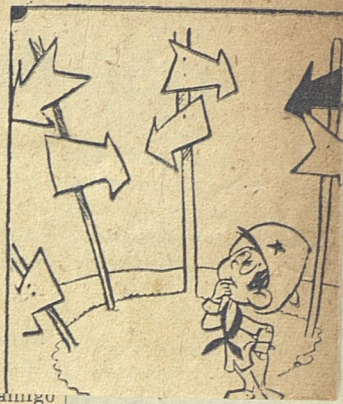


La Cura de las



TERMINAMOS el artículo precedente con estas preguntas: ¿deben crecer las ciudades indefinidamente? ¿es deseable la construcción de rascacielos?; o, por el contrario: ¿cuál debe ser el límite de población de una ciudad? y ¿cuándo y hasta qué punto es aconsejable la edificación vertical?.

plamente **Zonificación**, y tiene por objeto controlar: primero, el uso del terreno y segundo, el tamaño y forma de los edificios, y su ubicación respecto de los vecinos y de las líneas de propiedad.

Se trata, pues de **regulaciones de uso y regulaciones del tamaño de los edificios**. Para cumplir estos es-

está calculada por el **diminuto**, ya que se le ha asignado y se la protege modo conseguir mejor para la ciudad para sus terratenientes en grupo".

¿Qué protección al propietario? Respecto al uso que si vive en no han de molesto al lado. (Tengo un buen amigo que adquirió con todo su esfuerzo "un techo" en una doble avenida residencial, y su vecino, inquilino, no satisfecho con disfrutar de una casa con alquiler congelado, decidió alquilar el garaje para una bodega criolla" con su secuela de palabrotas, moscas y basuras en la acera, grupos indeseables y demás molestias impropias de un vecindario residencial).

La ciudad de New York contesta estas preguntas en su moderno Proyecto de Código de Zonificación, limitando su población a 8.000.000 (ocho millones) de habitantes para 1970. La metrópoli de los rascacielos, al revisar su experiencia desde 1916, en que el vigente Código de Construcciones empezó a regular la edificación de aquéllos, ha encontrado que de seguir autorizando su construcción con la liberalidad que dicho Código permite, llegaría a

dos objetivos. La zonificación empieza por reconocer los tres usos predominantes, y los agrupa en distritos, que denomina: **residenciales, comerciales e industriales**, asignándole a cada una de estas actividades las áreas suficientes y apropiadas a su objeto. Promueve igualmente la eficiente interrelación entre los distintos usos y segrega aquéllos que son incompatibles.

Las regulaciones del tamaño de los edificios marcan un límite a la actividad del uso a que se destinen y consecuentemente limitan la congestión en las condiciones de viviendas y del tránsito de peatones y vehículos en cada área, aparte de que al fijar un límite a la densidad de edificación está garantizado el acceso de la luz y del aire a las viviendas, la privacidad y los espacios abiertos.

crear una ciudad de 70.000.000 (setenta millones) de residentes y de 320.000.000 de empleados y obreros. Por otra parte, los servicios públicos están actualmente saturados; buena prueba son de ello el Subway repleto de público, y el Acueducto, que ya dió su primer aviso de insuficiencia. Es evidente que se impone una limitación en el crecimiento de esta gran metrópoli americana.

Como resumen de lo expuesto queremos citar las palabras del alcalde O'Dwayer de la ciudad de New York, explicando ante un grupo de personalidades del movimiento cívico, el Plan de Zonificación, en agosto de 1950: "Primero entre todos los propósitos de la **Zonificación** son sus objetivos **humanos**. La nueva Ordenanza ha de aplicar métodos directos y positivos que garantizan para cada ventana de vivienda, al menos un **mínimum** razonable de luz y aire; también impondrá la **provisión** de espacios

Respecto al tamaño de los edificios la **Zonificación** protege el derecho de cada cual, del que quiere tener una residencia unifamiliar y compra su terreno en una **zona residencial de casas unifamiliares** y la del que compra en una **zona autorizada para apartamentos** en que el número de pisos que le permiten, construir depende del tamaño de su solar y del ancho de la calle, después de haber cumplido con los requisitos mínimos para garantizar la luz y el aire. En el primer caso no podrá ocurrir que una residencia se vea ahogada por tres rascacielos vecino que la suman en la oscuridad. En el segundo caso una vivienda que alberga múltiples familias no se verá hostilizada por una actividad impertinente, caso que acaba de ocurrir en un magnífico hotel recién construido en esta capital, que tiene de vecino a un taller de ebanistería. La falta de zonificación hace compatible que uno pague para dormir y otro para que hagan ruido, ambos a pocos pasos de distancia entre sí.

