversalmente por otras diez calles. Es el eje comercial peatonal más importante de la ciudad histórica. Su consolidación como centro comercial se produce entre los años 1900 y 1930. Como consecuencia, en la década de 1920 se construyeron los edificios más importantes. Son los casos de los edificios Diez, Cerame, Saviñón, Máximo Gómez, todos ellos construidos en 1929. En la segunda mitad de los años 1930, Gazcue (extramuros) se consolida como asentamiento de la burguesía comerciante. Mientras tanto, El Conde se convierte en el área comercial de las clases alta y media alta, dominado por comerciantes españoles; la avenida Mella como el de la clase media, con alta presencia de comerciantes libaneses; y la avenida Duarte, al norte de la Ciudad Colonial, como el de la clase baja y donde destaca la presencia de inmigrantes chinos (Lombardi & Associati, 2004). En la década de 1960, la calle El Conde inició su decadencia comercial, probablemente por determinados procesos de abandono del centro histórico y el desplazamiento de actividades comerciales a otras partes de la ciudad más moderna. Tres décadas más tarde, en los años 1990, esta calle recupera centralidad y se convierte en un lugar codiciado por el comercio y determinados profesionales para instalar sus negocios. En la actualidad, El Conde presenta características diversas a lo largo de su recorrido y la práctica totalidad de los edificios tienen ocupados sus bajos por actividades comerciales y de restauración. En este proceso, los cambios recientes más importantes han sido la peatonalización de la calle, los desalojos de viviendas y los cambios de usos. Esto último supuso la sustitución de la función residencial por otras actividades como la comercial, restauración, hotelera, institucional (embajadas de Argentina, México y Francia) y alguna cultural, como la Escuela Nacional de Artes Plásticas.

Así, hoy en día, la mayor parte de la calle está destinada al comercio turístico, de media y baja calidad y poco diversificado, destacando el importante número de joyerías (artículos de plata adornados con larimar y ámbar) y tiendas de suvenires que son publicitados como artesanía local. Esta oferta comercial se complementa con numerosos vendedores ambulantes. Según la Asociación de Buhoneros de la Ciudad Colonial y Zonas Aledañas, en El Conde están ubicados 72 de los 163 vendedores ambulantes de la Ciudad Colonial. Entre todos los productos que estos tienen en venta destacan las pinturas. A partir de la intersección con la calle Hostos y fundamentalmente desde el Parque Colón mejora

sensiblemente la calidad comercial, al convertirse en el principal espacio turístico de la zona colonial. A pesar de su progresiva pérdida de valores urbanísticos, esta calle tiene la mejor arquitectura de los siglos XIX y XX, incluidos algunos ejemplos modernistas y eclécticos.

Sin embargo, a pequeña escala, esta calle es un ejemplo del mapa social de la ciudad. La centralidad urbana y potencialidad turística convive con importantes bolsas de pobreza. Por un lado, a lo largo del eje formado por la calle El Conde-Arzobispo Noel y parte de la Atarazana se localizan importantes sectores de miseria y deterioro físico-ambiental; cuatro manzanas de la calle El Conde están entre las que registran los más altos índices de desempleo; la zona de La Atarazana, El Conde y en las inmediaciones de la Catedral se registran los mayores niveles de analfabetismo; en El Conde hay varios edificios con elevados índices de hacinamiento, como es el caso del edificio Cerame donde en su último piso se pudo identificar un cuadro de 24 viviendas y solamente dos baños, etc. (Lombardi & Associati, 2004). Pero al mismo tiempo, la calle El Conde tiene los precios de fincas más altos por m<sup>2</sup> (25.000 DOP/m<sup>2</sup>). Le siguen los predios en la avenida Mella (entre calle Palo Hincado y Duarte), en la calle Arzobispo Meriño (entre El Conde y Las Mercedes) (20.000 DOP/m<sup>2</sup>), y los ubicados en la calle Palo Hincado entre Nouel y las Mercedes (18.000 DOP/m<sup>2</sup>). Estos datos revelan la relación directa entre precios de las fincas y valor comercial del suelo, de momento más importantes que la influencia ejercida por la incipiente gentrificación y el previsible aumento de la vivienda vacacional. Algunas de las medidas del plan estratégico proyectan recuperar la calle Conde como el centro comercial más importante de la ciudad de Santo Domingo. Una propuesta encaminada a aumentar su especialización comercial y tematización turística apoyada en los conjuntos patrimoniales próximos.

Con dimensiones, morfología y tipología diferente a la calle El Conde, la antigua calle Capotillo (actualmente denominada avenida Mella) está considerada el segundo eje comercial más importante de la ciudad histórica. Se extiende entre los fuertes de La Concepción y Santa Bárbara, a lo largo de casi 1.300 metros de largo. Construida más allá de la muralla norte entre 1900 y 1930, es una consecuencia de los primeros desarrollos urbanos extramuros y constituye la frontera noroccidental de la Ciudad Colonial, marcando el borde entre esta y los barrios de San Carlos y Villa Francisca. Coincidiendo con la crisis del centro urbano (desde 1960), las avenidas Mella y Duarte asumieron la función de centros de comercio para las clases media y baja. La calle tiene unos 8 metros de ancho medio, mucho tráfico de automóviles, importante actividad comercial e intensa vida social. Hoy en día, el uso de suelo es fundamentalmente comercial. Frente a un comercio de más calidad y orientado al turismo en El Conde, en la avenida Mella se asienta el comercio más popular, de mayor tamaño y con una oferta más diversificada. En su origen estaba dominado por libaneses y, con la excepción del mercado Modelo (situado en la frontera exterior de la Ciudad Colonial), en la actualidad está orientado al mercado local. La mayor parte de los edificios tiene dos niveles de altura. En las plantas bajas se alojan los comercios, y en las superiores los depósitos. La diversidad comercial original se conserva en la actualidad, destacando el mercado Modelo (construido en 1942), un área comercial cerrada y originalmente especializada en la venta de comestibles. Hoy en día está especializado en la comercialización de productos artesanos y suvenires para turistas. El comercio informal y la venta ambulante de productos populares y destinados a la población local son rasgos identificativos del paisaje urbano de la avenida Mella. La arquitectura de principios del XX está muy transformada y degradada. El frente homogéneo de construcciones original está muy alterado por nuevos edificios, casi siempre

de gran altura y baja calidad (Lombardi & Associati, 2004). El planeamiento propone la mejora física, funcional y ambiental de esta avenida como parte de la rehabilitación de los barrios de Santa Bárbara, San Antón y San Francisco.

En La Habana, la vida social de la ciudad se desarrolló alrededor de dos paseos principales desde el siglo XIX. Uno de localización intramuros, junto al mar (Alameda de Paula), y otro extramuros (Paseo del Prado). Los dos continúan siendo importantes focos de animación urbana. Internamente, el centro histórico habanero tiene una trama de calles en sentido norte-sur y este-oeste y está bordeado por un anillo de gran circunvalación. Su costado marítimo está flanqueado por la avenida del Puerto y las calles San Pedro y Desamparados; por el interior está delimitado por el eje Egido-Monserrate-avenida de las Misiones, así como por las calles Zulueta y Prado. El principal acceso peatonal al Centro Histórico lo constituye el corredor comercial Obispo-O'Reilly por el que, a través del Parque Central, se establece un vínculo entre La Habana antigua y su zona de extensión del siglo XIX (AA.VV., 2014).

El desarrollo y rescate de los ejes cívicos y comerciales de La Habana Vieja ha ido ligado al proceso de rehabilitación urbana, desde los primeros planes de la década de 1970 hasta el Plan Maestro del Revitalización Integral de La Habana Vieja (1994). Este planeamiento ha impulsado diversos focos comerciales y culturales en el Centro Histórico que se corresponden con las vías principales que bordean los diferentes barrios, las antiguas calzadas y aquellas calles que históricamente han albergado este tipo de funciones a nivel de ciudad (Rey, 2012). En este sentido, y con el objetivo de dinamizar económicamente estos ejes, se ha llevado a cabo la renovación de sus edificaciones, locales comerciales y viviendas. Así, en la actualidad, los principales ejes son las calles Obispo, Oficios, Mercaderes y Tacón, junto a cuatro plazas: de Armas, de la Catedral, Vieja y de San Francisco.

La calle Obispo es estrecha y peatonal, atraviesa el Centro Histórico de este a oeste, desde la calle de Bernaza hasta la Plaza de Armas. Es una de las calles más antiguas de La Habana, que se utilizaba como corredor de mercancías que llegaban de la ciudad extramuros a través de la puerta de Monserrate. Antiguamente se denominaba calle de San Juan, porque conducía a la iglesia de San Juan de Letrán del Real Consulado, instalada en 1794. Posteriormente fue bautizada con el nombre Obispo en homenaje a los obispos Fray Jerónimo de Lara y Pedro Agustín Morell de Santa Cruz, quienes vivieron en ella en épocas diferentes. Actualmente, Obispo es una de las zonas más turistizadas y concurridas de La Habana Vieja, y cuenta con un gran número de comercios, restaurantes, galerías de arte contemporáneo, pequeños mercados, boutiques, comercios estatales y hoteles. Entre los edificios más valorados arquitectónicamente está el que acoge al Ministerio de Finanzas y Precios, que a principios del pasado XX había sido el centro del triángulo bancario conocido como el *Wall Street* habanero, y el edificio colonial del Palacio de los Capitanes Generales, donde se albergó Giuseppe Garibaldi. Aunque ya desaparecido, en esta calle estuvo entre 1728 y 1902 el edificio que albergó la Real y Pontificia Universidad de San Jerónimo de La Habana. En la calle Obispo está también la más importante librería habanera, La Moderna Poesía, así como los hoteles Florida y Ambos Mundos, así como el bar El Floridita. Estos dos últimos son famosos por ser frecuentados por el escritor norteamericano Ernest Hemingway en los años 1930.

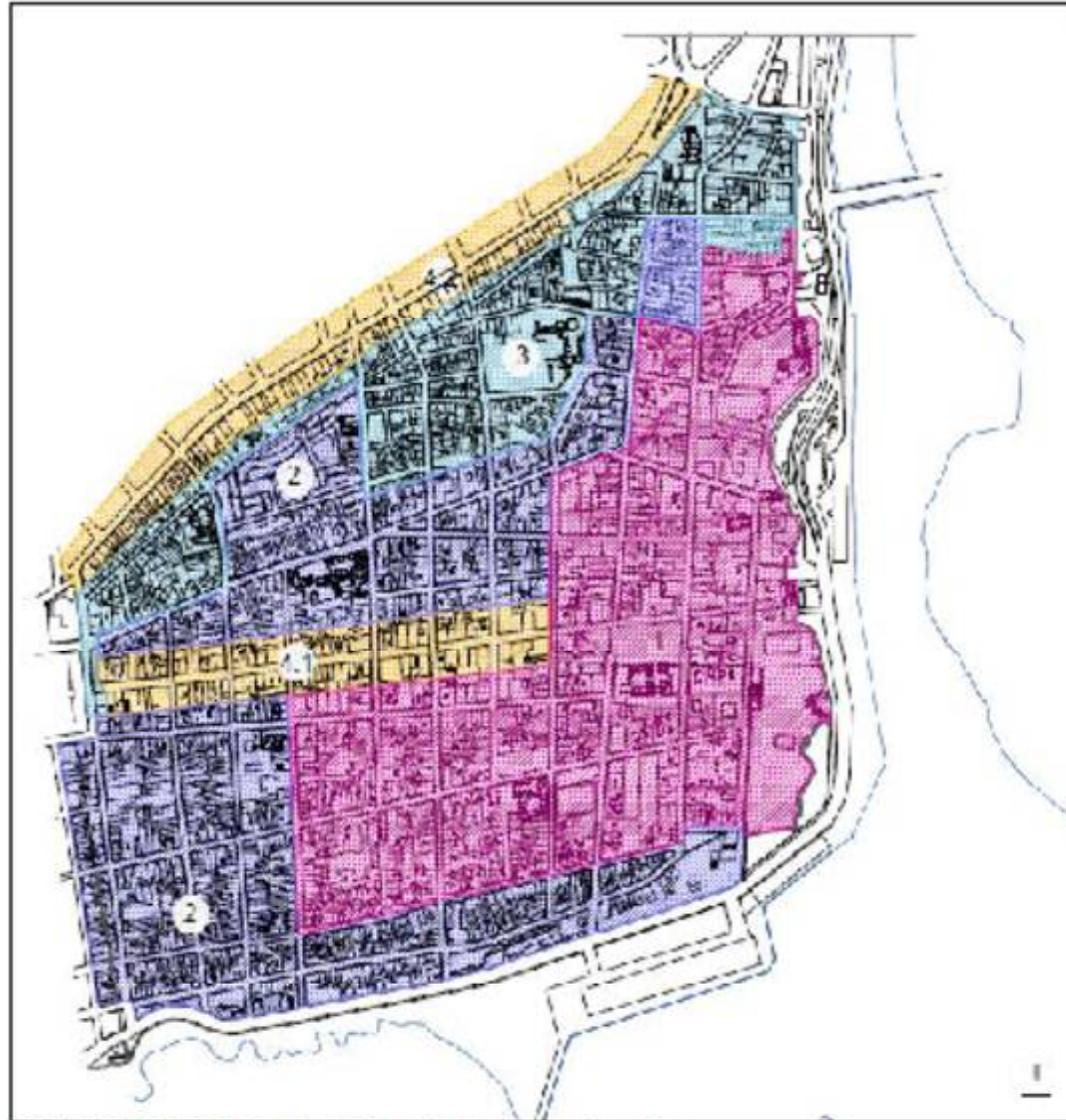
La calle Oficios es otro de los ejes comerciales-culturales de La Habana Vieja y conecta, de norte a sur, tres importantes espacios intramuros: Plaza de Armas, Plaza de San Francisco y Alameda de Paula. Recibe este nombre porque antiguamente, desde la plaza de San Francisco hasta la de Armas, estaba llena de menestrales que desempeñaron diferentes oficios: zapateros, relojeros, carpinteros, etc. En 1584, cuando La Habana solo tenía cuatro calles, esta era la principal y se llamaba calle de la Concepción (De la Torre, 1857). En ella residieron familias influyentes de la nobleza colonial, como el Conde de Casa Montalvo y los Marqueses de San Felipe y Santiago. Desde hace décadas la calle de Oficios se encuentra en obras y reformas de diversa naturaleza, impulsadas por los planes de rehabilitación. En 2013 se realizaron trabajos de pavimentación. Entre los edificios ya restaurados, destacan la Casa-museo de los Árabes, el restaurante El Oriente, las galerías de arte de Carmen Montilla y Nelson Domínguez, el convento de las Madres Brigidinas y la Casa-museo Humboldt.

La calle Mercaderes conserva también la morfología del período colonial español. Se extiende de norte a sur, desde la calle Tacón hasta el Malecón. Su nombre se debe al importante número de tiendas de mercancías, en las que se hallaba lo más precioso de los tejidos de lana, lino, seda, plata y oro entre otras (Félix de Arrate, 1964). La calle Mercaderes también ha sido restaurada por la Oficina del Historiador de la Ciudad. Transitada por turistas entre músicos, tiendas y restaurantes, cuenta con museos como la casa de Asia, el del Tabaco, la Armería de 9 de Abril y el Museo de Bomberos. También se encuentran en esta vía el Liceo Artístico y Literario de La Habana, la Casa de la Obra Pía (antigua residencia aristocrática), el hospital Materno, escuelas, consultorios médicos, el planetario así como el primer café de la ciudad, Taberna, dedicado al cantante Beny Moré.

La calle Tacón debe su nombre a la memoria del gobernador Miguel Tacón y Rosique, Capitán General de la Isla entre 1834 y 1838, importante actor en el desarrollo urbanístico de La Habana. Esta es la calle intramuros de La Habana que ha sufrido mayores cambios desde que se construyó el relleno del Malecón sobre la Avenida del Puerto. Estuvo cubierta con adoquines de madera, aunque actualmente solo se conserva en el tramo de la calle frontal del Palacio de los Capitanes Generales.

La Plaza de Armas es la más antigua de la ciudad. Su nombre se remonta a finales del siglo XVI, cuando en esta se llevaron a cabo eventos y ceremonias militares. En la plaza está el Templete, lugar donde se cree se fundó la Villa de San Cristóbal de La Habana en 1519. Actualmente es uno de los principales destinos turísticos de La Habana, destacando la oferta de restaurantes y comercio al aire libre. Hasta principios del siglo XVII, el lugar ocupado por la Plaza de la Catedral fue un terreno anegadizo. Esto hizo que inicialmente fuese conocida como Plaza de la Ciénaga. Esas tierras se fueron desecando y, a partir del siglo XVIII, se construyó una de las edificaciones de carácter religioso más importantes de la ciudad, la Catedral de la Virgen María de la Concepción Inmaculada. Apoyado en su riqueza patrimonial, esta plaza se ha convertido en uno de los sitios turísticos más importantes, con abundante presencia de restaurantes, terrazas y músicos callejeros. Finalmente, la Plaza Vieja es uno de los espacios públicos más transformados de La Habana Vieja. Hasta 1835 fue un mercado al aire libre y, durante el régimen de Batista, se usó fundamentalmente como aparcamiento subterráneo de vehículos. Desde mediados de la década de 1990 está sufriendo una completa renovación arquitectónica y funcional, hasta el punto de instalarse comercios de firmas multinacionales como Benetton y Pepe Jeans.

En definitiva, los diferentes ejes que históricamente estructuran la Ciudad Colonial y el Centro Histórico de La Habana están inmersos en importantes procesos de transformación urbanística, paisajística y social. Estos ejes urbanos se han convertido en los principales ejes turísticos en la actualidad, fundamentalmente en el caso de La Habana debido a la importancia que está adquiriendo el turismo y la mayor calidad arquitectónica y urbanística de sus calles. El turismo y las políticas de rehabilitación urbana que lo impulsan son los principales responsables de estas nuevas dinámicas. Los ejes urbanos habaneros han sido ámbitos de intervención de los planes de rehabilitación, mientras que los de Santo Domingo se han ido transformado por dinámicas urbanas poco planificadas, lo que pudo haber influido en una menor protección patrimonial. La pérdida de función residencial y la sustitución por otras comerciales y de restauración son algunas de las consecuencias más importantes de estos procesos, si bien están acompañadas de otras de tipo museísticas con la intención de dotar de una mayor oferta cultural a estos ejes turísticos. Como resultado, se advierte un riesgo de tematización espacial y construcción de lugares globalizados para consumo turístico en las dos ciudades. La principal excepción es la avenida Mella en Santo Domingo, que conserva su centralidad comercial y urbana, pero a cambio carece de patrimonio urbano de interés. Todos estos cambios introducen nuevos procesos que son necesarios estudiar más profundamente en clave urbana. Nos referimos a las diferentes monedas en circulación en estos ejes principales y sus impactos urbano y social: CUC y peso cubano en los ejes habaneros; y peso dominicano, dólar de Estados Unidos y euro en la práctica totalidad de los dominicanos.



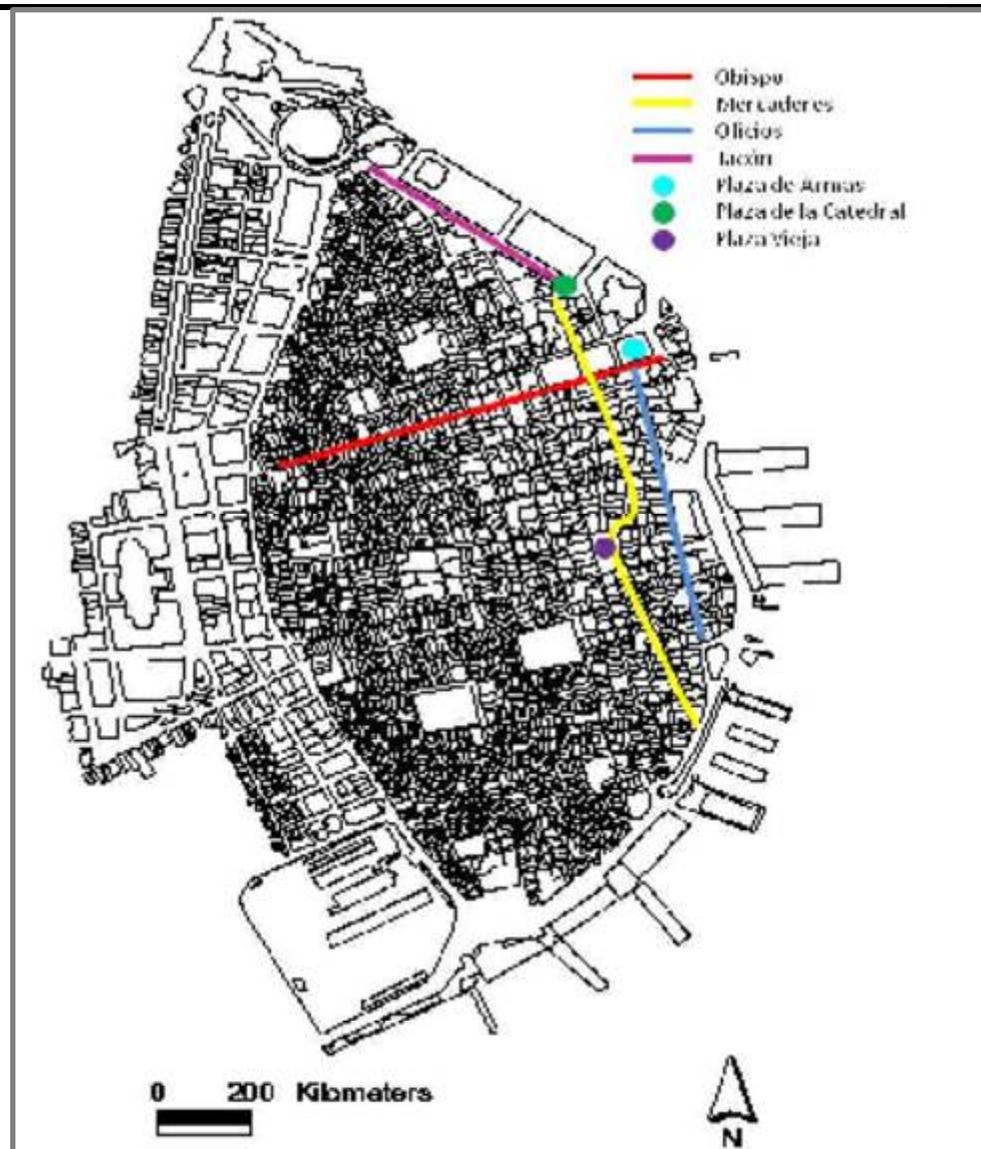
INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y ESTADÍSTICAS  
 PLANEACIÓN URBANA Y TERRITORIAL  
 DE LA CIUDAD COLONIAL DE SANTO DOMINGO  
**ZONAS A USO DOMINANTE**

**LEYENDA**

- Cultura - Artística - Hereditaria
- Histórico del centro histórico
- Residencial de alta calidad
- Comercial
- 1.1 Calle Corde
- 1.2 Avenida Licta

LCMDA701 @ ASSOCIATI Prof. G. Lombardi, Ana A. De Palma, colaboradores: V.L. Méndez, M. Varona Rivera

Ciudad Colonial de Santo Domingo. Zonas de uso dominante y principales ejes comerciales. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Centro Histórico de La Habana. Principales ejes comerciales. Fuente: elaboración propia



Calle Obispo (Centro Histórico de La Habana)



Calle El Conde (Ciudad Colonial)



Calle El Conde (Ciudad Colonial)



Calle Obispo (Centro Histórico de La Habana)



Calle El Conde (Ciudad Colonial)



Calle Obispo (Centro Histórico de La Habana)



Plaza de España (Ciudad Colonial)



Plaza Vieja (Centro Histórico de La Habana)



Plaza de la Catedral (Centro Histórico de La Habana)



Calle El Conde (Ciudad Colonial)



Calle El Conde (Ciudad Colonial)



Plaza Vieja (Centro Histórico de La Habana)



Avenida Mella (Ciudad Colonial)



Avenida Mella (Ciudad Colonial)

## IX. Degradación y desorden urbanístico. La urbanización irregular en el centro de la ciudad

La ciudad histórica de Santo Domingo está compuesta por formas urbanas diversas y estructuras sociales diferenciadas. Entre estas, las formaciones arrabalizadas, respetando el término dominicano relativo a los asentamientos irregulares, ocupan una parte importante de la ciudad consolidada. Los principales arrabales y barrios de *slums* de la capital dominicana no están en el centro histórico. En el entorno de la ciudad colonial, las más importantes bolsas de pobreza están en las riberas de los ríos Isabela y Ozama. Existe importante literatura científica destinada a estudiar los asentamientos informales en las periferias urbanas de ciudades latinoamericanas, pero son menos frecuentes los análisis e incluso la delimitación de áreas irregulares en el interior de la ciudad. Un análisis global de la ciudad histórica arroja datos más positivos que en otras partes de la ciudad, por cuanto se trata de ciudad consolidada y predominan edificaciones antiguas. Esto explica el predominio de un buen nivel estructural de los edificios, por ejemplo. Sin embargo, un estudio detallado y a escala de edificios o manzanas esconde muchas desigualdades internas. Algunos datos del Censo de Población y Vivienda de 2010 relativos al casco histórico revelan estas desigualdades: un 16,36% de los hogares tienen un medio-bajo nivel de saneamiento; el 12,03% tiene el techo de zinc; el material de construcción de las paredes exteriores no es de cemento o piedra en un total de 185 viviendas; se detectaron siete viviendas con el suelo de tierra; se calculan 196 hogares con problemas de hacinamiento, 48 con hacinamiento extremo y hasta 107 hogares sin dormitorios, etc. Por lo tanto, la ciudad antigua concentra áreas abandonadas y de desarrollo informal, que están en contacto con aquellas más turistizadas y en proceso de gentrificación y elitización. En resumen, espacio público degradado, mal estado de conservación de los edificios, graves déficits en infraestructuras de la vivienda, **ausencia o funcionamiento informal de servicios públicos urbanos...** caracterizan la que podríamos denominar como ciudad residual o de los excluidos.

Las causas son una combinación de factores de corte estructural: dificultades de acceso a la vivienda a las clases más modestas, segregación residencial y pobreza urbana. La relación entre vivienda inadecuada y pobreza se considera como cíclica: la pobreza es sobre todo causa pero también efecto de vivienda inadecuada (Duncan, 2003). Las deficiencias del planeamiento tampoco favorecen esta situación, si bien su capacidad para corregirla es limitada ante la gravedad de los procesos socioeconómicos que las provocan. Una mayor responsabilidad achacable al planeamiento es el relativo a los desórdenes urbanísticos en la ciudad histórica: materiales de construcción, usos, tipologías constructivas, altura de los edificios, etc. Las áreas más comerciales, aquellas donde tradicionalmente se ha producido una mayor presión especulativa, son las más afectadas. Son los casos de la calle El Conde y la avenida Mella, las dos muy modificadas de sus formas originales.

