

ORÍGENES Y EVOLUCIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA EN ALTURA *

ORIGINS AND EVOLUTION OF HOUSING GROUPS IN HEIGHT

Silvia Marcela Castro Vivas**

Recibido: 17 de marzo de 2017

Aceptado: 23 de junio de 2017

Resumen

El artículo aborda el tema de las agrupaciones de vivienda en altura. En la introducción se acota el objeto de estudio, y se analiza el efecto de los “conjuntos cerrados” sobre la vida urbana. El confinamiento de los usuarios así como la percepción de fronteras invisibles (y visibles) se ponen de relieve. Como metodología se establece la revisión sistemática e histórica de las agrupaciones de vivienda en altura en una ventana de tiempo que abarca 20 siglos. Los resultados incluyen los proyectos de vivienda en altura que recoge la historia del urbanismo, especialmente en Europa, y una selección de este tipo de agrupaciones en la ciudad de Bogotá, generando un itinerario que permite observar con claridad los orígenes y la evolución de las agrupaciones de vivienda en altura, desde la *insulae* romana hasta los conjuntos cerrados que actualmente abundan en las ciudades latinoamericanas.

Palabras clave: vivienda en altura, conjunto cerrado, espacio público, dinámicas socioeconómicas.

Abstract

The article addresses the topic of housing groups in height. In the introduction, the object of study is limited, and the effect of “closed sets” on urban life is analyzed. The confinement of users as well as the perception of invisible (and visible) boundaries are highlighted in city. As methodology is established the systematic and historical review of housing groups in height in a window of time spanning 20 centuries. The results include the projects of housing in height that gathers the history of urbanism, especially in Europe, and a selection of this type of groupings in the city of Bogota, generating an itinerary that allows to observe with clarity the origins and the evolution of the groupings of housing in height, since the Roman *insulae* to the closed sets that now abound in Latin American cities.

Keywords: groupings of multi-dwelling units, gated communities, public space, socioeconomic dynamics.

* El artículo hace parte del trabajo de investigación presentado como requisito parcial para optar al título de Magíster en Arquitectura de la Vivienda, Universidad Nacional de Colombia.

** Arquitecta. MSc en Arquitectura. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1990-2990>. marcelacastro00@gmail.com

INTRODUCCIÓN

El concepto “agrupación de vivienda en altura” se utiliza en este estudio para denotar conjuntos de vivienda, conjuntos habitacionales, proyectos multifamiliares, condominios, complejos residenciales u otras denominaciones que se usan para hacer referencia a “agrupaciones = grupos”; “de vivienda = proyectos cuya función principal es la de habitar”, y, “en altura = organizados en cuatro o más pisos de altura”, sin hacer distinción a las características de diseño de cada uno, como por ejemplo: si son cerrados o no, si son torres de apartamentos de treinta pisos en un lote reducido, o bloques de cuatro pisos distanciados entre sí en un lote de grandes dimensiones, si son dúplex, entre otras variables.

Durante las cuatro últimas décadas Bogotá se ha visto invadida por proyectos de vivienda en altura que se caracterizan por ser completamente cerrados, la necesidad de los constructores y promotores de vivienda de generar un producto masivo que se venda a buen precio y de manera rápida, recurre a esquemas de diseño deficientes en cuanto a adaptabilidad, sustentabilidad y otras características que, se supone, hacen parte integral y básica de toda arquitectura que amerite ese calificativo. La industrialización de la construcción y el afán de lucro, permean cada día más la producción de vivienda en altura en las ciudades colombianas y de otros países latinoamericanos, con un sello en el que se destaca falta de compromiso de la mayoría de creadores de este tipo de negocio, por lograr un lugar para habitar, un ambiente que permita a los usuarios —que son seres humanos—, realizarse como individuos o integrarse de manera eficiente y armónica a la colectividad, a la vida urbana.

A nivel de la ciudad el resultado es igual de ineficiente. Este sello (cerrado), y repetido, no contribuye con la creación de ciudad sino que colabora con su fragmentación. Cada *conjunto* de apartamentos se piensa como una parte aislada de ese todo que es la ciudad, y nace negado a intercambiar con sus vecinos, relaciones humanas, sociales, económicas, espaciales o urbanas. Cada agrupación de vivienda se concibe como una isla que da la espalda al mar que la rodea, que no es otro que ese mar de sangre y carne conformado por la ciudadanía, o ese mar de ladrillo y asfalto que es la urbe. Las porterías que restringen de manera excluyente la circulación de los vecinos y las rejas que encierran los proyectos, terminan por confinar a los usuarios, condenándolos al aislamiento y a la paranoia típicas de las ciudades contemporáneas. Situación que se presenta en todas las ciudades latinoamericanas: “El progresivo enclaustramiento vivido por las áreas residenciales es uno de los símbolos que expresa con mayor claridad las formas actuales de habitar en la ciudad” (Hidalgo, 2004, p. 30).

Cabe señalar tres aspectos que, actualmente, generan las áreas residenciales de las ciudades latinoamericanas: i) son las mayores consumidoras de suelo; ii) en ellas ejercen su negocio los especuladores inmobiliarios; y iii) los conjuntos de vivienda en altura, cerrados y aislados, son la principal fuente de segregación socio-espacial en las ciudades (Hidalgo, 2004).

Una ciudad no se genera sumando un conjunto de vivienda al conjunto vecino, y separándolos con una cerca electrificada. Una ciudad, para que lo sea, debe permitir el flujo de la vida en todas sus dimensiones, especialmente a nivel del espacio público. Pero los conjuntos de vivienda en altura, requeridos actualmente para densificar o redensificar las ciudades, se erigen sobre sus lotes —sean grandes o pequeños—, encerrados en sí mismos, negados a los flujos de información, energía, amistad o amor que circulan por el espacio público de la ciudad. Este tipo de proyectos, de los que existen miles de ejemplos en las ciudades latinoamericanas, afectan de alguna forma la psiquis y la conducta de los usuarios: los tornan medrosos, recelosos y desconfiados, pues generan fronteras visibles e invisibles al interior de las ciudades, límites tanto imaginarios como físicos que rasgan el tejido social, debilitan su cohesión y fomentan la segregación espacial.

