

# LA IMPORTANCIA DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA LAS ÁREAS DE DESARROLLO DE VIVIENDAS. EJEMPLO DE CASO.

**Ing. Yasniel Cruz Montero**

1. *Universidad de Matanzas – Filial Universitaria Jovellanos, Avenida 12 Número 905 entre 9 y 9ª, Jovellanos, Matanzas.*



## Resumen

Los cubanos podemos vanagloriarnos de haber alcanzado un reconocimiento en materia de construcción. En el transcurso de la historia se han logrado obras tanto viales como arquitectónicas, que por su complejidad estructural, tecnologías utilizadas y eficiente ejecución, aparejadas a la belleza estética han quedado como hitos de nuestras ciudades y campos. Podemos mencionar como ejemplos varias de las obras seleccionadas como: “Las siete maravillas de la Ingeniería Civil Cubana”, El Edificio Focsa, El Puente de Bacunayagua o el Viaducto de la Farola. En el año 2015 La Habana resultó seleccionada como ciudad maravilla en un concurso de nivel internacional. Con este trabajo se pretende demostrar la importancia de la ejecución de los proyectos de urbanización para las áreas de desarrollo de viviendas a través de un ejemplo de caso.

*Palabras claves: Urbanismo; Arquitectura; Proceso inversionista; Viviendas.*

---

## Introducción

En materia de urbanismo, nuestras principales ciudades son una muestra de coexistencia y unión entre la ciudad colonial y la moderna. Como ejemplos de esta última en nuestra provincia podemos señalar el trazado urbano de la ciudad de Cárdenas, los repartos Cawama en Varadero y Bahía en Matanzas y el poblado de San Miguel de los Baños. Como obras posteriores al triunfo de la revolución tenemos en todos los municipios repartos de edificios de 2 a 5 niveles y varias comunidades en el campo como Cuba Libre, San José de Marcos, Triunvirato entre otras. Obras que, no obstante el estado que presentan actualmente, han sido logros palpables, que aportaron a resolver los problemas de vivienda de nuestra población y a mejorar su calidad de vida con el acceso a los servicios, de salud, educación, gastronomía, deporte, cultura, etc.

Todas estas urbanizaciones crecieron en tiempos de gran auge constructivo, fruto en un primer momento del desarrollo del poder económico de la burguesía cubana, que convertía el jugo de la caña de azúcar en nuevos repartos, alejados cada vez más de los bulliciosos centros urbanos; y en una segunda etapa de la voluntad de la revolución de mejorar la calidad de vida del pueblo. Sin embargo podemos decir que ambos periodos se vincularon favorablemente pues del primero quedaron las enseñanzas de muchos profesionales que dejaron esa huella de lo que podemos considerar “buenas prácticas” en materia de construcción. Estas pasan por el planeamiento inicial, los estudios topográficos y los proyectos de ideas conceptuales, técnicos y ejecutivos, la fase de ejecución con todos sus pasos incluyendo el movimiento de tierra y finalmente la puesta en marcha de las obras. Solo mediante el respeto de estas buenas prácticas se pueden lograr resultados con la calidad requerida. Si producto de la premura, la urgencia de ofertar áreas de viviendas a la población, la falta de financiamiento, tecnología o capital humano, omitimos o no



desarrollamos correctamente alguna de estas etapas no podremos dejar a las nuevas generaciones obras de calidad. Por otra parte, con la intención del ahorro de recursos, estaríamos provocando problemas difíciles de resolver en el futuro pues la creación de barrios de incipiente desarrollo urbano trae consigo problemas de drenaje, falta o mala ubicación de las redes técnicas, indisciplina urbanística, conflictos viales y en casos peores problemas medioambientales y de vulnerabilidad.

## Desarrollo

En el año 2013 el autor realizó un proyecto de ideas conceptuales como parte de su trabajo como especialista de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) del municipio de Jovellanos. En ese momento se solicitaba un área para la construcción de viviendas por la vía estatal, es decir el inversionista sería la UMIVC y se contratarían empresas constructoras para la ejecución de las obras.