Desorden urbanístico y degradación que nos remiten a dos clases de amenazas. Por un lado, unas de tipo social y física, relacionadas fundamentalmente con las abundantes situaciones de infravivienda y las deficiencias en el espacio público. En los últimos años se agudizan las diferencias entre los barrios del norte (como San Antón, Santa Bárbara, San Lázaro) y aquellos más turistizados, rehabilitados y gentrificados de la Ciudad Ovandina. No obstante, a lo largo del eje formado por la calle El Conde-Arzobispo Noel y parte de la Atarazana, áreas de gran

concentración turística, se detectan igualmente importantes bolsas de pobreza y áreas de deterioro físico-ambiental. Una distribución de la pobreza urbana ligada, entre otros, a los ingresos económicos, el desempleo, el nivel educativo y el régimen de tenencia de la vivienda, coincidiendo las manzanas de predominio del alquiler con las más vulnerables.

Por otra parte, aquellas amenazas para el patrimonio, por la relación de este desorden urbanístico con la destrucción patrimonial, la alteración de morfologías urbanas y la introducción de elementos, materiales y construcciones incompatibles con la arquitectura y las formas urbanas tradicionales o históricas. La denominada desarrajalización de la zona colonial forma parte de las políticas urbanas de la ciudad, y las propuestas de rehabilitación urbana incluyen los barrios más degradados. No obstante, estas potencian discutibles estrategias de mejora paisajística y de revalorización inmobiliaria, sin realojo y primando la expulsión de las familias más desfavorecidas. Los desahucios planificados son la causa de que muchas familias no tengan hogar. Los desahucios planificados producidos en Santo Domingo entre 1986 y 1992 son conocidos en Latinoamérica y el Caribe. Aprovechando la celebración de un gran evento internacional, como fue la conmemoración de los 500 años de la llegada de Colón a la República Dominicana, se produjeron desahucios y expulsiones masivas en el lugar donde se celebró el acontecimiento (Morel y Mejía, 1998; U.N. Centre for Human Settlements, 2000). Así, la posible reducción de las áreas arrabalizadas no significa siempre una mejora de la ciudad, por cuanto puede contribuir a la desvalorización del espacio urbano y a la construcción de una ciudad más injusta y desigual.

Las formas de degradación socio-urbana que presenta la ciudad de La Habana difieren de raíz con las mostradas en Santo Domingo. A diferencia de la ciudad histórica de la capital dominicana, las periferias de La Habana no tienen asentamientos irregulares, tal y como se entienden en otras urbes del continente. Sin embargo, es una evidencia la degradación de una parte importante del parque edificado, asociado a la antigüedad y falta de mantenimiento de los inmuebles, y la obsolescencia y mal estado de las infraestructuras. Entre los problemas constructivos destacan los fallos estructurales del techo, las grietas y los desplomes de paredes, el hundimiento de pisos, la filtración de agua por los techos, etc. Así, algo más del 45% de las viviendas del Centro Histórico habanero no poseen condiciones de habitabilidad adecuadas. La mayoría en las modalidades de ciudadelas, cuarterías y las conocidas como "barbacoas". Las primeras son antiguas casonas coloniales divididas para alojar varias familias. Las cuarterías son una serie de habitaciones alineadas a lo largo de un patio generalmente estrecho. En estas habita el 41,5% de la población y tienen graves problemas de hacinamiento y cohabitación. Por último, con la finalidad de aprovechar al máximo el espacio, la población construyó viviendas denominadas "barbacoas", una especie de entresuelo hecho con diversos materiales por los propios residentes (Leal, 2004). Todas las viviendas del casco antiguo están electrificadas, sin embargo en casi la tercera parte de los inmuebles se carga el agua de forma manual y se almacena en tanques sin conexión a las redes de acueducto.

Las dificultades económicas para la recuperación de tan vasto patrimonio urbanístico influyen en la existencia de diferencias territoriales de las inversiones de rehabilitación en el Centro Histórico de La Habana. Algunas de las áreas urbanas con mayor inversión han sido las denominadas zonas con uso turístico. Estas han recibido diferentes categorizaciones: "focos de primera categoría", "focos de segunda categoría" y "zonas de influencia de los focos". Estas áreas han sido planificadas por el Plan Estratégico de Desarrollo Integral bajo los sistemas de centralidad, entendidos como espacios prioritarios de recuperación. Son las siguientes: Sistema de Centralidad Principal, Sistema de Centralidad Secundaria y Edificaciones de Alto Valor Patrimonial. En cambio, los denominados Sectores Predominantemente Residenciales (norte, centro y sur), al no ser objeto de la atracción turística, no han recibido la misma atención. De acuerdo con datos del Plan de Inversiones para 2010-2015 contenido en el Avance del Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) de 2011, los Sectores Predominantemente Residenciales reciben el 14,8% de las inversiones totales, frente al 82% invertido en el Sistema de Plazas Principales.

#### Plan de Inversiones del PEDI 2010-2015

|  | Número de inversiones | Porcentaje (%) |
|--|-----------------------|----------------|
| Sistema de plazas principales            | 24                    | 8,2            |
| Plazuelas de nivel metropolitano         | 16                    | 5,5            |
| Ejes de interconexión                    | 49                    | 16,8           |
| Parques urbanos y jardines               | 15                    | 5,2            |
| Ejes de borde                            | 52                    | 17,9           |
| Corredores comerciales y de servicios    | 51                    | 17,5           |
| Plazuelas de escala barrial              | 2                     | 0,7            |
| Calles de especial interés               | 39                    | 13,4           |
| Sectores predominantemente residenciales | 43                    | 14,8           |
| TOTAL                                    | 291                   | 100,0          |

Fuente: AA.VV. (2011)

Aunque tiene ciertas debilidades metodológicas que puede poner en duda algunos de los resultados, uno de los estudios que ayudan a evaluar la segregación socio-espacial en esta parte de la ciudad es el Índice de Vulnerabilidad Socio Ambiental y otros sub-índices en el Centro Histórico de La Habana, elaborado por Bello (2008). Como ya comentamos en otro apartado anterior, en este trabajo se establecen diferentes niveles de vulnerabilidad para el territorio, determinando una clasificación que muestra las condiciones socio-ambientales a partir de varios indicadores: estado de las viviendas, niveles de estudios y laboral de los residentes y las condiciones ambientales del entorno para cada una de las manzanas. Según este estudio, más de la mitad del Centro Histórico se encuentra en un estado de baja y media vulnerabilidad. Así, el 11%

de las manzanas tienen un nivel bajo de vulnerabilidad (23 manzanas); el 50% (105 manzanas) tienen un nivel medio de vulnerabilidad; el 30% (64 manzanas) un nivel de alta vulnerabilidad y el 8% poseen un nivel de extrema vulnerabilidad.

Según este trabajo, el área que concentra un mayor número de manzanas de extrema vulnerabilidad se localiza en un sector delimitado por las calles Prado, Aguacate, Obrapía y Muralla. El territorio de alta vulnerabilidad se sitúa en dos áreas. La primera abarca las calles de Acosta y Luz desde Compostela hasta Oficinas, extendiéndose contiguamente, en sentido norte-sur, hacia las calles Santa Clara y Jesús María. La segunda está comprendida entre las calles Aguiar y Cuba, abarcando el total de las manzanas desde Lamparilla hasta Cuarteles. Otro importante grupo de manzanas de alta vulnerabilidad es el área que queda comprendida por las calles Compostela y Cuba, iniciándose en la calle Desamparados y culminando en la calle Merced. En este sector de diez manzanas, ocho resultan de Alta Vulnerabilidad (Bello, 2008).

#### **Variables para la elaboración de los sub-índices de vulnerabilidad aplicadas al centro histórico de La Habana según Bello**

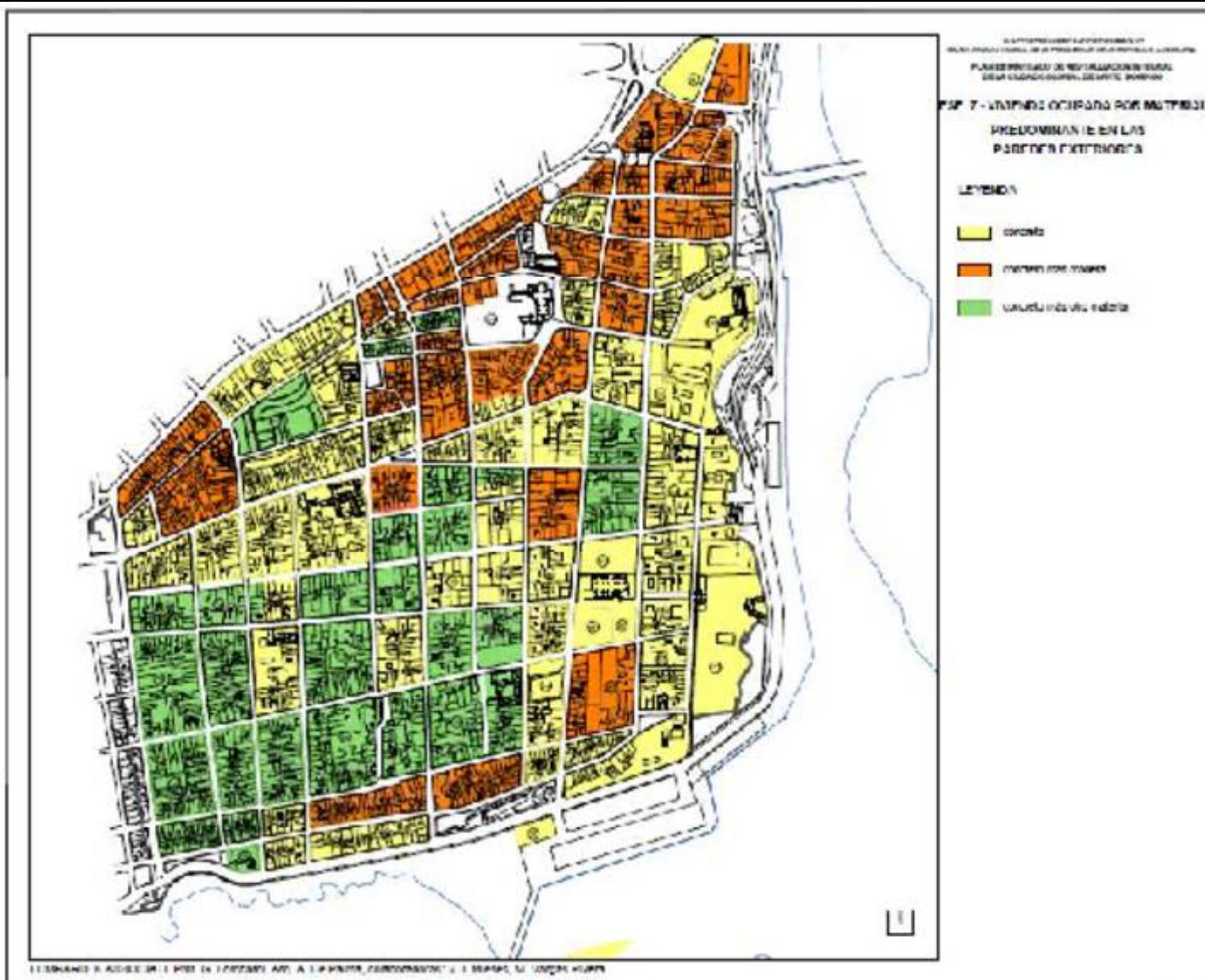
|  |
|--|
| <b>Sub-índice de vulnerabilidad según condiciones habitacionales</b>   |
| Viviendas de riesgo; viviendas con hacinamiento; viviendas con mala frecuencia de agua; viviendas con deficiencia en la presencia de servicio sanitario; viviendas con deficiencias en la presencia de local para cocinar; viviendas que no tienen refrigerador; estado constructivo de los inmuebles. |
| <b>Sub-índice de vulnerabilidad según condiciones sociales</b>   |
| Viviendas con hacinamiento; población con situación laboral no regular; población mayor de 12 años sin nivel escolar vencido; población mayor de 15 años con solamente nivel primario de enseñanza vencido; deterioro social.  |
| <b>Sub-índice de vulnerabilidad según entorno ambiental</b>  |
| Micro-vertedero; albañales; deterioro del alumbrado público; zonas beneficiadas o no con parques; zonas afectadas o no con ruido.  |

Fuente: elaboración propia a partir de Bello (2008)

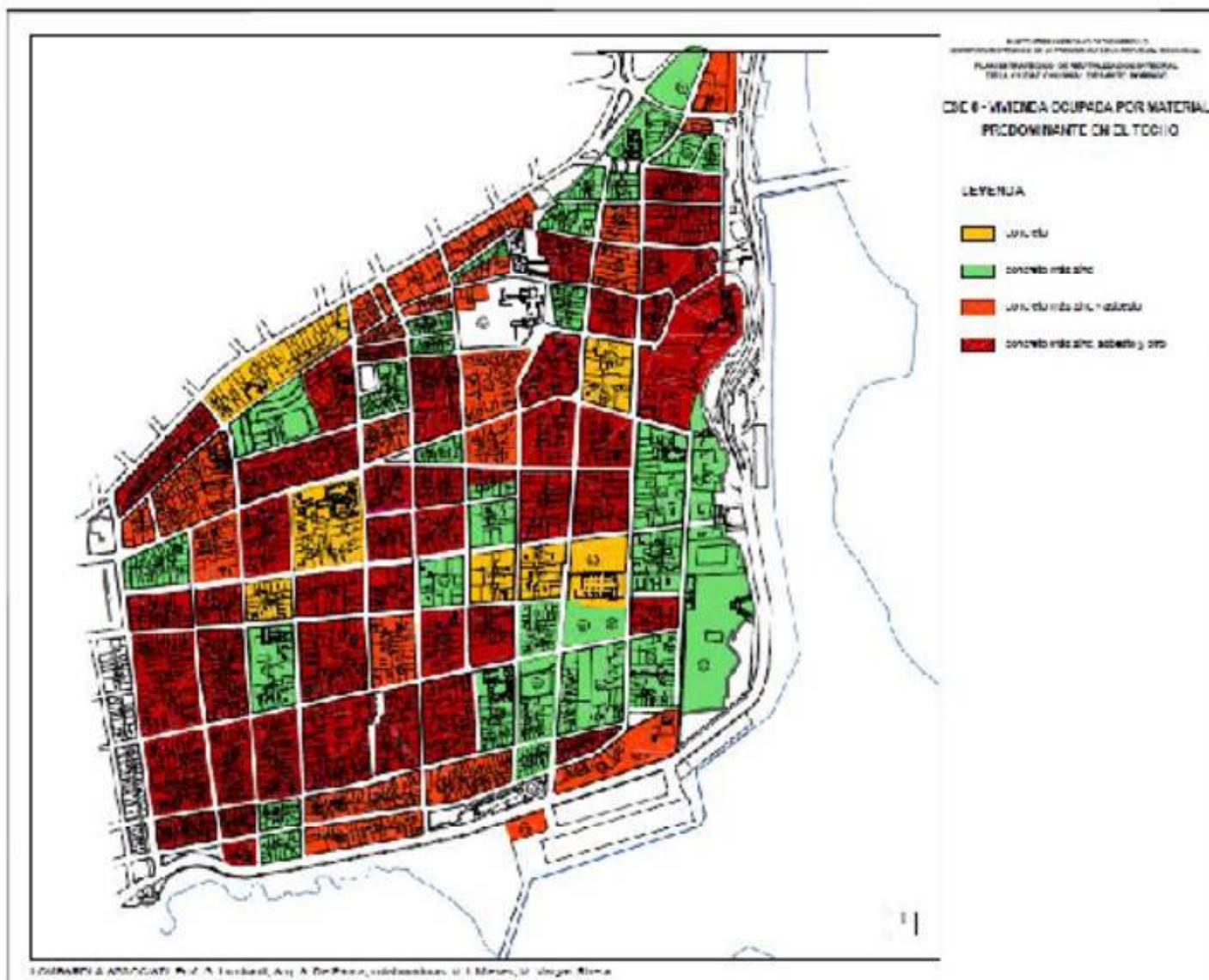
El comportamiento espacial que describen las agrupaciones de manzanas de mayor vulnerabilidad del sub-índice según condiciones habitacionales se corresponde en gran medida a las áreas establecidas por la vulnerabilidad socio ambiental. La zona comprendida por las calles Prado y Aguacate, entre las calles Obrapía y Muralla, concentran los mayores niveles de vulnerabilidad. De sus trece manzanas, tres describen niveles de extrema vulnerabilidad y siete tienen alta vulnerabilidad. Además, ocho manzanas del área comprendida por las calles Compostela y Cuba en su porción de la calle Desamparados, hasta la calle Merced, obtienen también niveles de alta vulnerabilidad (Bello, 2008). La distribución territorial del sub-índice de vulnerabilidad según condiciones sociales manifiesta dos áreas importantes de extrema vulnerabilidad. La primera se extiende de forma lineal entre las calles Cuba y Aguiar, desde Empedrado hasta Lamparilla, a la cual se le suma la manzana que, partiendo de la calle Aguiar, queda limitada por las calles Obispo, O'Reilly y Habana. El segundo sector está en las cinco manzanas que rodean el Capitolio, tres de las cuales tienen extrema vulnerabilidad y dos alta vulnerabilidad. En el resto del casco histórico

existen diez manzanas con niveles de extrema vulnerabilidad, pero no se agrupan entre sí (Bello, 2008). Por último, las manzanas de extrema vulnerabilidad del sub-índice según entorno ambiental se encuentran dispersas por el territorio, sin dibujar concentraciones importantes, a diferencia de los que sucede en los dos sub-índices anteriores. Aunque de menor importancia que en los otros sub-índices, existen cuatro pequeñas áreas con concentraciones de alta vulnerabilidad. La primera abarca las calles Luz y Sol, desde Cuba hasta San Pedro. La segunda está entre las calles Acosta y Luz en su porción de Habana a Picota. La tercera es la más importante, al incluir parte de las manzanas limitadas por las calles San Ignacio y Aguiar en la parte de O' Reilly a Tejadillo, a las cuales se les incorpora dos manzanas desde Tejadillo hasta Empedrado y otra manzana más que está localizada entre las calles Habana, Chacón y Aguiar. Por último tenemos el área formada por las manzanas situadas entre las calles Bemaza y Zulueta, desde Dragones hasta San José, y la manzana de la Secundaria Básica José Martí (Bello, 2008).

En definitiva, aunque se traten de asentamientos formales y urbanización regular, el nivel de degradación y vulnerabilidad en los dos centros históricos es notable, distinguiéndose muy claramente aquellas calles o barrios rehabilitados y de función turística del resto de espacios de función primordialmente residencial. En los últimos años se aprecian mejoras urbanas en materia de infraestructuras y vivienda. Sin embargo, en algunos casos se detecta un aumento de las desigualdades. Como desorden urbanístico incluimos la destrucción de patrimonio y la alteración de formas urbanas tradicionales e históricas. La arquitectura original de algunos de los espacios centrales y ejes cívicos más importantes de la Ciudad Colonial de Santo Domingo ha sido profundamente transformada. Aumento de alturas, introducción de nuevos materiales, cambios en las estructuras y tipologías, modificación de las fachadas... "han modernizado" de manera muy desafortunada los antiguos paisajes coloniales. Por el contrario, La Habana no ha conocido procesos especulativos importantes en las décadas de 1960 y 1970, lo que ha favorecido la preservación del patrimonio aunque, en muchos casos, se mantienen en mal estado de conservación. Probablemente la falta de dinero e inversiones ha sido la mejor medida para la protección del patrimonio habanero durante las últimas décadas.



Ciudad Colonial. Materiales de construcción de la edificación por manzana. Paredes exteriores. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial. Materiales de construcción de la edificación por manzana. Techo. Fuente: Lombardi & Associati (2004)





Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



Ciudad intramuros de relleno (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)

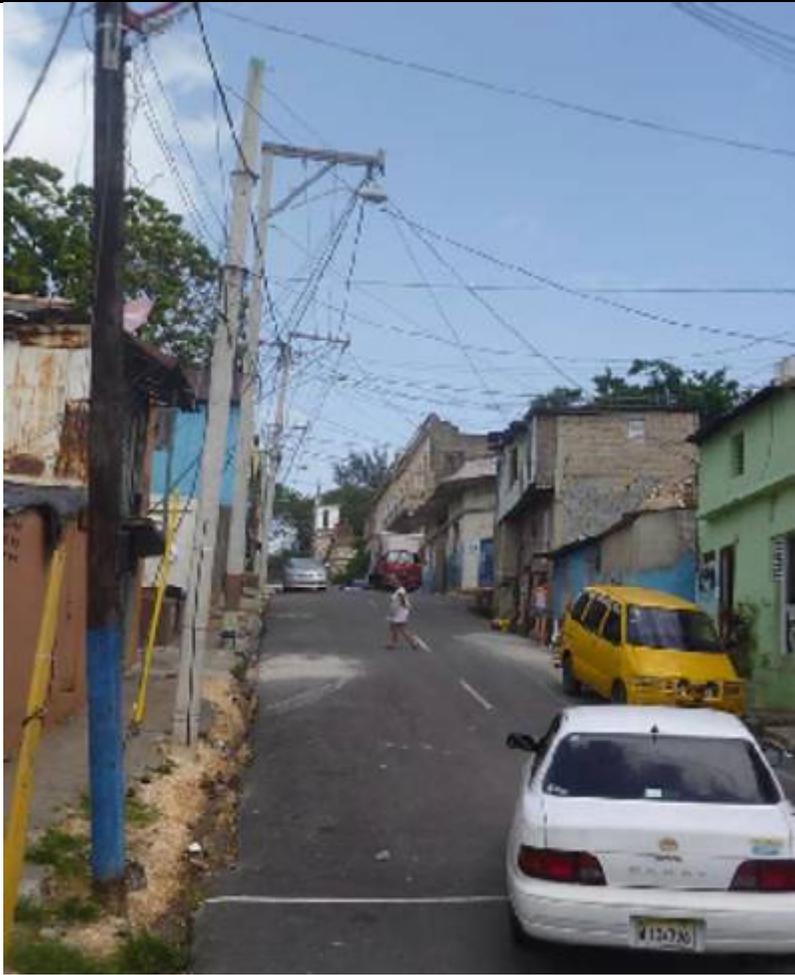


Santa Bárbara (Ciudad Colonial)





La Habana Vieja (Centro Histórico)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



San Lázaro (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)





La Habana Vieja (Centro Histórico)



Calle El Conde (Ciudad Ovandina)



Avenida Mella (Ciudad Colonial)

## X. La rehabilitación urbana como ayuda al desarrollo. Una lectura poliédrica

Con cierto retraso respecto a Europa, el regreso a la ciudad construida está entre las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina y el Caribe. Frente a la expansión periférica dominante, que es característica de la ciudad postindustrial, se está produciendo un giro hacia la urbe consolidada y los procesos que refuerzan la centralidad urbana. Aunque convive con una expansión periférica todavía no paralizada, hay algunos indicios de recentralización o retorno urbano en Santo Domingo. Mientras tanto, La Habana es una excepción en la región, por cuanto no ha conocido crecimiento importante de las periferias y, en general, ha sabido conservar su carácter compacto y consolidado. La nueva centralidad y puesta en valor de los centros históricos se relaciona con estos procesos, pero son el urbanismo neoliberal y el modelo de la ciudad emprendedora los encargados de dirigir las políticas urbanas de muchos centros históricos del Caribe. Estos priorizan la búsqueda de inversores y la promoción turística-cultural sobre los objetivos propiamente sociales (por ejemplo la mejora de la calidad de vida de la población residente) y físicos (por ejemplo la protección y recuperación del patrimonio) que deberían primar en un plan de rehabilitación integral.

El antecedente más inmediato de internacionalización de los centros históricos es el turismo y su consolidación se produce con las declaratorias de las ciudades como Patrimonio de la Humanidad por parte de la Unesco. Aunque el puertorriqueño Emilio Pantojas analiza fundamentalmente los resorts turístico-litorales, sus conclusiones son extrapolables a las ciudades históricas cuando afirma que “el nuevo orden económico global ha impulsado la reestructuración económica del Caribe, de plataformas de manufactura de exportación a centros turísticos y de entretenimiento” (Pantojas, 2006, 82). Así, las ciudades históricas adquieren nuevas funciones y aumentan su rango para la recepción de inversiones extranjeras. En este régimen de intercambio desigual, esta reestructuración redefine pero no altera estructuralmente la relación asimétrica centro-periferia.

En este contexto se produce un creciente interés por parte de organismos internacionales y oficinas de cooperación de los países desarrollados en invertir en la recuperación del patrimonio y la puesta en marcha de mejoras infraestructurales y estéticas de las ciudades históricas. La literatura científica sobre esta temática es importante y no es nuestro objetivo analizar los aspectos positivos y negativos de este tipo de inversiones o actitudes más o menos solidarias. Sea como fuere, en muchas ocasiones, existe una *casual* coincidencia entre la procedencia de los fondos de cooperación y los intereses comerciales en esos países. En nuestros casos de estudio, la presencia de empresas multinacionales del sector hotelero e inmobiliario de capital español instaladas en Cuba y la República Dominicana es numerosa. La Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) coopera en doce países de América Latina y el Caribe. Tanto la República Dominicana como Cuba forman parte del grupo de los denominados países prioritarios para la cooperación española. En la República Dominicana, la AECID comenzó a trabajar hace más de 25 años.

Una de las consecuencias de estos procesos es el nuevo papel de organismos internacionales y países extranjeros en la planificación urbana. Tradicionalmente, los proyectos de rehabilitación de centros históricos eran coordinados por los organismos nacionales o regionales de cultura y patrimonio, financiados con recursos públicos y contando en ocasiones con financiación externa. Mientras tanto, la cooperación extranjera se limitaba a la financiación o cofinanciación de proyectos locales. Con el nuevo paradigma de la planificación, mayoritariamente de tipo estratégico, muchas instituciones encargadas de la rehabilitación de centros históricos han buscado la ayuda de agencias de cooperación extranjeras y, con menor éxito, socios privados. Estos colaboradores externos no se limitan a cofinanciar programas locales, sino que ellos mismos diseñan el nuevo modelo de ciudad, dirigen los objetivos de recuperación y proponen las estrategias de renovación. Santo Domingo es un ejemplo de esta nueva tendencia.

A diferencia de otras acciones de ayuda al desarrollo, la rehabilitación de centros históricos y la recuperación de patrimonio apenas participan organizaciones no gubernamentales (ONG). Las principales inversiones proceden de las administraciones públicas, determinadas fundaciones privadas y algunos organismos internacionales.