Las nuevas fronteras urbanas y el contraste de los diferentes modos de vida de los diversos grupos humanos involucrados, es precisamente una fuente potencial de disfuncionalidades sociales y territo-

riales que irán en aumento [...] situación que puede conducir a potenciar la fragmentación física con el consiguiente aislamiento cívico de quienes habitan en los barrios cerrados. (Hidalgo, 2004, p. 32)

Sin embargo, constructores de ese tipo de proyectos junto con los especuladores inmobiliarios, se lucran de una necesidad humana de primer orden: la vivienda. “Las grandes empresas inmobiliarias son poderosos actores en el desarrollo urbano. Así, los deseos y decisiones de compradores de vivienda son influenciados por las campañas de publicidad. [...] La estructura urbana resultante se puede caracterizar como fragmentada” (Meyer y Bähr, 2004, p. 39). En este proceso las empresas inmobiliarias reciben grandes capitales; los usuarios, espacios en los que cuentan con ciertas comodidades; mientras que la ciudad recibe otro fragmento aislado, desconectado, encerrado e incomunicado, y lo más grave: negado al espacio público.

Por todo lo anterior se plantea, como problema básico que el modelo actual de agrupación de vivienda en altura en Colombia genera: i) espacios de habitación que contribuyen poco con la calidad de vida de los habitantes y con su realización personal; ii) ciudades fragmentadas, desarticuladas y disfuncionales; iii) ciudadanos paranoicos, asociales y potencialmente radicales; y iv) espacios públicos residuales, carentes de integración y fluidez, negados a las funciones que les son tan propias: el encuentro casual o azaroso, el habitar lúdico y desenfadado en comunidad, agentes primordiales para la cohesión social y la vida comunitaria. Es conveniente resaltar la necesidad de plantear alternativas viables, que contribuyan a la solución de esta problemática urbana y social que afecta actualmente a las ciudades latinoamericanas, y por ende, a las colombianas. Sin embargo, el presente trabajo no intenta profundizar en los aspectos teóricos de esta problemática, pues ellos han sido ampliamente identificados y estudiados por muchos investigadores, como se evidencia en el párrafo anterior. Lo que se busca es plantear soluciones a partir del ejercicio de la composición y del diseño, en lotes existentes, en situaciones de clima, topografía y cultura diversas, y en entornos y lugares reales y concretos.

METODOLOGÍA

Inicialmente se realizó una selección de agrupaciones de vivienda en altura representativas de distintas épocas en Occidente, iniciando con el imperio romano y concluyendo en Estados Unidos. En segundo término, se identificaron las agrupaciones de este tipo, más representativas de la ciudad de Bogotá durante el siglo XX. A continuación se realizó el análisis de las agrupaciones nacionales e internacionales seleccionadas, y se analizaron bajo los tres parámetros establecidos: i) relación con el espacio público; ii) movilidad al interior del proyecto; y iii) relaciones ecológicas. Finalmente se procedió a la interpretación de los resultados y a la redacción del texto final.

RESULTADOS

El artículo hace una revisión histórica de agrupaciones de vivienda en altura, a partir de un común denominador: la altura de las construcciones igual o mayor a cuatro pisos. Se incluyeron agrupaciones pertenecientes a diversas situaciones de localización, diseño y forma de distribución en el espacio urbano: i) entre medianeras ii) esquineros; iii) edificio aislado; iv) torres de apartamentos; v) proyectos de vivienda que ocupan una o más manzanas; y vi) proyectos de vivienda que definen espacios públicos. Los resultados se presentan en orden cronológico. Cabe señalar que a diferencia de otros estudios —que centran su análisis en características de los proyectos como las técnicas y materiales de construcción, o la distribución interna, o los aportes al campo de la arquitectura, o las contribuciones a la esfera del diseño urbano y la planificación—, este trabajo hace énfasis en tres aspectos principales: relación con el espacio público, movilidad al interior del

proyecto y relaciones ecológicas, los cuales se incluyen a partir del apartado “Agrupaciones de vivienda en altura siglos XVII Y XVIII”.

Orígenes y evolución de las agrupaciones de vivienda en altura

La *insulae romana*

Las primeras agrupaciones de vivienda en altura (más de tres pisos) de las cuales se tiene referencia documentada en Occidente, surgieron como respuesta a la necesidad de vivienda de la población de las clases no privilegiadas de la Roma imperial. Solo las familias poderosas y muy ricas podían habitar en la *domus*, viviendas unifamiliares de uno o dos pisos, cuyas estancias se organizaban en torno a un patio central o una serie de patios interconectados, a los que se abrían puertas y ventanas, mientras que los muros ciegos que las rodeaban daban la espalda al espacio público, lo que les brindaba un alto grado de intimidad.

Por su parte, la mayor parte de la población de Roma habitaba en las *insulae*, bloques de vivienda que ya en el siglo III a. C. alcanzaban los tres pisos —llamados cenáculo— y que para el siglo I a.C. superaban los 20 metros de altura, es decir, seis pisos. El emperador Julio César (100 a. C. – 44 a. C.), en su *Lex Julia de Mode Aedificorum*, limitó la altura de las *insulae* a 20 metros de altura, para minimizar el riesgo siempre presente de colapso estructural de esas edificaciones. En el siglo primero de nuestra era, el emperador de origen hispano, Marco Ulpio Trajano (53-117), redujo ese límite a 18 metros. Sin embargo, la necesidad de vivienda de la creciente población romana, que se estima en un millón doscientos mil habitantes a principios de siglo II, rebasó las normas de construcción de Trajano y Julio César, de manera que en el siglo IV se construyó la famosa *insulae* de Felicula, de la cual no se conoce con precisión el número de pisos, pero que es considerada por los historiadores el primer rascacielos de las ciudades de Occidente (Carcopino, 1941; Morris, 1984).