A continuación presentamos algunos aspectos principales del proyecto:

### Descripción del área

El área objeto de estudio se encuentra ubicada en la periferia de la Ciudad de Jovellanos y al noroeste de su núcleo urbano. Limita al Este con la Carretera Central y áreas anexas al núcleo urbano, al Norte y Oeste con la Zona de Producción #1 y al Sur con la Carretera Jovellanos-Pedro Betancourt y el Reparto Luisa. Se encuentra enclavada en el Consejo Popular Luisa. Su topografía es llana, por el Este se encuentra la faja de protección de la Carretera Central la cual cuenta con cunetas para el desagüe pluvial. Se ubica en el área una finca donde existe una vivienda. También cuenta con redes técnicas de electricidad, agua y telefonía en su entorno.

### Premisas para el proyecto.

Como segundo paso se definieron las premisas, necesidades y limitantes físico-espaciales a tener en cuenta para el diseño de la urbanización. Las mismas son:

- Aprovechamiento del suelo.
- Existencia de dos ejes viales que confluyen de forma no perpendicular.
- Ubicación del área anexa a la Zona de Producción #1 de la ciudad (por donde colinda al Norte y al Oeste) y a la zona residencial que contempla el Reparto Luisa.
- Imposibilidad de crear acceso que vincule el área con la carretera central debido a las Regulaciones de la Dirección de Vialidad.
- Existencia de redes aéreas eléctricas y telefónicas en el área de estudio.



- Necesidad de respetar las fajas de protección de los viales existentes.
- Insuficiencia de servicios a la población en las zonas residenciales anexas.
- Necesidad de creación de espacios para el trabajo por cuenta propia (TPCP), ya que los existentes en la zona no reúnen las condiciones requeridas de accesibilidad y espacio.

## Resultados

Para la conformación de la urbanización se diseñaron tres manzanas con ejes longitudinales paralelos a la carretera central de forma tal que se localicen viviendas con frente hacia la misma. Estas manzanas tienen dimensiones de 116.40m de largo por 34.40m de ancho; con 14 parcelas cada una de 16.0m de frente por 15.0m de fondo invirtiéndose su posición en las parcelas de las esquinas. Las calles tendrán ancho de 6.00m con laterales de 2.20m para ubicar acera y parterres. En dichos parterres se ubicarán las instalaciones hidráulicas y eléctricas.

Las áreas periféricas se completan con parcelas para viviendas de 12.0m de ancho por 20.0m de fondo. Estas áreas tienen ejes longitudinales paralelos a la Carretera a Pedro Betancourt y a los límites perimetrales de la Zona de Producción #1 por el norte y el oeste. Al no confluir estos ejes longitudinales en ángulo recto se producen intercepciones de viales a los cuales se les da solución mediante isletas.

Las áreas restantes se proponen como servicios para la nueva urbanización y apoyo a la zona residencial del Reparto Luisa, la cual cuenta actualmente con insuficiencia de servicios como farmacia, consultorios, carnicería y bodega (las existentes en este momento brindan servicio a más de 2000 consumidores).

Se proyectan además dos áreas que brindan una solución para el trabajo por cuenta propia en las ramas de gastronomía y comercio, y el sector del transporte. Esta zona se encuentra en la salida de la ciudad hacia los municipios de Limonar, Cárdenas, Matanzas y Pedro Betancourt, teniendo en cuenta la posición geográfica de Jovellanos en el centro de la provincia es importante el número de personas que transitan diariamente por el lugar.

En este sector de la ciudad el área de concentración para el TPCP es el microzoológico. En esta área no se ha logrado el uso permanente por los cuentapropistas, ya que no hay realmente allí paso de transeúntes. Por este motivo proponemos la utilización del área al sureste de la urbanización para la creación de una plaza para el TPCP.

El TPCP en el sector del transporte es también de importancia por las características de posición anteriormente explicadas. Sin embargo el área utilizada como parqueo es inadecuada e insuficiente ya que se utiliza el parqueo del restaurante " El Caonao " y la C-5 definida como una de las calles principales de la ciudad por sus características de diseño y



posición. Por esta razón proponemos utilizar el área al Noreste de la urbanización como parqueo y parte de ella para el TPCP en el sector del transporte.

