



## Las Casas de apartamentos de La Habana, 1900-1940

### Havana's Houses of apartments, 1900-1940

María Victoria Zardoya Loureda y Claudia Espinosa Hernández

**RESUMEN:** Las Casas de apartamentos son edificaciones que proliferaron en las zonas compactas de La Habana durante las primeras décadas del siglo XX, destinadas a ser arrendadas por la clase media baja y por obreros. A pesar de su significativa cuantía dentro de la ciudad, la Casa de apartamentos no ha sido identificada como alternativa de edificación multifamiliar y se menciona muy poco en la bibliografía sobre la arquitectura habanera. Lo anterior condujo al desarrollo de una investigación histórica que tuvo como objetivo identificar y caracterizar este tipo arquitectónico desde los puntos de vista espacial y formal. Se utilizaron métodos de análisis documental, apoyados por el trabajo de campo y el análisis histórico-lógico. Se concluye que las Casas de apartamentos constituyen una modalidad de vivienda multifamiliar, que multiplicó el tipo tradicional de casa de patio lateral y que fueron determinantes en el desarrollo urbano del sector urbano estudiado.

**PALABRAS CLAVE:** vivienda obrera, casas baratas, vivienda multifamiliar, La Habana 1900-1940.

**ABSTRACT:** Casas de apartamentos (houses of apartments) built for renting to lower-middle-class tenants and workers proliferated in Havana's high-density areas during the first decades of the twentieth century. Despite its significant amount within the city, the Houses of apartments has not been identified as a multi-family building alternative and it is mentioned very little in the bibliography on Havana architecture. This led to the development of a historical investigation that aimed to identify and characterize this architectural type from the spatial and formal points of view. Documentary analysis methods were used, supported by field work and historical-logical analysis.. It is concluded that Casas de apartamentos constitute a multi-family type of housing that multiplied the traditional type of side patio house and that were decisive in the urban development of the urban sector studied.

**KEYWORDS:** workers' housing, affordable housing, multi-family type of housing, Havana 1900-1940.

RECIBIDO: 21 agosto 2021 APROBADO: 27 octubre 2021

## Introducción

Al observar un plano o una vista aérea de La Habana, llama la atención dentro de la zona de trama compacta, característica de la ciudad conformada durante el periodo de dominación hispana, edificaciones que ocupan gran parte de una manzana y en muchas ocasiones, la manzana completa, que agrupan decenas de viviendas individuales construidas de una sola vez, por un único propietario, siguiendo el proyecto de un mismo facultativo. Estas viviendas edificadas en su mayoría durante las primeras décadas del siglo XX, responden por separado al tipo tradicional de casa con patio lateral, y como conjunto tuvieron de antecedente la multiplicación de las casas gemelas, pero es un tipo constructivo diferente, una modalidad de edificación multifamiliar, resultado del auge del negocio del arrendamiento.

En las licencias para solicitar los permisos de construcción se les nombraban indistintamente Casa de apartamentos, Casa de apartamentos independientes, Casa de Departamentos, Casas de familias, Casas de alto y bajo, Casas para trabajadores, Casas pequeñas de viviendas para familias o Casas para obreros. En este texto se identifican como Casa de apartamentos, pues fue como más se les denominó. (Figura 1)

A pesar de su significativa cuantía dentro de la ciudad, la Casa de apartamentos no ha sido reconocida como un tipo en los estudios sobre viviendas multifamiliares. De ahí la necesidad de este estudio, que tuvo como objetivo caracterizar la Casa de apartamentos como modalidad de edificación multifamiliar en La Habana, así como demostrar el papel que desempeñó en el proceso histórico de consolidación en las áreas centrales capitalinas.

## Materiales y métodos

Esta es una investigación de carácter histórico realizada en tres etapas. En las dos primeras se empleó como método el análisis documental, apoyado por el trabajo de campo. Se seleccionó como zona de estudio un sector capitalino que, si bien dio continuidad al trazado de los que fueron barrios extramurales y posee una morfología urbana similar, fue ocupado durante las cuatro primeras del siglo XX, en medio de una dinámica constructiva diferente a la que condicionó la expansión decimonónica, lo que favoreció que en ella se concentrasen gran cantidad de Casas de apartamentos. (Figura 2)

El trabajo de campo se complementó y retroalimentó con búsquedas en fotos satelitales, y con el análisis de mapas históricos del territorio, lo que permitió localizar una muestra inicial de 40 Casas de diferentes



Figura 1. Casa de apartamentos en Avenida Manglar y Lindero, Centro Habana. Fuente: Foto de autoras, 2016.

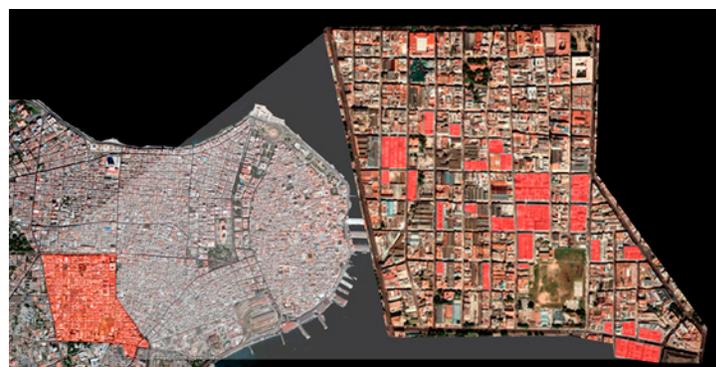


Figura 2. Zona de estudio delimitada por las calles Carlos III, Belascoaín, Infanta y Manglar, Centro Habana. : Imagen Satélite. Julio 2020. Fuente: Apple plans, Procesada por autoras.

dimensiones. Con esta información preliminar se consultaron 34 legajos del Fondo de Urbanismo del Archivo Nacional de Cuba, las revistas del Colegio de Arquitectos y las reglamentaciones urbanas vigentes durante el período que se analiza. Aunque no existe una condición específica en cuanto a número de viviendas, se analizaron edificaciones que abarcan entre un cuarto y una manzana completa, edificadas entre 1907 y 1941, intervalo delimitado por las fechas en que se construyó la primera y la última Casa de apartamentos en ese sector. Se incluyeron otras cuatro fuera de la zona, pero muy próximas, que responden al tipo. Tras un proceso de decantación en función de la documentación encontrada y de una selección intencionada, se tomó como muestra un conjunto de 21 Casas de apartamentos, lo que significó casi el 50 % de la identificación inicial.

En la tercera etapa se realizaron análisis cuantitativos, cualitativos y comparativos, que permitieron la caracterización de las Casas de apartamentos y arribar

a conclusiones a partir del análisis histórico-lógico, basadas, sobre todo, en la consulta de fuentes primarias de información.

## Resultados y discusión

### La zona de estudio

Al nacer el siglo XX, lo que era el municipio de La Habana se había desarrollado hacia el oeste hasta la Calzada de la Infanta, con un perímetro irregular y prolongaciones a lo largo de las Calzadas hacia el oeste y el sur, mientras que desde el río Almendares, avanzando en sentido contrario, se había ocupado una parte de los repartos del Carmelo y del Vedado.

Si bien en 1890, en el área comprendida entre la calle Zapata y la avenida Carlos III estaban ocupadas unas 17 manzanas, el sector objeto de estudio, conocido como Pueblo Nuevo, constituía un intersticio inhabitado, de modo que su parcelación y poblamiento se produjo durante las cuatro primeras del siglo XX. Independientemente de los nombres oficiales de cada reparto, los que han variado a lo largo del tiempo hasta el presente, la superposición de planos históricos de La Habana permitió reconstruir la secuencia de urbanización de ese sector, que se desarrolló con manzanas de aproximadamente 80 m por 80 m, delimitadas por calles de 10 m de ancho, dentro de un trazado muy regular. (Figura 3).