Las *insulae* romanas eran muy diferentes al *domus* de las clases altas, cerrado y negado al espacio público. Las *insulae*: “siempre abiertas al exterior, cuando formaban un cuadrilátero alrededor de un patio, poseían puertas, ventanas y escaleras tanto en el exterior como en el interior” (Morris, 1984, p. 66), y en el primer piso se disponían locales comerciales con sus puertas abiertas al espacio público. La vida social en la Roma imperial, aunque presentaba marcadas diferencias económicas y clases sociales bien diferenciadas, se desarrolló en espacios públicos comunes: “Desde el punto de vista espacial Roma fue esencialmente una ciudad igualitaria” (Morris, 1984, p. 66). “Ricos y pobres, patricios y plebeyos, se codeaban entre sí sin entrar en conflicto” (Carcopino citado por Morris, 1984, p. 66). De acuerdo con Carcopino, los habitantes de las *insulae* que albergaban a la población de menores recursos económicos —lo que hoy se conoce como vivienda obrera—: “no vivían amontonados en masas densas, compactas y segregadas; sus viviendas se encontraban dispersas en casi cualquier rincón de la ciudad y en ningún punto llegaron a formar una ciudad dentro de la ciudad” (Carcopino citado por Morris, 1984, p. 67). De acuerdo con un censo realizado a mediados del siglo IV, Roma contaba con 46 602 *insulae* y 1797 *domus* (Morris, 1984).

La vivienda medieval en altura

Durante el Medioevo se presentan diversas y muy distintas clases de vivienda. En algunas ciudades las construcciones típicas son a lo sumo de dos pisos, mientras que en muchas otras, como Berna (Suiza), Riga (Letonia), Lucca (Italia), Brujas (Bélgica) o Barcelona (España), alcanzan cuatro a seis pisos de altura, como se puede apreciar actualmente en los centros históricos medioevales (o góticos) de esas ciudades.

A diferencia de las *insulae* romanas, las viviendas en altura construidas durante el Medioevo, a lo largo y ancho de Europa, no contenían varios apartamentos o viviendas independientes, sino que eran el lugar de habitación de una colectividad unida fundamentalmente por objetivos laborales, puesto que los gremios artesanales constituían la dinámica económica de la ciudad medioeval. “Aquellos que habitaban en la casa hacían parte de la comunidad de producción y de consumo aunque no estuvieran emparentados con el patrón de la casa” (Borst, 1990, p. 168). El nivel de la calle, el primer piso, cubría diversas necesidades de los habitantes: en algunos casos se establecían locales comerciales en los que se ofertaban los productos de la “casa”, en otros, se usaban para dar refugio a los animales (ganado de diversas especies). Se puede afirmar que la vivienda en altura de la Edad Media es fruto de lo que actualmente se conoce como crecimiento progresivo, siendo por lo general el resultado de continuas reformas, ampliaciones y remodelaciones, y, en muchos casos, de su demolición y reconstrucción total (Borst, 1990). Estos cambios obedecían a las necesidades crecientes de espacio, generadas por nuevos integrantes de la colectividad o por ser requeridas como áreas relacionadas con las actividades laborales (talleres, depósitos, etc.).

Agrupaciones de vivienda en altura: siglos XVII y XVIII

París, Francia

Durante el Renacimiento francés las agrupaciones de vivienda en altura cobraron un auge inusitado. En 1604, en el extremo occidental de la Île de la Cité, en pleno corazón de París, se terminó de construir el Pont Neuf, un puente nuevo para descongestionar el cruce del Sena a través de los antiguos y estrechos puentes medioevales. Una vez construido se realizó un ensanche de la isla, sobre un área pantanosa de forma triangular. En ese nuevo espacio se construyó la Place Dauphine, y en su entorno, quizá la primera agrupación de vivienda en altura propiamente dicha, que registra la historia documentada de la arquitectura occidental: “La Place Dauphine fue el primero de un cierto número de recintos residenciales que serían edificados en París durante el Renacimiento” (Morris, 1984, p. 220). La agrupación de viviendas que rodea y da forma a la plaza es: “perfectamente regular y con una arquitectura homogénea, de viviendas en cuatro niveles, idénticas, en todo su perímetro” (Pérgolis, 2002, p. 46).

Pocos años después se realizó otra importante intervención urbana en la ciudad de París, esta vez en la Place Royal, llamada Place des Vosges después de la Revolución Francesa. “Tal como se terminó en 1612 la Place Royal es de gran trascendencia en la historia del urbanismo europeo como prototipo de plaza residencial” (Morris, 1984, p. 221). De planta cuadrada, la Place Royal está definida y conformada por:

Edificios de vivienda iguales [de cuatro pisos y buhardilla]. Esta plaza guarda cierto parecido con las plazas mayores españolas, por su forma, homogeneidad y por los accesos de las calles bajo arcos. Sin embargo, la Place Royal mantiene uno de sus ángulos descubierto, lo que produce una más abierta integración con la trama urbana. (Pérgolis, 2002, p. 46-47)

Otra destacada intervención urbana, que al igual que las anteriores consolidó una plaza residencial, fue la Place Vendôme. En ella, las edificaciones de vivienda que la limitan son de tres pisos, a los que se suma la buhardilla. Su construcción fue terminada en 1702. Esta plaza de forma cuadrangular tiene una particularidad: sus accesos que no se localizan en las esquinas sino sobre el eje axial del espacio urbano. Está conformada por edificios de tres pisos más buhardilla.

Las tres plazas francesas mencionadas anteriormente, presentan dos características que es importante señalar: primero, las definían agrupaciones de vivienda en altura que presentaban diseños de fachada iguales, homogéneos, lo que confería al espacio de cada plaza unidad y orden; y segundo,

las tres plazas eran permeables a los flujos urbanos por lo que formaban parte integral del espacio público de la ciudad, tal como actualmente lo hacen.

En cuanto a las agrupaciones de vivienda en altura, que conforman las tres plazas que se han mencionado, se detectan las siguientes características: *Relación con el espacio público*: la construcción ocupa la totalidad del lote y no realiza ningún tipo de cesión (la plaza es espacio público que pertenece a la ciudad). A nivel del primer piso llega hasta el paramento. Las construcciones son totalmente impenetrables para los ciudadanos, y la única relación que tienen con los peatones es de tipo visual y físico. *Movilidad al interior del proyecto*: la agrupación está constituida por una serie de “casas” de tres pisos y altillo, una adosada a la otra, cada una con su acceso independiente y su sistema de escaleras particular. De manera que, al interior de la agrupación, no existe una circulación interna compartida con los demás usuarios del proyecto. *Relaciones ecológicas*: el proyecto no establece ningún tipo de relación con su entorno natural.