El gobierno de España tiene una larga trayectoria de cooperación en el rescate del centro histórico de Santo Domingo. El primer aporte se produjo a finales de la década de 1950, después de un viaje realizado por el dictador dominicano Rafael L. Trujillo a España. Después de este viaje, el gobierno de Franco financió la restauración del Palacio de Diego Colón y la iglesia de la Compañía de Jesús (Prieto, 2008). A principios de la década de 1990, unos años antes de la conmemoración del descubrimiento de América, la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) inició una importante actividad en la Ciudad Colonial centrada, fundamentalmente, en la restauración de piezas patrimoniales civiles y religiosas. Unos años después, e integrado en el Programa de Preservación del Patrimonio Cultural en Iberoamérica, destacan otra serie de proyectos, más importantes que los anteriores, para la renovación del conjunto urbano. En colaboración con la Comisión de Monumentos de la Ciudad Colonial, la AECI cofinanció los proyectos siguientes: *“Remodelación de tendidos eléctricos e iluminación de la ciudad colonial de Santo Domingo”* (fase I: 1997; fase II: 1998; fase III: 2002) y *“Seguridad Vial, iluminación y promoción del antiguo Convento de San Francisco y entorno inmediato”* (1999). Este último supuso la creación del Centro Cultural del Monasterio de San Francisco. No obstante, el proyecto probablemente más influyente de la AECI en la Ciudad Colonial haya sido la creación de la Escuela Taller de Santo Domingo (1998), con el propósito de capacitar técnicos tanto para la conservación y restauración del patrimonio como para la rehabilitación urbana.

A principios de este mismo año 1998, los gobiernos de la República Dominicana y Francia firmaron un acuerdo para la mejora del hábitat de la Ciudad Colonial. Basado en este acuerdo, se desarrolló un Programa de Rehabilitación de Vivienda en el Centro Histórico. El estudio fue desarrollado en varias fases y fue encargado al organismo Pact Arim 93. Los objetivos eran mantener a los actuales residentes en mejores condiciones de vida e impulsar la propiedad. Esto se completó con programas económicos y sociales. En esta línea, se pretendió la habitual revitalización empresarial y turística como medio de generación de empleos y oportunidades.

Frente a las actuaciones aisladas de la AECl, de oficinas de cooperación de algunas comunidades autónomas y, por supuesto, de otros países, los organismos internacionales tienen un papel destacado en el diseño del modelo de ciudad, a través de la planificación y la distribución de las inversiones. Probablemente no se trata de ayuda al desarrollo en el sentido estricto del término, pero no se puede entender la rehabilitación de la Ciudad Colonial sin la participación de esas instituciones supranacionales, que actúan como principales impulsores y financiadores de los planes. Intentaremos sintetizar los más importantes:

- **Plan Esso (Standard Oil) Santo Domingo Colonial (1967)**. Los antecedentes del proceso de revitalización del centro histórico se remontan al año 1967 con el denominado Plan ESSO, elaborado y financiado con los recursos de los *royalties* de la explotación de petróleo. Su filosofía de intervención estaba basada en los postulados de diferentes misiones técnicas realizadas por la Organización de Estados Americanos (OEA) en Panamá Viejo y Cartagena de Indias. La idea era crear polos turísticos como medida para incentivar a los propietarios a rehabilitar sus viviendas. El Plan Esso aplicó estas ideas con mayor radicalidad. El objetivo era transformar toda la Ciudad Colonial en un sector turístico-cultural. Esta radicalidad lleva a este plan a contemplar el rescate del centro histórico por medio del turismo como algo incompatible con el derecho de la población a residir en su centro histórico. En su aplicación se demolieron muchas casas para liberar la muralla primitiva y se transformaron algunas calles en vías exclusivas de museos y órganos culturales.

- **OEA. "Términos de referencia para un estudio de preinversión sobre la utilización del Patrimonio Cultural de la Zona Colonial de Santo Domingo" (1982)**. Sus objetivos eran el aprovechamiento turístico cultural y la rentabilidad socioeconómica del proyecto.

- **OEA. Plan Cuna de América (1991)**. Patrocinado también por la OEA, sus objetivos fueron propiciar el aprovechamiento turístico, la conservación del patrimonio cultural y reactivar el turismo y las actividades económicas. Este plan contemplaba la erradicación de la población más pobre de la ciudad histórica a través de su expulsión y su posterior reubicación en otras partes de la ciudad.

- **Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Revitalización de la ciudad colonial de Santo Domingo (1999)**. Conocido como Plan Cerrillos, se trata de una cooperación técnica patrocinada por el BID destinada a la elaboración de un programa de revitalización de la ciudad colonial. Los estudios financiados fueron: a) análisis del Plan Cuna de América y del actual Plan regulador de la ciudad colonial de Santo Domingo; b) análisis del potencial de desarrollo económico; c) identificación de mecanismos institucionales de gestión de la Ciudad Colonial; d) definición de inversiones necesarias para fomentar la inversión privada en la zona colonial; e) propuesta de un nuevo plan regulador de la Ciudad Colonial; f) identificación de mecanismos de participación del sector privado. El fondo español cooperó con 130.000 USD (dólares de Estados Unidos de América).

- **BID. Plan de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial (PRICC) de Santo Domingo (2006)**. Principal plan de rehabilitación del centro histórico, tanto por su elevado presupuesto como por la ambición de sus propuestas. Está en proceso de desarrollo y se explicará más detenidamente en el apartado XII. El Plan de Revitalización Integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo es una iniciativa conjunta del

Secretariado Técnico de la Presidencia, de la Secretaría de Estado de Cultura y del Ayuntamiento del Distrito Nacional que ha contado con los auspicios del Banco Interamericano de Desarrollo. La redacción del planeamiento es obra de la firma italiana Lombardi & Associati.

Este plan persigue la formulación de líneas estratégicas que orienten el desarrollo socioeconómico futuro del centro histórico de la ciudad de Santo Domingo. El PRICC se articula en tres instrumentos: 1) Plan Regulador. Identifica las áreas de conservación y de transformación, y establece las reglas de intervención. 2) Plan Estratégico. Elabora la estrategia funcional y define las áreas de intervención prioritarias. 3) Catálogo de perfiles de Proyecto.

- **AECID. Proyecto de Revitalización del Barrio de Santa Bárbara (2007)**. En el año 2007, la AECID fomuló el Proyecto de Revitalización del Barrio de Santa Bárbara, actuando como contraparte el Ayuntamiento del Distrito Nacional. Inicialmente se programó para un período de 4 a 6 años. El presupuesto asciende a 2,5 millones de euros, con financiamiento no reembolsable de la AECID y la codirección del Ayuntamiento del Distrito Nacional. La primera partida ejecutada (2008-2009) fue de 325.000 euros. El plan se estructura en cuatro componentes principales, a partir de los cuales se proyectan las diferentes actuaciones: a) mejora de las condiciones higiénico ambientales; b) recuperación de los espacios públicos y el patrimonio; c) mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas; d) fortalecimiento de la actividad comercial y de los servicios.

- **BID. Programa de Fomento al Turismo-Ciudad Colonial de Santo Domingo (2011)**. Contrato de préstamo (2587/OC-DR) suscrito por el BID con el Estado Dominicano. La ejecución la llevará a cabo el Ministerio de Turismo de la República Dominicana y tiene una duración de cinco años. Los objetivos principales son dinamizar la competitividad del sector turístico dominicano a través de una diversificación de la oferta, generar mayores beneficios para la población local y disminuir la presión sobre la costa. El programa está estructurado en tres componentes: a) desarrollo de la oferta turística clave (US\$22,7 millones). Contempla inversiones para la puesta en valor de los atractivos turísticos que son bienes públicos y la mejora del espacio público; b) integración local en el desarrollo turístico (US\$3,6 millones). Contempla inversiones orientadas a la estructuración y optimización de la cadena productiva de turismo, con énfasis en los segmentos poblacionales más pobres; y c) fortalecimiento de la gestión turística (US\$3,4 millones). Comprenderá acciones dirigidas a fortalecer las capacidades del Ministerio de Turismo que permitan una planificación y gestión turística sostenible, con vistas a mejorar la información que provee al sector e incrementar el nivel de satisfacción de los turistas en la Ciudad Colonial.

En definitiva, la rehabilitación impulsada o financiada dentro del amplio epígrafe de ayuda al desarrollo proyecta un futuro centro histórico de Santo Domingo altamente turistizado. Las nuevas funciones turísticas y de revalorización inmobiliaria son la estrategia clave sobre la que se fundamenta la rehabilitación de la ciudad, desde los primeros planes de financiación privada de la década de 1960 hasta los más recientes proyectados por entidades supranacionales a partir del 2000. El resto de valores propios de la rehabilitación integral se sitúan en un segundo término, incluidas todas aquellas relacionadas con las políticas de realojo y el acceso a la vivienda para la población más desfavorecida.

Las políticas de ayuda al desarrollo en La Habana guardan pocas similitudes con el caso dominicano. Esta ciudad, y todo el país en general, quedaron fuera de los programas de ayuda al desarrollo propiciados por organizaciones hemisféricas, tales como BID o la OEA, de fuerte influencia norteamericana. De momento, solo se contó con los esfuerzos de instituciones nacionales coordinados por el Consejo Nacional de Cultura y el Ministerio de Obras Públicas, que a partir 1963 programaron y ejecutaron diversas intervenciones en sitios de alto valor, fundamentalmente en el entorno de las plazas: Amas, San Francisco, Catedral y Vieja. Los primeros programas de rescate en el Centro Histórico con apoyo de la cooperación internacional se produjeron en la década de 1980. Los planes se intensificaron desde la creación del Ministerio de Cultura en 1977. En 1982 se fundó el Centro Nacional de Restauración y Museología (CENCREM) con fondos de PNUD y la Unesco. En esta etapa se realizaron varias obras entre las que se encuentran el traslado de la Fuente de los Leones en la Plaza de San Francisco (1966), obras en el Palacio Aldama (1971) y la casa de la Condesa de La Reunión (1979), y se iniciaron los trabajos de restauración de la Basílica Menor de San Francisco de Asís y la casa de los Condes de Jaruco (1975) para albergar la sede del Fondo Cubano de Bienes Culturales (1980). En 1983, destaca la campaña internacional realizada para la salvaguarda de la Plaza Vieja, promovida conjuntamente con la Unesco (AA.VV., 2011b). Otras instituciones, como la Facultad de Arquitectura del Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría (ISPJAE) y el Instituto de Planificación Física, participaron en diferentes proyectos, fundamentalmente de índole académico, entre los que destacan la promoción del proceso de intervención de una manzana en el Centro Histórico como ejemplo de rehabilitación integral. Mientras tanto, durante esta etapa, la Oficina del Historiador, que de momento estaba subordinada al gobierno de la ciudad, concentraba sus principales esfuerzos en la restauración del Palacio de los Capitanes Generales, destinado a Museo de la Ciudad, y de varias casas patrimoniales de los siglos XVII, XVIII y XIX en las calles Obispo y Tacón, entre otras.

A partir del año 1994, con las nuevas atribuciones otorgadas a la Oficina del Historiador en el Centro Histórico, aumentaron los incentivos para la participación de organismos internacionales. Algunos de estos han acompañado durante años el proceso restaurador, expresado en un incremento sustancial de la cooperación extranjera y obteniendo un destacado reconocimiento de la comunidad internacional. Debido a esto, en febrero de 2002 se creó un equipo propio para coordinar todas las iniciativas de cualquier modalidad de cooperación internacional presentes o interesadas en el Centro Histórico. La cooperación internacional que se gesta en el casco antiguo habanero se basa en las prioridades de su desarrollo integral, garantizando un alto nivel de relación entre el donante y el receptor. Cualquier proyecto de cooperación tiene una coordinación previa con los gobiernos municipal y provincial así como con las diferentes direcciones encargadas de los servicios territoriales: educación, salud, deportes, etc. Es por esto que la cooperación adquiere su mayor significación en la medida en que apoya, se integra y es parte de los procesos de desarrollo, en especial de desarrollo local. El sector que mayor apoyo ha recibido desde 1994 es el de viviendas sociales (32,2%), seguido por los servicios sociales (28,2%) y el patrimonio cultural (25,0%). En los últimos años se ha puesto mayor énfasis en los proyectos relacionados con el desarrollo económico local, el medioambiente y las infraestructuras. En resumen, se pueden clasificar cinco modalidades de cooperación territorial que actúan en el Centro Histórico de La Habana:

- **Cooperación Multilateral.** Relacionada con la participación de diversas agencias de Naciones Unidas como UNICEF, PNUD y UNESCO. En 1994 comenzaron los proyectos de cooperación. La mayor representatividad se produce entre los años 2001 y 2005. Entre sus principales proyectos destaca el Programa para el Desarrollo Humano Local (PDHL), apoyo a la red municipal de farmacias; creación del Centro Polivalente de la Tercera Edad y la rehabilitación del Policlínico Municipal de Urgencias.

- **Cooperación Bilateral.** Se establece cuando el gobierno del país donante decide a qué país entregar los recursos comprometidos con la Ayuda Oficial al Desarrollo (AOD) y a través de qué instrumentos se gestionarán. En esta modalidad se encuentran principalmente:

- AECID del Gobierno de España. Participación en la creación de escuelas de formación de oficios para la restauración y la creación del Plan Maestro para la Rehabilitación de La Habana Vieja, entre otros proyectos.

- Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (COSUDE). Rehabilitación de viviendas sociales en la calle Oficios y el programa de Gestión Participativa en la Rehabilitación del Centro Histórico (GEPAC) con el objetivo principal de fortalecer el modelo de gestión local.

- Gobierno de Italia. Fortalecimiento del sistema de centralidad principal y sus ejes de interconexión en el sector Plaza Vieja-Plaza del Cristo.

- Unión Europea. Participa en la implementación del proyecto "Manejo de los Residuos Sólidos Urbanos en el Centro Histórico" y en la restauración del Palacio del Segundo Cabo, edificación emblemática de la Plaza de Armas, entre otros. El de residuos sólidos urbanos a su vez forma parte del proyecto "Autoridades Locales del Caribe: Manejo Sostenible de Residuos para una vida mejor" que está financiado por la Unión Europea e implementado por la Región de Campania y el Consorcio Baccino Salerno 1. Las ciudades beneficiarias son el Centro Histórico de La Habana, Santo Domingo y Puerto Príncipe.

- **Cooperación Descentralizada.** Aunque en algunos ámbitos se registra dentro de la modalidad bilateral, esta busca establecer relaciones directas con los órganos de representación local. Ha prevalecido en el período 2002-2013, y es representativa en cuanto al número y diversidad de proyectos, dirigidos fundamentalmente a potenciar los sectores económico, ambiental y el patrimonio cultural. Entre estos destaca el apoyo a la capacidad de generación de nuevos recursos materiales aplicables a la rehabilitación integral del territorio, restauración de edificios específicos, la formación técnica y profesional mediante cursos, posgrados, maestrías, misiones de intercambio, etc. Algunas de las instituciones participantes son la Junta de Andalucía, Euskal Fondoa, Tecnalia (País Vasco), región de Valonia y ciudad de Brujas, región de Campania, además de otros organismos de países como Suecia, Canadá, Japón, etc.

- **Otras fuentes de cooperación.** Relacionadas con los aportes realizados por fundaciones, asociaciones, empresas y ONG, que hacen especial énfasis en los aspectos sociales y culturales. Entre ellos se pueden citar la ONG Memory Wax de Suecia, las instituciones

norteamericanas Lincoln Institute, Seaside Institute, Kaplan Foundation y la Fundación Amistad. Además, destacar los donativos en efectivo que a título personal o colectivo se realizan como contribuciones a la rehabilitación.

- **Cooperación Sur-Sur.** Durante los últimos años se ha fortalecido de manera considerable esta modalidad de cooperación, a través de disímiles intercambios entre el Centro Histórico de La Habana y ciudades o sitios de intereses similares, con la finalidad de intercambiar, brindar asesoría y transferencia en materia de manejo y gestión para el rescate y fortalecimiento del patrimonio histórico.

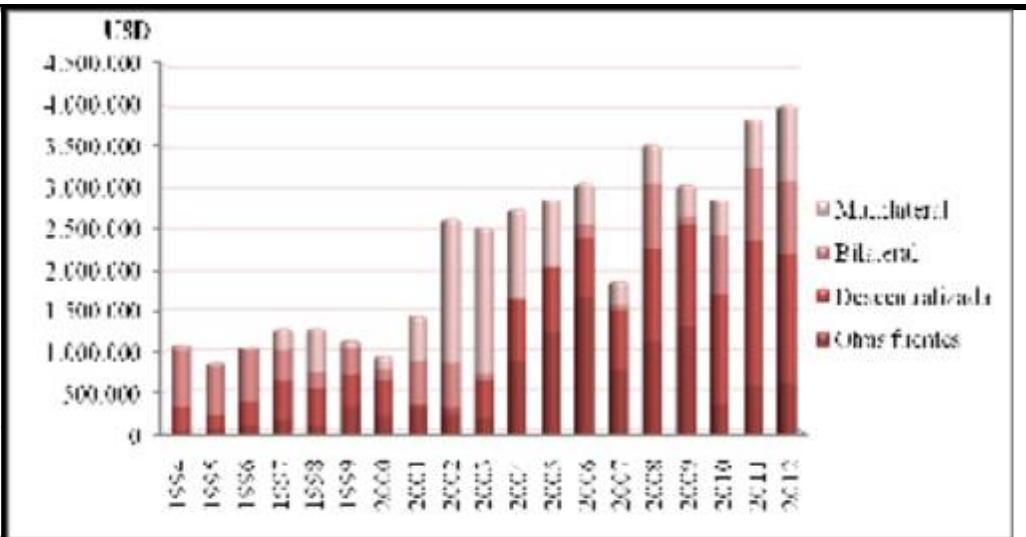
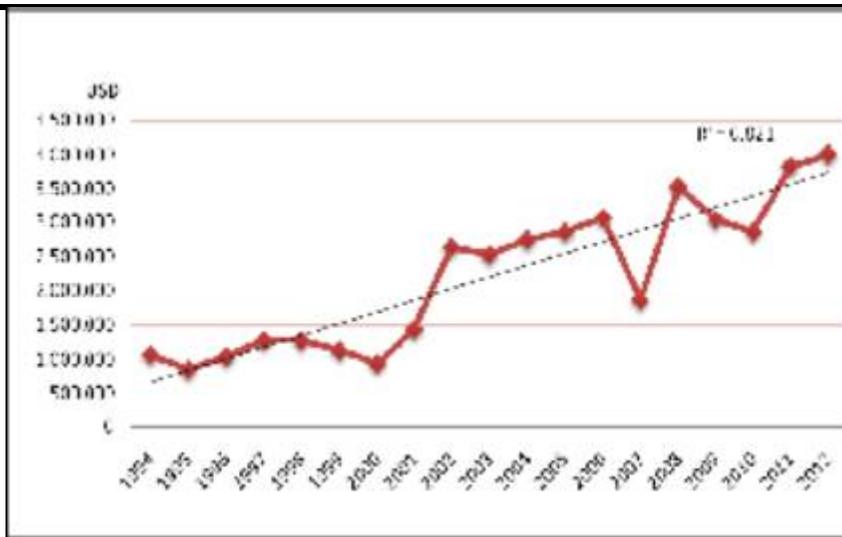
En resumen, el análisis del comportamiento de las distintas modalidades de cooperación desde 1994 muestra que durante los cinco primeros años las principales fuentes de colaboración estaban enmarcadas dentro de la modalidad bilateral. A raíz de la presencia en el territorio del Programa de Desarrollo Humano Local –PDHL- (1997) se evidencia una tendencia a aumentar la cooperación por la vía multilateral (aunque en realidad una parte importante de los recursos del PDHL provienen de la cooperación descentralizada). Esta es la modalidad que ocupa el principal lugar a partir de 2001, cuando comienzan a ejecutarse un mayor número de proyectos dentro y fuera de este programa.

La Cooperación Internacional para el Desarrollo ha representado el 9% del ingreso de la Oficina del Historiador de la Ciudad, mientras que el 79% proviene de su propio sistema empresarial. Según datos de la Oficina del Historiador, el destino de los recursos estaba mayoritariamente en el sector empresarial a finales de la década de 1990, con el objetivo de lograr su consolidación. En 2013, el destino de las inversiones se distribuyen de la siguiente manera: el 29 % de los ingresos fue dedicado a proyectos que multiplican la generación de recursos económicos, el 58% a programas sociales y el 11% a temas de infraestructura y emergencia ante catástrofes y derrumbes.

Aunque la cooperación internacional representa solo el 9% de los ingresos, esta resulta de vital importancia dentro de los planes de del Centro Histórico. En primer lugar, la magnitud del desafío que constituye la rehabilitación convierte en insuficientes los recursos disponibles localmente. Segundo, por la necesidad de aumentar la velocidad del proceso de recuperación y la urgencia de intervenir en áreas con alto nivel de deterioro que requieren acciones de emergencia. Tercero, por el significado estratégico del intercambio de experiencias, tecnologías y conocimientos que fortalecen el desarrollo de los recursos humanos locales.

En definitiva, a pesar de ser la ayuda al desarrollo una importante fuente de financiación para la rehabilitación de los respectivos centros históricos en las dos ciudades de estudio, el modelo de gestionarla difiere en muchos aspectos. Probablemente las mayores diferencias están relacionadas en el contrastado papel de la administración pública y la existencia (o no) de un complejo y bien estructurado sistema de planeamiento. La rehabilitación de La Habana se apoya en un sector público fuerte, una estructura organizativa consolidada y una importante experiencia en la gestión y ejecución de planeamiento y rehabilitación (la Oficina del Historiador de la Ciudad). Esta Oficina define el modelo de ciudad, redacta y ejecuta el planeamiento, crea un sistema de autofinanciación y, para todo esto, obtiene financiación exterior de ayuda al desarrollo. Además, la Oficina del Historiador de la Ciudad es respetada y reconocida internacionalmente. Santo Domingo tiene una estructura de la administración pública menos organizada. No existe un organismo que concentre las funciones de rehabilitación de la Ciudad Colonial, las

competencias están divididas entre diferentes instituciones, generándose disputas de poder y complejas distribuciones competenciales. En este contexto, la influencia ejercida por organismos o instituciones extranjeras parece mucho mayor que en el caso cubano, como sucede con el papel director otorgado al Banco Interamericano de Desarrollo y la redacción del planeamiento, que es encargado a una empresa extranjera. Así, frente a una filosofía de intervención propia en La Habana, con gran capacidad formativa y con alta participación de expertos y recursos locales, el modelo de urbe diseñado en Santo Domingo está insuficientemente fundamentado, está proyectado desde el exterior y tiene una participación menor de especialistas y profesionales dominicanos. Entre otras consecuencias, mientras la población de La Habana considera como propio todo el proceso rehabilitador, la de Santo Domingo apenas tiene información del mismo y los expertos consultados lo atribuyen a decisiones tomadas desde el exterior.



Aportes económicos por vía de la cooperación

Comportamiento anual de las distintas modalidades de cooperación

Centro Histórico de La Habana (1994-2012). Cifras en USD. Fuente: Cabrera (2014)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Colonial (Santo Domingo)



Centro Histórico de La Habana



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Barrio de Gazcue (Santo Domingo)



Santa Bárbara (Ciudad Colonial)



## GEPAC - Cuba

Un laboratorio de prácticas para la gestión municipal

### Objetivo

El proyecto Gestión participativa local en la rehabilitación del Centro Histórico de La Habana Vieja (GEPAC) contribuye al fortalecimiento de la gestión de los gobiernos locales, mediante la implementación de prácticas de gestión participativa, aplicadas en la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (OHCH).

### El Proyecto

La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (OHCH) ha orientado su mandato de recuperación del patrimonio del Centro Histórico de La Habana hacia la promoción de la sostenibilidad local. En este sentido, expone un modelo de gestión que se centra en la sostenibilidad económica, planificación urbana integral y acciones de gestión social local, con proyección de equidad.



CONFEDERAZIONE  
SVEVICA  
SUISSE

100 ANNI D'ITALIA

Per la Guida del Patrimonio, il Tesoro

Web: [La Habana](#) | [proyectos](#) | [practicas](#) | [recursos](#) | [contacto](#) | [sostenible](#)

## Proyecto Autoridades Locales del Caribe: Manejo sostenible de los residuos sólidos para una vida mejor.

El manejo de los residuos sólidos urbanos es un fenómeno serio y desafiantes en la mayoría de los países del mundo. En las ciudades más grandes de la región del Caribe (La Habana, Santo Domingo y Puerto Rico) la gestión de estos se reduce solo a la recolección, algunas prácticas insostenibles de reciclaje y disposición final de los desechos en vertederos a cielo abierto. El mal manejo de los residuos sólidos trae efectos perjudiciales para la salud pública y ambiental de los ciudadanos y afecta significativamente la calidad de vida de la población.

Desde hace varios años, suscribiendo la visión compartida y el consenso de ambos gobiernos, de parte de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana con una representación de nuestro sociedad, el Ayuntamiento del Municipio de Santo Domingo (República Dominicana) y la Oficina del Centro Histórico (OHCH), se ejecuta el Proyecto Autoridades Locales del Caribe: Manejo sostenible de los residuos sólidos para una vida mejor. Este proyecto cuenta con el apoyo financiero de la Comisión Europea y el apoyo técnico de la Oficina del Centro Histórico, además de estudiantes y profesionales locales del sistema de Acción de Empleo Avanzado (para el caso de la Oficina del Municipio de Santo Domingo) y la Oficina del Centro Histórico. El proyecto permite, a través del desarrollo de talleres, charlas y campañas, fortalecer el liderazgo y las capacidades técnicas de los funcionarios locales y mejorar los niveles de gestión de los residuos sólidos, promover la recolección de los residuos sólidos urbanos y reducir los niveles de contaminación ambiental y sanitaria. Este proyecto también incluye la implementación de acciones de gestión social local, con proyección de equidad.

### ¿Qué es Scurio?

Reiteramos, desde el día de hoy, el compromiso de Scurio con el medio ambiente, con la gestión responsable de los residuos sólidos urbanos y con la sostenibilidad de nuestras actividades. En la preservación ambiental, el manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos urbanos, así como la gestión de los recursos hídricos, ¿cómo podemos contribuir?

### Próximos Eventos

Reservados todos los derechos.

### Categorías

- Guatemala (1)
- Perú (1)
- Uruguay (1)
- Venezuela (1)

Centro Histórico de La Habana. Fuentes: [http://www.cooperacion-suiza.admin.ch/cuba/es/Pagina\\_Principal/Proyectos/GEPAC](http://www.cooperacion-suiza.admin.ch/cuba/es/Pagina_Principal/Proyectos/GEPAC)  
<http://www.sociedadpcma.org.cu/2014/03/25/autoridades-locales-del-caribe-manejo-sostenible-de-los-residuos-solidos-para-una-vida-mejor/>

### LA PRIMERA ETAPA: Reforma integral de calles.

**Las Planas/Reformas Urbanas**

- 01 Isabel La Católica
- 02 Andrés Bello
- 03 Andrés Bello Brindí
- 04 Pán de Azúcar (Trinidad)
- 05 Topacio Brindí
- 06 La Merced (Trinidad)
- 07 Melitón (San Juan)
- 08 Calle Barcayelén (Trinidad)



### LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO COMPRENDE:

**PROYECTOS DE INTERÉS EN EL DOCUMENTO**

- Programa de estabilización y restauración de fachadas históricas
- Programa Proforma e Inmuebles Calle Ciudad Colonial
- Programa de Activación de Muestrarios
- Proyecto - Puntos de Atención a Turistas y Orientación (PAT - MO)



Tu Ciudad Colonial seguirá funcionando. Mantente atento a las señalizaciones.