¿Qué pronóstico pudiéramos hacer para La Habana? o mejor aún ¿cómo debemos considerarla dentro de un Distrito Metropolitano que comprendiera a La Habana, Marianao, Regla y Guanabacoa, conservando cada municipio su personalidad administrativa? La Habana, como área urbana, es muy extensa, en opinión de algunos urbanistas notables que nos han visitado; las distancias a recorrer son innecesariamente largas, y por tanto, el **transporte** es ineficiente, incómodo y lento, y como además las calles estrechas e inadecuadas, aquella función de la ciudad, tan importante (el transporte) se realiza en condiciones deplorables.

abiertos, espacios en los que los niños y los ancianos puedan disfrutar del aire libre fuera de los riesgos de la calle".

"En segundo lugar, continúa diciendo el Alcalde neoyorquino, debo destacar los objetivos **económicos**, que incluyen la segregación del espacio adecuado y en la mejor ubicación para industrias y comercios y su protección contra otros usos. Solamente así podremos atraer **industrias** que provean **oportunidades de empleo** para nuestra población. Igual atención merecen los **negocios** de todas clases, tanto locales como generales, lo que tal vez nos imponga un nuevo concepto respecto al tamaño de nuestros solares para estos usos, según se advierte del manejo de mercancías en gran escala."

Hay otras actividades de la ciudad que guardan relación con alguno de los tres usos ya referidos. Así por ejemplo en relación con los distritos residenciales están las escuelas, las de enseñanza primaria y las de segunda enseñanza; en Norteamérica se le concede tanta importancia a esta relación que se ha llegado a

El abasto de agua es un problema tan agudo que no hay que ponderar su importancia. Pues bien; los estudios realizados para dotar normalmente de agua a La Habana durante las 24 horas del día, advierten que el límite económico de la población es de 1.200.000 habitantes, habida cuenta de que al calcular las fuentes de abasto siempre habrá que incluir a Marianao, Regla y Guanabacoa. La consideración de estos dos factores, **transporte y agua**, nos parece suficiente y bastante para justificar una limitación a la población habanera, siguiendo los dictados de la **zonificación**.

"Todo el terreno restante, excepto el destinado a **áreas de recreo**, estará disponible para viviendas, y estoy informando que ha de satisfacer ampliamente a la población futura. Esta distribución balanceada de la ciudad, afortunadamente

proponer como población de una unidad vecinal aquella que requiera un centro educacional de segunda enseñanza y dentro de la cual los edificios de las escuelas primarias están de tal modo ubicados que la población escolar de estos grados puede ir a pie y sin los riesgos del tránsito. Comparece esta orientación con lo que ocurre en nuestra capital donde cuatro veces al día hay tráfego de la población escolar de la Habana Vieja a Marianao o la Vibora, en enormes ómnibus que se mueven con gran dificultad dando innumerables cortes para poder doblar las esquinas aparte del encarecimiento que este sistema obliga en el costo total de la instrucción.

Todos hemos oído hablar de las Ordenanzas Sanitarias, de las de Construcción, de la Recogida de Basura, del Tránsito etc., pues bien, el régimen dietético del plan de cura (Plano Regulator) de la ciudad es que se conoce en Urbanismo como **Ordenanzas de Zonificación e sim-**

Las iglesias y hospitales representan otros tantos usos relacionados con la vivienda, pero que tiene sus características propias y sus requerimientos específicos, entre ellos



La Cura de las Ciudades va de las Ordenanzas de Zonificación al Plano Regulador

TERMINAMOS el artículo precedente con estas preguntas: ¿deben crecer las ciudades indefinidamente? ¿es deseable la construcción de rascacielos?; o, por el contrario: ¿cuál debe ser el límite de población de una ciudad? y ¿cuándo y hasta qué punto es aconsejable la edificación vertical?.