Bath, Inglaterra

Los arquitectos que participaron en el Renacimiento inglés, también recurrieron a la construcción de agrupaciones de vivienda en altura para generar espacios públicos ordenados y armónicos, para construir ciudad. Quizá los ejemplos más destacados son los realizados por John Wood (el viejo), y su homónimo hijo, en la ciudad de Bath, Inglaterra. El primero diseñó en 1754 el King’s Circus, conocido hoy día como The Circus, agrupación de vivienda de tres pisos y buhardilla de fachada homogénea, en torno a una plaza circular con tres accesos. En cuanto a la agrupación de vivienda en altura que conforma el King’s Circus, se detectan las mismas características de *Relación con el espacio público*, *Movilidad al interior del proyecto* y *Relaciones ecológicas* ya mencionadas para a los tres proyectos parisinos citados.

Por su parte, John Wood (el joven), proyectó en 1774 el Royal Crescent, muy cerca del Circus diseñado por su padre, y de iguales características en cuanto a la altura y fachada de las edificaciones. Pero con dos grandes diferencias: no está —pues aún se conserva en muy buen estado al igual que el Circus— sobre una plaza circular, sino en torno a una enorme zona verde, sin árboles, y el conjunto arquitectónico traza una media luna, de ahí su nombre (*crescent* ‘luna creciente’). El Royal Crescent es “la expresión de un ambiente que afirma la identidad de cada habitante de la comunidad, pero es, a la vez, un espacio abierto a toda la ciudad” (Bloomer y Moore citados por Pérgolis, 2002, p. 49). *Relación con el espacio público*: si bien, a las viviendas no tienen acceso sino los usuarios o propietarios, la gran zona verde en torno a la cual se desarrolla el proyecto es de uso público, de manera que puede ser usada por toda la ciudadanía. *Movilidad al interior del proyecto*: la agrupación está constituida por una serie de “casas” de tres pisos y altillo, una adosada a la otra, cada una con su acceso independiente y su sistema de escaleras particular. De manera que, al interior de la agrupación, no existe una circulación interna compartida con los demás usuarios del proyecto. *Relaciones ecológicas*: el Royal Crescent presenta una enorme innovación en cuanto a sus relaciones con el ambiente natural, pues una amplia parte del lote se destina a la gran zona verde (sin árboles) sobre la que se desarrolla el proyecto de vivienda, y se deja libre.

Los cinco ejemplos presentados anteriormente, tres en París y dos en Bath, tienen en común numerosos elementos de diseño arquitectónico y urbano. Sus características volumétricas son homogéneas. Mantienen una misma altura. Presentan un mismo diseño y tratamiento de fachada. Se emplean los mismos materiales de acabado exteriores. La planimetría y la volumetría son dispuestas para crear grandes espacios públicos a los cuales tiene acceso toda la ciudadanía. Disponen nuevos espacios urbanos que estructuran y articulan la ciudad. Generan directrices a seguir para lograr el ordenamiento de la ciudad.

Agrupaciones de vivienda en altura: siglo XIX

Londres, Inglaterra

En el Reino Unido se continuó la línea de trabajo trazada por los arquitectos John Wood (padre e hijo) desarrolladas en la ciudad de Bath durante el siglo XVIII. En la ciudad de Londres, el arquitecto John Nash, diseñó varios proyectos de vivienda en altura, entre ellos las viviendas de Park Square de 1812, y las viviendas en Regent Street de 1820.

Los atributos arquitectónicos y urbanos de estos dos proyectos siguen las directrices de diseño experimentadas en Bath por los Wood: volumetría homogénea, una misma altura de la edificación, un mismo diseño y tratamiento de fachada, los mismos materiales de acabado exteriores, disponen nuevos espacios urbanos que estructuran y articulan la ciudad. Generan directrices a seguir para lograr el ordenamiento de la ciudad. *Relación con el espacio público:* en Park Square la construcción ocupa la totalidad del lote y no realiza ningún tipo de cesión y a nivel del primer piso llega hasta el paramento. En Park Square las viviendas no tienen acceso sino para los usuarios o propietarios, y la única relación que tienen con los peatones es de tipo visual y espacial. En Regent Street se presenta una diferencia: se crea una circulación cubierta a nivel del primer piso, que amplía la calle y está abierta a los peatones. *Movilidad al interior del proyecto:* las dos agrupaciones están constituidas por una serie de “casas” de tres pisos y altillo, una adosada a la otra, cada una con su acceso independiente y su sistema de escaleras particular. De manera que, al interior de la agrupación, no existe una circulación interna compartida con los demás usuarios del proyecto. *Relaciones ecológicas:* los proyectos no establecen ningún tipo de relación con su entorno natural.

París, Francia

En París acontecía algo muy similar. Las agrupaciones de vivienda se empezaron a hacer en altura, con una misma altura y un mismo diseño de fachada, conformando bloques de edificaciones que ocupaban la cuadra entera, como se evidencia en los proyectos de la Rue Rivoli, constituidas por edificios de cuatro pisos y altillo y construidas en la primera mitad del siglo XIX. *Relación con el espacio público:* en los dos proyectos de la Rue Rivoli presentados aquí la construcción ocupa la totalidad del lote y llegan hasta el paramento, pero se crea una circulación cubierta a nivel del primer piso que amplía la calle y está abierta a los peatones. *Movilidad al interior del proyecto:* las dos agrupaciones están constituidas por una serie de “casas” de tres cuatro pisos y altillo, una adosada a la otra, cada una con su acceso independiente y su sistema de escaleras particular. De manera que, al interior de la agrupación, no existe una circulación interna compartida con los demás usuarios del proyecto. *Relaciones ecológicas:* los proyectos no establecen ningún tipo de relación con su entorno natural.

Las reformas de Haussmann en París

Las reformas emprendidas en París por encargo de Napoleón III y ejecutadas por el varón Haussmann, recurrieron a las agrupaciones de vivienda en altura en la mayor parte de los bulevares y avenidas que se construyeron en la segunda mitad del siglo XIX. A diferencia de los proyectos de vivienda desarrollados anteriormente en Londres y París, los edificios que definían y delimitaban los bulevares estaban constituidos por apartamentos. En ellos, la planta baja se destinaba a locales comerciales, y en los pisos superiores se disponían apartamentos: hasta tres apartamentos por piso (Benevolo, 1981).