### Condicionantes legales

Cualquier análisis sobre el periodo que se estudia debe considerar las disposiciones de las Ordenanzas de Construcción para la ciudad de La Habana, dictadas en 1861 [1], vigentes hasta 1963<sup>1</sup>. Las Ordenanzas clasificaron las calles en cuatro órdenes en función de su ancho. Las de primer orden eran las calzadas y calles con 25 m o más, las comprendidas entre 14 y 25 m eran de segundo, entre 9 y 14 m se consideraron de tercer orden y aquellas entre 6 y 9 m las de cuarto. Así, el área de estudio quedó delimitada por tres calzadas porticadas, Carlos III, Belascoaín e Infanta, y por la calle Manglar, mientras su interior se conformó por una red de calles de tercer orden, sin portales.

Las Ordenanzas Sanitarias puestas en vigor en 1906, constituyeron otra normativa que definió muchas de las constantes capitalinas. En julio de 1914 fueron complementadas con el Reglamento para instalaciones sanitarias en el término municipal de La Habana, promulgado por Decreto Presidencial y por la misma instancia en 1926. El auge constructivo que caracterizó las primeras décadas del siglo XX en La Habana y demás municipios próximos, estuvo condicionado por la exigencia en el artículo 54 de dichas Ordenanzas Sanitarias de que, a partir de 50 m al oeste de la Calzada de Infanta y la de Jesús del Monte hasta el Arroyo de Agua Dulce y del sur de esta hasta la Ensenada de Atarés, límites de la ciudad consolidada durante el periodo colonial, se construyeran edificaciones exentas en su lote, separadas al menos por un pasillo lateral y con un 33 % de la parcela sin ocupar. [2, p.55] En el sector objeto de estudio, aunque se pobló en el siglo XX, no hubo que cumplir esa disposición, pues quedó contenido dentro del área en la que todavía se podía usar la medianería, con solo un 15 % del superficie

[1] Ordenanzas de Construcción para la ciudad de La Habana y pueblos de su término municipal. La Habana: Imprenta del Gobierno y Capitanía General; 1866.

[2] Valladares AL. Urbanismo y Construcción. La Habana: P. Fdez. y Ca; 1954.

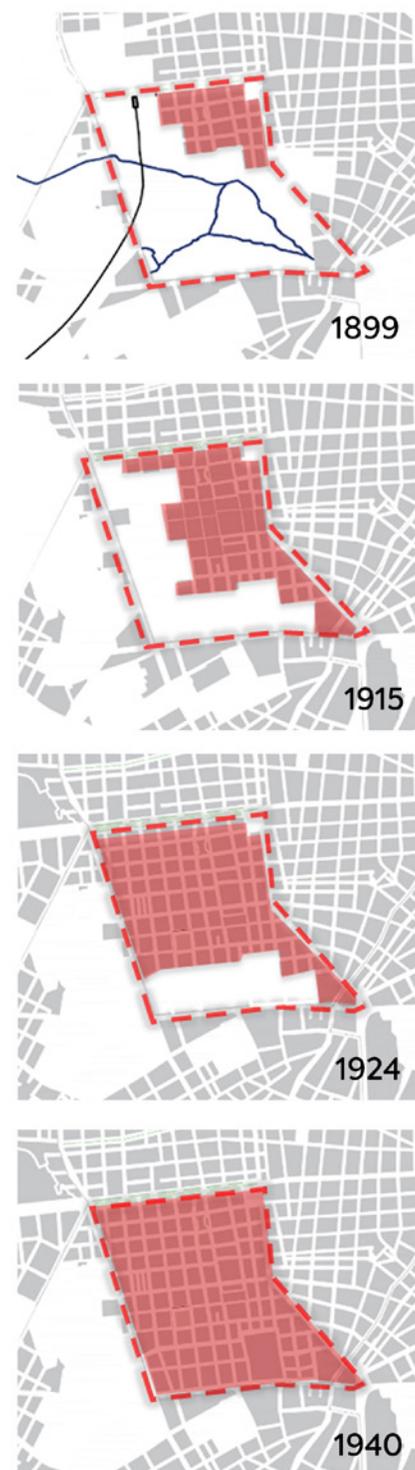


Figura 3. Evolución urbana de la Zona de estudio. Fuente: Elaborado por autoras.

<sup>1</sup> A lo largo de tan extenso periodo sufrieron modificaciones en 1907, 1923, 1926 y 1929 y en las continuadas reediciones que se le hicieron a partir de 1903, se le incorporaron anexos con disposiciones y anotaciones sobre transformaciones realizadas a varios artículos.

descubierta para patios, de modo que se favoreció la pervivencia de la tipología de la casa de patio lateral entre medianeras, multiplicada una y otra vez, dando lugar a la Casa de Apartamentos, alternativa idónea destinada a la renta para los obreros que laboraban en las muchas fábricas que se emplazaron en el sector, la mayoría relacionadas con la elaboración del tabaco. (Figura 4).

### Casas de apartamentos, modalidad de arrendamiento para obreros

En la zona de estudio se construyó en forma mayoritaria en función del inquilinato, con edificaciones de diferentes tamaños y capacidades de alojamiento, muchas de ellas de dos niveles, destinadas a una clase media-baja de trabajadores, estudiantes, profesionales y pequeños comerciantes. Eran viviendas especulativas para arrendar, casi siempre con locales situados en las esquinas que se alquilaban de forma independiente para comercios, declaradas en las solicitudes de licencias de construcción como "...casa de esquina para establecimiento", "proyecto de establecimiento y casas", o "...se solicita licencia para la construcción de casas y un establecimiento de esquina". En otras palabras, se construía con la finalidad de rentar, tanto viviendas de diferentes estándares como locales para comercios o talleres para usos diversos.

Se insistió con términos diferentes, que eran Casas destinadas a obreros, y si bien en ningún caso se precisó que los posibles inquilinos fueran trabajadores de alguna fábrica en específico, es de suponer que la ocupación de esas edificaciones se haya propiciado por la necesidad de habitación de la mano de obra que demandaron las muchas instalaciones industriales del sector. Llama la atención que, en los casi 340 expedientes consultados, solo se encontraron dos ciudadelas, lo que contrasta con lo ocurrido en el proceso de consolidación urbana que se produjo en otras áreas centrales capitalinas en esa misma fecha. Al igual que el resto de las zonas compactas habaneras, el área de estudio contiene edificaciones con viviendas seriadas de capacidades de hasta 10 o 15 unidades, junto con lo que la hace singular, las grandes Casas de apartamentos que aquí se analizan, que llegaron a agrupar más de 50 viviendas en cada una. Todo parece indicar que el poderío económico de algunos propietarios les permitió construir de una vez mayor cantidad de casas para alquilar, a diferencia de aquellos que no poseían terrenos tan grandes, ni las posibilidades de acometer empresas tan ambiciosas.