La ciudad de New York contesta estas preguntas en su moderno Proyecto de Código de Zonificación, limitando su población a 8.000.000 (ocho millones) de habitantes para 1970. La metrópoli de los rascacielos, al revisar su experiencia desde 1916, en que el vigente Código de Construcciones empezó a regular la edificación de aquéllos, ha encontrado que de seguir autorizándose su construcción con la liberalidad que dicho Código permite, llegaría a

crear una ciudad de 70.000.000 (setenta millones) de residentes y de 320.000.000 de empleados y obreros. Por otra parte, los servicios públicos están actualmente saturados; buena prueba son de ello el Subway repleto de público, y el Acueducto, que ya dió su primer aviso de insuficiencia. Es evidente que se impone una limitación en el crecimiento de esta gran metrópoli americana.

¿Qué pronóstico pudiéramos hacer para La Habana? o mejor aún ¿cómo debemos considerarla dentro de un Distrito Metropolitano que comprendiera a La Habana, Marianao, Regla y Guanabacoa, conservando cada municipio su personalidad administrativa? La Habana, como área urbana, es muy extensa, en opinión de algunos urbanistas notables que nos han visitado; las distancias a recorrer son innecesariamente largas, y por tanto, el transporte es ineficiente, incómodo y lento, y como además las calles estrechas e inadecuadas, aquella función de la ciudad, tan importante (el transporte) se realiza en condiciones deplorables.

El abasto de agua es un problema tan agudo que no hay que ponderar su importancia. Pues bien; los estudios realizados para dotar normalmente de agua a La Habana durante las 24 horas del día, advierten que el límite económico de la población es de 1.200.000 habitantes, habida cuenta de que al calcular las fuentes de abasto siempre habrá que incluir a Marianao, Regla y Guanabacoa. La consideración de estos dos factores, transporte y agua, nos parece suficiente y bastante para justificar una limitación a la población habanera, siguiendo los dictados de la zonificación.

Todos hemos oído hablar de las Ordenanzas Sanitarias, de las de Construcción, de la Recogida de Basura, del Tránsito etc., pues bien, el régimen dietético del plan de cura (Plano Regulador) de la ciudad es el que se conoce en Urbanismo como Ordenanzas de Zonificación e sim-

plemente Zonificación, y tiene por objeto controlar: primero, el uso del terreno y segundo, el tamaño y forma de los edificios, y su ubicación respecto de los vecinos y de las líneas de propiedad.

Se trata, pues de regulaciones de uso y regulaciones del tamaño de los edificios. Para cumplir estos es-

tos dos objetivos, la zonificación empieza por reconocer los tres usos predominantes, y los agrupa en distritos, que denomina: residenciales, comerciales e industriales, asignándole a cada una de estas actividades las áreas suficientes y apropiadas a su objeto. Promueve igualmente la eficiente interrelación entre los distintos usos y segrega aquéllos que son incompatibles.

Las regulaciones del tamaño de los edificios marcan un límite a la acti-

vidad del uso a que se destinen y consecuentemente limitan la congestión en las condiciones de viviendas y del tránsito de peatones y vehículos en cada área, aparte de que al fijar un límite a la densidad de edificación está garantizado el acceso de la luz y del aire a las viviendas, la privacidad y los espacios abiertos.

Como resumen de lo expuesto queremos citar las palabras del alcalde O'Dwayer de la ciudad de New York, explicando ante un grupo de personalidades del movimiento cívico, el Plan de Zonificación, en agosto de 1950: "Primero entre todos los propósitos de la Zonificación son sus objetivos humanos. La nueva Ordenanza ha de aplicar métodos directos y positivos que garantizan para cada ventana de vivienda, al menos un minimum razonable de luz y aire; también impondrá la provisión de espacios

abiertos, espacios en los que los niños y los ancianos puedan disfrutar del aire libre fuera de los riesgos de la calle".

"En segundo lugar, continúa diciendo el Alcalde neoyorquino, debo destacar los objetivos económicos, que incluyen la segregación del espacio adecuado y en la mejor ubicación para industrias y comercios y su protección contra otros usos. Solamente así podremos atraer industrias que provean oportunidades de empleo para nuestra población. Igual atención merecen los negocios de todas clases, tanto locales como generales, lo que tal vez nos imponga un nuevo concepto respecto al tamaño de nuestros solares para estos usos, según se advierte del manejo de mercancías en gran escala".