PARRÓFOS



CAMBIO RUTA

Ciudad Colonial. Programa de Fomento al Turismo-Ciudad Colonial de Santo Domingo. Fuente : <http://tunuevaciudadcolonial.do/site/>

## **XI. El turismo como estrategia de rehabilitación urbana. La consolidación del turismo de masas y los primeros indicios de turismo residencial**

Un recorrido por los dos centros históricos muestra una imagen de ciudad funcionalmente segregada y, fundamentalmente en el caso dominicano, espacialmente fragmentada: unas pocas calles dominadas por las funciones turísticas frente a un extenso parcelario con usos residenciales, pequeñas actividades comerciales y algunos equipamientos y servicios. El interés del turismo por los centros históricos y la mercantilización del patrimonio diseñado por los planes de rehabilitación y las estrategias del capital construyen un paisaje urbano cada día más tematizado, adaptado a los gustos del turista, y un patrimonio en riesgo de banalización. En el diálogo que se produce entre el monumento y el espectador, la producción de un "valor de imagen" se impone al valor de uso (Carrión, 2001). No obstante, existen notables diferencias entre La Habana Vieja y la Ciudad Colonial. El turismo de masas y una creciente oferta hotelera ganan terreno en las dos ciudades, lo que conlleva una alta presión turística sobre unas pocas calles y los entornos de determinados elementos patrimoniales. Sin embargo, el turismo residencial y la segunda residencia son fenómenos todavía poco desarrollados y únicamente cuantificables en la capital dominicana. Las dificultades de acceso a la propiedad por parte de extranjeros en Cuba impide, al menos en la teoría, este tipo de turismo postfordista.

La introducción de las actividades turísticas en el interior de los centros históricos no está exenta de conflictos. El debate sobre las oportunidades y amenazas del turismo en los espacios más antiguos de las ciudades está muy consolidado en la tradición de la geografía urbana. Predominan las opiniones favorables y los éxitos que este ha supuesto para la recuperación de la ciudad. Así, en la numerosa literatura científica sobre esta temática es frecuente encontrar afirmaciones del tipo "el turismo es una actividad capaz de contribuir al desarrollo local a través de la conservación y la puesta en valor de los paisajes culturales heredados" (Zárate, 2012, 660). Sin embargo, progresivamente se están afianzando corrientes más críticas, que ponen el acento en los riesgos del turismo para las ciudades genéticas, también entre los autores latinoamericanos. En este sentido, el turismo puede actuar como una actividad expansiva, excluyente y depredadora.

Sea como fuere, en la actualidad no es posible descartar el turismo como una actividad económica importante para los centros históricos, entre otras causas porque la lógica económica de la privatización tiende a fortalecer los vínculos entre ellos pero, como señala el arquitecto argentino Fernando Carrión, procurando que este no cree distorsiones en el mercado inmobiliario, en el sistema de identidades sociales y en las tradiciones culturales (Carrión, 2001). Estos vínculos son todavía más importantes en aquellas ciudades declaradas Patrimonio Mundial, como las dos que nos ocupan, por cuanto el turismo ha sido siempre una línea estratégica primordial en estas ciudades seleccionadas por la Unesco. Desde el mismo día que obtienen esta declaración, la ciudad se convierte en un producto de consumo: un lugar para visitar y un territorio dónde invertir (González y Lois, 2010).

Aunque en los últimos años se han producido avances en la recuperación del patrimonio arquitectónico más singular y algunas mejoras en el espacio público, la Ciudad Colonial de Santo Domingo ha entrado en un proceso de periferización, es decir ha perdido centralidad como

espacio urbano y progresivamente se transforma en un enclave o barrio histórico (Carrión, 2001), proyectado para el consumo turístico de masas. Esto tiene su argumento en la hipótesis del fin de la centralidad histórica entre centro urbano y centro histórico, según la cual el primero extrae las funciones de centralidad al segundo y, en ese proceso, el segundo termina degradándose por la pérdida o vaciamiento de las funciones centrales (Carrión, 2005). La progresiva especialización turística puede acelerar estos procesos. En la actualidad, los turistas que llegan a la ciudad procedentes de un crucero, de una visita de un día planificada desde un destino de playa (Boca Chica, Bávaro, La Romana...) o los que se alojan en la propia ciudad tienen unos recorridos muy localizados, que coinciden con aquellas de mayor concentración de monumentos y edificios históricos singulares y algunas calles comerciales. En este apartado reproducimos un mapa donde se delimita un polígono turístico muy localizado, que representa aproximadamente una quinta parte de la antigua ciudad, y un frente marítimo, calificado como área de diversiones, decadente como espacio urbano y en regresión como foco turístico. No obstante, los planeamientos urbanístico y estratégico vigentes proyectan la expansión del turismo por todo el entramado histórico, llegando incluso a la eliminación de los reductos de pobreza a través de la expulsión de la población y su posterior especialización turística. Así, el nuevo espacio en reconstrucción asume la elitización, homogeneización y tematización como conceptos fundamentales para la recuperación de la Ciudad Colonial de Santo Domingo.

En este sentido, el plan estratégico propone un polígono turístico compuesto por cinco sitios principales de atracción, que se vería apoyado por una red de recorridos y de espacios abiertos de conexión. Este polígono servirá tanto para satisfacer la demanda internacional como para conectarse con otros sistemas complementarios, entre los que destaca el eje peatonal capitalizado por la calle El Conde y el denominado "bulevar del puerto". Los cinco sitios de atracción del polígono turístico son: i) Plaza España y los monumentos (Alcázar de Colón, Museo de las Casas Reales, Panteón Nacional, Puerta de San Diego); ii) San Francisco y San Antón, donde destaca el proyecto de recuperación y reutilización parcial de los edificios históricos para destinarlos a centro cultural con auditorio; iii) Parque Colón; iv) convento de los Dominicos—Parque Duarte; y v) Fortaleza Ozama (Lombardi & Associati, 2004).

Frente a un polígono turístico muy localizado, en la actualidad los hoteles se distribuyen por prácticamente toda la Ciudad Colonial. Durante el gobierno de Joaquín Balaguer se impuso que los hoteleros debían ofrecer una noche en la ciudad colonial como medida para impulsar el desarrollo turístico del centro histórico. Hoy en día, solo los barrios más populares y degradados del norte (San Lázaro, San Antón y Santa Bárbara) quedan fuera de este circuito. En 1989 había solo 6 hoteles (176 habitaciones). Los últimos datos publicados (2004) contabilizan 24 hoteles (586 camas, 440 habitaciones), más dos en construcción en aquel año. Un número no demasiado alto, comparativamente con otros destinos de características similares, debido a que estamos ante un espacio turístico todavía en construcción. A pesar del importante patrimonio arquitectónico de la ciudad, solo la mitad de los hoteles ocupan edificios históricos (nueve están en inmuebles de los siglos XVI-XVII, y cuatro en otros del siglo XVIII). La mayoría son pequeños hostales y pensiones, y solo cinco se catalogan como hoteles con servicios de buena calidad. Los hoteles Sofitel Nicolás Ovando (5 estrellas) y el Hotel Mercure-Comercial (3 estrellas) son los únicos que superan las 100 camas. La compañía ACCOR tiene 3 hoteles en la zona colonial, con una oferta total de 200 habitaciones. Mientras tanto, un total de diez

establecimientos tienen menos de 20 camas. La mayoría de estos más pequeños son pensiones, aunque hay algún otro que funciona como hotel urbano de cierta calidad ("hotel con encanto"). En cualquier caso, existen varios proyectos aprobados para la instalación de hoteles en la Ciudad Colonial, la mayoría ocupando edificios históricos y de alta categoría.

A diferencia de los enclaves turísticos de sol y playa de la República Dominicana, no hay oferta de hoteles propiedad de empresas españolas. Algunos empresarios del sector turístico son críticos con los hoteles de firmas españolas. Estos opinan que la implantación generalizada del modelo del todo incluido implantado en los resorts impide que los turistas lleguen a la ciudad. Añaden que estos hoteleros venden su propiedad y no el destino turístico (Lombardi & Associati, 2004). El capital francés es el más importante en este sector en la Ciudad Colonial. La cadena hotelera más representada, en cuanto a oferta de camas y categoría de los hoteles, es de origen francés, Accor. Esta tiene tres hoteles: Nicolás de Ovando, Comercial y Francés, este último con solo 30 camas. También tiene un hotel la compañía dominicana Hodelpa, hay pequeños establecimientos de baja calidad propiedad de dominicanos y algunos otros de capital diverso, como El Beatario, propiedad de empresarios de la isla francesa de Guadalupe.

De los más de 4 millones de turistas que entraron en el país en 2012, no es posible cuantificar el número que visitaron la Ciudad Colonial, dato necesario para evaluar la presión turística y elaborar futuros planes de gestión de flujos. No obstante, la mayoría de los turistas que vienen al centro histórico no se aloja en establecimientos localizados en esta parte de la ciudad, ni visitan el país atraído por su zona colonial. Estas visitas se entienden normalmente como un tipo de oferta secundaria o complementaria del paquete turístico, donde los turistas vienen en excursiones de un día o menos de duración, y que son gestionadas desde los resorts del todo incluido donde están alojados. Es decir, los turistas llegan desde los hoteles de sol y playa y los cruceros que, en sus recorridos por el mar Caribe, durante unas horas atracan en la ciudad. Precisamente, las dos terminales turísticas concebidas para la recepción de cruceros (Don Diego y Sans Souci) están situadas en la desembocadura del río Ozama, a pocos metros de la Ciudad Colonial. Aunque no todos pueden ser calificados como turistas, los pasajeros que llegan a la ciudad por estas dos terminales superaron los 39.000 en 2012. Además, en el puerto Cristóbal Colón atraca el transbordador Caribbean Fantasy de la compañía America Cruise Ferries, un barco turístico y de carga que viaja desde Puerto Rico a la República Dominicana.

Este tipo de turismo de un día posiblemente se incremente en los próximos años, con todas las consecuencias que esto conlleva en cuanto al uso intensivo del espacio. Es decir, toda la presión turística de la ciudad no solo se concentra en unas pocas calles, sino también en unas pocas horas del día. La Autovía del Coral, inaugurada el 8 de agosto de 2012, conecta La Romana y Bayahibe con Bávaro-Punta Cana, comunicando un territorio donde se asienta alrededor de 60% de la oferta hotelera de la República Dominicana. Se calcula que alrededor de 20.000 vehículos al día transitan por esta autopista. Hasta su construcción se necesitaban tres horas para cubrir los 215 kilómetros que separan Santo Domingo de Punta Cana. Con esta nueva infraestructura, se reduce el tiempo de desplazamiento entre la capital y este polo turístico litoral en unos 60 minutos. Entre otras consecuencias, esta vía impulsará movimientos de personas en doble sentido. Por un lado, se incrementará el número de turistas de Bávaro-Punta Cana que se desplazan a conocer Santo Domingo y su casco histórico. Como adelantamos

más arriba, la zona colonial de la capital corre el riesgo de entrar en las ofertas excursionistas diarias para los turistas del todo incluido de Bávaro y Punta Cana. El empresario Frank Rainieri, del Grupo Puntacana, calcula unos 600.000 turistas por año. Por otra parte, todos estos fenómenos favorecen nuevos procesos urbanos, como la gentrificación, al convertir Santo Domingo colonial en un lugar adecuado para la inversión inmobiliaria y la residencia vacacional de clases sociales de alto nivel económico (González et al., 2012).

Aunque hay diferencias metodológicas importantes, los planes de rehabilitación de los dos centros históricos comparten la idea de utilizar el turismo como eje principal para la revitalización y renovación urbana de sus respectivas ciudades. En el Centro Histórico de La Habana, el papel desempeñado por la Oficina de Historiador de la Ciudad es clave para entender los procesos de rehabilitación y las transformaciones socio-urbanas recientes. La Oficina del Historiador de la Ciudad tiene como objeto social lograr la recuperación del Centro Histórico de La Habana, entendido no solamente como el conjunto patrimonial urbano y arquitectónico, sino su población y todo lo que genera la permanencia de un grupo humano en condiciones adecuadas de calidad de vida (física y espiritual), y su distinción como lugar económicamente activo, interactivo funcional y espacialmente con el conjunto metropolitano y con los requerimientos del país en el orden político, económico y social (AA.VV., 2011a).

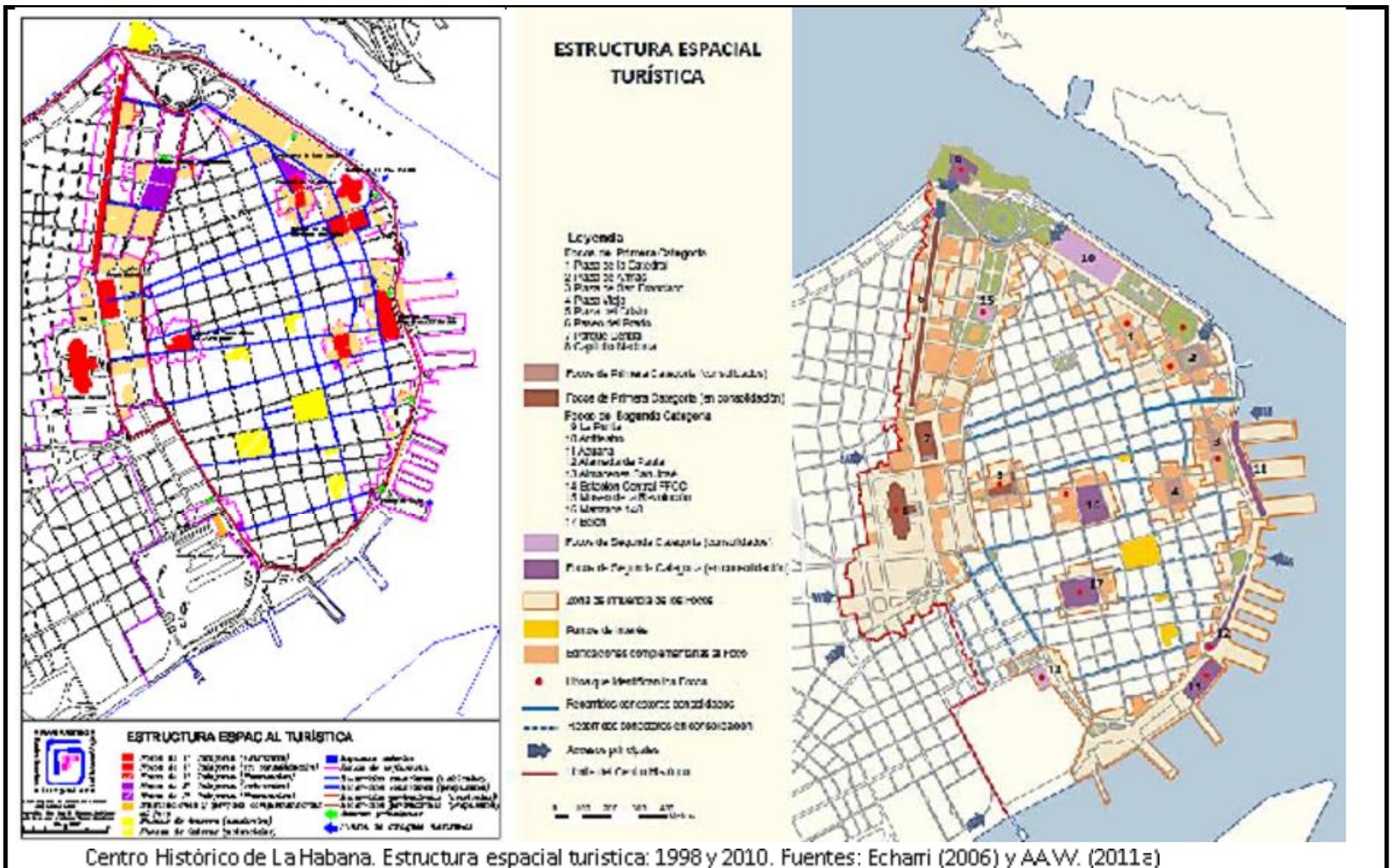
Pues bien, la estrategia liderada por la Oficina del Historiador de la Ciudad prioriza también la actividad turística como fuente generadora de ingresos, al representar una alternativa para la diversificación económica. Los ingresos obtenidos son destinados principalmente a la recuperación del patrimonio y la rehabilitación urbana. Aunque esta prioridad adquiere su mayor desarrollo desde 2001, algunas de las decisiones más importantes al respecto datan de finales del siglo pasado. Los planes estratégico y urbano de finales de la década de 1990 segmentaba el Centro Histórico en sectores funcionales, correspondiéndose cada uno de estos con áreas diferenciadas por sus características tipológicas, funcionales (tradicionales) y vocación residencial, en concordancia con el proceso inversionista vigente y la revitalización de las actividades socioeconómicas. Se estableció entonces una división territorial que intentaba proteger el territorio en aras del cumplimiento de sus principales planteamientos básicos. Es decir, el planeamiento apostó, al menos en teoría, por proteger y respetar la vocación residencial del Centro Histórico, potenciar el turismo y la terciarización del espacio en términos permisibles de usos y en áreas restringidas aptas para tales fines, promoviendo aquellos usos y funciones que lograsen un centro diversificado. La asimilación turística del territorio ha estado vinculada a diferentes actividades afines con el sector terciario y, en especial, con aquellas funciones con potencialidades para el desarrollo turístico. Además, estudios de corte histórico relacionados con la dinámica del sector terciario han demostrado que la combinación funcional coincide con la demarcación de la Ciudad Histórica tradicional, por lo que la sectorización está fundamentada en el desarrollo de la actividad terciaria desde finales del siglo XIX (Echarri, 1998; Rodríguez Yero, 2005). A partir de 2001 se planteó como lineamiento estratégico garantizar el desarrollo del turismo con criterios de selectividad y sostenibilidad, fomentando la inserción de servicios complementarios de información y apoyo a la actividad turística con el estudio de proyectos comerciales, recreativos y gastronómicos de foma que promuevan la cultura.

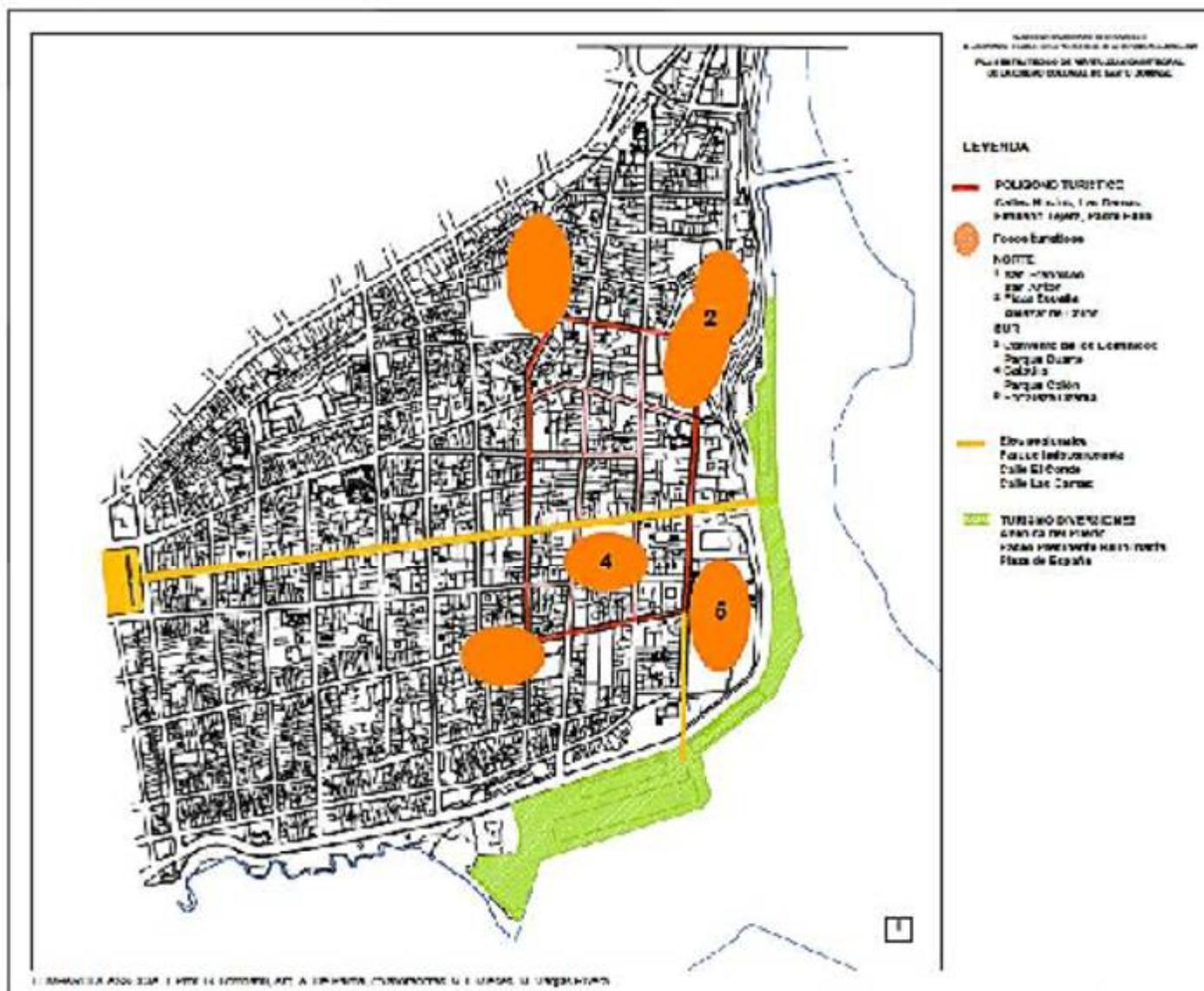
El modelo de gestión vigente durante estos años ha generado una estructura organizativa compleja, en la medida que el proceso de rehabilitación integral ha incorporado nuevas actividades sociales, culturales, económicas, legales, etc., que complementan la sostenibilidad del propio modelo. La estructura espacial turística, organizada en focos de primera y segunda categoría, recorridos y zonas de influencia, ha evolucionado a la par del proceso inversionista y en consonancia con la actualización estratégica en materia urbana. Aquella delimitación de sectores funcionales está superada. En la actualidad se habla de sistemas de centralidades principal y secundario, que coexisten en el territorio con edificaciones de alto valor patrimonial y sectores predominantemente residenciales.

La gestión de la infraestructura turística es competencia de la Agencia de Viajes San Cristóbal y la Compañía Habaguanex S.A. Las dos comparten el objetivo común de contribuir a la labor que despliega la Oficina del Historiador de la Ciudad. Estas entidades fueron creadas como parte del proceso de reorganización empresarial que se produjo en la década de 1990. Habaguanex tiene bajo su administración un producto hotelero exclusivo, de marca propia, que propone tanto hoteles de lujo como otros hostales más pequeños pero de cierta calidad. En general predominan las construcciones modernas en inmuebles de altos valores patrimoniales, con sellos temáticos en gran parte de las instalaciones. A finales de 2013, Habaguanex contaba con 20 hoteles que sumaban 586 habitaciones. A esto se añade una red extrahotelera formada por 39 restaurantes, 56 cafeterías y más de 200 establecimientos entre tiendas y mercados. Aunque los datos de la Ciudad Colonial de Santo Domingo no son tan recientes, la oferta hotelera es algo menor que en la Ciudad Colonial (24 hoteles y hostales). El casco histórico de La Habana tiene más habitaciones (586 habitaciones por 440 en la Ciudad Colonial).