Pedro Martínez Inclán, Titular de la Cátedra de Arquitectura de Ciudades Parques y Jardines de la Escuela de Ingenieros y Arquitectos de la Universidad de La Habana desde su creación en 1927 hasta su

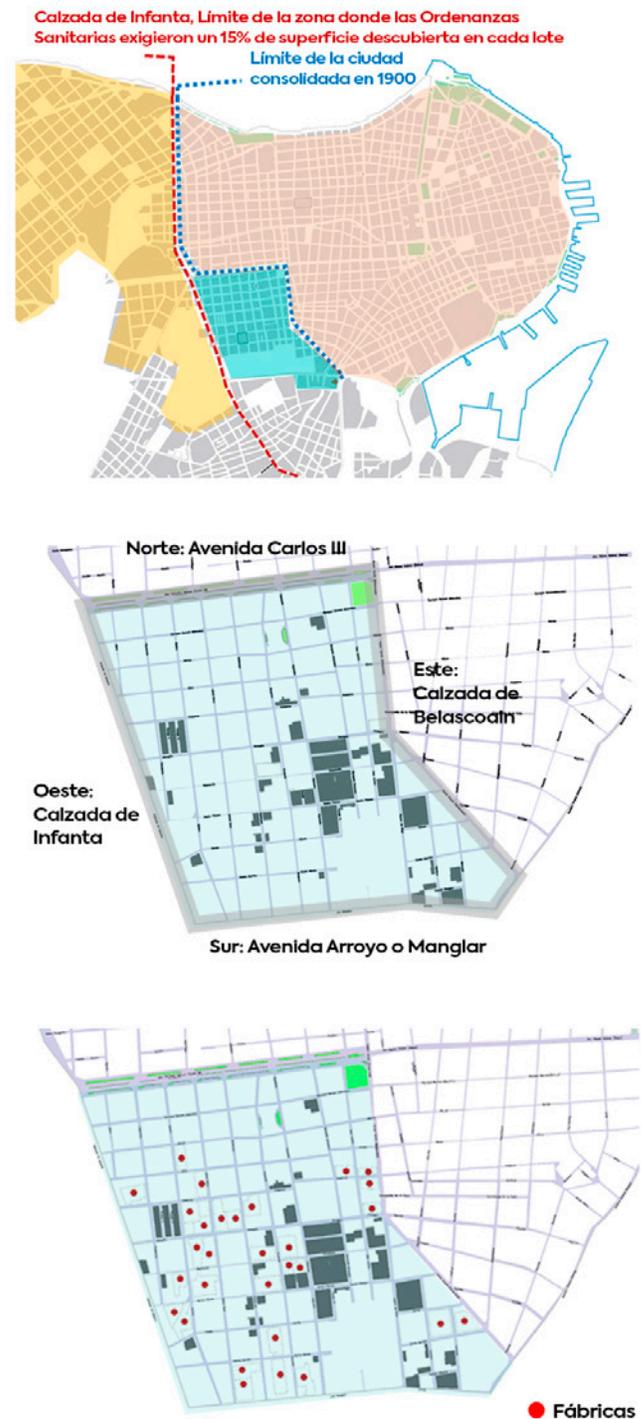


Figura 4. En la zona de estudio, ocupada en el siglo XX con un tipo de urbanización compacta, se concentró gran cantidad de Casas de apartamentos y de instalaciones fabriles. Fuente: Elaborado por autoras.

fallecimiento en 1957, opinaba que eran las edificaciones apropiadas para los obreros. En el capítulo VII de su libro *La Habana Actual*, dedicado a Casas baratas, propuso dos posibilidades para las casas de los trabajadores, una periférica, en suburbios con viviendas agrupadas de dos en dos, de cuatro en cuatro o de seis en seis, o las que aquí se estudian, que las definió como:

... “Casas grandes dentro de la ciudad, divididas en departamentos pequeños de tres habitaciones y servicios, con escaleras suficientes para no acumular demasiados vecinos en los lugares comunes, ... a modo de manzanas de casas separadas por tabiques, pero formando un solo edificio con varios pisos”. [3, p.76].

Entre las dos alternativas que proponía, señaló que estas estaban más ligadas a las tradiciones locales y, además, con mejores condiciones de comunicación con el centro de la ciudad, y para argumentar a qué se refería, citó una Casa proyectada por el arquitecto Marino Díaz<sup>2</sup>, añadiendo que nunca estaba desalquilada, lo que tomó como prueba del éxito que podría tener lo él que llamaba grandes construcciones económicas para obreros, como las usadas en Europa.

Asimismo, Luis Bay Sevilla, otro pionero cubano en los estudios de las casas para obreros proyectó una edificación con características similares en 1926, que fue reseñada en la revista *El Arquitecto* como el “El primer paso serio que se da en Cuba para resolver el problema del hogar sano y barato”. [4]

### Los promotores privados

Las Casas de apartamentos que aquí se analizan no fueron construidas con el respaldo de Leyes e instituciones para la clase obrera o media-baja, a partir de ayudas oficiales o préstamos de bajo interés, como sucedió desde fines del siglo XIX en Europa, con las entonces nombradas Casas baratas. Aunque en algunos documentos se les identificaba con ese término, y estaban destinadas al mismo sector, en La Habana estas Casas fueron inversiones privadas de carácter especulativo.

La investigación realizada ha revelado que los principales propietarios de las Casas de apartamentos en la zona objeto de estudio fueron los acaudalados señores Pedro Gómez Mena y su hijo Manuel Gómez Mena Waddington, con cinco y dos respectivamente.

Los Gómez Mena llegaron a ser una de las familias más opulentas de Cuba durante el periodo republicano, con prósperos negocios en diversas ramas, en específico en la industria azucarera. La casa bancaria “Pedro Gómez Mena e Hijo”, fue de las más acreditadas e importantes de la isla en las dos primeras décadas del siglo XX, pero con el crac de 1921 quedó absorbida por *The Royal Bank Of Canada* y, además, el Banco Nacional, del que Pedro Gómez Mena era vicepresidente quebró, de modo que perdió su central azucarero. [5, p.267]. Es probable que esa haya sido la causa por la que, a partir de 1922, comenzase a construir edificaciones destinadas al arrendamiento, negocio menos sensible a las oscilaciones de la bolsa y más seguro ante las fluctuaciones del mercado exterior.

Las Casas de apartamentos de los Gómez Mena están próximas entre sí y se construyeron en plazos más breves que el resto. El primer edificio lo comenzaron en 1922, una casa de 56 apartamentos, que se terminó en un año y cuatro meses [6]. Poco antes de concluir esas obras, Pedro Gómez Mena solicitó licencia para otra de 14 apartamentos, “una casa de alto y bajo con siete apartamentos en cada piso”. Dos años después continuó el

[3] Martínez Inclán P. La Habana actual. Estudio de la capital de Cuba desde el punto de vista de la arquitectura de ciudades. La Habana: P. Fdez. y Ca; 1925.

[4] Viviendas baratas. El primer paso serio que se da en Cuba para resolver el problema del hogar sano y barato. El Arquitecto. 1926; septiembre-octubre: 194-195.

[5] Jiménez G. Los propietarios en Cuba 1958. La Habana: Editorial de Ciencias Sociales; 2008.

[6] Expediente No. 39401, Legajo 321-S, Fondo de Urbanismo, Archivo Nacional de Cuba (ANC).

<sup>2</sup> Martínez Inclán solo precisa que estaba en Belascoain, cerca de Cuatro Caminos, por lo que la Casa a la que se refiere puede estar o no en la zona de estudio, pero si se documentó en el sector una Casa de apartamentos proyectada por el mismo arquitecto con características similares, construida en 1928, fecha posterior a la publicación del libro.

negocio con la construcción de otras dos Casas que ocuparon una parte significativa de las respectivas manzanas. El primer proyecto, empezado en julio de ese año contaba con 15 viviendas distribuidas en dos plantas y la segunda la comenzó un mes más tarde. En 1926 concluyó otra Casa, con la singularidad de estar atravesada por pasajes interiores.