"Todo el terreno restante, excepto el destinado a áreas de recreo, estará disponible para viviendas, y estoy informando que ha de satisfacer ampliamente a la población futura. Esta distribución balanceada de la ciudad, afortunadamente

está calculada para su máximo rendimiento, ya que a cada propiedad se le ha asignado su uso máximo, y se la protege en ese uso. De este modo conseguimos que lo que es mejor para la ciudad lo sea también para sus terratenientes considerados en grupo".

¿Qué protección ofrece la zonificación al propietario o inquilino? Respecto al uso, estara garantizado que si vive en una zona residencial no han de molestarlo con un comercio al lado. (Tengo un buen amigo que adquirió con todo su esfuerzo "un techo" en una doble avenida residencial, y su vecino, inquilino, no satisfecho con disfrutar de una casa con alquiler congelado, decidió alquilar el garaje para una bodega criolla" con su secuela de palabrotas, moscas y basuras en la acera, grupos indeseables y demás molestias impropias de un vecindario residencial).

Respecto al tamaño de los edificios la Zonificación protege el derecho de cada cual, del que quiere tener una residencia unifamiliar y compra su terreno en una zona residencial de casas unifamiliares y la del que compra en una zona autorizada para apartamentos en que el número de pisos que le permiten, construir depende del tamaño de su solar y del ancho de la calle, después de haber cumplido con los requisitos mínimos para garantizar la luz y el aire. En el primer caso no podrá ocurrir que una residencia se vea ahogada por tres rascacielos vecino que la suman en la oscuridad. En el segundo caso una vivienda que alberga múltiples familias no se verá hostilizada por una actividad impertinente, caso que acaba de ocurrir en un magnifico hotel recién construido en esta capital, que tiene de vecino a un taller de ebanistería. La falta de zonificación hace compatible que uno pague para dormir y otro para que hagan ruido, ambos a pocos pasos de distancia entre sí.

Hay otras actividades de la ciudad que guardan relación con alguno de los tres usos ya referidos. Así por ejemplo en relación con los distritos residenciales están las escuelas, las de enseñanza primaria y las de segunda enseñanza; en Norteamérica se le concierne tanta importancia a esta relación que se ha llegado a

proponer como población de una unidad vecinal aquella que requiera un centro educacional de segunda enseñanza y dentro de la cual los edificios de las escuelas primarias están de tal modo ubicados que la población escolar de estos grados puede ir a pie y sin los riesgos del tránsito. Comparece esta orientación con lo que ocurre en nuestra capital donde cuatro veces al día hay tráfego de la población escolar de la Habana Vieja a Marianao o la Vibora, en enormes ómnibus que se mueven con gran dificultad dando innumerables cortes para poder doblar las esquinas aparte del encarecimiento que este sistema obliga en el costo total de la instrucción.

Las iglesias y hospitales representan otros tantos usos relacionados con la vivienda, pero que tiene sus características propias y sus requerimientos específicos, entre ellos

Sinopsis de los tres artículos anteriores: Las ciudades, hasta el siglo pasado, sirvieron adecuadamente al peatón y al carruaje. La ciudad contemporánea requiere la coordinación de sus cuatro funciones: Vivienda, Transporte, Trabajo y Recreo. El Plano Regulador es el diagnóstico y cura de la ciudad.

Por el ingeniero Honorato Colete
presidente de la Sociedad Cubana de Ingenieros

2

el estacionamiento de autos. Los comercios minoristas, aquellos que representan el mercadeo diario familiar y de los que la bodega y la botica son los ejemplos más corrientes.

Merecen mención especial los centros comerciales que cubren el área general de la ciudad, digamos por ejemplo el distrito bancario de oficinas, comercios mayoristas y actividades profesionales que representa

la zona de Monserrate a la bahía y de otra parte, el distrito comercial de las grandes tiendas que representan San Rafael, Galiano, Neptuno, Reina, Monte y ya prácticamente enlazada con las anteriores, la calle Belascoain. Que tal si algún día estudiáramos una avenida de circunvalación para esta zona, facilitando su acceso y luego suprimiéramos el tránsito de vehiculos en algunas calles y las dedicáramos exclusiva-

mente a peatones, algo así como el promenade del Rockefeller Center en New York.