Estas edificaciones contenían en su interior varias clases sociales. A partir de la sección (corte) de un edificio de esa época, Leonardo Benevolo escribe:

Edificio parisino de 1853, que muestra las condiciones de los inquilinos en las distintas plantas: la familia del portero en la planta baja; la pareja de ricos burgueses que se aburren en el primer piso; la familia burguesa media que vive un poco más apretada en la segunda planta; los pequeño-burgueses en la tercera planta; los pobres, los artistas y los viejos en la buhardilla. (Benevolo, 1981a, p. 69)

Lo anterior acredita que la exclusión social no era un fenómeno urbano del siglo XIX, pues las diversas clases sociales convivían en una misma edificación. *Relación con el espacio público*: los edificios de vivienda en altura típicos de la época de Haussmann, ocupaban la totalidad del lote y llegaban hasta el paramento, pero el primer piso, destinado al comercio, establecía una relación con los peatones. *Movilidad al interior del proyecto*: a los apartamentos se accedía por una o dos escaleras, de manera que la arquitectura no propone espacios para el encuentro comunitario al interior de la edificación. *Relaciones ecológicas*: aunque estas construcciones se disponían en torno a los grandes bulevares, muy bien arborizados como el caso de los Campos Elíseos, los proyectos en sí mismos, no establecen ningún tipo de relación con su entorno natural.

Viena, Austria

El Majolikahaus es un edificio de viviendas de alquiler entre medianeras de seis pisos de altura. Fue construido entre 1888 y 1889 en la Linke Weinzeile de la ciudad de Viena. Es una de las obras más conocidas del arquitecto austríaco Otto Wagner (1841-1918). *Relación con el espacio público*: la construcción ocupa la totalidad del lote y no realiza ningún tipo de cesión. A nivel del primer piso llega hasta el paramento. El edificio es impenetrable para los ciudadanos, excepto por los locales comerciales del primer piso que dan a la calle, a través de los cuales se establece una relación con los peatones, aunque es de tipo meramente comercial. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior del edificio se realiza a través de un pasillo no muy amplio en el primer piso, y de manera vertical, por la caja de escaleras de caracol con ojo que permite su iluminación, y por el ascensor. La arquitectura no propone un lugar de encuentro entre vecinos, aparte de los encuentros azarosos y obligados en las áreas comunes de circulación. *Relaciones ecológicas*: el proyecto no establece ningún tipo de relación con su entorno natural.

Agrupaciones de vivienda en altura: siglo XX

París, Francia

La llamada Casa de la calle Franklin es un edificio de apartamentos entre medianeras de ocho pisos de altura. Fue construido en 1903 en el número 28 de la Calle Franklin de la ciudad de París. Es una de las obras más emblemáticas del arquitecto francés Auguste Perret (1873-1954). *Relación con el espacio público*: la construcción ocupa la totalidad del lote y no realiza ningún tipo de cesión. A nivel del primer piso llega hasta el paramento. El edificio es impenetrable para los ciudadanos, excepto por el local acristalado del primer piso, a través del cual establece una relación con los peatones, aunque es de tipo meramente comercial. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior del edificio se realiza a través de un pasillo no muy amplio en el primer piso, y de manera vertical, por la caja de escaleras y el ascensor. La arquitectura no propone un lugar de encuentro entre vecinos, aparte de los encuentros azarosos y obligados en las áreas comunes de circulación. *Relaciones ecológicas*: el proyecto no establece ningún tipo de relación con su entorno natural.

Barcelona, España

La Casa Milá (también llamada La Pedrera) es un edificio esquinero de apartamentos de ocho pisos de altura. Fue construido entre 1905 y 1910 en la esquina de convergencia de la Carrer Provença y el Passéig de Gràcia de la ciudad de Barcelona. Es una de las obras más conocidas del arquitecto catalán Antoni Gaudí (1852-1926). *Relación con el espacio público:* la construcción, aunque ocupa la totalidad del lote, genera una interesante relación con la calle gracias al sinuoso movimiento de la fachada. El edificio es totalmente impenetrable para los ciudadanos, excepto por el local del primer piso, a través del cual establece una relación con los peatones, aunque es de tipo meramente comercial (hoy día se accede a La Pedrera por ser un bien patrimonio de la humanidad UNESCO). *Movilidad al interior del proyecto:* La Pedrera en realidad está compuesta por dos edificios unidos, cada uno con acceso y vestíbulo particular, amplio y decorado con el estilo naturalista y *art nouveau* que caracteriza la construcción. Asimismo, cada parte de la edificación cuenta con un patio central ondulado y sinuoso, que permite la iluminación de los espacios que no dan a la calle. El ascenso al segundo piso se realiza por medio de dos amplias y elegantes escalinatas curvas. La arquitectura de La Pedrera propone muchos y muy variados lugares para el encuentro entre vecinos. Además de los ya mencionados se destaca la azotea o terraza, donde las chimeneas de aspecto escultórico crean una atmósfera grata e interesante, misteriosa y muy acogedora para la socialización. *Relaciones ecológicas:* el proyecto no establece ningún tipo de relación con su entorno natural, a excepción de la arborización urbana presente en las calles aledañas.

Viena, Austria

El edificio de la Michaelerplatz es una construcción esquinera de siete pisos de altura. Fue concebido para uso mixto: en los tres pisos inferiores, comercio; en los cuatro superiores, vivienda. Fue construido entre 1909 y 1911 en uno de los costados de la Michaelerplatz, un espacio público de forma circular y de tamaño medio en la ciudad de Viena. Es una obra muy renombrada del arquitecto austriaco Adolf Loos (1870-1933). *Relación con el espacio público:* la construcción ocupa la totalidad del lote, dejando un patio en la parte posterior para la iluminación de los espacios que no dan a la calle. El edificio se mantiene en el límite del paramento, pero realiza un interesante retroceso a nivel de los tres primeros pisos —sobre la fachada que da a la plaza—, generando un área que sirve de acceso tanto al comercio como a las viviendas. Cuatro columnas de doble altura, que el peatón puede trasponer sin ningún tipo de impedimento, conducen a un espacio de doble altura, de carácter privado pero de uso público, que sirve de antesala o *foyer* para la zona comercial de la edificación. *Movilidad al interior del proyecto:* el desplazamiento de los usuarios al interior del edificio se realiza a través de un pasillo no muy amplio en el primer piso, y de manera vertical, por la caja de escaleras o el ascensor. La arquitectura no propone un lugar de encuentro entre vecinos, aparte de los encuentros azarosos y obligados en las áreas comunes de circulación. *Relaciones ecológicas:* el proyecto no establece ningún tipo de relación con su entorno natural.