Manuel Gómez Mena Waddington heredó el central Vitoria y hasta enero de 1937 fue propietario del central Ulaciy de la *Caribbean Sugar Producing Company*, pero, además, dio continuidad al negocio de arrendamiento de su padre [5, p.267]. En 1940 completó una de las manzanas en la que este había construido, con una edificación de 106 "casas independientes pequeñas para viviendas" [7]. Cuatro meses después de terminadas las primeras obras, Gómez Mena Waddington emprendió la construcción de un segundo edificio que también ocupó una manzana completa, levantado en 11 meses a partir del momento en que fue concedida la licencia. El récord lo obtuvo la Casa que construyó en 1941, con otras 106 casas, distribuidas en dos plantas que demoró solo cinco meses aproximadamente [8]. El uso de una estructura de esqueleto de hormigón armado facilitó el proceso constructivo y puede suponerse que la disponibilidad de recursos de su propietario también haya influido, no obstante, llama la atención la agilidad con que se construyó. Si se tiene en cuenta la cantidad de viviendas que contenían esas Casas y lo relativamente bien conservadas que han llegado al presente, puede afirmarse que la rapidez no fue sinónimo de mala calidad. (Figura 5)

### Los proyectistas

La enseñanza de Arquitectura comenzó en Cuba en 1900, cuando a la vez se cerró la Escuela de Maestros de Obras, surgida en 1871. Los primeros arquitectos titulados en Cuba se sumaron a otros graduados en el extranjero, en particular en los Estados Unidos, lo que propició un cambio en la arquitectura nacional. Estos profesionales fueron asumiendo la ejecución de los nuevos edificios públicos que se erigieron en las principales ciudades cubanas, así como las residencias de los propietarios más acaudalados.

Sin embargo, los Maestros de Obras continuaron su actuación durante más de dos décadas y fueron los facultativos que tuvieron a su cargo la construcción de la mayoría de las viviendas de la clase media durante las primeras décadas del siglo XX en La Habana.

En la muestra analizada, entre 1907 y 1913 fueron construidas nueve Casas de apartamentos a partir de proyectos realizados por cinco Maestros de Obras. Las memorias descriptivas de esta primera etapa eran escuetas y los planos brindaban muy poca información.

[7] Expediente No. 27122 y Expediente No. 29984 y Legajo 319-S, Fondo de Urbanismo, ANC, Legajo 96-G, Fondo de Urbanismo, ANC.

[8] Expediente No. 27122, Legajo 96-G, Fondo de Urbanismo, ANC.



Figura 5. En primer plano se aprecian en la calle Oquendo entre Benjumeda y Santo Tomás dos Casas de apartamentos propiedad de Pedro Gómez Mena, 1922 (derecha) y 1924 (izquierda). Al fondo (izquierda), entre Santo Tomás y Clavel se aprecia una de las Casas de su hijo, Manuel Gómez Mena Waddington (izquierda) 1941. Fuente: Gráfico y foto de autoras, 2016.

En los más antiguos apenas se daba una idea de cómo sería la obra, sin cotas, ni niveles. Se limitaban a incluir la planta y la fachada, con alguna sección, sin detalles y muy pocas precisaban una ubicación o micro localización del proyecto. En la medida en que fueron aumentando las exigencias de las autoridades municipales para aprobar los permisos, con denegaciones por tales omisiones, se fueron presentando documentos más completos.

A partir de 1922 comenzó una segunda etapa de construcción de Casas de apartamentos en la zona de estudio, en la que tomaron el mando los arquitectos, se construyeron otras 11 edificaciones que superaron en tamaño a las primeras. Resulta significativo que, aunque todavía los Maestros de Obras continuaban ejerciendo en la capital, las nuevas Casas en ese sector fueron proyectadas por arquitectos, lo que se debió, probablemente, no solo a que el gremio de los profesionales se iba afianzando, sino a que los propietarios de las Casas construidas en esta segunda etapa, eran más pudientes y prefirieron la actuación de profesionales.

Para entonces la documentación que se entregaba al solicitar los permisos era mucho más amplia y de mayor calidad en cuanto a dibujos, detalles y precisiones técnicas, notable incluso hasta en la letra de los planos, a la vez que las especificaciones de las Memorias Descriptivas eran mucho más exhaustivas sobre cómo se debía construir, con datos sobre los cálculos estructurales.

Los arquitectos que tuvieron a su cargo este tipo de edificaciones llevaban pocos años de graduados cuando actuaron en la zona, pero algunos de ellos llegaron a ocuparse de obras públicas importantes tiempo más tarde. Cada arquitecto proyectó solo una Casa, con excepción de Roberto C. Agüero, quien fue contratado en 1924 para dos proyectos diferentes, ambos de Pedro Gómez Mena. Aunque los Gómez Mena fueron partidarios de cambiar de arquitectos, sus casas tienen un aire familiar. (Tabla 1)

### Caracterización espacial y formal de las Casas de Apartamentos, como tipo de edificación multifamiliar

#### Antecedentes de las Casas de apartamentos de La Habana

##### La casa de patio lateral

La Habana, fundada a finales de la segunda década del siglo XVI, alcanzó en poco tiempo una notable importancia debido a su estratégica posición geográfica. Contenida entre el mar y un cerco de murallas, la ciudad se conformó con una retícula semi-regular y un sistema de plazas y plazuelas con diferentes funciones, asimilando la tradición hispana de ciudad compacta, con edificaciones separadas por paredes medianeras, en las que el patio constituyó su fuente fundamental de iluminación y ventilación. En la zona próxima a las plazas, a partir del siglo XVIII, tomaron auge las casas señoriales con patios claustrales, para residencias de las familias más pudientes, cuya planta baja se destinó a almacenar mercancías, mientras que la vida doméstica se desarrollaba en el nivel superior. Pero

Tabla 1.

Año	Propietario	Arquitecto. Año de graduado	Maestro de Obra
1907	Severo Redondo y Vega		José Mató
1909	José Llinás		Tomás Bustillo
1911	Juan Fonallar		Alberto de Castro
May-12	José Llinás		José Mató
May-12	José Llinás		José Mató y José Planes y Rivas
Jul-12	José Llinás		José Mató.
Nov-12	José Rodríguez y Gonzalo Cañaverall		
Ago-13	José Llinás		Alberto de Castro
Nov-13	Conrado E. Martínez		
1922	Pedro Gómez Mena	Francisco Vallcierno 1919.	
Mar-23	Pedro Gómez Mena	Enrique Biosca Jordan, 1915.	
Jul-23	Manuel de Urbizu	José M. San Pedro Xiqués, 1923.	
Jul-24	Pedro Gómez Mena	Roberto A. Agüero Pichardo, 1918.	
Ago-24	Pedro Gómez Mena		
1928	The trust Company of Cuba	Marino P. Díaz Quiñonez, 1919.	
1936	Camilo Méndez	Emilio Enseñat Macías, 1916.	
May-40	Baldolomero Guash	Raúl Vélez de la Torre, 1928.	
Sept-40	Hortensia Suarez	Siro del Campo, 1928.	
Oct-40	Manuel Gómez Waddington	Mario F. Jiménez, 1938.	
1941	Manuel Gómez Waddington	Agustín Sorhegui Vázquez, 1934.	