Nuestra prédica de estas cuestiones nos ha hecho tropezar de continuo con las dos modalidades coexistentes en todo ser humano: la idealista y la práctica. Todo somos idealistas para disfrutar el patrimonio de los demás, y groseramente prácticos cuando descubrimos que alguien pueda disfrutar del nuestro, y sin que esta observación implique menosprecio para raíces tan humanas, si queremos destacarla para darle todo el valor que tiene la zonificación cuando determina en cada caso el límite de lo que cada uno puede hacer sin detrimento de los demás. Tal vez la meta más preciada del urbanismo sea la aceptación voluntaria de sus objetivos, por la comunidad en que se abliquen, y esta aceptación sólo tiene vigencia si llega a adquirir categoría de convic-

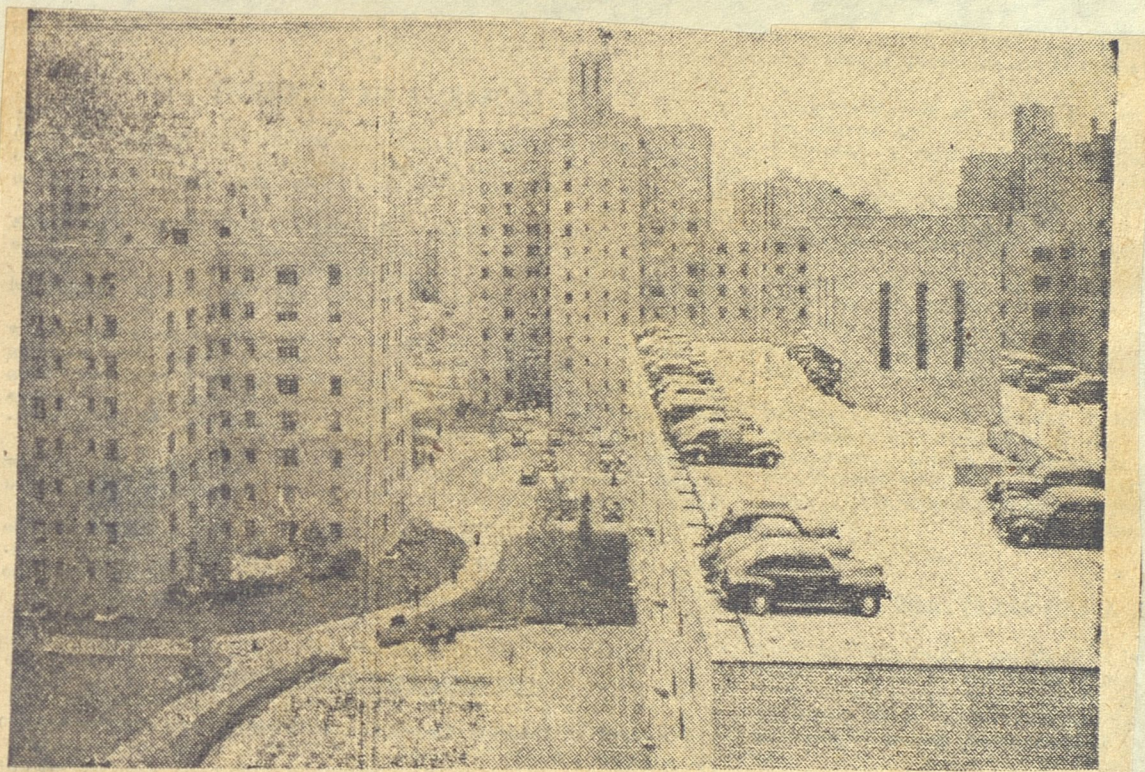
ción mayoritaria.