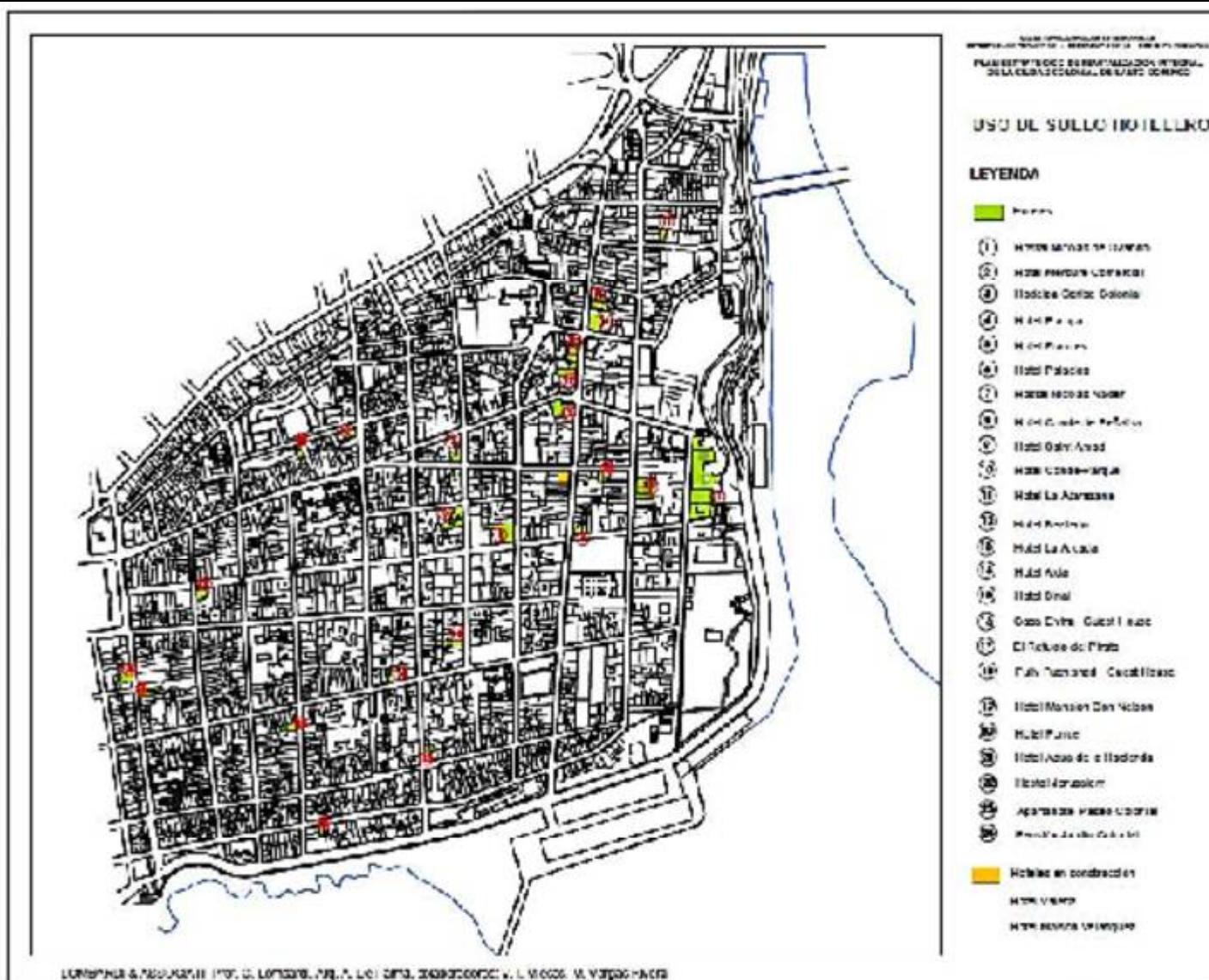
Como en el caso dominicano, no existen estadísticas del volumen de visitantes diarios al Centro Histórico. En una conferencia impartida en la Facultad de Turismo de la Universidad de La Habana en 2013, Manuel Marrero (Ministro de Turismo) señaló que existen estudios que indican que el 90% de los visitantes a la capital cubana realizan al menos una visita al Centro Histórico, ya sea mediante excursiones programadas desde el destino a modo de *city tour*, desde otras provincias en opcionales *full day*, o bien por visitantes individuales que consumen el producto de modo espontáneo. Los visitantes por un día, extranjeros y nacionales, se concentran en los principales accesos a esta parte de la ciudad: calle Obispo, como acceso este-oeste, y la avenida del Puerto de norte a sur. Aunque en general la valoración del turista es altamente positiva (Perera y Echarri, 2012), estamos ante un consumo turístico similar a la Ciudad Colonial de Santo Domingo, caracterizado por su reducido tiempo de duración (aunque mayor en La Habana que en el caso dominicano), intensivo en cuanto a consumo y concentrado en unos ejes o calles que están sufriendo un exceso de presión turística, no solo por ser vías de acceso principal sino por la concentración de oferta de ocio de todo tipo. Este tipo de modalidad turística puede verse incrementada, como en Santo Domingo, por el impulso programado del turismo de cruceros. En la rada habanera se han localizado entre cinco y seis puntos de atraque para embarcaciones de 1.800 a 3.600 pasajeros que, en su conjunto, pueden aportar unos 3 millones de excursionistas anuales. En 2002, se reportaron 60 escalas de cruceros con 45.000 pasajeros, destacando la compañía griega Sun Cruises (buque SunBird: 1.200 capacidades), la alemana Seeturs (A´Rosa Blu: 1.700 capacidades) y la italiana Estival (Mistral: 1.200 pasajeros). Todos atracan en más de un puerto cubano y realizan escalas en otros destinos del Caribe. En

diciembre del 2004, la compañía española Pullmantur Cruises comenzó sus operaciones con el buque Holiday Dream (1.047 pasajeros de capacidad), utilizando el puerto de La Habana como *home port*. A partir de ese momento, el aumento de cruceros se reflejó en las llegadas de turistas por diferentes puertos nacionales a la isla, los cuales alcanzaron la cifra de 90.000.





Ciudad Colonial de Santo Domingo. Polígonos y áreas turísticas. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Localización de hoteles. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial). Hoteles



Centro Histórico de La Habana. Hoteles



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad de La Habana



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



## HOTEL LAS MERCEDES

CÓDIGO NO. 8674

PROMOTOR:

**INVERSIONES EL QUED, S.R.L.**

EN ESTAS PARCELAS SE INSTALARÁ EL PROYECTO HOTEL  
BOUTIQUE LAS MERCEDES DE 100 HABITACIONES APROXIMADAMENTE,  
EN UN ÁREA DE 2.907 METROS CUADRADOS.

ESTE PROYECTO ESTÁ EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DE  
FICHAS AMBIENTALES PARA OBTENER SU AUTORIZACIÓN AMBIENTAL.  
PARA INFORMACIÓN SOBRE EL MISMO COMUNICARSE CON  
INVERSIONES EL QUED, S.R.L., TEL. 809-336-4200

Y

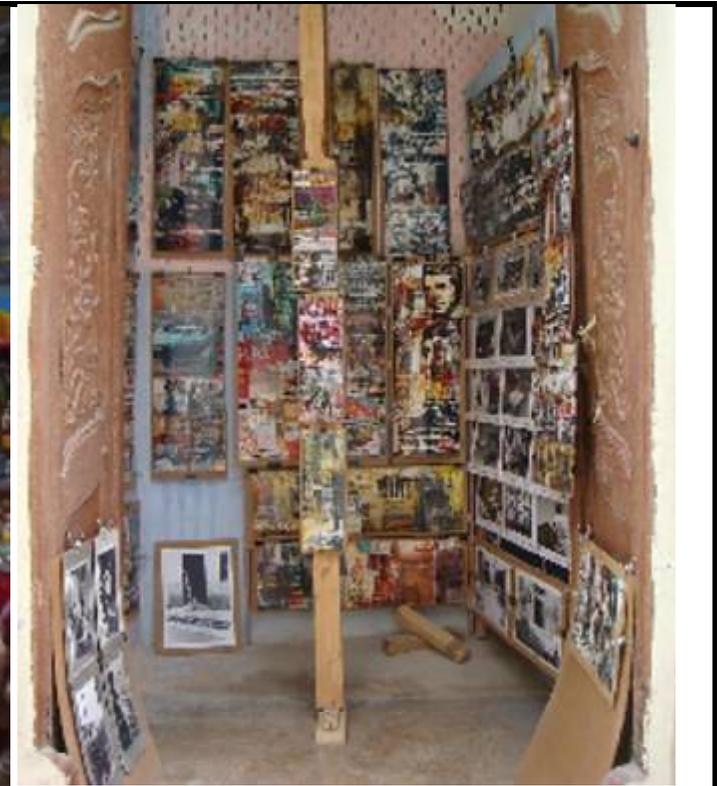
VICEMINISTERIO DE GESTIÓN AMBIENTAL,  
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES.  
TEL. 809-567-4300



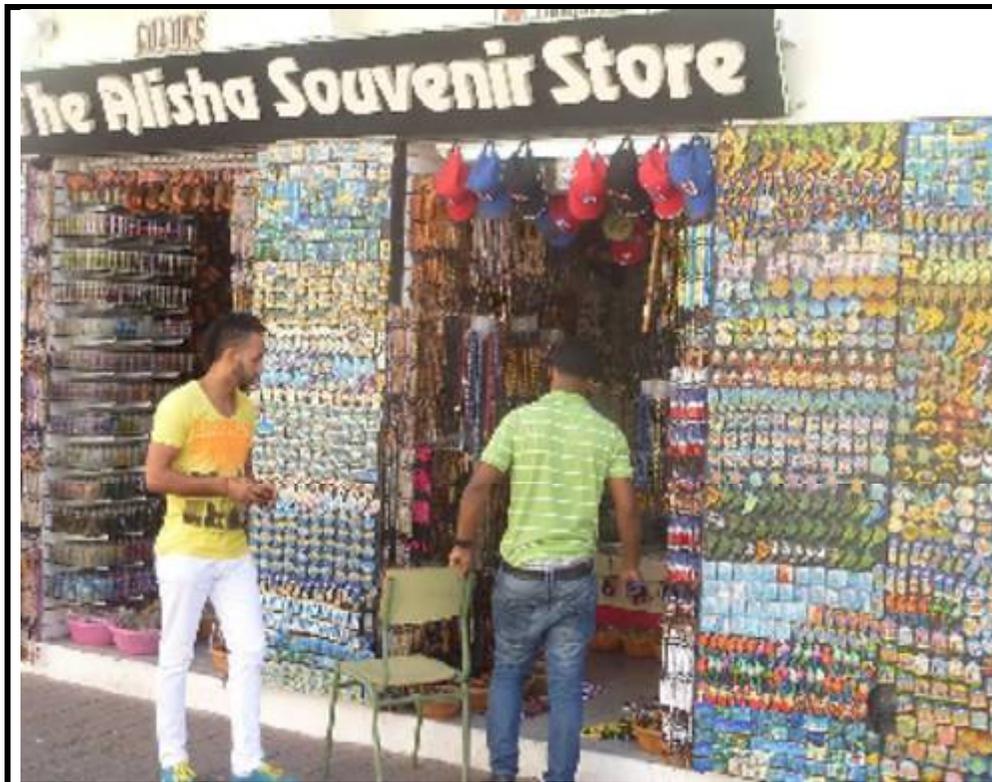
Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Calle El Conde (entre calles Isabel y Las Damas). Ciudad Ovandina



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)

## **XII. Políticas de rehabilitación urbana. Sistemas de planeamiento complejos y diferenciados**

En la actualidad, la Ciudad Colonial de Santo Domingo está ejecutando tres tipos de planes de rehabilitación urbana. Los dos más importantes (Regulador y Estratégico) forman parte de uno más global denominado Plan de Revitalización Integral (PRICC), que afecta a toda la antigua ciudad intramuros. Este es el responsable de definir el modelo de ciudad. Un tercer plan se circunscribe al barrio de Santa Bárbara, situado en la parte noroeste de la Ciudad Colonial.

En la República Dominicana, las competencias en materia de planificación territorial y urbana estuvieron durante muchas décadas mayoritariamente en poder de la administración central. Hoy en día, las competencias en urbanismo recaen en el Distrito Nacional, que es donde está el municipio de Santo Domingo y su centro histórico. No obstante, a pesar de que los ayuntamientos han aumentado sus competencias, estos todavía tienen graves deficiencias y cuentan con pocos recursos. La Ley número 6.232 creó las Oficinas de Planeamiento Urbano, que están adscritas a los ayuntamientos. Sin embargo, en el caso de la Ciudad Colonial, estas competencias no las ejecuta. La comisión rectora de la zona colonial, creada por el Ayuntamiento (Resolución número 61/82) con la finalidad de coordinar a las instituciones que operan en este territorio y las acciones que estas desarrollan, se mantiene vigente pero, en la práctica, no actúa. El gobierno de la Ciudad Colonial se ha caracterizado por la creación indiscriminada de entes autónomos, emanados desde el poder ejecutivo, que han provocado la fragmentación y superposición de competencias entre entidades de carácter nacional y distrital (Lombardi & Associati, 2004). Así, el cuerpo legal vigente es contradictorio y las competencias de las entidades que actúan en la Ciudad Colonial están mal definidas. En este complejo panorama, tal y como hemos tenido ocasión de estudiar en un apartado anterior, la historia del planeamiento urbano en la Ciudad Colonial está íntimamente ligada al apoyo técnico y presupuestario de entidades supranacionales o instituciones de cooperación al desarrollo.

Las acciones destinadas a recuperar el patrimonio edificado en la Ciudad Colonial comenzaron a finales de la década de 1960 con la restauración de la zona monumental y su protección legal en 1969. Desde la década de 1960, el gobierno central creó diferentes organismos dedicados exclusivamente al patrimonio, todos con presencia directa en la Ciudad Colonial: la Oficina de Patrimonio Cultural (1967), la Comisión de Monumentos (1972) y el Patronato de la Ciudad Colonial (1990). En 1997, la Comisión de Monumentos fue reintegrada a la Oficina de Patrimonio Cultural, hoy denominada Dirección Nacional de Patrimonio Monumental. En 2004, la Oficina de Patrimonio Cultural se convirtió en Dirección Nacional de Patrimonio Monumental de la Secretaría de Estado de Cultura, perdiendo su independencia presupuestaria. Esta multiplicidad de entidades con diversidad de competencias actuaron durante años de forma independiente y poco coordinada, duplicaron recursos y esfuerzos y crearon frecuentes conflictos e interferencias (Del Rosario, 2008). En general, en estos organismos ha dominado un tipo de orientación monumentalista, museística y turística (Toca, 2000). En 1992, la Unesco incluyó a la Ciudad Colonial de Santo Domingo en la lista de Ciudades Patrimonio Mundial. Además de los planes realizados con apoyo de organismos extranjeros ya comentados en otro apartado, hay otras dos figuras que son antecedentes de los actualmente vigentes: Propuesta de Plan Regulador (1988) y Estudio de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (1999).

El plan actualmente en proceso de ejecución, el PRICC, se articula en tres instrumentos: Plan Regulador, Plan Estratégico y Catálogo de perfiles de proyecto. Los estudios son detallados y las representaciones cartográficas que se presentan son minuciosas y de buena calidad, la mayoría a escala de manzanas o de edificios. Ante el déficit en la difusión de datos oficiales territorializados para el análisis urbano, las informaciones presentadas en estos planes son muy valiosas para futuras investigaciones sobre la Ciudad Colonial. El primero que se ha presentado fue el Plan Estratégico, en 2004. La mayor parte del Plan Estratégico se dedica al análisis y diagnóstico territorial. El documento del plan se articula en diez apartados: estructura física urbana (apartados 1 y 2); condiciones ambientales y redes de infraestructuras (3); equipamientos (4); oferta y demanda turística (5); vialidad (6); estructura socioeconómica (7 y 8); gestión urbana (9) y concluye con un apartado dedicado al marco legal donde se inscribe el plan (10). Este análisis se completa con un amplio documento de anexos y las propuestas de actuación. A modo de diagnóstico, hay un epígrafe dedicado a la identificación de problemas que afectan a la Ciudad Colonial y dos apartados centrados en la presentación de alternativas de sistemas de gestión institucional y administrativa del planeamiento. En el denominado “resumen ejecutivo” de este plan se anotan dos principios que están en la base de las propuestas del planeamiento: la recuperación del espacio residencial, incluida aquellas áreas más degradadas (Santa Bárbara, San Antón y Avenida Mella), y el reforzamiento de lo que dan en llamar el sistema turístico. Es decir, gentrificación y turistización como base de las políticas de renovación urbana de la Ciudad Colonial. En este sentido, el apartado 7.2 del plan estratégico expone las principales razones que dan los residentes de la zona colonial en cuanto a expectativas para mudarse o quedarse en su barrio. Ante los procesos actuales y la situación que se aventura, las causas esgrimidas por los residentes confirman nuestras hipótesis. La primera causa de los residentes para abandonar su barrio es el encarecimiento e incremento de los costos de vida. Frases literales reproducidas por los actores así lo confirman: “no me quedaría aquí, porque aquí todo es muy caro”; “aquí la situación se pone cada vez peor porque todo se está poniendo muy caro”; “la vida está cara en la Ciudad Colonial y parece que esta zona se la quieren vender a los extranjeros”; “la tendencia aquí es a mudarse porque todo se está encareciendo y están vendiendo las casas a los extranjeros”; “a pesar de cara esta zona se está quedando vacía”, etc. (Lombardi & Associati, 2004). Otras razones expuestas están relacionadas con las condiciones de hacinamiento en las viviendas, dificultades de expansión urbanística en la Ciudad Colonial e incremento de los precios en los alquileres de las viviendas.

Por su parte, el Plan Regulador es un plan de tipo urbanístico, fundamentalmente propositivo y normativo. Se presentó en 2006. Incluye las propuestas del propio plan, resume las del estratégico y define el órgano institucional y el ente de gestión del plan. Los principales objetivos son regular la zonificación y los usos del suelo de la Ciudad Colonial, procurando su conservación, puesta en valor y desarrollo, y destacando aquellos aspectos relacionados con: i) la conservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico; ii) el uso adecuado de los inmuebles; iii) el uso de los espacios públicos; iv) la construcción de todo tipo de obras; v) la subdivisión de lotes; y vi) el tratamiento de las áreas verdes y del entorno paisajístico (Lombardi & Associati, 2006). Objetivos todos ellos de corte físico, sin apenas referencias a temáticas sociales o medioambientales, como cabría suponer de un plan de rehabilitación integral. El Plan Regulador concluye con las normas urbanísticas de

zonificación. Estas comprenden todo el articulado dedicado a la organización administrativa y el control del plan, así como la estructura y las normas de ocupación (usos, espacios abiertos y parámetros de edificación).

### **Acciones prioritarias programadas por los planes estratégicos y regulador de la Ciudad Colonial de Santo Domingo**

|  |   |
|--|---|
| 1. Proyectos de construcción de vivienda de interés social en la zona norte, en las áreas de las plazas de San Antón y Santa Bárbara | Plaza de San Antón: rehabilitación de un frente de casas de madera. Santa Bárbara: intervenciones mixtas de conservación de los edificios de valor patrimonial existentes, de sustitución y nueva construcción, según los casos, incluyendo dos manzanas fuera del límite actual de la Ciudad Colonial con la finalidad de fortalecer la vocación funcional de este área de residencia popular. Avenida Mella: construcción de un estacionamiento de vehículos.   |
| 2. Desarrollo urbano de alto nivel en la zona residencial sur  | Se centra en dos líneas de manzanas desde el Paseo Presidente Billini hacia el centro. El objetivo es favorecer el proceso de transición de área de vivienda media a vivienda medio-alta y alta. Incluye la construcción de frentes comerciales sobre el Paseo Presidente Billini y las plazas principales.   |
| 3. Desarrollo urbano en el área del puerto   | Puerto turístico: situado entre la Puerta de la Misericordia y la actual zona del puerto, en las proximidades del Paseo Presidente Billini, y construcción de un estacionamiento de servicio para estas actividades en la primera manzana fuera de las murallas, frente a la avenida George Washington. Transformación del área actual del puerto en zona comercial, incluyendo un estacionamiento y un puente peatonal para conectarse directamente con la calle Las Damas y la Fortaleza Ozama. Bulevar arborizado: a lo largo del río Ozama, entre el puerto y la puerta de San Diego, incluida una pasarela peatonal para conectar el futuro bulevar con la calle peatonal que llega del Conde-Las Damas. Ampliación y fortalecimiento de los estacionamientos próximos a la Puerta de San Diego. |
| 4. Recualificación de la calle El Conde  | Peatonalización de la calle que une el Parque Independencia con la calle El Conde. Rehabilitación de edificios de principios del siglo XX, de valor histórico-arquitectónico, con la intención de localizar oficinas particulares y residencia de alta calidad. Conexión del sistema peatonal del Conde con las plazas de la Catedral y de España, como medio para potenciar un circuito de visita al centro histórico de interés turístico y comercial.  |
| 5. Desarrollo del Polígono Turístico   | Intervenciones para el reforzamiento de la oferta cultural de museos, mejora de la imagen urbana (eliminación de cableado aéreo), creación de circuitos turísticos (señalización), así como diferentes actuaciones en la Plaza de España (estacionamientos subterráneo en su lado sur y construcción de un edificio de una planta para actividades comerciales y turísticas).   |
| 6. Cambio y adecuación del actual sistema de tránsito vehicular  | Inversiones en mejoras de tráfico en la avenida Mella, peatonalización del Conde hasta el Parque Independencia, reorganización de algunos recorridos de transporte colectivo en el entorno de la centro histórico, limitación del tráfico de vehículos por el casco histórico, sustituido por accesos parciales a <i>cul-de-sac</i> y nuevos estacionamientos.  |

Fuente: elaboración propia a partir de Lombardi & Associati (2004, 2006)

Algunas de las actuaciones más importantes del plan profundizan en las dinámicas y los procesos en el que está inmersa la Ciudad Colonial desde hace algunos años y que, probablemente, encuentren en esta figura la legitimidad y el impulso legal definitivo. Como en cualquier plan, el debate sobre sus aportaciones requiere de un análisis detallado y profundo, y este comporta aspectos positivos (por

ejemplo hay aportaciones notables en materia de higiene y redes de infraestructuras, en rehabilitación de algunas viviendas populares, protección del patrimonio histórico-artístico, tránsito y peatonalización de calles, etc.) y otros más discutibles y polémicos.

Los planos de usos, organizados en dominantes y de vocaciones preferentes, sintetizan las propuestas en materia de usos del suelo. Se diferencian, por un lado, las normas específicas por tipologías de edificios y, por otro, los sectores de usos dominantes, a los cuales se asignan las vocaciones funcionales específicas. De su análisis se extrae dos conclusiones principales: una apuesta decidida por la tematización espacial y que estamos ante un tipo de plan que no esconde sus principios próximos al urbanismo neoliberal y la ciudad emprendedora. Respecto a la tematización, esta es habitualmente perseguida por muchos planes bajo la supuesta y discutible finalidad de dotar de singularidad a su territorio (González Pérez, 2014). Una tematización que, a su vez, se enmarca dentro del marketing urbano y en un ambiente de creciente competitividad donde el ocio desempeña un papel fundamental (Juan, 2004). Los métodos para tematizar un espacio son diversos y no excluyentes, desde proporcionar un uso turístico dominante a todo un territorio, como un centro histórico, un área natural protegida o un asentamiento rural; hasta construir lo que se conocen como “espacios corporativos de ocio” (Verz et al., 2011) o nuevas “catedrales del consumo” (Ritzer, 1999). Instalaciones que nacen con el objetivo de comercializar el ocio y satisfacer las necesidades de los turistas durante el tiempo libre.

En relación al urbanismo neoliberal y la ciudad emprendedora destacar, en primer lugar, la competitividad territorial. El mismo documento anota sobre la necesidad de fortalecer el centro histórico en el marco de una creciente competitividad a diferentes escalas: interna (respecto a otras partes del área metropolitana) como externa (región del Caribe). En segundo término, la potenciación de la función residencial se considera un objetivo estratégico muy importante. Por sí mismo, este es una finalidad habitual en la mayoría de los planes de rehabilitación de centros históricos. No obstante, sobresale el interés por favorecer la presencia de propietarios residentes y la consecuente disminución del alquiler. Debido a los procesos sociales estudiados y los altos precios de la vivienda alcanzados en la Ciudad Colonial, este cambio en el régimen de tenencia predominante, del alquiler actualmente mayoritario a la propiedad programada por el planeamiento, está asociado a un cambio en la composición social de los residentes, lo que conlleva un impulso al proceso gentrificador. En este sentido, bajo la excusa de revalorizar la ciudad histórica y mejorar los niveles de mantenimiento de los edificios históricos, se apuesta por la ampliación del uso residencial de alta calidad. Según el plan, el área sur es quien tiene más potencialidades para transformarse en un barrio de estas características. En tercer lugar, el plan propone actuaciones que favorecen la segregación social. Es decir, el plan afirma valorar la presencia de estratos sociales populares, la multifuncionalidad y diversidad de grupos sociales en la Ciudad Colonial. No obstante, añade que esta población de menos recursos debería tener una localización específica, situándose en lo que denominan barrios de uso mixto. Al mismo tiempo se argumenta la oportunidad de impulsar barrios para clases medias y altas. Se entiende que estos últimos serían un tipo de barrios exclusivos que, frente a los mixtos populares, tendrían carácter monofuncional. No se hace mención expresa, pero esto puede producir una nueva tipología de *gated community* tipológicamente adaptada a la morfología de un casco histórico.

Este ambicioso sistema de planeamiento necesita de una adecuada estructura de gestión administrativa. El propio plan de revitalización propone dos alternativas que son expresión de dos modelos diferentes de gestión urbana. Por un lado, la creación de un consorcio, que debería ser regulado por una ley que lo constituya y defina. Esta alternativa ya fue planteada inicialmente por el equipo consultor del BID en agosto de 2004. Aunque tendría representación pública (Patronato de la Ciudad Colonial, Ayuntamiento del Distrito Nacional, Secretaría Técnica de la Presidencia y Dirección Nacional de Patrimonio Monumental), la figura del consorcio representa un serio riesgo de privatización en la gestión. Por otro, se planteó la posibilidad de fortalecer institucionalmente al ayuntamiento, bien creando una unidad administrativa desconcentrada exclusiva para la Ciudad Colonial, destinada a impulsar la ya existente Comisión Rectora de la Zona Colonial de Santo Domingo y aumentar las competencias del Fondo para la Protección de la Ciudad Colonial; o bien reforzando la estructura de la Dirección General de Planeamiento Urbano. La idea del consorcio es la que tiene más adeptos.

Aunque en presupuesto y objetivos es una iniciativa mucho más modesta que el PRICC, de forma paralela a este, en la Ciudad Colonial de Santo Domingo se está ejecutando otro plan de rehabilitación urbana: el Proyecto de Revitalización del barrio de Santa Bárbara. Este barrio es el primero que se estableció fuera de la antigua ciudad Ovandina y uno de los más antiguos asentamientos populares de toda la ciudad. Aunque es de localización intramuros, el carácter periférico que lo caracterizó en el momento de su formación se conserva en la actualidad. Las siete manzanas que lo componen ocupan 0,043 km<sup>2</sup> de superficie y son una pequeña superficie Ciudad Colonial (3,69%). De crecimiento espontáneo, sirvió para albergar a los trabajadores de las canteras de donde se extraía la piedra caliza utilizada para la construcción de los edificios coloniales. Este carácter obrero y popular solo se interrumpió en la segunda mitad del siglo XIX, cuando en este barrio se asentó la burguesía comercial, que deseaba estar próxima al puerto. Con las revueltas de principios del siglo XX, esta burguesía abandonó definitivamente Santa Bárbara y se desplazó al ensanche de Gazcue. La población estimada en la actualidad asciende a 735 habitantes, la estructura por edad es joven (el 68,1% tiene menos de 40 años) y tiene una alta tasa de desempleo (46,9% de la población activa está en paro). Como ya se ha comentado en un apartado anterior, la numerosa presencia de imprentas identifica a Santa Bárbara. Estas representan el 50% de todas sus unidades económicas en la actualidad (AA.W., 2011c). El proyecto de revitalización mencionado se incluye dentro del programa Patrimonio para el Desarrollo. La redacción del proyecto comportó estudios sobre aspectos socioeconómicos, de tasación de inmuebles y de monitoreo ambiental. Las actuaciones proyectadas priman el componente físico sobre el social, a pesar de los graves problemas que en este sentido sufre Santa Bárbara. Tres de las principales intervenciones son de tipo urbanístico (condiciones higiénicas –infraestructuras-, espacios públicos y patrimonio, habitabilidad de las viviendas). La cuarta está relacionada con variables económicas (impulso a las actividades comerciales y de servicios). El proyecto elaboró talleres y campañas de sensibilización social y participación ciudadana, incluida la colaboración de los vecinos en la realización de pequeñas obras urbanas (limpieza, rotulación de calles, etc.). En general, el plan tiene un desarrollo lento, intermitente y solo se perciben pequeñas intervenciones de mejora en el espacio público.

El sistema de planeamiento urbano y territorial de Cuba es complejo, bien articulado y adecuadamente jerarquizado en diferentes niveles administrativo-territoriales. En este modelo, la ciudad de La Habana y su Centro Histórico tienen una larga trayectoria en materia de planeamiento. Y la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana es un actor imprescindible en el desarrollo, planificación y rehabilitación del Centro Histórico de la capital cubana. La Oficina del Historiador fue fundada en 1938 por Emilio Roig de Leuchsenring. Nació con el objetivo de proteger y restaurar el patrimonio cultural e histórico. La Revolución de 1959 otorgó a la Oficina una mayor responsabilidad en cuanto a la labor de conservación patrimonial. En 1978, La Habana se declara "Monumento Nacional" y, en 1981, el Estado designó a la Oficina del Historiador inversionista en la financiación que se destinaba al Primer Plan de Restauración del Centro Histórico. En 1982, la Unesco declaró "Patrimonio Cultural de la Humanidad al Centro Histórico de La Habana y a su cadena de fortalezas", y fue entonces cuando empezó la primera etapa de rehabilitación, de momento centrada en la recuperación de los edificios en ruinas.