Fuente: Elaboración propia.



pero solo en su aspecto exterior, pues dejó a un lado el esquema de la casa almacén, y dando respuesta a la especulación urbana, en sus diferentes pisos acogió múltiples núcleos habitacionales, que podían ser propiedad de uno o más dueños.

La Casa de apartamentos, constituye un tipo edilicio diferente. Es una edificación que se proyectó y construyó de una vez y fue propiedad de un mismo individuo.

#### a) Distribución y espacial

Analizar la distribución espacial de la Casa de apartamentos, requiere estudiar los tipos de viviendas que contiene, y a la vez verlos integrados como conjunto. A pesar de la constancia y similitud de rasgos de estas edificaciones, característicos del tradicionalismo que pervive en ellas, a lo largo del periodo que se analiza, que abarca casi cuatro décadas, puede apreciarse la evolución cronológica de algunos aspectos de su distribución espacial, cambios desde el punto de vista técnico constructivo y, lo que siempre se hace más evidente, el tránsito ornamental que se produjo a lo largo de esos años. De ahí que entender el comportamiento del tipo arquitectónico a lo largo del tiempo exija estudiar cada uno de esos parámetros.

#### El conjunto

Las Casas de apartamentos agrupan viviendas independientes, según reglas combinatorias elementales de multiplicación del módulo inicial, una casa tradicional de patio lateral. Están formadas por un número variable de domicilios, casi todos similares, convertidos en módulos que se repiten una y otra vez de manera especular, rotativa o seriada, en dependencia del proyecto. Parte de una planta que se despliega y se multiplica hasta conformar la distribución total del edificio. No se detectaron reglas uniformes de repetición, más allá de lo que se desprende de la intención de obtener una máxima ocupación del suelo a partir del uso de ejes de simetría, que ordenan los módulos en planta, alineando los accesos, los patios y la distribución de las fachadas. (Figura 7)

Como rasgo común en la mayoría de ellas pueden distinguirse dos calidades de apartamentos, destinados a inquilinos diferentes, lo que se refleja en las dimensiones y número de habitaciones y patios, y, sobre todo, en cómo se accede a cada alternativa. Esta diferencia quedó explícita hasta en los términos empleados al solicitar las licencias, cuando se decía, por ejemplo: "Se quiere construir cinco casas de planta baja y principal, y ocho casitas al fondo con un pasaje al frente...". Las denominaciones variaron en el tiempo. Se nombraron indistintamente "casitas" o "casas pequeñas" en 1907, "departamentos con frente a patios interiores" en 1924, "casitas independientes con entrada por pasillo central" en 1928, y en 1940 y 1941 se diferenciaron unas y otras como "casas interiores o

exteriores". El acceso de estas "casitas" podía ser por la misma calle de las demás, intercalado en las fachadas, con un tratamiento decorativo similar, o relegado hacia las calles menos importantes, pues a las viviendas de mayor estándar se llega desde la acera, mientras que a las otras se les accede a través de patios centrales comunes o por pasillos y, aunque tengan entradas similares, no son ciudadelas, son viviendas pequeñas que contienen sus respectivos baños y cocinas. (Figura 8)



Figura 7. Ejemplo de multiplicación de la casa de patio lateral para conformar una Casa de Apartamentos. Santo Tomás entre Franco y Oquendo, 1922. Casa de 2 plantas con 56 apartamentos en cada una. Fuente: Gráfico elaborado por autoras a partir de plano contenido en expediente del Fondo de Urbanismo del ANC.

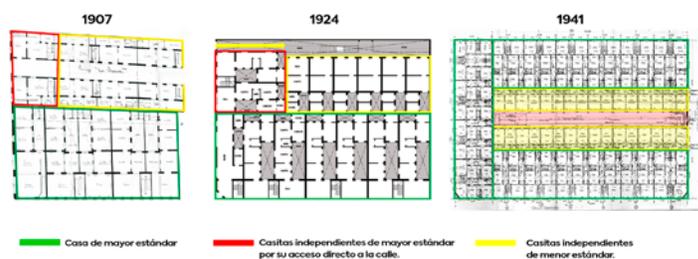


Figura 8. Las Casas de apartamentos incluían dos o tres estándares de viviendas diferenciadas por sus dimensiones, la posición dentro de la manzana y la forma de acceder a ellas. Fuente: Gráfico elaborado por autoras a partir de planos contenido en expedientes del Fondo de Urbanismo del ANC.

Se repitió la misma entrada con puertas dobles, propia de las viviendas medianeras de diferentes propietarios, una para el piso bajo y otra para la escalera que conduce a los altos, de las que Martínez Inclán dijera "...Nada puede chocar más a los extranjeros que esa disposición de semi-puerta o de puerta sin vestíbulo de nuestras casas" [3, p.47]. En algunos casos hay puertas dobles, ambas para escaleras de dos casas en planta alta. De modo que no se concibieron espacios comunes, ni un acceso único para la planta alta.

Generalmente las escaleras se ubicaron en el eje de simetría con el que se replicaron de dos en dos las viviendas, el mismo que divide los patios. La posición de las escaleras en la dirección del patio se mantuvo aún para las viviendas que tienen un establecimiento en planta baja, moviéndose con este a la izquierda o a la derecha, según las alternativas de réplica de los módulos.

Se detectan sutiles modificaciones a lo largo del tiempo en cuanto a la disposición de esas circulaciones verticales, generalizándose a partir de 1928, aproximadamente, el uso de escaleras cada dos apartamentos, de una o dos ramas indistintamente. Casi siempre contaban con una ventana para la iluminación y la ventilación y cuando el pequeño vestíbulo frente a las puertas da hacia la fachada, algunas tienen balcones a modo de minúsculos asomos, con puertas de dos hojas con tablillas.

Las Casas de apartamentos de los Gómez Mena fueron las de mayores dimensiones y cantidad de apartamentos, todas con dos o tres alternativas de estándares según el caso, diferenciadas por el área, el número de patios, por las modalidades de acceso y en ocasiones por la ubicación en la manzana en relación con la orientación.

#### Las viviendas

##### Las viviendas con frente a la calle

Las viviendas con acceso a la calle responden al tipo de casa de patio lateral propio de la zona. En tal sentido, que formen parte de estos conjuntos no significó ningún cambio en relación con el esquema consensuado por la tradición, caracterizado por la sucesión de espacios a lo largo de un corredor vinculado al patio propio de lotes medianeros largos y estrechos, que consagraron las Ordenanzas Sanitarias.

Son casas organizadas en sentido longitudinal, con uno o dos patios según la profundidad del lote, el primero rectangular al que dan las habitaciones y el segundo, casi siempre cuadrado, vinculado al comedor y al área de servicios ubicada al fondo, en las casas de mayor estándar y de mayor valor de renta.

[11] Expediente 34237, Legajo 321-S, Fondo de Urbanismo, ANC.

Se destaca en tal sentido una de las propiedades de Gómez Mena, en cuya memoria se declaró "...el proyecto consiste en fabricar siete casas de altos y bajos con frente a Santo Tomás y cada casa será de: sala, comedor, tres habitaciones, baño para familia, cocina, servicio de criados y patio, estando completamente independientes todas las viviendas, de manera que tanto los altos como los bajos tendrán su entrada independiente" [11].