Por esta razón queremos dejar al lector meditando sobre los siguientes objetivos de la zonificación de modo que él mismo forme sus convicciones:

La zonificación impide el desarrollo excesivo y la consiguiente densidad de población en los barrios residenciales. Propicia la reducción de los viajes de la casa al trabajo y regreso. Previene el choque perjudicial de actividades incompatibles, tales como la vivienda y la indus-

tria. Protege y facilita las actividades industriales y comerciales, y estimula el aumento de oportunidades de empleo. Regula la construcción de edificios, conservando la luz, el aire y los espacios abiertos. Alivia las congestiones del tránsito, proveyendo estacionamientos fuera de la calle y facilidades para la carga y descarga de mercancías. Aisla las actividades noctivas o peligrosas, pero inevitables. Y, por último, propicia la rehabilitación de áreas decadentes.



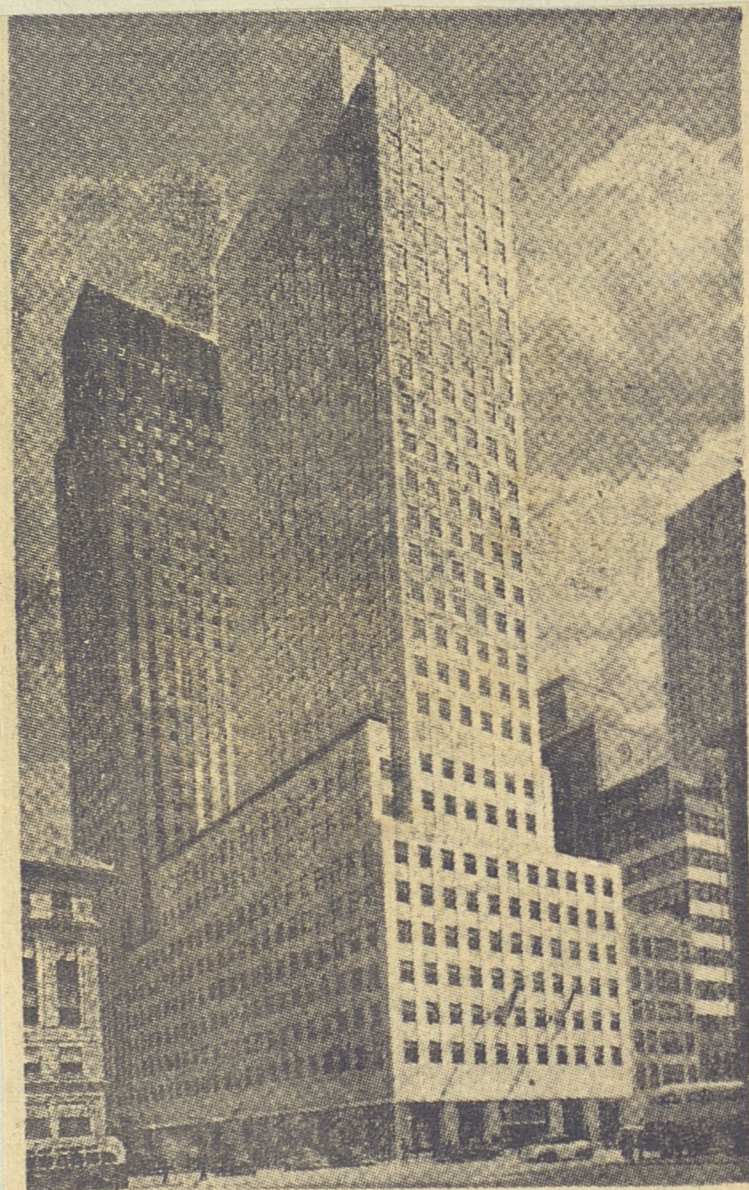


Obsérvese cómo la zonificación controla el desarrollo de las grandes ubicidades multifamiliares, exigiendo amplios espacios abiertos para uso de los vecinos, y da facilidades de estacionamiento a sus automóviles fuera de la calle, en espacios subterráneos, superficiales o elevados, cubiertos o descubiertos.



PATRIMONIO
DOCUMENTAL

OFICINA DEL HISTORIADOR
DE LA HABANA



Estos rascacielos, construídos en la Quinta Avenida de Nueva York, tienen garantizada la luz y la ventilación "en todos sus locales". La amplitud de las calles no es suficiente en proporción con la altura y capacidad de los edificios; pero, está compensada con el ferrocarril subterráneo (subway) con las facilidades para estacionar automóviles.



PATRIMONIO
DOCUMENTAL

OFICINA DEL HISTORIADOR
DE LA HABANA