Desde 1989, como consecuencia del colapso de la Unión Soviética y los cambios en los países del este de Europa, se paralizó la financiación estatal y, por tanto, las inversiones para la rehabilitación de la ciudad. Así se dio inicio a una nueva etapa de rehabilitación urbana proyectada durante el Período Especial. En este contexto se produjeron dos importantes declaraciones por parte del Gobierno cubano que adelantan las estrategias y los objetivos de la rehabilitación urbana proyectada: conservación y recuperación patrimonial, por un lado, y especialización funcional turística, por otro. El Decreto Ley 143 lo cataloga como "Zona Priorizada para la Conservación" (1993) y el Acuerdo 2951 del Consejo de Ministros lo declara "Zona de Alta Significación para el Turismo" (1995). A partir de este momento, la Oficina del Historiador de la Ciudad adquirió poderes legales excepcionales, un nuevo rol de liderazgo auspiciado en nuevas e importantes funciones, así como una alta capacidad e independencia financiera con el objetivo de crear y explotar actividades económicas que tuvieran como finalidad la financiación de la restauración de la ciudad. Se calcula que el modelo de administración establecido en 1994, momento en que se consiguió un permiso legal especial, hizo posible obtener beneficios de aproximadamente unos 216,8 millones USD entre 1994 y 2004 (OHCH, 2006). Durante los últimos quince años, la Oficina del Historiador ha generado más de 400 millones USD en los ingresos netos de sus operaciones, así como en los impuestos y las rentas pagadas por empresas privadas bajo su jurisdicción. Los beneficios anuales superan los 40 millones USD en la actualidad. De este volumen total, alrededor del 45% se reinvierte en las empresas orientadas al turismo, el 20% es devuelto al gobierno central y el 35% se utiliza para la renovación de viviendas, instalaciones comunitarias y programas sociales (Achtenberg, 2013).

La Oficina del Historiador es la responsable de los planes de rehabilitación aprobados en el Centro Histórico que más han influido en su transformación: el Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja (1994 y 2011), el Plan Especial de Desarrollo Integral (1998 y 2011) y el Plan Estratégico (2001). Actualmente, la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana sigue gestionando y elaborando la planificación y rehabilitación urbana del Centro Histórico. En su organigrama cuenta con la cadena hotelera Habaguanex S.A., una corporación cubana que tiene unas 300 instalaciones entre hoteles, hostales, restaurantes, tiendas, mercados y cafeterías. Siguiendo el modelo de la

Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana se han creado oficinas similares en otras ciudades históricas de Cuba: Santiago de Cuba, Trinidad, Cienfuegos y Camagüey.

El Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja supera los objetivos de un simple documento de planeamiento por cuanto se encarga de dictar todo tipo de estrategias urbanísticas de esta parte de la ciudad. El Plan Maestro surgió en 1994 dentro de la estructura de la Oficina del Historiador de la Ciudad y, con el tiempo, ha ido asumiendo nuevas responsabilidades y tareas. El Plan Maestro ejerce como órgano de coordinación de la gestión urbana, información territorial, gestión socioeconómica y del patrimonio cultural y urbano, proveyendo a las autoridades cubanas de las herramientas e información necesarias para la toma de decisiones.

El objetivo principal del Plan Maestro es establecer las políticas, estrategias y acciones de rehabilitación en la denominada Zona Priorizada para la Conservación (centro histórico, malecón tradicional y barrio chino). La rehabilitación se efectúa bajo cinco políticas fundamentales: 1) salvaguarda de la identidad nacional a partir de la investigación, promoción y desarrollo de la cultura; 2) protección del patrimonio heredado mediante la rehabilitación del territorio a través de un Plan Especial de Desarrollo Integral continuo y con fuerza legal; 3) mejora de la calidad de vida de la población local, como medio para evitar que estos abandonen y emigren del Centro Histórico; 4) dotación al territorio de una infraestructura técnica y de servicios básicos en correspondencia con las necesidades contemporáneas; y 5) desarrollo integral autofinanciado que haga recuperable y productiva la inversión en el patrimonio (Rodríguez Alomá, 2012). En este sentido, bajo un tipo de enfoque integrador, el plan considera a la cultura como eje principal del desarrollo, y al ser humano como protagonista del proceso, pero teniendo en cuenta la rentabilidad económica.

Entre las actuaciones principales que ha desarrollado este plan se encuentran: 1) elaboración del Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI), 2) redacción de un diagnóstico integral del territorio que propone las políticas, estrategias y acciones para el desarrollo urbano, arquitectónico y socioeconómico; 3) gestión del plan a través de los usos de suelo y el control del territorio; 4) participación en la elaboración de los lineamientos para la confección del plan de inversiones de la Oficina del Historiador; 5) información y asesoría para la ejecución de proyectos en la zona e implementación del sistema de información territorial; 6) divulgación y difusión de su labor; 6) evaluación y aplicación de proyectos socioeconómicos; 7) gestión del financiamiento para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano y socioeconómico.

Como parte del Plan Maestro, se aprobaron el Plan Especial de Desarrollo Integral (PDI) en 1998. Este constituye la herramienta más relevante de planificación y gestión del Centro Histórico de La Habana. El PDI realiza un repaso y diagnóstico de la gestión del desarrollo integral que se había llevado a cabo hasta el momento relacionado con la eficacia del gobierno y la administración, la sostenibilidad cultural, ambiental, económica y social. A partir de este diagnóstico se desarrollan las estrategias de la planificación urbana del Centro Histórico teniendo en cuenta el suelo urbano y la economía local, la vivienda, el equipamiento comunitario y el medio ambiente. Este proyecta un programa de inversiones para el período 2010-2015. Finalmente, como parte del Plan Maestro de 2011, se presentó el avance de un nuevo Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) en este mismo 2011, que propone cuatro objetivos principales:

1. Rehabilitar el territorio conciliando la conservación de los valores culturales y patrimoniales con el desarrollo socioeconómico. Con esta política, el plan busca frenar las políticas de gentrificación.

2. Establecer las densidades que eviten el desplazamiento de la población local. Al reconvertir las ciudadelas en casas de apartamentos, los vecinos que las habitaban no podrán regresar y, aunque se construyan edificios de vivienda en algunos de los solares dentro de la zona, no todos serán residenciales. Esto conllevará a la reubicación de una parte de la población.

3. Dotar al territorio de una infraestructura técnica y de servicios básicos que asegure su funcionamiento en correspondencia con las necesidades contemporáneas. Se aspira a la incorporación de servicios, tanto en la infraestructura técnica, como en los servicios básicos y tecnológicos.

4. Lograr un desarrollo integral autofinanciado que haga recuperable y productiva la inversión en patrimonio. El impulso a la economía local se fundamenta en la diversidad de la base económica y en la multiplicidad de las fuentes de financiamiento.

El Plan Estratégico fue aprobado en 2001. Este elaboró las políticas, estrategias y acciones en cada uno de los grandes ejes de actuación y especificó las trayectorias para la rehabilitación y revitalización del Centro Histórico. La estrategia se diseñó a partir de diferentes variables: un diagnóstico DAFO; la reelaboración de los objetivos que perseguía el plan; el diseño del escenario al que se pretendía llegar en 2010 y la constitución de las políticas generales a desarrollar; los objetivos estratégicos para cada uno de los componentes de la gestión; sus lineamientos estratégicos y las metas. Además, la estrategia se enfocó a través de una serie de ejes y objetivos estratégicos.

| Eje  | Objetivo estratégico  |
|--|---|
| 1. Recuperación física de la estructura urbana patrimonial | Concentrar de manera priorizada los recursos disponibles para la rehabilitación en áreas de prestigio histórico, gran interés y capacidad de impacto en los resultados. Complementar las intervenciones con otras de carácter disperso al interior del territorio delimitado, en su condición de focos dinamizadores del proceso general.   |
| 2. Desarrollo económico                                    | Explotar de manera eficiente los recursos patrimoniales, fortaleciendo las actividades económicas existentes, desarrollando nuevas actividades y sectores, a la vez que impulsando la modificación paulatina de la estructura económica, la diversificación de la economía local y de las fuentes de financiamiento.  |
| 3. Terciarización  | Desarrollar la planta hotelera, el sector inmobiliario y los servicios metropolitanos en el Centro Histórico, principalmente a partir de la promoción del turismo nacional e internacional, a la vez que se potencia un uso diversificado del patrimonio urbano que lo convierta en lugar de encuentro y disfrute social.   |
| 4. Vivienda  | Orientar los programas dirigidos a elevar la calidad de las áreas residenciales sobre la base de un planeamiento gestionable y un modelo de intervención acorde con las particularidades y los requerimientos del territorio, al cual deberá corresponder una organización productiva propia y descentralizada. Dichos programas, caracterizados por su proyección social y participativa, deberán asegurar su continuidad y eficiencia por la vía de la diversificación de las fuentes de financiamiento y la máxima racionalización de los recursos. El perfeccionamiento de los mecanismos legales constituirá un requisito de primer orden teniendo en cuenta la complejidad de los procesos de rehabilitación. |
| 5. Rehabilitación participativa                            | Lograr una rehabilitación participativa y sostenible en el proceso de recuperación del Centro Histórico   |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 6. Equipamientos comunitarios | Alcanzar un incremento en la cantidad y calidad de los servicios educativos, con una adecuada distribución territorial de los recursos y servicios.  |
| 7. Redes infraestructurales   | Completar los servicios de salud del Centro Histórico. Rescatar la animación comercial tradicional a escala de barrio. Satisfacer las expectativas de un trabajo integral en comunales a través de la implementación de soluciones funcionales válidas. Lograr armonía entre la circulación vehicular y peatonal, garantizando la accesibilidad al territorio y sus instalaciones, de forma que se facilite la llegada de visitantes, el movimiento de residentes, el suministro a instalaciones de servicio al turismo y la población, así como mantener el proceso constructivo y de conservación. |
| 8. Desarrollo cultural        | Contribuir a mejorar la vida de los residentes en el Centro Histórico con su participación en la vida cultural que generan las instituciones. Incrementar el número de instalaciones deportivas con la calidad requerida, tanto para la práctica especializada del sector estudiantil como de la comunidad en general.   |
| 9. Cooperación internacional  | Hacer más eficiente la gestión de la cooperación internacional, potenciando todas las vías posibles (multilateral, bilateral, descentralizada, etc.) y crear los mecanismos específicos que den viabilidad al proceso, tanto desde el punto de vista de los recursos humanos y financieros como de la organización.  |

Fuente: elaboración propia a partir de AA.VV. (2001)

Por último, señalar que frente a la ausencia de políticas efectivas de realojo en Santo Domingo, los planes de rehabilitación en La Habana están acompañados de diferentes programas que favorecen el realojo, la mejora del espacio habitacional y el mantenimiento de la población residente. Entre estos, destacan los siguientes (Leal, 2004):

*Programa de ayuda de emergencia ante derrumbes.* Consiste en la ejecución de acciones de emergencia en las viviendas, con el empleo de los recursos mínimos indispensables, hasta que se puedan acometer acciones de rehabilitación de carácter integral. Se trata de recuperar la estabilidad estructural del inmueble y eliminar las causas que provocan el deterioro. Este programa benefició a unas 260 viviendas en 2002 y 2003.

*Programa de desarrollo de viviendas de interés social.* Consiste en la construcción de nuevas viviendas con el objetivo de compensar las afectaciones al fondo habitacional derivadas de la pérdida de inmuebles, cambios de uso y reducción de los núcleos ocupantes en la mayoría de las edificaciones que se intervienen. Incluye el programa de construcción de nuevas viviendas en el interior del Centro Histórico y fuera del mismo, fundamentalmente en nuevas urbanizaciones como Alamar y Capdevila. Este programa cuenta con el apoyo de PDHL (Programa de Desarrollo Humano Local), promovido por el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), el Estado belga y el Estado de Canadá, entre otros.

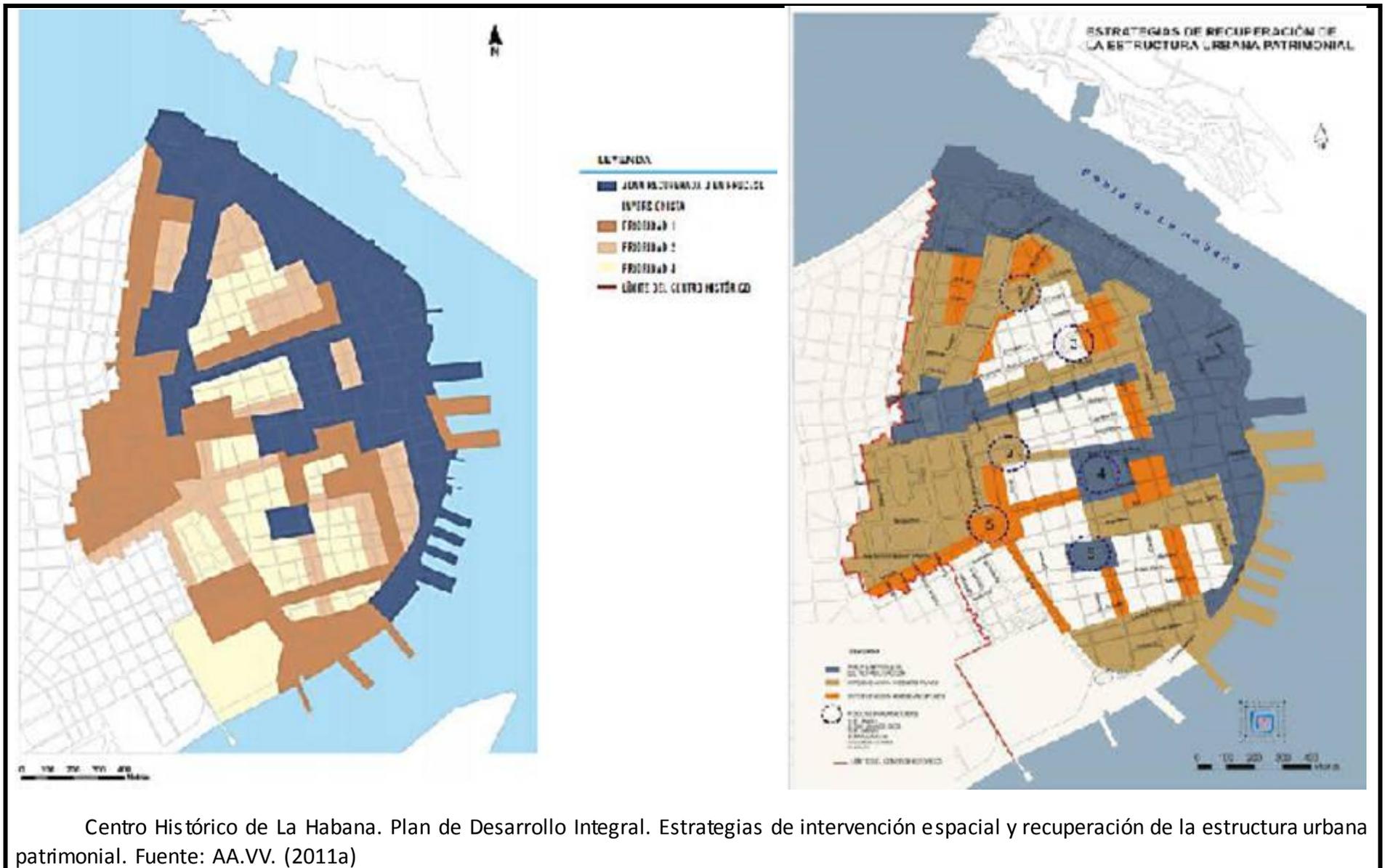
*Programa de rehabilitación urbanística de conjuntos residenciales.* Se desarrolla a diferentes escalas, como por ejemplo las rehabilitaciones acometidas en el barrio de San Isidro y en los denominados focos de interés especial, como son el conjunto Plaza Vieja, la Plaza del Cristo y la llamada Manzana 148. San Isidro es el barrio de carácter residencial situado en la zona portuaria, al sur del Centro Histórico, que

presenta el mayor deterioro físico y social de este territorio. Como parte de este programa, se trabaja además para completar la rehabilitación de edificaciones en calles que tienen prioridad por establecer vínculos entre las plazas principales, entre ellas Oficinas, Mercaderes, Teniente Rey y Amargura.

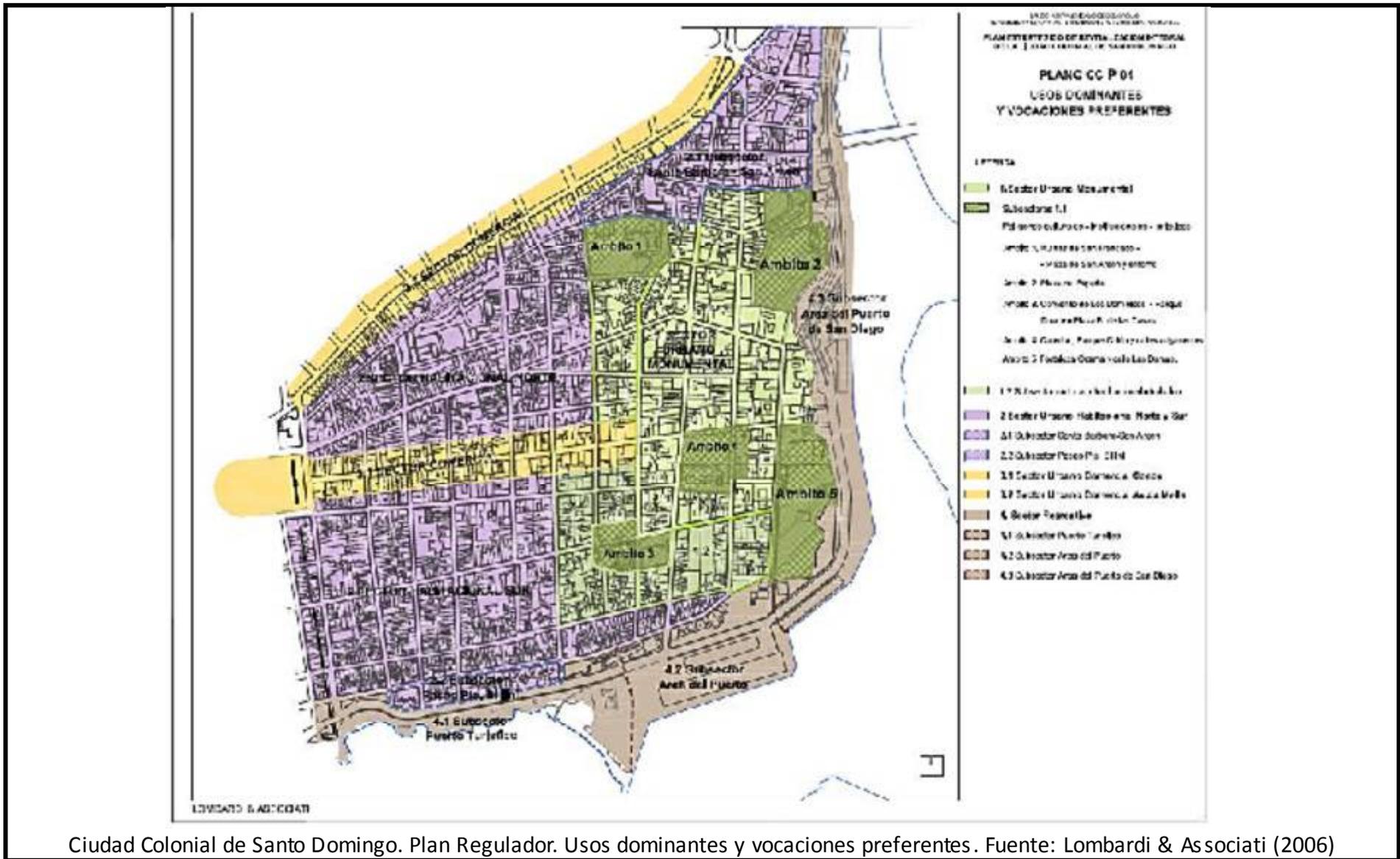
*Programa de viviendas protegidas para adultos mayores.* Destinado a proporcionar un espacio adecuado a la población de la tercera edad que lo requieran. Funcionan en un régimen de convivencia que asegura a la vez la privacidad y la comunicación con los demás.

*Creación de viviendas de tránsito.* El objetivo es alojar a los habitantes de distintos inmuebles durante la realización de acciones complejas y de riesgo que impiden su permanencia en las viviendas.

En definitiva, los centros históricos de La Habana y Santo Domingo son espacios urbanos en transición, que están dirigidos por políticas urbanas que comparten determinados contenidos pero que apuestan por diferentes metodologías, actores y objetivos. En las dos ciudades se ha construido un complejo sistema de planeamiento para la recuperación de sus respectivas ciudades genéticas. Sin embargo, frente al modelo neoliberal dominicano, el cubano es un sistema de planificación urbana de carácter público, completado con la incorporación del planeamiento estratégico a principios del siglo XXI. En los dos casos, la cofinanciación internacional para la rehabilitación es importante, bien por organismos internacionales o bien por oficinas de cooperación de diferentes países. No obstante, la importancia de lo público en La Habana influye igualmente en una clara apuesta por la independencia presupuestaria y la autofinanciación. En esta misma línea, la redacción de todo el planeamiento y la gestión y ejecución de los planes de rehabilitación del Centro Histórico de La Habana están concentrados en una fortalecida institución pública: la Oficina de Historiador de la Ciudad. Mientras tanto, Santo Domingo confió la redacción de su planeamiento a una consultora italiana y la gestión del mismo está fragmentada entre diferentes organismos, situación que produce disputas en la distribución de funciones y competencias. Por último, los dos centros históricos prestan gran atención a los objetivos de renovación física de todo el entramado urbano y del espacio edificado, al turismo como eje de desarrollo y la ordenación de los usos del suelo, en ocasiones con clara intencionalidad zonificadora. No obstante, los planes de La Habana incorporan objetivos y actuaciones de tipo social, incluidas interesantes políticas de realojo. Los objetivos de rehabilitación integral están presentes en el planeamiento de La Habana, incluso en su plan estratégico, sin que, por el contrario, se aprecie una apuesta decidida por este modelo de rehabilitación en el caso dominicano, más centrado en la mejora del espacio físico y la revitalización económica a través del turismo y la revalorización inmobiliaria.



Centro Histórico de La Habana. Plan de Desarrollo Integral. Estrategias de intervención espacial y recuperación de la estructura urbana patrimonial. Fuente: AA.VV. (2011a)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Plan Regulador. Usos dominantes y vocaciones preferentes. Fuente: Lombardi & Associati (2006)





Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico). Obras de infraestructuras



Cine Habana



Planetario "Kosa Elena Simón"



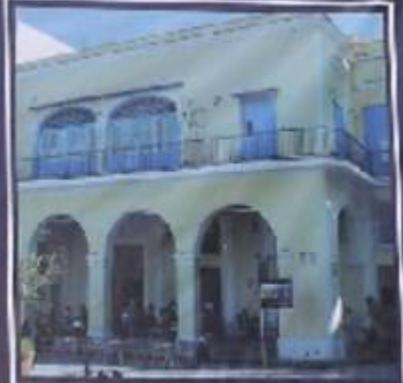
Casa de Beatriz Pérez Burroto



Fototeca de Cuba y Viviendas



Casa de la familia French Alfaro



Café Escorial y Viviendas



Edificio Gómez Vila



Inmobiliaria Gómez Vila y Cámara Osorio

La Habana Vieja (Centro Histórico)

### XIII. Ciudades en transición. La gentrificación como proceso y objetivo

Los dos centros históricos de estudio son, por diferentes circunstancias, ciudades en transición, urbes inmersas en intensos procesos de transformación de sus componentes urbanos y sociales. La rehabilitación de la Ciudad Colonial, mediante los planes Regulator y Estratégico, reproduce objetivos y metodologías de planeamiento de otros muchos centros históricos. Aquellos principios de la rehabilitación integral, tal y como se gestaron en los paradigmáticos planes de Bolonia en los años 1970, son abandonados. En su lugar, se asumen muchos de los contenidos de la ciudad emprendedora y neoliberal. En esta, la gentrificación es un proceso minuciosamente proyectado por las administraciones públicas y los agentes privados y financiado por instituciones supranacionales, con la convicción de que este tipo de segregación espacial es el medio más apropiado para la recuperación patrimonial, la revitalización económica y la internacionalización del casco histórico de Santo Domingo.

El debate científico sobre la gentrificación en las ciudades latinoamericanas fue introducido por Jones y Varley (1999), quienes analizaron los procesos de rehabilitación en la ciudad colonial de Puebla (México). Década y media después de este primer trabajo, no hay bibliografía científica sobre gentrificación en la Ciudad Colonial de Santo Domingo. Esta ausencia de debate en la República Dominicana probablemente se explique por lo reciente del inicio del proceso y por el deseo prácticamente unánime de potenciar la entrada de inversores extranjeros, a través de diferentes modalidades turísticas y de segunda residencia, como medio para la renovación del tejido urbano y social. Estos factores pueden explicar también la ausencia de resistencias, más allá de algunas voces críticas aisladas con poca repercusión tanto en la sociedad local como en el mundo científico y académico. En esta misma línea, el planeamiento parece que tampoco está preocupado por los efectos de la gentrificación. Este concepto no aparece señalado una sola vez en las 132 páginas del Plan Regulator ni en las 562 páginas del Plan Estratégico. Esta situación en el centro histórico de Santo Domingo contrasta con la eclosión de trabajos sobre gentrificación en América Latina en los últimos años, apreciándose incluso un creciente interés en otros destinos turísticos urbanos de la región, como son el Viejo San Juan de Puerto Rico (Arocho, 2007; Dilla, 2010), el barrio de Getsemaní en Cartagena de Indias (Morales, 2013; Possó, 2013) y La Habana Vieja (Scapaci, 2000), como algunos de los más importantes. Sin embargo, esta aparente ausencia de debate en el mundo académico dominicano y la inexplicable falta de atención por parte del planeamiento contrastan con la publicación, por parte del Plan Estratégico, de una excelente información territorializada (a escala de manzanas) sobre variables de gran interés para el análisis de este fenómeno, algunos de los cuales se reproducen en el apartado gráfico de este epígrafe.