Berlín, Alemania

El barrio Britz es un conglomerado de vivienda social en las inmediaciones de la ciudad de Berlín. Se implantó en un terreno baldío cercano a la ciudad y fue construido entre 1925 y 1934. El asentamiento cuenta con cerca de mil viviendas unifamiliares y bloques de edificios de tres pisos. En el centro del barrio se destaca un edificio de tres pisos en forma de herradura. El diseño arquitectónico es de Bruno Taut, el diseño urbano corresponde a la Oficina de Urbanística de la ciudad de Berlín, dirigida por Martin Wagner. *Relación con el espacio público:* el barrio Britz se caracteriza por las grandes zonas verdes entre los edificios, que por no estar confinadas por un muro o reja, son

permeada por los ciudadanos comunes. Los bloques de apartamentos se encuentran distanciados ampliamente entre sí, lo que genera áreas libres espaciosas y muy arboladas. *Movilidad al interior del proyecto*: en sus espacios exteriores el barrio Britz ofrece a los usuarios, para su movilidad, recreación, esparcimiento y socialización, grandes zonas verdes y arborizadas. En estas áreas, que no están vedadas al ciudadano común, el diseño urbano del proyecto fomenta la vida al aire libre y el encuentro, no solo entre los usuarios de la Colonia sino además, con los habitantes de la ciudad. Al interior de los bloques de apartamentos la arquitectura no propone un lugar de encuentro entre vecinos, aparte de los encuentros azarosos y obligados en las áreas comunes de circulación. *Relaciones ecológicas*: debido a sus amplias zonas verdes —nutridamente arborizadas— la el barrio Britz establece importantes relaciones ecológicas con el ambiente natural del territorio.

La Colonia Siemensstadt es una barriada habitacional ubicada cerca de la fábrica de la Siemens en las inmediaciones de la ciudad de Berlín. Se implantó en un terreno baldío de 13,9 hectáreas y fue construido entre 1929 y 1934. Cuenta con 1370 viviendas agrupadas en bloques de cuatro pisos. En su diseño participaron Hans Scharoun, Walter Gropius, Hugo Häring, Otto Bartning, Fred Forbat y Paul Rudolf Henning. *Relación con el espacio público*: genera una amplia área de cesiones al espacio público —111 099 m² de espacio libre entre los edificios—, que por no estar confinada por un muro o reja, es permeada por los ciudadanos comunes. Los bloques de apartamentos, que son distintos puesto que fueron diseñados de manera independiente por los arquitectos que participaron en el proyecto, se encuentran distanciados ampliamente del paramento, lo que genera vías espaciosas, ajardinadas y arboladas. *Movilidad al interior del proyecto*: en sus espacios exteriores, ofrece a los usuarios, para su movilidad, recreación, esparcimiento y socialización, grandes zonas verdes y arborizadas. En estas áreas, que no están vedadas al ciudadano común, el diseño urbano del proyecto fomenta la vida al aire libre y el encuentro, no solo entre los usuarios, sino además, con los habitantes de la ciudad. En el interior de los bloques de apartamentos la arquitectura no propone un lugar de encuentro entre vecinos, aparte de los encuentros azarosos y obligados en las áreas comunes de circulación. *Relaciones ecológicas*: debido a sus amplias zonas verdes —nutridamente arborizadas— la Colonia establece importantes relaciones ecológicas con el ambiente natural del territorio: las aves anidan en los árboles, y, teniendo en cuenta que en las zonas libres se dejaron los árboles que estaban allí, antes de la construcción del proyecto, se puede inferir que algunos de ellos pertenecen a especies nativas.

Róterdam, Holanda

El edificio Bergpolder es un conjunto de vivienda de nueve pisos, con 72 apartamentos, ubicado en la ciudad de Rotterdam. Fue construido entre 1933 y 1934. Es obra de los arquitectos Willem van Tijen, J. Brinkman y L. van der Vlugt. *Relación con el espacio público*: la construcción en altura permite liberar una parte del lote:

Se evidencia aquí que es posible otro tipo de ciudad, donde la arquitectura no solo sirva para modular las paredes, sino también para situar libremente en el espacio los volúmenes construidos, y donde los edificios se relacionen directamente con los espacios libres. (Benevolo, 1980, p. 660)

El acceso a la zona verde es exclusivo para los habitantes del edificio. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior del edificio se realiza a través de la caja de escaleras situada en uno de los extremos de la construcción, y por las circulaciones horizontales de cada piso, situadas a un lado del volumen y abiertas. La arquitectura propone un lugar de encuentro entre vecinos: la zona verde. *Relaciones ecológicas*: la zona verde del proyecto cuenta con

árboles y césped, de modo que establece relaciones con el entorno natural en el que se implanta la construcción.

París, Francia

La Unidad Residencial de Marsella es un edificio de vivienda de siete pisos, con 174 apartamentos dúplex, ubicado en la ciudad de Marsella. Fue construido entre 1946 y 1952. Es obra de Le Corbusier. Esta unidad de vivienda, en la que se concretan muchos de los planteamientos urbanos y arquitectónicos de Le Corbusier, contiene, por primera vez en la historia de la arquitectura, una serie de servicios comunitarios, como son: salón comunal, gimnasio, pista de atletismo, enfermería y guardería. El primer piso es libre y la azotea es de uso comunitario y alberga algunos de los servicios mencionados. *Relación con el espacio público*: la construcción en altura permite liberar una parte del lote y la planta libre hace permeable el edificio. El acceso a la zona verde es exclusivo para los habitantes del edificio. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior del edificio se realiza a través del punto fijo y las circulaciones horizontales. La arquitectura propone varios lugares de encuentro entre vecinos: la zona verde, la terraza, el salón comunal, la guardería y el gimnasio. *Relaciones ecológicas*: la zona verde del proyecto permite su arborización, de manera que establece relaciones con el entorno natural en el que se implanta la construcción.