Estas viviendas con frente a la calle contaron con mayores dimensiones que el resto, salas iluminadas y ventiladas a través de los vanos de fachadas, de proporciones variables, pero de piso a techo en la mayoría de los casos. En las más antiguas casi siempre la primera habitación es de unos 17 m<sup>2</sup>, y las siguientes un poco más amplias y en ellas la relación área-puntal sobre cumplía lo establecido en las Ordenanzas Sanitarias en su Artículo 138, que establecía un mínimo de 36 m<sup>3</sup>. Al respetar las alturas exigidas por las Ordenanzas de Construcción, este requisito fue fácil de cumplimentar. En las Casas que se construyeron a partir de los años veinte se redujeron en unos 2 m<sup>2</sup> las áreas de cada local y con el tiempo los puntales bajaron unos 50 cm, no obstante, se siguió cumpliendo con la exigencia normada de 36 m<sup>3</sup> en cada local.

La ventilación e iluminación de las habitaciones se obtenía por los patios laterales, aunque unas pocas se concibieron con una habitación sin vínculo directo con el patio, ventilando supuestamente a través del comedor o la sala. El comedor se diseñó con unos 10 m<sup>2</sup>, a veces compartiendo el ancho del lote con una habitación, pero lo más frecuente fue que lo abarcara completo.

En las primeras Casas, construidas entre 1907 a 1913, las habitaciones se ventilaban y se iluminaban a través de grandes vanos de puertas y ventanas que dan al patio, separada por una pared medianera sin perforaciones, por lo que no había visuales directas entre ambas. Sin embargo, en las construidas entre 1922 y 1941, los vanos de las ventanas entre las casas contiguas quedaron enfrentados, con la consecuente pérdida de privacidad que eso implica. Asimismo, se aprecia una reducción de la profundidad de los apartamentos con la eliminación de la saleta que ocupaba una segunda crujía, y del comedor, traspasándose esa actividad a la sala comedor. (Figura 9)

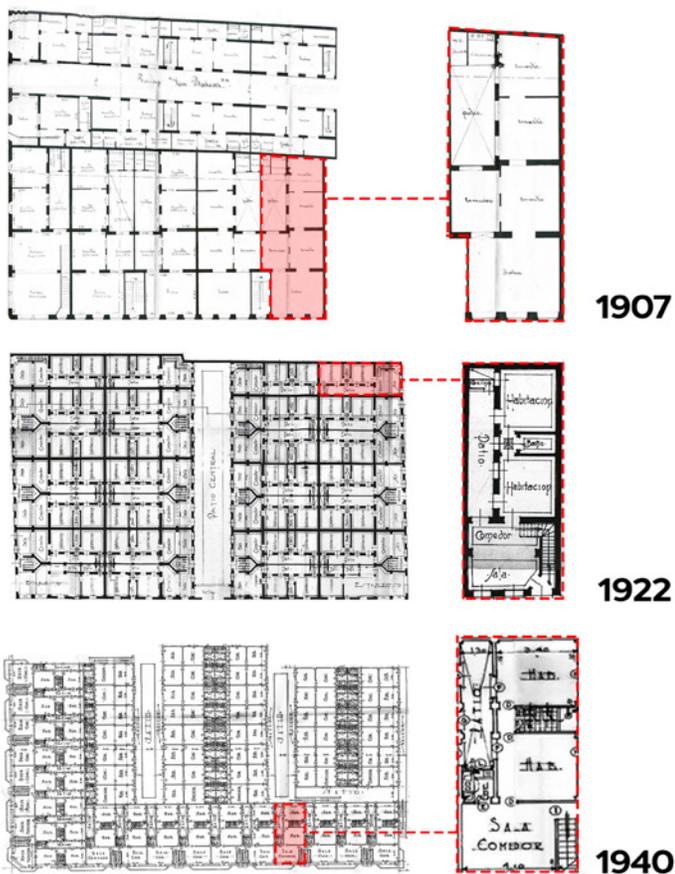


Figura 9. El patio lateral fue una constante en los apartamentos contenidos en estas Casas. Fuente: Gráfico elaborado por autoras a partir de planos contenido en expedientes del Fondo de Urbanismo del ANC.

El cambio más significativo que se dio en estas viviendas en relación con el tipo heredado del periodo colonial en cuanto a distribución espacial se relaciona con el área de lo que hoy se identifica como baño, la que evolucionó en dimensiones y ubicación a través del tiempo, como reflejo de un nuevo ideal de comodidad y privacidad. A inicios del siglo era una caseta ubicada al final del patio lateral, junto a la cocina, pero nunca entendida como una habitación única, con aparatos sanitarios. Estaba dividida en un espacio para bañarse y otro para realizar las necesidades fisiológicas, alejada de las habitaciones. Con la ampliación de la comercialización de los inodoros que se produjo a partir de estrecharse los vínculos con los Estados Unidos, el uso de este aparato sanitario se introdujo dentro de las nuevas costumbres de la población habanera desde fechas muy tempranas, al inicio todavía en las casetas, que se identificaron en los planos como Sanitario, Retrete, Excusado, o como W.C. (*Water-Closet*). (Figura 10)



Figura 10. La principal modificación ocurrida dentro del tipo de casa de patio lateral fue la ubicación del baño. Fuente: Gráfico elaborado por autoras a partir de planos contenido en expedientes del Fondo de Urbanismo del ANC.

A partir de 1912 aproximadamente, esta función salió del patio y entró en la casa, ubicada al final de la crujía longitudinal de las habitaciones, conectada a ellas a través de un largo pasillo paralelo al patio. En la muestra analizada el baño aparece intercalado entre las habitaciones por primera vez en 1922, aunque en la misma fecha y todavía durante algunos años, se siguió usando al final del corredor. Al igual que los baños, la ubicación de las cocinas se modificó, acercándose cada vez más al comedor. (Figura 11) Pero esas mudanzas no fueron exclusivas de las viviendas contenidas en las Casas de apartamentos, fue común al tipo en La Habana de entonces.

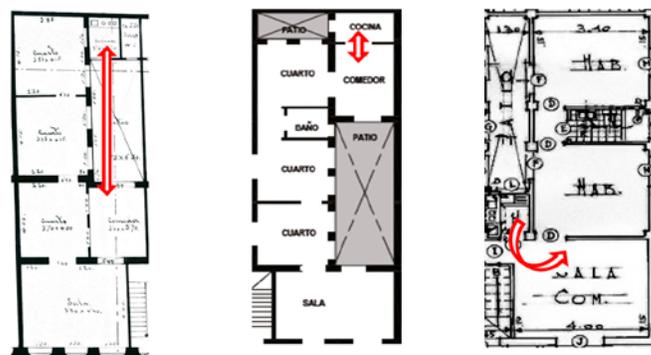


Figura 11. A lo largo del periodo que se analiza se hizo más próxima la relación entre la cocina y el comedor (1907-1924-1940). Fuente: Gráfico elaborado por autoras a partir de planos contenido en expedientes del Fondo de Urbanismo del ANC.

### Las viviendas interiores

El análisis espacial de las viviendas interiores resulta de interés porque se apartaron del esquema lineal ancestral, aunque fueron menos favorecidas en cuanto a áreas y, sobre todo, por su discriminada posición dentro de la manzana. Sus proporciones más cercanas al cuadrado eliminaron espacios destinados a la circulación, e independientemente de que esto se deba a razones especulativas en búsqueda de la mayor rentabilidad del negocio de arrendamiento, y no a una conceptualización al respecto, el resultado impuso relaciones directas entre la sala, el comedor y la cocina, y entre el dormitorio y el patio.

Asimismo, entre las viviendas de menor rango hubo otra estratificación, pues algunas no son en realidad "interiores", ya que tienen acceso directo a la calle y una fachada similar a las de más jerarquía, incluso con la ya comentada doble puerta. Así, si bien tenían menores áreas que estas, sobrepasaban a las propiamente interiores en cuanto a categoría, a pesar de contar con una planta similar.