Santo Domingo es una ciudad segregada espacialmente en barrios de diferentes estratos sociales. Esta segregación se manifiesta también como exclusión cultural: la ciudad colonial es un **entorno "hispanico"**, los barrios populares **son un entorno "africano"**. De la misma manera, la segregación urbana y las desigualdades sociales caracterizan el mapa social de la Ciudad Colonial. Estos son elementos esenciales para el diseño de prácticas gentrificadoras que, unido a otros condicionantes, dibujan el escenario idóneo para su desarrollo: existencia de un patrimonio urbano de calidad, amplias áreas residenciales degradadas en situación de espera forzada para ser rehabilitadas, planeamiento

urbano favorable y, por supuesto, un capital inversionista nacional y sobre todo extranjero interesado en el sector inmobiliario. Los mapas que, a escala de manzana, representan la media de ingresos económicos, el nivel de viviendas desocupadas, el porcentaje de viviendas en alquiler y las zonas de uso dominante nos dan algunas claves de esta situación. A grandes rasgos se puede comprobar la coincidencia entre manzanas con más viviendas en alquiler y mayor presencia de desocupadas. Con excepciones, estas se localizan en la zona turística-cultural más importante del casco histórico. Las manzanas donde reside la población con mayores ingresos económicos están fuera de este sector, y los residentes son mayoritariamente propietarios.

Según datos del Censo y de acuerdo al estudio de campo realizado por Lombardi & Associati, únicamente diez manzanas tenían todas sus viviendas ocupadas en 2004. El 11% de las viviendas estaban desocupadas y el índice de viviendas desocupadas en dos manzanas superaba el 50%. El último Censo de Población y Vivienda de 2010 arroja la cifra de 692 viviendas desocupadas, lo que representa un 20,01% del total de la Ciudad Colonial. Un aumento porcentual de casi el doble en solo seis años que es representativo de muchos de los fenómenos que estamos analizando. Y esto es más impactante en una ciudad donde existen grandes dificultades de acceso a la vivienda para las clases sociales más desfavorecidas y donde se producen graves situaciones de hacinamiento. Según cálculos del Censo de 2010, del total de 2.787 hogares de la Ciudad Colonial, se dan condiciones de hacinamiento en 196 hogares, en otros 48 el hacinamiento es extremo y 107 hogares no tienen dormitorios.

Para Nelson Toca (2000), exvicepresidente del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos y actual viceministro del Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo, una de las causas de esta situación es que la ley protege ampliamente al inquilino. Según este mismo autor, el sistema de arrendamiento y subarrendamiento a que están sometidas una elevada cifra de edificaciones genera un deterioro continuo de estas debido a las bajas rentas que pagan a sus propietarios, lo que dificulta que estos inviertan en su reparación (Toca, 2000). En esta misma línea se sitúa Lombardi & Associati en su diagnóstico del Plan Estratégico. Estos afirman que las causas principales del alto nivel de desocupación está en la legislación de inquilinato que protegen al inquilino a través de diferentes modalidades: a) el contrato de arrendamiento se renueva automáticamente; b) en caso de producirse problemas entre el inquilino y el propietario, el inquilino no puede ser desalojado del inmueble que ocupa. Y, si es desalojado, el propietario tiene que alquilarle otra vivienda por el mismo valor; c) si el inquilino no está de acuerdo con la tarifa acordada, recurre a las instancias correspondientes y estas se la reducen en un 15%. Estas tarifas acordadas o impuestas por la autoridad permanecen vigentes durante el tiempo que el predio es alquilado a la misma persona (Lombardi & Associati, 2004). Sin entrar en el debate sobre la legislación de arrendamientos urbanos en la República Dominicana, en los argumentos esgrimidos por los redactores del plan estratégico se percibe un claro posicionamiento a favor de los propietarios. En cambio, el Plan Estratégico no hace referencia a la relación existente entre especulación y mantenimiento de viviendas vacías, de aquellas que están a la espera de la rehabilitación, de la llegada de inversores y, en definitiva, del aumento de las expectativas de negocio. Previsiblemente, ante las perspectivas generadas, los propietarios no

quieren ocuparlas con inquilinos que puedan entorpecer la posterior venta o los negocios especulativos programados. Todos estos aspectos reafirman el interés por construir espacios gentrificados.

Aunque el alquiler es el régimen de tenencia mejor representado en la Ciudad Colonial, la tendencia marca una línea decreciente. En 1998, el 69% de las viviendas eran rentadas, desciende hasta el 62% en 2002 y en 2010 significa el 52,99% (1.477 en total). Una caída de diez puntos porcentuales en solo ocho años. El segundo régimen en importancia es el de viviendas propias que ya están pagadas en su totalidad. Las 941 viviendas que incluimos en esta categoría representan el 33,76% del total en 2010. En el centro histórico de Santo Domingo, la propiedad está concentrada en muy pocas manos, y una sola familia puede tener más de ochenta propiedades que ni vende, ni repara (Toca, 2000). Estas familias prefieren tenerlas mal alquiladas, ocupadas por una familia pobre como protección a la expropiación y a la espera de mejores oportunidades para su venta a extranjeros. Esta situación reduce la oferta habitacional, congela el mercado, encarece el precio de los inmuebles por cuestiones especulativas al mismo tiempo que perpetúa la arrabalización y la degradación. Se estima que el 25% de las edificaciones de la Ciudad Colonial están en estas condiciones (Toca, 2000). En tercer lugar se sitúa una cifra no despreciable de viviendas cedidas o prestadas, 226 en total (8,10%). Independientemente de un pequeño grupo formado por otras situaciones (23 casos), en cuarto lugar están aquellas viviendas propias pero que todavía no están pagadas en su totalidad, ya que se está haciendo frente a algún tipo de préstamo o hipoteca. Estas representan el 0,43% (120 viviendas), un porcentaje muy bajo si lo comparamos con la situación del mercado inmobiliario en países europeos o norteamericanos. Estos datos relativos al régimen de tenencia corroboran la existencia de una importante segregación espacial en la Ciudad Colonial. Por un lado, aquella población con vivienda en propiedad y totalmente pagada, muchos los cuales pueden ser de recursos elevados y con muchas viviendas en propiedad. Y, por otro, un amplia parte de la sociedad, que coincide con la población de más bajos recursos, que vive en alquiler.

Como se ha constatado en otras ciudades europeas y americanas, con el objetivo de salvar a la ciudad genética de la crisis y el deterioro, el planeamiento está construyendo un modelo de ciudad entendido como un enclave de consumo, especializado en actividades postfordistas (González y Lois, 2010). Los atractivos enclaves gentrificados son espacios reconstruidos a partir de su revalorización inmobiliaria y transformación social. En este contexto, el turismo y la declaración de Patrimonio Mundial de la Unesco contribuyen a consolidar las políticas neoliberales de gentrificación. El planeamiento suena a progreso, pero puede estar construyendo un centro histórico de difícil acceso para la población local y pensada únicamente para élites dominicanas y extranjeras. En este contexto, la protección y recuperación del patrimonio es importante pero sin las adecuadas políticas sociales y de realojo, la memoria viva de la Ciudad Colonial se convertirá en memoria turística. Así, las consecuencias de la gentrificación sobre la Ciudad Colonial se pueden sintetizar en tres aspectos:

- Económico. Aumento de las prácticas especulativas e incremento del costo de la vida en general, y de los inmuebles (para venta y alquiler) en particular. La oferta de inmuebles en venta es numerosa y destaca la progresiva implantación de inmobiliarias extranjeras, como son los casos de la estadounidense Remax, con una notable presencia en la ciudad, y la alemana Engel and Völkers, de más reciente

implantación y especializada en inmuebles de alta calidad y elevado precio. Además, sobresale la instalación de nuevos establecimientos comerciales y de hostelería destinados a los nuevos grupos sociales que habitan o visitan el casco histórico. Muchos de estos nuevos negocios sustituyen otros tradicionales u ocupan antiguas viviendas. Es frecuente que estos sean propiedad de grupos inversores que reconocen que la revalorización de la Ciudad Colonial es sinónimo de rentabilidad económica.

- Social. La expulsión y el no realojo de los antiguos residentes en el marco de un plan de rehabilitación son los aspectos más negativos. La pérdida de efectivos demográficos y el envejecimiento de la población no favorecen la revitalización y recuperación de un centro histórico, pero tanto la elitización como la presencia mayoritaria de habitantes de residencia eventual, sin vínculo con el lugar, contribuyen a su pérdida de identidad. El aumento del turismo y de la segunda residencia puede convertir la Ciudad Colonial en un espacio de consumo, habitado únicamente una parte del año y/o en períodos vacacionales. En diciembre de 2014, el conocido portal web AirBnB ofrece 61 posibilidades de alojamiento en alquiler en la Ciudad Colonial.

- Físico. Tematización del espacio y museización del centro histórico para uso turístico y residencial de alto nivel económico. Imposición de nuevos diseños arquitectónicos en viviendas y locales comerciales adaptados a los gustos de los nuevos residentes y con poca relación con la cultura y el patrimonio local. Una de las voces críticas dominicanas experta en la Ciudad Colonial, que prefiere mantenerse en el anonimato, **nos confirma algunas de estas ideas**: “los residenciales de lujo alteran el uso de los patios de las casas coloniales, eliminan vegetación, cambian el perfil de la Ciudad Colonial y desequilibran la composición socioeconómica de la población, introduciendo, además, patrones de convivencia y costumbres diferentes. Muy pocos de esos nuevos residentes asimilan la tradicional convivencia familiar de esta zona colonial, a unque esta es una de las características que señalan como atractivas”.

Como en Santo Domingo, el debate sobre la gentrificación en el Centro Histórico de La Habana todavía no se ha abordado con profundidad en la literatura científica. Sin embargo, a diferencia de la capital dominicana, hay algunas referencias que plantean el proceso como incipiente o advierten de su posible próxima llegada (Scarpaci, 2000; Shaw, 2008). De momento, los autores que trabajan estos temas no son cubanos, por lo que el análisis del fenómeno se hace desde una perspectiva externa.

La ciudad de La Habana está inmersa igualmente en un proceso de transición, en muchos aspectos diferente al caso dominicano pero con algunas similitudes en cuanto a las expectativas y los resultados de la rehabilitación y el posible cambio socio-urbano. La diferencia más importante es que, contrariamente al planeamiento de la Ciudad Colonial de Santo Domingo, el plan de rehabilitación del Centro Histórico de la Habana no aprueba que la segregación socio-espacial sea el medio para fomentar la rehabilitación, la revitalización económica y la atracción de turistas. De hecho, en el PEDI se manifiesta la voluntad de evitar la gentrificación: “...consagrando como una de sus políticas más importantes la conservación de la población, el carácter residencial y las relaciones tradicionales, a partir de la construcción y rehabilitación de viviendas para los residentes, evitando procesos de despoblamiento y gentrificación, tan frecuentes en otros similares...” (AA.VV., 1998, 170). De esta manera, su modelo de gestión pretende fomentar “...el desarrollo humano en su concepto más abarcador [...] a través de Planes de

Inversión para recuperar el uso más eficiente del valioso patrimonio físico y de un Programa Sociocultural que desarrolla y enaltece el patrimonio intangible, a la vez que atiende las demandas más sensibles...” (AA.VV., 1998, 37). En otras palabras, este documento de planeamiento, que contempla tres veces en el texto el término gentrificación, entiende este proceso como un fenómeno a evitar. Una revisión de las ofertas inmobiliarias en Cuba (“cubisima.com” en fecha 28-05-2014) muestra que de un total de 12.295 viviendas ofertadas en La Habana, solo 450 unidades están en La Habana Vieja. Esto implica que serían otros barrios populares, localizados fuera del centro de la ciudad, los más vulnerables a estas presiones iniciales de gentrificación. Así, de acuerdo con Achtenberg (2013), la revitalización de La Habana Vieja se ha producido, en su mayor parte, sin desplazamiento. Sin embargo, no todos los residentes originales han podido volver al Centro Histórico, ya que muchas de las viviendas rehabilitadas estaban superpobladas, especialmente aquellas que habían dividido ilegalmente la vivienda en unidades de habitación individual con baño compartido. Por esto, algunas familias han aceptado la reubicación en barrios periféricos, convirtiéndose en propietarios de los nuevos apartamentos; otros residentes de edad avanzada se han trasladado a residencias donde no tienen que pagar alquiler; y otros llevan años esperando para volver, residiendo de momento en una vivienda temporal próxima (Achtenberg, 2013).

Más allá de los desplazamientos, el concepto de la gentrificación se tiene que observar desde otros puntos de vista. En este sentido, hay varios elementos que llevan a plantear que La Habana Vieja corre el riesgo de caminar hacia la gentrificación, ya que actualmente se están configurando zonas exclusivas. Estas nuevas áreas están capitalizadas por el turismo y, aunque todavía de manera muy lenta, por la incorporación de las viviendas en el mercado inmobiliario.

En primer lugar, más allá de la captación de turistas a partir de la figura de Patrimonio de la Humanidad, el Plan Especial de Desarrollo Integral señala a la cultura como la primera de las cinco políticas para el desarrollo de la ciudad, hasta el punto de hacer de la cultura el eje transversal del desarrollo integral del Centro Histórico (AA.VV., 1998). En esta línea el PEDI también afirma que “..se ha logrado impedir deformaciones en la imagen de la zona, así como desequilibrios en el sector terciario, lo cual ha posibilitado evitar la gentrificación, segregación espacial o exclusión social. Tampoco se ha museificado o congelado el territorio...” (AA.VV., 1998, 37). No obstante, cabe destacar que la integración de la cultura como estrategia urbana conlleva gentrificación de manera generalizada. Esta estrategia se ha llevado a cabo desde la década de los 1970, sobre todo entre 1978 y 1988, en lo que se ha llamado la segunda ola de gentrificación. Su lógica recae en la creación de lo que se denomina la ciudad-marca, propia del marketing urbano del urbanismo neoliberal, necesario para escalar en la jerarquía urbana global. Se promueven así las "ciudades creativas", para lo cual se intenta atraer la llamada "clase creativa" como son artistas, intelectuales, personas del espectáculo, diseñadores, etc. En este modelo de ciudad, las clases creativas se convierten en los nuevos agentes gentrificadores que secundan la transformación de los barrios. Algunos de los ejemplos más relevantes de este tipo de procesos se han producido en barrios de Nueva York (Soho, Tompkins Square Park y Lower East Side) (Smith, 1996). Por lo tanto, apostar por el arte y la cultura como atracción turística puede generar un proceso urbano en dirección a la elitización. Además, en relación al turismo y su actividad comercial, es interesante estudiar

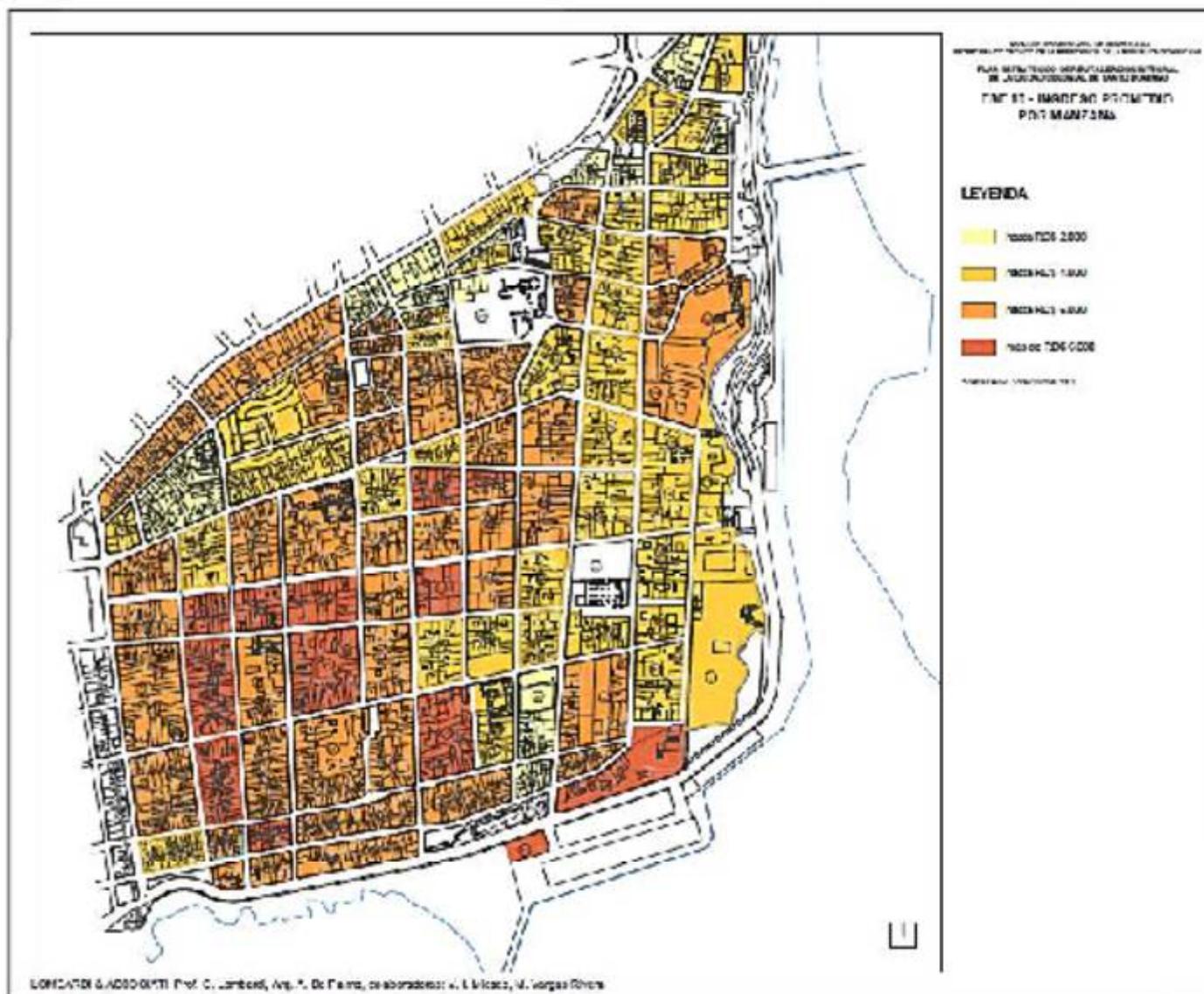
las lógicas de localización de tiendas como Benneton o Pepe Jeans en plazas ya rehabilitadas, fundamentalmente la Plaza Vieja, y sus consecuencias socio-urbanas. De acuerdo con Achtenberg (2013), resulta evidente que la mayoría de los cubanos no pueden permitirse el lujo de ir de compras en las boutiques de La Habana Vieja. Además, la doble moneda (CUP-CUC) puede ser fuente de desigualdad en la medida que la inmensa mayoría de la población activa recibe su salario en CUP (peso cubano) y no puede acceder a los espacios creados para los turistas, donde los precios están pensados para los salarios en CUC. Esta dualidad monetaria tiene como consecuencia llevar a un número sustancial de personal cualificado (académicos, médicos, arquitectos, ingenieros) a abandonar su profesión para beneficiarse de una actividad más lucrativa como taxista, camarero o portero de hotel (Lamrani, 2013)<sup>2</sup>. En definitiva, como sucede en otros centros históricos, un desarrollo turístico sin el control adecuado puede llegar a crear nuevos cercamientos urbanos, accesibles para turistas o personas de alto nivel económico, y poco permeables a la población local.

En segundo lugar, otra política que abre la puerta a una posible gentrificación de La Habana es la nueva ley que permite la venta de vivienda en el mercado libre. El proceso de rehabilitación puede generar una revalorización de los espacios urbanos y, por lo tanto, impulsar presiones especulativas. Algunos propietarios de viviendas sin renovar en La Habana Vieja pueden obtener un alto beneficio derivado de la inversión pública para la rehabilitación del barrio, vendiendo su vivienda a un precio elevado. Los compradores potenciales incluyen cubanos con acceso a dinero en efectivo (personas con familiares en el extranjero, que trabajan por cuenta propia en el sector turístico...) y cubanos residentes en el exterior interesados en adquirir una vivienda en La Habana. En este último caso, la operación se podría hacer a través de testaferros, ya que las ventas legales se limitan a los residentes permanentes en Cuba (Achtenberg, 2013).

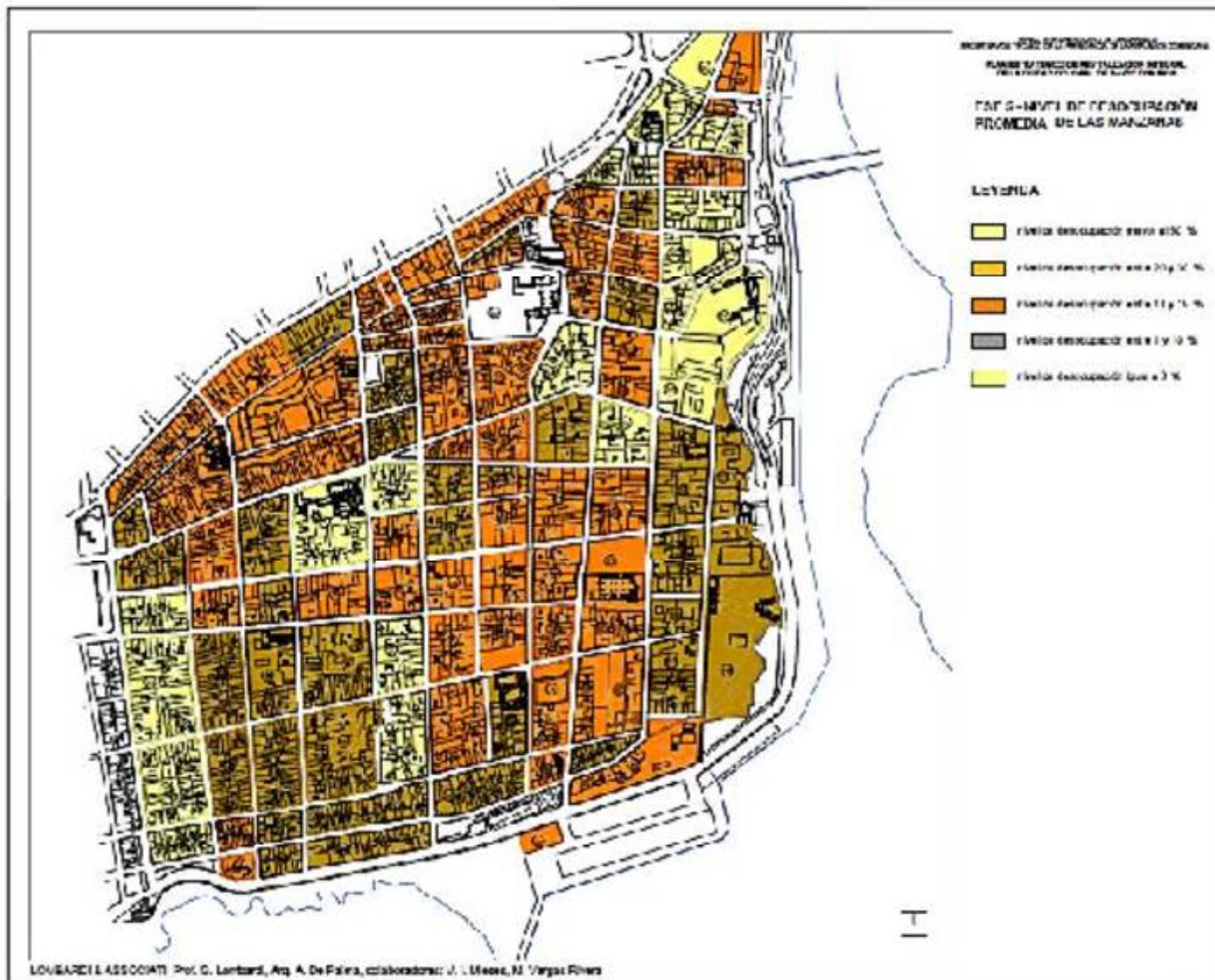
En definitiva, este breve análisis a la gentrificación en dos ciudades con escasa tradición bibliográfica en esta materia es una aproximación que, con seguridad, será ampliamente desarrollada en los próximos años ante la evidencia de los hechos que se suceden. En un caso, Santo Domingo, el proceso es más o menos claro. Y en el otro, La Habana, es de reflexión y debate más complejo, debido a la supuesta incompatibilidad de la gentrificación con el régimen socialista y con la filosofía de los planes urbanísticos vigentes. Sea como fuere, este apartado sintetiza algunos de los principales procesos urbanos que están sucediendo en los dos centros históricos en la actualidad, y que son resultado de múltiples factores interrelacionados. Aparentemente el más influyente, por su capacidad en la definición de objetivos y organización del territorio, son las políticas de planeamiento. Pero no es el único. Aunque con muy diferente grado en las dos ciudades, las presiones e injerencias de determinados sectores económicos y financieros a escala global son importantes. El turismo y el sector inmobiliario son los más visibles.

---

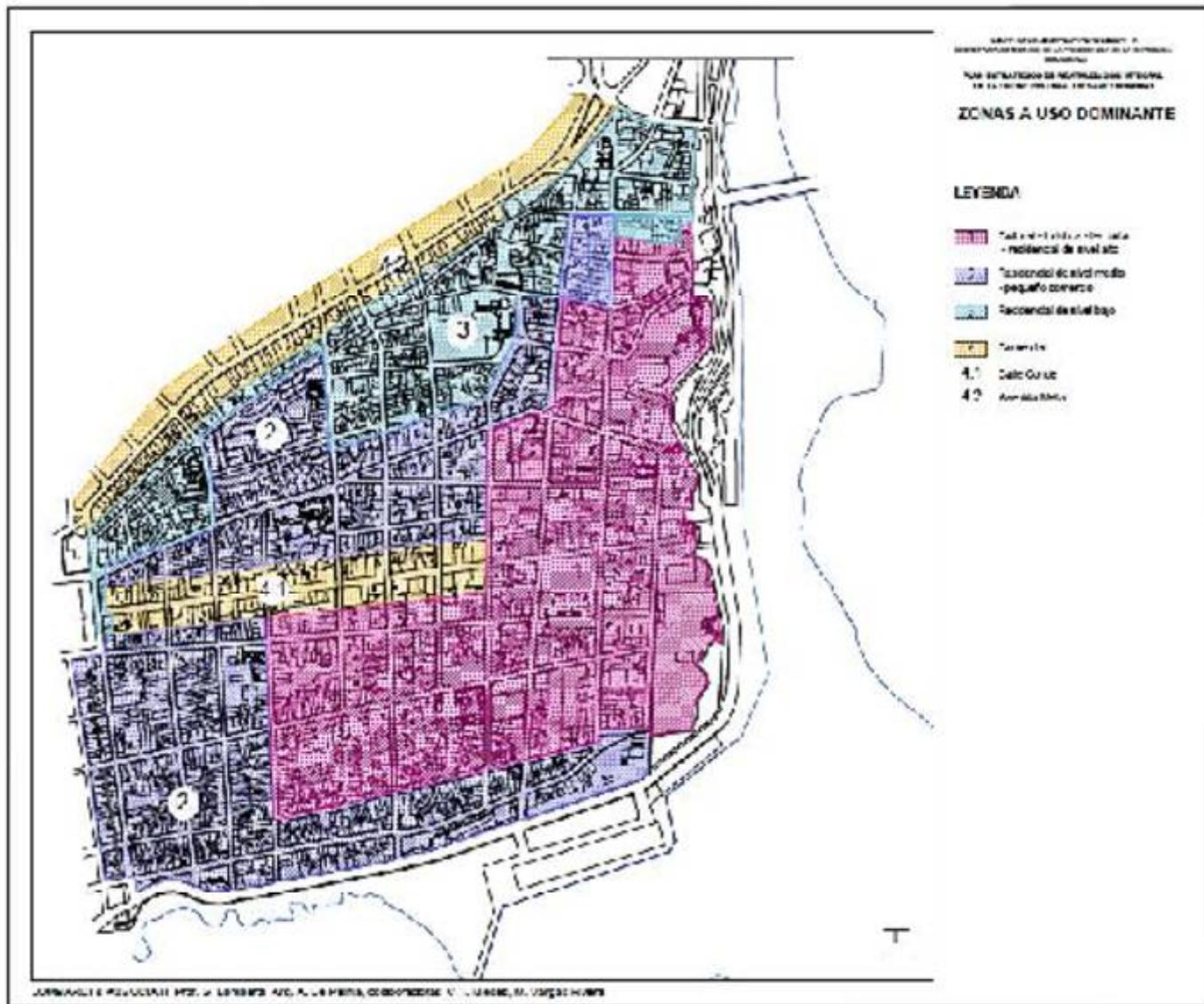
<sup>2</sup> El 22 de octubre de 2013, conforme al proyecto de actualización del modelo económico que adoptó el VI Congreso del Partido Comunista Cubano en abril de 2011, el gobierno de La Habana anunció el lanzamiento de un proceso de unificación monetaria. No obstante, las autoridades no han indicado las modalidades precisas de este cambio y tampoco han dado un plazo. Estos cambios afectarán en primer lugar a las empresas e instituciones, para extenderse más adelante a todo el país (Lamrani, 2013).