Chicago, Estados Unidos

Promontory Apartments es un edificio de vivienda de 21 pisos, ubicado en la ciudad de Chicago, en la ribera sur del Lago Michigan. Fue construido entre 1947 y 1949, es obra de Mies van der Rohe y representa los postulados del movimiento moderno. *Relación con el espacio público*: la construcción en altura permite liberar una parte del lote, a manera de antejardín. El edificio es totalmente inaccesible para los ciudadanos. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior del edificio se realiza a través del punto fijo y las circulaciones horizontales. La arquitectura no propone lugares de encuentro entre vecinos. *Relaciones ecológicas*: el aislamiento que existe entre el edificio y la calle permite la presencia de una zona verde, no muy amplia, pero con espacio suficiente para una buena arborización.

Agrupaciones de vivienda en altura: Bogotá siglo XX

Durante la primera mitad del siglo XX Bogotá fue una ciudad en la que predominaban las viviendas de dos pisos. Si bien existían algunos edificios de vivienda de cuatro y más pisos en barrios del centro, como La Candelaria y La Concordia, los nuevos barrios de vivienda desarrollados en la década de 1930 —Teusaquillo, La Merced, Marly, Armenia, Palermo, Alfonso López, entre otros—, o en la década de 1940 —Bosque Calderón, Santa Fe, La Soledad, San Luis, El Recuerdo, entre otros—, se caracterizaron por contar con casas de dos pisos. Fue en las décadas de 1950 y 1960 cuando surgieron los primeros nuevos barrios en altura. A continuación se presentan algunos de ellos, porque resultan significativos para la argumentación de la tesis.

Centro Urbano Antonio Nariño-CUAN

El Centro Urbano Antonio Nariño (1952-1958) fue promovido inicialmente por Jorge Leyva, ministro de Obras Públicas de la época. La obra se inició por administración delegada y participaron en su diseño los arquitectos Rafael Esguerra, Enrique García Merlano, Daniel Suárez, Juan Meléndez y Néstor Gutiérrez. Hacia 1957 la obra fue vendida al Instituto de Crédito Territorial, quien se encargó de finalizarla. El proyecto se desarrolló a partir del concepto de supermanzanas,

en las cuales y de manera aislada se implantaron 23 edificios, 9 de 13 pisos y 6 de 4 pisos, para un total de 960 apartamentos. El primer piso, siguiendo los postulados de Le Corbusier en la Unidad Habitacional de Marsella, se dejó libre (Maya, 2007; Espinosa, 2007). *Relación con el espacio público*: el proyecto fue rodeado por una malla, la cual solo pueden trasponer los usuarios del CUAN o sus visitantes a través de las distintas porterías. Este encerramiento bloquea los flujos urbanos y desarticulan el proyecto con el resto de la ciudad. *Movilidad al interior del proyecto*: al interior de la malla, la amplitud de las zonas verdes y su amueblamiento benefician el encuentro y la socialización entre habitantes del CUAN. Por su parte, los bloques de edificios de 13 pisos no tienen acceso restringido de modo que cualquier persona puede desplazarse libremente por sus puntos fijos o circulaciones horizontales. Lo anterior no sucede en los bloques de cuatro pisos, en los cuales el primer piso no es de planta libre y la accesibilidad depende de la puerta de ingreso a cada edificio. *Relaciones ecológicas*: las amplias zonas verdes, profusamente arboladas desde sus inicios, generan una excelente relación con el entorno natural.

Conjunto El Polo

Conjunto de vivienda distribuido en dos bloques de cuatro pisos, para un total de 60 apartamentos. Fue construido en 1959, y es obra de los arquitectos Rogelio Salmona y Guillermo Bermúdez y financiado por el Banco Central Hipotecario. *Relación con el espacio público*: en su diseño original el proyecto estaba integrado y abierto al tejido urbano, de modo que era permeable a los flujos peatonales. Sin embargo, actualmente se encuentra rodeado por un muro de ladrillo que impide el acceso a quienes no habitan en el conjunto. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior del edificio se realiza a través de los puntos fijos y las circulaciones horizontales, abiertas a la calle. La arquitectura propone un lugar de encuentro entre vecinos: la zona verde entre los bloques. *Relaciones ecológicas*: el proyecto cuenta con áreas verdes bien arborizadas.

Ciudad Kennedy

El antecedente más importante, por su extensión y densidad, es Ciudad Kennedy. Una ciudad satélite organizada a partir del concepto de supermanzanas, distanciada de la Bogotá de aquellos años y auspiciada por la Alianza para el Progreso, un programa de ayuda a los países latinoamericanos gestado por el presidente de los Estados Unidos John F. Kennedy, quien en 1961 visitó la ciudad de Bogotá para dar inicio al proyecto. El diseño y la construcción estuvieron a cargo del Instituto de Crédito Territorial. El proyecto se denominó originalmente Ciudad Techo, debido a que se construyó en las inmediaciones del antiguo aeropuerto de Techo (llamado así, porque era una de las zonas menos lluviosas de la ciudad). Tras el asesinato de Kennedy en Texas, en el año 1963, el proyecto cambió de nombre: Ciudad Kennedy. En su diseño original, este megaproyecto estaba constituido por bloques de apartamentos de cinco pisos y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos, para un total de 14000 unidades de vivienda (Espinosa, 2007; Maya, 2007). *Relación con el espacio público*: en el momento de su construcción, Ciudad Kennedy creó una ciudad satélite, de manera que no se puede hablar de “relación con el espacio público”, pues se creó con ella un inmenso y nuevo espacio público. Las relaciones con Bogotá dependían de la Avenida de Las Américas. No obstante, cabe señalar que el espacio público de Ciudad Kennedy, al menos en su diseño original, era perfectamente fluido y libre de restricciones de cualquier tipo, como mallas o muros. *Movilidad al interior del proyecto*: la movilidad peatonal es fluida a través de las áreas libres del proyecto, lo que beneficia el encuentro y la socialización entre los habitantes. En el interior de los bloques de apartamentos las circulaciones verticales y horizontales son netamente funcionales, los encuentros son azarosos o forzados. *Relaciones ecológicas*: las zonas libres de Ciudad

Kennedy, en su origen carentes de árboles como se aprecia en la fotografía, con el tiempo fueron arborizándose, por lo que establecieron relaciones con el entorno natural.