La distribución de las Casas interiores no fue tan regular como las de patio lateral y estuvo supeditada a cómo subdividir para aprovechar mejor el área de la propiedad no ocupada por las viviendas exteriores. El acceso se produce casi siempre a través de un pasaje de unos 3 m de ancho, ubicado al centro de dos hileras de casas.

El tamaño de las viviendas más modestas es un tercio menor que las exteriores y la sala de estar es también más pequeña que aquellas, en una proporción similar. Sin embargo, en general los dormitorios son más grandes, pues oscilan entre los 14 y 15 m<sup>2</sup>, lo que por supuesto está relacionado con que solo cuentan con una habitación para ese fin. (Figura 12)

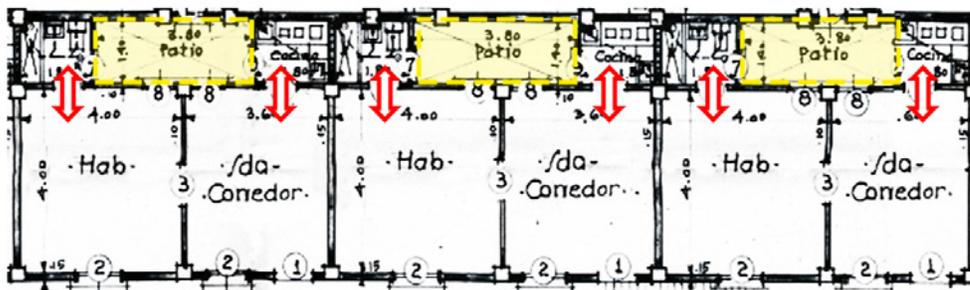


Figura 12. En las viviendas interiores se produjeron relaciones directas entre la sala comedor y la cocina y entre el cuarto y el baño. Fuente: Gráfico elaborado por autoras a partir de planos contenido en expedientes del Fondo de Urbanismo del ANC.

Un cambio sustancial se aprecia en el patio, que en realidad ya no es un patio, sino un minúsculo espacio abierto, un patinejo, que fue disminuyendo sus dimensiones a lo largo del período que se analiza. Los patinejos garantizan la ventilación, pero no la suficiente iluminación y conllevan a falta de privacidad pues transmiten sonidos y olores.

#### b) Composición

Las Casas de apartamentos son grandes paralelepípedos, edificios cúbicos de dos pisos, perforados solo por los patios, con fachadas homogéneas y con una disposición de vanos regulares y continuos, que aligeran la macidez del bloque. (Figura 13)



Figura 13. Las Casas de apartamentos son edificios cúbicos de dos pisos, con fachadas homogéneas. Fuente: Elaborado por autoras.

En paralelo con la evolución estilística y a la vez relacionados con ella, se produjeron cambios en la disposición y tamaño de los vanos, los que se fueron reduciendo. En las Casas más antiguas las puertas y ventanas tienen las mismas dimensiones y se alternan con una secuencia rítmica que casi no dejaba espacio para nada más. Como diría Martínez Inclán sobre esa disposición "...Lástima que con el pretexto del clima se sigan introduciendo tres vanos donde no caben más que dos, vanos de cuatro metros de altura por uno de ancho" [3, p.49].

La secuencia de vanos se distribuyó con puertas seguidas, o sea, la puerta de la casa baja, y la de la escalera para la casa en alto, y luego los vanos de dos ventanas de piso a techo, con pequeñas variaciones en dependencia del proyecto. La decoración de las puertas diferenció a las casas exteriores de las interiores.

Con el tiempo los vanos se fueron espaciando, las ventanas dejaron de ser de piso a techo y aunque mantuvieron las proporciones verticales, no todas tienen las mismas dimensiones y se alinean en altura en función del uso de los diferentes locales de las viviendas. De igual forma, los puntales se redujeron. En 1940 los 5.28 m exigidos por las Ordenanzas en planta baja se redujeron a 5 m y los 5.01 m exigidos para la planta alta, quedaron en 4.5 m, con los que se acentuó la horizontalidad de estos bloques. (Figura 14)



Figura 14. La relación entre llenos y vacíos también evolucionó con el tiempo. Fuente: Foto autoras 2016. Gráfico elaborado por autoras a partir de planos contenido en expedientes del Fondo de Urbanismo del ANC.

Esto fue aparejado con la disminución de la exteriorización en fachadas de los límites entre viviendas. En las primeras Casas, las proyectadas por Maestros de Obra, el ritmo de puertas y ventanas comentado, va distinguiendo donde comienza y culmina cada unidad de vivienda, a pesar de la continuidad de cornisas, pretilos y balcones. No se modificó el esquema de fachada heredado del neoclasicismo, aunque las

dimensiones de los vanos fueron menores. Así, tenían la apariencia de ser una suma de casas y no una sola edificación, levantada de una vez.

En las Casas construidas a partir de 1922, ya diseñadas por arquitectos, se aprecia una concepción más unificadora, pues no están conformadas por la adición de una, más una, ya que no tienen pilastras ni otros acentos verticales para indicar las individualidades. Esto fue más evidente en las Casas Gómez Mena Waddigton, ya de inicios de los años 40, diseñadas de forma integral, menos fragmentadas, concibiendo los espaciamientos de vanos y de balcones como acentos en la composición de un frente continuo, donde no se explicitan las subdivisiones de cada una de las viviendas.

Por primera vez se incluyeron en las fachadas las minúsculas ventanas de los baños y las ventanas de las escaleras, jugando con el ritmo que introdujeron por sus diferentes dimensiones y alturas. Las puertas son más bajas que las ventanas, porque no dan directamente a las salas, sino a pequeños vestíbulos que distribuyen la llegada hacia cuatro viviendas, dos en planta baja y dos en alto. Y como para compensar que las puertas además de ser más bajas, son más estrechas que las ventanas, se colocó sobre ellas una discreta marquesina, que aunque protege poco, las resalta dentro del conjunto.

### c) Los estilos de las Casas de apartamentos

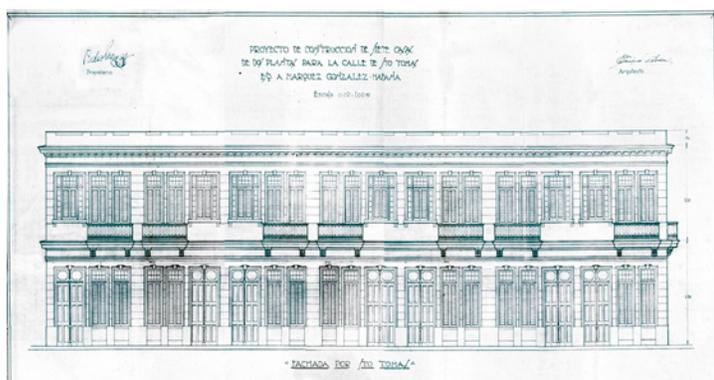
Los cambios que se sucedieron a lo largo del período en cuanto a la decoración y a la composición de estas Casas, son reflejo de lo que aconteció en la capital en esa fecha, por tanto, esas edificaciones constituyen un pequeño capítulo de lo sucedido en la arquitectura habanera de la etapa que se analiza. Este tipo constructivo no impuso singularidades notables dentro del quehacer capitalino, no obstante, hay algunos rasgos locales específicos que se han convertido en elementos identificadores de ese sector urbano.