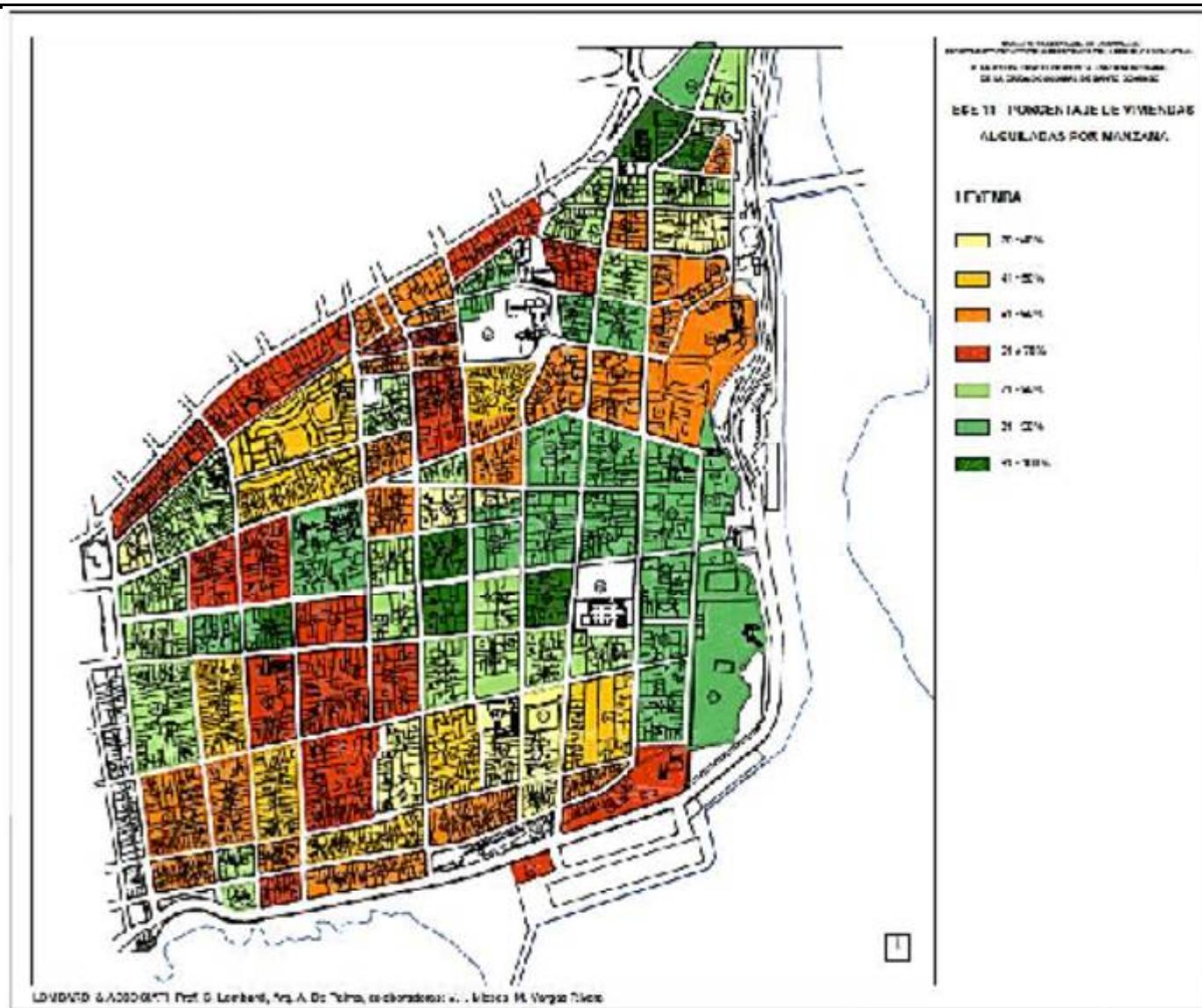
Ciudad Colonial de Santo Domingo. Ingreso medio por manzana. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Nivel de desocupación medio por manzana. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Zonas de uso dominante. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Colonial de Santo Domingo. Porcentaje de viviendas alquiladas por manzana. Fuente: Lombardi & Associati (2004)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad intramuros de relleno (Ciudad Colonial)



Malecón (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



San Antón (Ciudad Colonial)



Ciudad intramuros de relleno (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Ciudad intramuros de relleno (Ciudad Colonial)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)





Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



Calle Prado (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



La Habana Vieja (Centro Histórico)



Ciudad Ovandina (Ciudad Colonial)



La Habana Vieja (Centro Histórico)

Engel and Völkers

Inmuebles en venta de desarrollos La Colonial (7), Miami y Pavia Colonial

## Ciudad Colonial



A screenshot of the website for 'LA CASTILLA - LUXURY RESIDENCES'. The page features a navigation menu at the top with links for 'About Us', 'La Castilla', 'Colonial City', and 'Contact Us'. Below the title, there are three columns of content:

- La Castilla:** For the first time in its 500 years of history, a project in the heart of the city... offers a unique blend of historic architecture, modern amenities, and the historic and romantic elements of its surroundings. [View more](#)
- Residences:** Each apartment has a unique design, built with high-end materials and finishes... guarantees the exclusivity of your refuge & easy access to the center of the city. [View more](#)
- Location:** One of one of the new world's most important economic hubs... located in the heart of the city... [View more](#)

At the bottom, a quote reads: "Life has more imagination than we carry in our dreams." followed by the text 'The heart of the city'.

Ciudad Colonial. Izquierda: residenciales en venta de la inmobiliaria Engel and Völkers y precio de venta (USD/m<sup>2</sup> habitable) en abril de 2014. Derecha: Residencial La Castilla. Fuentes: elaboración propia a partir de <http://www.engelvoelkers.com/> y <http://www.lacastillacolonial.com>

**Cubisima.com**

Encuentra tu hogar ideal en Cuba

Buscador de propiedades

Propiedades en venta en La Habana Vieja, del 20/11/2012 al 20/11/2012

222.214.138

Reservados los derechos de todos los derechos reservados

Encuentra tu hogar ideal en Cuba

Propiedades en venta en La Habana Vieja, del 20/11/2012 al 20/11/2012

222.214.138

Reservados los derechos de todos los derechos reservados

Web cubisima.com. Ofertas en La Habana Vieja

**ENGEL & VÖLKERS**

ENCUENTRA TU CASA IDEAL EN CUBA

Propiedades en venta en Ciudad Colonial, del 20/11/2012 al 20/11/2012

222.214.138

Reservados los derechos de todos los derechos reservados

Encuentra tu hogar ideal en Cuba

Propiedades en venta en Ciudad Colonial, del 20/11/2012 al 20/11/2012

222.214.138

Reservados los derechos de todos los derechos reservados

Web Engel and Völkers. Ofertas en Ciudad Colonial

## XIV. Reflexiones finales

El libro que concluimos está planteado como un documento científico, divulgativo y crítico, en el cual el componente gráfico se utiliza para analizar y caracterizar procesos urbanos y advertir de los riesgos de muchas de las dinámicas estudiadas en territorios frágiles y expuestos a grandes presiones fundamentalmente de tipo económica, turística e inmobiliaria. En este contexto, las conclusiones de este último apartado las presentamos como reflexiones abiertas, como elementos para el debate. La celeridad de los procesos estudiados, la incorporación de nuevos agentes implicados y el aumento de los intereses desarrollados alrededor de sus respectivas rehabilitaciones urbanas y promociones como ciudades nos lleva a plantear este tipo de reflexiones. Un ejemplo es el caso de La Habana, donde la normalización de las relaciones entre Cuba y Estados Unidos, iniciada a mediados de diciembre de 2014, puede influir, directa e indirectamente, en la aparición o aceleración de determinadas dinámicas socio-territoriales con influencia en el futuro de la ciudad.

En diferentes partes del texto se ha insistido en la idea de que los centros históricos estudiados son ciudades en transición. El análisis de los procesos urbanos acontecidos en las últimas dos décadas, de los nuevos intereses económicos y cambios funcionales, de las transformaciones sociales en curso o de las estrategias futuras del planeamiento confirma esta idea. Muchas de estas evoluciones se insertan en los cambios que afectan a las ciudades en la era de la globalización y de las dinámicas que caracterizan la ciudad neoliberal y posmoderna. Otros son comportamientos propios, influidos por la ciudad socialista en el caso cubano o el papel de unas determinadas élites locales, la injerencia de organismos internacionales y del poder político y económico en el dominicano. Sea como fuere, el turismo es el elemento aglutinador en las dos ciudades, el factor que explica la mayoría de las dinámicas que comparten los dos centros históricos. Por el contrario, la pertenencia a la región Caribe es algo secundario, más allá de la influencia climática, paisajística o histórica. Las dos ciudades distan 1.386 kilómetros en línea recta, pero distantes social y culturalmente, y deficientemente insertadas en la región. Sin conexión directa, unas 6,5 horas de avión separan estas dos capitales nacionales. Y de nuevo recurrimos al turismo, la actividad económica que aproxima los comportamientos urbanos de los centros históricos de Santo Domingo y La Habana.

Pero tampoco nos engañemos, los elementos comunes, de conformación histórica y de desarrollo turístico actual, no pueden ocultar un hecho evidente: se trata de diferentes modelos de ciudad. Esto afecta a muchos de sus componentes urbanos: gobierno, planeamiento y rehabilitación urbana, población y composición social, etc. En este sentido, el Centro Histórico de La Habana es especialmente interesante, por cuanto conserva e impulsa políticas de justicia social propias de la ciudad socialista que, en muchos casos, se posicionan por encima de los intereses y objetivos económicos. Algunas de las estrategias son originales y obtienen un importante reconocimiento internacional.

La tendencia turistizadora está perfectamente implantada en las dos ciudades. La apuesta por esta especialización económica comienza hace unas tres décadas en La Habana y, hoy en día, es un fenómeno que se visualiza en el paisaje, la economía y el tipo de población residente en los dos centros históricos. Aunque no plenamente implantadas, las más recientes dinámicas están vinculadas con la gentrificación. En La

Habana es oficialmente rechazada por el planeamiento. En Santo Domingo, aunque no se nombra en los documentos de planeamiento, indirectamente se defiende e impulsa. Por el contrario, frente a la consecuente elitización y tematización espacial gentrificadora, la sociedad civil y los movimientos ciudadanos no tienen un protagonismo principal en la construcción de ciudad. Teóricamente fuera del ámbito del poder político, destaca el papel de organizaciones no gubernamentales y, sobre todo, de agencias de ayuda al desarrollo extranjeras. En este sentido, es necesario abrir una profunda reflexión acerca de la importancia de la ayuda al desarrollo y la cooperación. La contribución a la recuperación de patrimonio y mejoras infraestructurales por parte de estos organismos es importante en los dos cascos históricos. Su implicación en el impulso de políticas de desarrollo económico es igualmente destacable. Sin embargo, existen dudas acerca de los verdaderos objetivos de algunos de estos organismos y sobre el exceso de competencias otorgadas a algunas de las instituciones supranacionales en la dirección de las políticas y las estrategias de rehabilitación urbana, hasta el punto de que, en algunos aspectos, pueden llegar a sustraer y sustituir las funciones de los gobiernos nacionales y locales. En definitiva, el análisis de los procesos y las reflexiones que se plantean en este libro confiamos que contribuyan a aumentar la visibilidad de dinámicas y realidades que pueden estar poniendo en riesgo los centros históricos de La Habana y Santo Domingo, así como impulsar nuevos trabajos e investigaciones urbanas desde perspectivas críticas.



Santo Domingo

La Habana

## Bibliografía

- AA.VV. (1998): "Plan Especial de Desarrollo Integral del Centro Histórico-La Habana Vieja (PDI)". En *Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja*, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, La Habana.
- AA.VV. (2001): *Plan estratégico del Centro Histórico de La Habana*. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, ediciones Boloña, La Habana.
- AA.VV. (2002): *Desafío de una utopía: una estrategia integral para la gestión de salvaguarda de La Habana Vieja*. Plan Maestro de Revitalización Integral de La Habana Vieja, Gobierno de Navarra, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, Pamplona.
- AA.VV. (2006a): *Una experiencia singular: valoraciones sobre el modelo de gestión integral de La Habana Vieja, Patrimonio de la Humanidad*. Unesco - Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, ediciones Boloña, La Habana.
- AA.VV. (2006b): *Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano. 2006-2012*. Dirección Provincial de Planificación Física de Ciudad de La Habana, La Habana.
- AA.VV. (2009): "Regulaciones urbanísticas". En *Plan Maestro de Revitalización Integral de La Habana Vieja*, Historiador de la Ciudad de La Habana, La Habana, pp. 95-101. Disponible en <http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/documentos/regulaciones.pdf> [última consulta: 02/06/2014].
- AA.VV. (2011a): *Plan Maestro para la Revitalización integral de La Habana Vieja. Avance del Plan Especial de Desarrollo Integral*. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, La Habana.
- AA.VV. (2011b): *La Plaza Vieja de La Habana, Proceso de Recuperación*. Junta de Andalucía, Sevilla.
- AA.VV. (2011c): *Proyecto de Revitalización del Barrio de Santa Bárbara*. Ayuntamiento del Distrito Nacional, AECID, Santo Domingo.
- Rodríguez Alomá, P. (dir.). (2012): *Luces y Simientes. Territorio y gestión en cinco centros históricos cubanos*. Red de Oficinas del Historiador y del Conservador de las Ciudades Patrimoniales de Cuba, La Habana.
- AA.VV. (2014): *Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja*. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, La Habana. Disponible en <http://www.planmaestro.ohc.cu/> [última consulta: 25/05/2014].
- Achtenberg, E. y Currents, R. (2013): "Gentrification in Cuba? The Contradictions of Old Havana". *NACLA Report on the Americas*. Disponible en <https://nacla.org/blog/2013/1/31/gentrification-cuba-contradictions-old-havana> [última consulta: 10/04/2014].
- Arocho, A.I. (2007): *El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce: análisis del problema y propuesta para el establecimiento de una estrategia de permanencia comunitaria*. Trabajo final de Maestría, Universidad de Puerto Rico, San Juan, inédito.
- Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) (2002): *Plan Director. Gestión 1998-2002*. ADN, Santo Domingo.
- Bello, W. (2008): *Vulnerabilidad Socio-Ambiental en el Centro Histórico de La Habana*. Trabajo de Diploma, Universidad de La Habana, inédito.
- Cabrera, V. (2014): "La Cooperación Internacional para el Desarrollo en Cuba. Un caso de estudio". Serie Documento de Trabajo nº 29

Instituto Universitario de Desarrollo y Cooperación IUDC-UCM, Madrid.

- Carrión, F. (2001): "Medio siglo en camino al tercer milenio: los centros históricos en América Latina". En F. Carrión (editor) *Los centros históricos de América Latina y el Caribe*. BID, UNESCO, Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia y FLACSO, Quito, pp. 29-93.
- Carrión, F. (2005): "El centro histórico como proyecto y objeto de deseo". *Revista Eure*, vol. XXXI, nº 93, pp. 89-100.
- Chateloin, F. (1989): *La Habana de Tacón*. Letras Cubanas, La Habana.
- De la Calle, M. (2006): *La ciudad histórica como destino turístico*. Ariel, Barcelona.
- De la Torre, J.M. (1857): *Lo que fuimos y lo que somos, o La Habana antigua y moderna*. Imprenta de Spencer y Compañía, La Habana.
- Del Rosario, S. (2008): "The historical district a colonial city". En *Historic districts for all*, Abstract Booklet, UN-HABITAT / Unesco Training and sensitization Session, Sevilla, pp. 11-12.
- Dilla, A. (2010): "Ciudades en el Caribe". *Revista Umbral*, nº 3, pp. 4-34.
- Duncan, J. (2003): *Causas de la vivienda inadecuada en América Latina y el Caribe*. Hábitat para la Humanidad. Disponible en [http://www.habitat.org/lc/lac/pdf/causas\\_de\\_la\\_vivienda\\_inadecuada\\_en\\_lac.pdf](http://www.habitat.org/lc/lac/pdf/causas_de_la_vivienda_inadecuada_en_lac.pdf) [última consulta: 15-03-2014].
- Echarri, M. (1998): "Breve historia del mapa turístico de La Habana". *Boletín del Archivo Nacional*, nº 11, pp. 57-68.
- Echarri, M. (2006): *Análisis geográfico del turismo en ciudades patrimoniales. Caso de estudio: Centro Histórico de La Habana*. Tesis de Doctorado, Universidad de La Habana, inédito.
- Félix de Arrate, J.M. (1964): *Llave del nuevo mundo antemural de las indias occidentales. La Habana descrita: noticias de su fundación, aumentos y estados*. [Primera edición: 1761]. Comisión Nacional Cubana de la UNESCO, La Habana.
- González, J.M. y Lois, R.C. (2010): "The Historic Centre in Spanish Industrial and Postindustrial Cities". *The Open Urban Studies Journal*, vol. 3, pp. 34-46.
- González, J.M. (ed.) et al. (2012): *La nueva fiebre del oro. Las otras ciudades del turismo en el Caribe (Varadero, Bávaro-Punta Cana)*. Universitat de les Illes Balears, Palma.
- González, J.M. et al. (2014): "The City of Varadero (Cuba) and the Urban Construction of a Tourist Enclave". *Urban Affairs Review*, 50(2), pp. 206-243.
- Gutiérrez, R. (2008): "Centros históricos en Iberoamérica. Experiencias y reflexiones". En R. Gutiérrez (coord.) *El centro histórico de Santo Domingo*. AECID, Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación del Gobierno de España, Santo Domingo, pp. 7-18.
- Hardoy, J. y Gutman, M. (1992): *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica*. Mapfre, Madrid.
- Juan, J. (2004): "La tematización cultural de las ciudades como estrategia de desarrollo a través del turismo". *Boletín GC: Gestión Cultural*, nº 6, pp. 1-19.

- Lamrani, S (2013): "La unificación monetaria en Cuba debe eliminar las desigualdades". *Rebelión*. Disponible en <http://www.rebelion.org/noticia.php?id=175999> [última consulta: 05/05/2014].
- Le Riverend, J. (1992): *La Habana. Espacio y vida*. MAPFRE, Madrid.
- Leal, E. (2004): "El Centro Histórico de La Habana, un modelo de integración económica y social". En *Política social y reformas estructurales: Cuba a principios del siglo XXI*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) e Instituto Nacional de Investigaciones Económicas (INIE), pp. 241-257.
- Lois, R.C.; González, J.M. y Escudero, L.A. (2012): *Los espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*. Editorial Biblioteca Nueva, Madrid.
- Lombardi & Associati (2004): *Plan Estratégico de revitalización integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo*. Banco Interamericano de Desarrollo y Secretariado Técnico de la Presidencia de la República Dominicana, Santo Domingo.
- Lombardi & Associati (2006): *Plan Regulador de la Ciudad Colonial de Santo Domingo*. Banco Interamericano de Desarrollo y Secretariado Técnico de la Presidencia de la República Dominicana, Santo Domingo.
- Morales, P. (2013): "El desalojo neoliberal". *Revista Arcadia.com*. Disponible en <http://www.revistaarcadia.com/impres/a/antropologia/articulo/el-desalojo-neoliberal/31176> [última consulta: 10-04-2014].
- Morel, E. y Mejía, M. (1998): "The Dominican Republic: Urban Renewal and Evictions in Santo Domingo". En A. Azuela, E. Duhan y E. Ortiz (editores) *Evictions and the Right to Housing. Experience from Canada, Chile, the Dominican Republic, South Africa and South Korea*, International Development Research Centre, Ottawa, pp. 83-143.
- Moya, F. (1971): *La Española en el siglo XVI*. UCMM, Santiago de los Caballeros.
- Mutal, S. (2001): "Ciudades y centros históricos de América Latina y el Caribe: 50 años de trayectoria (1950-1999)". En F. Carrión (editor) *Los centros históricos de América Latina y el Caribe*. BID, UNESCO, Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia y FLACSO, Quito, pp. pp. 113-138.
- Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (OHCH) (2006): "Desarrollo Integral del Centro Histórico de La Habana Vieja (Cuba)". En *Ciudades para un futuro más sostenible*, Universidad Politécnica de Madrid. Disponible en <http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu06/bp1315.html> [última consulta: 25/04/2014].
- ONEI (2012): *Anuario Estadístico, separata 2011. La Habana Vieja*. Oficina Nacional de Estadística e Información (ONEI), La Habana.
- Pantojas, E. (2006): "De la plantación al resort: el Caribe en la era de la globalización". *Revista de Ciencias Sociales*, nº 15, 82-99.
- Perera, L. y Echarri, M. (2012): "La imagen de los destinos turísticos cubanos: Un acercamiento desde La Habana Vieja". *Anuario Turismo y Sociedad*, vol. 13, pp. 131-144.
- Pérez Montas, E. (1998): *La Ciudad del Ozama, 500 años de historia urbana*. Patronato de la Ciudad Colonial de Santo Domingo y Centro de Altos Estudios Humanísticos y del Idioma Español, Santo Domingo.

- Posso, L. (2013): *Regeneración urbana, valor cultural e inclusión social. El caso del barrio de Getsemaní, Cartagena de Indias*. Trabajo final de Máster, Universitat de Barcelona, Barcelona, inédito.
- Prieto, E. (2008): "El aporte de la cooperación española en el rescate del centro histórico de Santo Domingo". En R. Gutiérrez (coord.) *El centro histórico de Santo Domingo*. AECID, Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación del Gobierno de España, Santo Domingo, pp. 43-50."
- Rafael, S.; Pérez, L.; Camilo, W. y Aguasvivas, J.J. (2009): "Análisis del crecimiento urbano en el área metropolitana de Santo Domingo a través de las imágenes multispectrales del satélite Landsat TM". *7th Latin American and Caribbean Conference for Engineering and Technology (LACCEI'2009) (Energy and Technology for the Americas: Education, Innovation, Technology and Practice)*, San Cristóbal, Venezuela. Disponible en [http://www.laccei.org/LACCEI2009-Venezuela/Papers/TS146\\_Navarro.pdf](http://www.laccei.org/LACCEI2009-Venezuela/Papers/TS146_Navarro.pdf) [última consulta: 10/01/2014].
- Rey, G. (2012): "Repensar La Habana: en búsqueda de la sustentabilidad urbana". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, nº 7, pp. 43-67.
- Ritzer, G. (1999): *Enchanting a disenchanted world. Revolutionizing the means of consumption*. Pine Forge Press, Thousands Oaks.
- Rodríguez Yero, Y. (2005). *Estudio espacio-temporal de la actividad turística en el Centro Histórico de La Habana*. Trabajo de diploma, Facultad de Geografía, Universidad de La Habana, inédito.
- Rodríguez Alomá, P. (2012): *Modelo de gestión para el desarrollo integral del centro histórico de la Habana*. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, La Habana.
- Rojas, E. (2001): "El sector privado en la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe: Lecciones de tres experiencias". En F. Carrión (editor) *Los centros históricos de América Latina y el Caribe*. BID, UNESCO, Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia y FLACSO, Quito, pp. 199-216.
- Salinas, E. y Echarri, M. (2005): "Turismo y desarrollo sostenible: el casco histórico de la Habana-Cuba". *Pasos, revista de turismo y patrimonio cultural*, vol. 3, pp. 177-188.
- Scarpaci, J. (2000): "Winners and losers in restoring Old Havana". En *Cuba in Transition*, vol. 10, Association for the Study of the Cuban Economy (ASCE), Miami, pp. 289-300.
- Segre, R. (1978): "Bosquejo histórico de la Ciudad de La Habana". En *Introducción histórica a las estructuras territoriales y urbanas de Cuba 1519-1959*. ISPJAE, Facultad de Arquitectura de la Universidad de La Habana, La Habana, p. 190.
- Smith, N. (1996): *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. Routledge, Londres.
- Shaw, K. (2008): "Gentrification: what it is, why it is, and what can be done about it". *Geography Compass*, vol. 2, issue 5, pp. 1.697–1.728.
- Toca, N. (2000): "Dimensión socio-económica y política de la revitalización del centro histórica de Santo Domingo, República Dominicana". SIRCHAL (<http://www2.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/TocaVES.htm>) [última consulta: 10-01-2014].
- U.N. Centre for Human Settlements (2000): *Strategies to Combat Homelessness*. United Nations Centre for Human Settlements (Habitat), Nairobi. Disponible en: <http://ww2.unhabitat.org/programmes/housingpolicy/documents/HS-599x.pdf> [última consulta: 12/05/2014].
- Venegas, C. (1990): *La urbanización de Las Murallas: dependencia y modernidad*. Letras Cubanas, La Habana.

- Vera, J.F. (coord.) et al. (2011): *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*. Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia.
- Villalona, M. (2005): "La Ciudad de Hoy". En *Plan Estratégico de Santo Domingo*, Ayuntamiento del Distrito Nacional, Santo Domingo.
- Zárate, M.A., (2012): "Paisaje, forma y turismo en ciudades históricas". *Estudios Geográficos*, vol. LXXIII, 273, pp. 657-694.