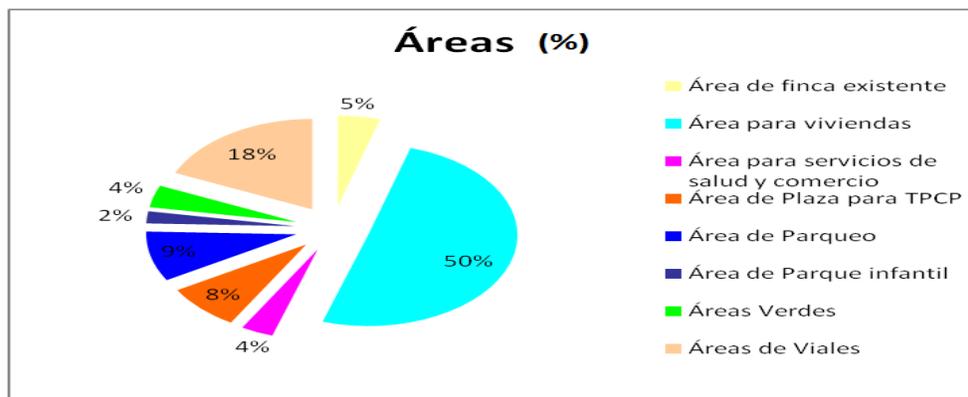
Se diseña además un área para parque infantil y pequeñas áreas verdes con posibilidades de ubicar mobiliario urbano como bancos, alumbrado, depósitos de basura, etc.

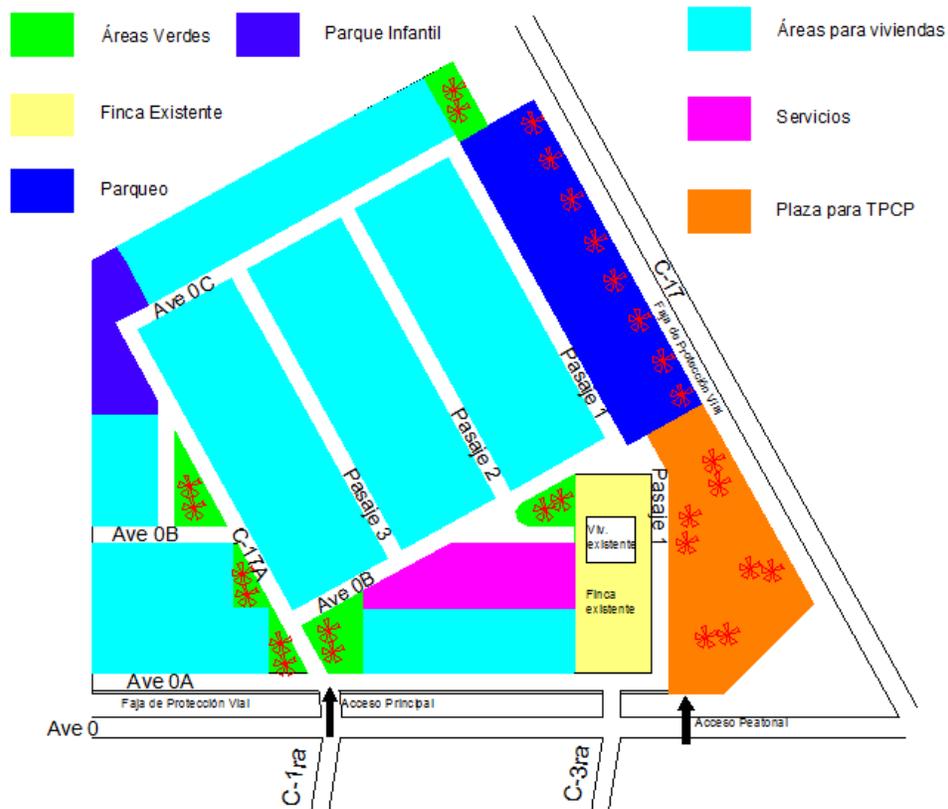
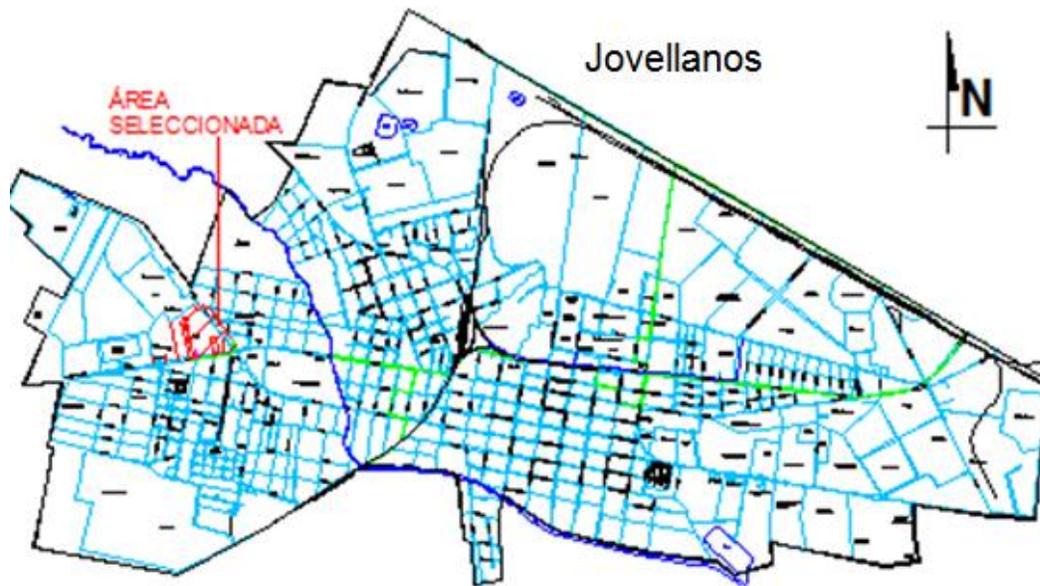
Se proyecta una red vial teniendo en cuenta la prohibición de acceso por la carretera central, la proyección de las calles 1 y 3 del Reparto Luisa, la existencia de faja de protección de la carretera a Pedro Betancourt y la complejidad derivada de los varios ejes existentes en el área. Este trazado prevé las posibilidades de conexión futura con el área anexa al oeste de la Zona de Producción #1.