En el diseño de estas Casas se refleja lo dispuesto en las Ordenanzas de Construcción vinculado a las alturas, alineación, salientes y otros muchos elementos que definieron su expresión. En el caso de las calles de tercer orden, que son las del caso de estudio, el piso bajo tenía que ser de 5.28 m, el principal de 5.01 m, el segundo hasta 4.22 m y el tercero hasta 3.8 m para un total máximo de 18.31 m. En estas alturas estaba incluido el alero o cornisa, cuya colocación además quedaba al arbitrio del propietario, pero no el antepecho de la azotea, cuya decoración debía ser semejantes a la de la fachada.

Por otro lado, pervivieron rasgos heredados de la arquitectura doméstica anterior en cuanto a secuencia de vanos de puertas y ventanas, con elementos decorativos "de estilo clásico" como declaraban los proyectistas

en las memorias descriptivas que confeccionaban para los proyectos, con lo que se fue armando una ciudad uniforme, a tono con las aspiraciones de las Ordenanzas de Construcción.

En su evolución, las casas que se analizan muestran el proceso de sustitución de la actuación de los Maestros de Obra por la de los arquitectos, lo que se tradujo en las hechuras más elaboradas aparecidas a partir de 1922 en las Casas de Gómez Mena. Las primeras muestran un eclecticismo algo ingenuo, con una decoración diversa sobre una composición muy sencilla, casi normalizada, (Figura 15) mientras que en las que le sucedieron se aprecian motivos ornamentales más sobrios y sobre todo, una composición más equilibrada similar a la de los ejemplos que en 1925 Martínez Inclán identificaba como de estilo moderno [3, p.49], edificios eclécticos de raíz clásica, bien proporcionados, con despieces, vanos con arcos de medio punto, órdenes, ménsulas y balaustradas. A esto se suma que disminuyó el uso del hierro, tanto en los pretilos como en balcones, y el diseño de las rejas fue menos elaborado, basado en elementos rectilíneos. (Figura 16)



[12] Segre R, Cárdenas E, Aruca L. Historia de la Arquitectura y del Urbanismo: América Latina y Cuba. Editorial Pueblo y Educación, 2da edición, 1988.

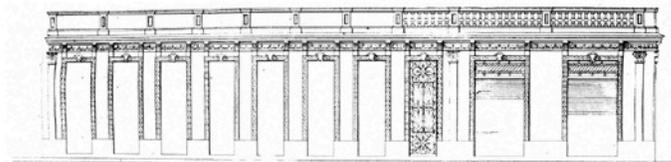


Figura 15. Las Casas proyectadas por Maestros de Obras exponen un eclecticismo muy sencillo con la decoración concentrada en platabandas y ménsulas. Fuente: Foto autoras 2016. Elevación contenida en plano de expediente del Fondo de Urbanismo del ANC.

Figura 16. Las Casas proyectadas por arquitectos muestran un eclecticismo sobrio, de raíz clásica, con proporciones equilibradas. Fuente: Plano de expediente del Fondo de Urbanismo del ANC.

Una de las peculiaridades de la zona de estudio y de varias de sus Casas de apartamentos fue el uso profuso de elementos ornamentales del llamado Renacimiento español en portadas, molduras y medallones, pero, sobre todo, en bellos zócalos de azulejos sevillanos que las recorren en todo su perímetro. Ese lenguaje se puso de moda en la década de los años 20 y tuvo su glorificación en 1927 con la construcción de la Compañía de teléfonos a cargo del arquitecto Leonardo Morales. Se usó en edificios públicos diversos y también en viviendas unifamiliares y en numerosos edificios de apartamentos. Esta concentración singular y valiosa, resulta de interés, aunque no estuvo supeditado a la función estudiada. (Figura 17)



Figura 17. En la zona de estudio se concentran varios ejemplos del uso del Neo renacimiento español. A la izquierda Casa de apartamentos en Manzana delimitada por Arroyo del Matadero, Manglar, Lindero y Mercado. A la derecha calle interior en Casas de apartamentos comprendidas entre las calles Desagüe, Plasencia, Peñalver y Retiro. Fuente: Fotos de autoras, 2021.

Las últimas Casas analizadas, construidas en 1940 y 1941, se corresponden con lo que se ha identificado como proto racionalismo [12, p.235], pues reflejan ese momento previo a la explosión de la arquitectura moderna que se produjo poco tiempo después. La única reminiscencia clásica que exhiben es una especie de incisión horizontal, en realidad un gotero, que a modo de cornisa recorre el conjunto, pues ya se despojaron de todo tipo de decoración. No obstante, es una composición basada aún en la simetría, en la que se juega con los volúmenes de sus balcones opacos, que contrastan con los enrejados de sus vecinos. (Figura 18)



Figura 18. Casa de apartamentos propiedad de Manuel Gómez Mena Waddington en manzana delimitada por Oquendo, Santo Tomás, Marqués González y Clavel, 1941. Fuente: Foto de autoras 2016.

## A modo de conclusión

La Casa de apartamentos constituye un tipo de edificación de vivienda multifamiliar, que multiplicó el tipo de casa de patio lateral propio de las zonas compactas. En la zona de estudio, a pesar de ser un sector que se estaba urbanizando en ese periodo, por lo que se pudieron usar grandes lotes y manzanas completas, tanto los Maestros de Obras, como los arquitectos prefirieron emplear la casa de patio lateral replicada cuantas veces fuera necesario a explorar otras distribuciones espaciales.

La historia del territorio estudiado favoreció la proliferación de las Casas de apartamentos, y a la vez esa proliferación fue determinante en la consolidación urbana del sector.

Estos bloques mantuvieron la morfología propia de las áreas compactas, en cuanto a perfiles, alineaciones y modo de relacionarse con la calle, pero a partir de la intervención de arquitectos, su imagen fue expresando con más claridad su condición de edificación única al desaparecer en sus caras los límites entre viviendas. Las fachadas de las últimas Casas se diseñaron como un todo, como una sola Casa que encierra a todos los apartamentos.

Desde el punto de vista formal predominó el eclecticismo y pueden apreciarse las modalidades que fue adoptando la arquitectura habanera en sus versiones modestas, hasta el momento en que se despojó de la decoración. El rigor con el que se hicieron cumplir las Ordenanzas de Construcción y las Ordenanzas Sanitarias permitieron lograr la homogeneidad que caracterizaron y aún hoy identifican al sector estudiado.



*María Victoria Zardoya Loureda*  
Dr. Arquitecta, Profesora Titular,  
Facultad de Arquitectura,  
Universidad Tecnológica de La  
Habana José Antonio Echeverría,  
CUJAE, La Habana, Cuba.

E-mail: [marivizardoya@gmail.com](mailto:marivizardoya@gmail.com)

ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0002-2692-7467>



*Claudia Espinosa Hernández*  
Arquitecta, diseñadora de Southern  
Pool Design, Sanford FL, USA.

E-mail: [clau.ka220993@gmail.com](mailto:clau.ka220993@gmail.com)

ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0002-8248-4330>

### DECLARACIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES

Las autoras declaran que no existen conflictos de intereses que pongan en riesgo la publicación del artículo.

### DECLARACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD AUTORAL

Ma. Victoria Zardoya Loureda: Diseño de la investigación, recogida y análisis de datos, procesamiento de la información, redacción y revisión del artículo.

Claudia Espinosa Hernández: Búsqueda de archivo, recogida y análisis de datos, procesamiento de la información, redacción y revisión del artículo.



Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0)