Se construirán calles de 6.00m de ancho con aceras y parterres, se definen 70 parcelas para 140 viviendas con dimensiones de 12.00mX20.00m y de 16.00mX15.00m. Las parcelas tendrán áreas de jardines al frente y patios traseros. Los proyectos de viviendas responderán a combinaciones de diseños típicos. Las viviendas serán dúplex pareadas, contarán con: Portal, carposh o garaje, sala, comedor, cocina, baño, dormitorios y terrazas.

Actualmente el proyecto se encuentra en fase de aprobación por los organismos competentes para la construcción de las primeras 30 viviendas. Sin embargo se han producido cambios organizativos que crean incertidumbre sobre el resultado final. En primer lugar ha desaparecido la entidad inversionista asumiendo sus funciones la Dirección Municipal de Vivienda que se subordina al MICONS. Las construcciones se deben realizar por esfuerzo propio, esto es un cambio radical, pues al no existir un constructor único es difícil lograr con la calidad requerida el diseño de viviendas dúplex pareadas que se planificó inicialmente. Por otra parte si solamente se le asignan los solares a la población sin tener en cuenta la ejecución del proyecto urbanístico, se crearán problemas funcionales difíciles de corregir en el futuro.

A continuación se da a conocer la información gráfica a través de un diseño realizado que evidencia lo planteado anteriormente. A través de la leyenda se identifican los aspectos más relevantes arrojados en el análisis de los resultados obtenidos.





## Conclusiones

El cumplimiento estricto de todas las etapas de desarrollo de las inversiones, constituye prioridad de todos los actores que intervienen en las mismas: IPF, inversionistas, proyectistas, constructores etc. Solo así estaremos contribuyendo a la solución de los problemas habitacionales de la población y legando para el futuro obras con la calidad requerida.

Las áreas de desarrollo de viviendas deben contemplar también la infraestructura vial, de redes técnicas y de servicios a la población.

## Bibliografía

GUILLERMO JIMÉNEZ SOLER: Los Propietarios de Cuba, 1958, La Habana, Editorial de Ciencias Sociales, 2006

COLECTIVO DE AUTORES: *Regulaciones urbanísticas Ciudad de la Habana: El Vedado*. DPPF Ciudad de la Habana, Ediciones Unión, Colección Arquitectura y Ciudad, La Habana, 2006.

ARQ. IBÍS MARÍA MENÉNDEZ-CUESTA GONZALES. Instrucción Metodológica Complementaria. Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el urbanismo. IPF 2010

LIC. JUAN DE LAS CUEVAS TORAYA. 500 Años de Construcciones en Cuba. La Habana 2001