Multifamiliar Calle 26

Es uno de los primeros conjuntos estrictamente cerrados de Bogotá. El diseño fue realizado por los arquitectos Arturo Robledo y Ricardo Velásquez, y se construyó en 1964 por cuenta del Banco Central Hipotecario. Está conformado por edificios de cuatro pisos que se disponen alrededor de una zona verde central, sin árboles. Los garajes se encuentran en el primer piso de los edificios, a todo lo largo de las calles perimetrales. El acceso de los vehículos a los garajes, impide la plantación de árboles en los andenes que hacen parte de las áreas exteriores de la agrupación. *Relación con el espacio público:* la distribución de las edificaciones niega toda posibilidad de relación con el espacio público: no hay relaciones visuales entre el adentro, del conjunto, y el afuera; la única relación entre lo privado y lo público es una portería estrictamente vigilada. Es un proyecto impenetrable para el ciudadano común. *Movilidad al interior del proyecto:* la zona verde central genera un lugar apropiado para el encuentro de los habitantes del proyecto. Las circulaciones verticales de los bloques son meramente funcionales, los encuentros son entonces azarosos u obligados. *Relaciones ecológicas:* la zona verde central es un área desaprovechada para establecer relaciones de carácter natural con el entorno y el territorio. El sistema de parqueos excluye la posibilidad de plantar árboles. El único aporte del proyecto al equilibrio de la naturaleza es la zona verde, puesto que permite la infiltración de las aguas lluvias al subsuelo.

Barrio Pablo VI

Proyecto diseñado y construido en 1967 por arquitectos e ingenieros del Instituto de Crédito Territorial, en un lote que para esa época se encontraba en los bordes de la ciudad. Su objetivo inicial era el de albergar a los peregrinos que arribarían a Bogotá durante la visita del papa Pablo VI, en 1968. Luego, se ofreció como soluciones de vivienda a ciudadanos de clase media. El proyecto se desarrolló a partir de bloques de apartamentos de cinco pisos de altura —con locales comerciales y parqueaderos cubiertos en el primer piso—, los cuales se implantaron en el lote dejando amplias zonas verdes entre ellos, y generando un centro para el conjunto: la plazoleta. *Relación con el espacio público:* el barrio Pablo VI está rodeado por un muro de ladrillo y concreto, en parte transparente pero infranqueable, y cuenta con tres porterías para el acceso. Sin embargo, funciona de manera muy diferente al Centro Urbano Antonio Nariño, pues a nadie se le niega la entrada. El proyecto es perfectamente permeable para cualquier ciudadano, transite a pie o en automóvil. Aunque está delimitado por un muro se inserta en la trama de su entorno inmediato, permitiendo que los flujos urbanos circulen a través de él. Incluso, algunas rutas de transporte público transitan por sus calles. *Movilidad al interior del proyecto:* la movilidad peatonal es fluida a través de las áreas libres del proyecto, lo que beneficia el encuentro y la socialización entre los habitantes. El hecho de que exista una plazoleta central incrementa el encuentro comunitario. En el interior de los bloques de apartamentos las circulaciones, especialmente las verticales, son amplias y con descansos que se abren sobre balcones. Esto contribuye al encuentro y la socialización entre vecinos de un mismo bloque. *Relaciones ecológicas:* las amplias zonas verdes, profusamente arboladas desde sus inicios, generan una excelente relación con el entorno natural, pues sirven de hábitat y lugar de reproducción para muchas especies de aves, y algunas de las especies plantadas, les brindan alimento.

Residencias El Parque

En 1971 se concluyó la construcción de las Residencias El Parque, obra emblemática de la ciudad de Bogotá diseñada por el arquitecto Rogelio Salmona y financiada por el Banco Central Hipotecario. El conjunto se compone de tres torres de 39, 32 y 22 pisos, que suman en total 294 apartamentos. Los primeros pisos están destinados a locales comerciales y servicios comunitarios, y bajo ellos está el parqueadero subterráneo al que se accede desde cualquiera de las tres torres (Maya, 2007). El proyecto se integra con la morfología del lugar —la Plaza de Toros de Santa María—, con el espacio público circundante y con el Parque de la Independencia. *Relación con el espacio público*: el proyecto es totalmente abierto a nivel de la calle, de manera que se enlaza con la trama urbana y forma parte de los recorridos de la ciudad. El primer piso de las torres, destinado a locales comerciales, plazoletas y servicios comunitarios, genera estrechas relaciones con los habitantes del entorno inmediato. Las escalinatas que lo articulan con el Parque de La Independencia son uno de los gestos más generosos del proyecto para con la ciudad, y están al servicio de todos los habitantes de la ciudad. *Movilidad al interior del proyecto*: al interior de las torres la movilidad se da a través del punto dijo y las circulaciones horizontales de cada piso, que son amplias y abiertas y están en el borde interno de las curvas estructuras. Los encuentros en esas zonas comunes son amables merced a la calidad espacial de las mismas. *Relaciones ecológicas*: el proyecto presenta tres lugares plenos de vegetación: la esquina sur sobre la carrera quinta, el área de aislamiento con la Plaza de Toros y las escalinatas que lo articulan de modo sublime con el Parque de La Independencia.

Nueva Santa Fe

Conjunto de vivienda de cuatro pisos de altura ubicado en un terreno de cerca de 13 hectáreas en el centro histórico de la ciudad. Proyecto de renovación urbana que exigió para su construcción la demolición de diez manzanas. Fue construido en 1986, el diseño corresponde a los arquitectos Rogelio Salmona, Jaime Camacho, Julián Guerrero y Pedro Mejía, y fue financiado por el Banco Central Hipotecario a través de FONADE. “En su configuración se adoptó el tipo claustro, predominante en el sector y que fue aplicado como forma preferencial para la conformación de la vivienda” (Maya, 2007, pp. 46-47). *Relación con el espacio público*: el conjunto Nueva Santa Fe se integra con la red vial de la ciudad y los primeros pisos están destinados a locales comerciales, prestando servicios a la comunidad del conjunto y del sector. Sin embargo, el diseño que se basa en el claustro colonial, funciona como un conjunto cerrado, o mejor, como una serie de varios conjuntos cerrados. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior de cada bloque se realiza a través de los puntos fijos y las circulaciones horizontales, abiertas los patios centrales. La arquitectura propone lugares de encuentro entre vecinos: las zonas verdes centrales. *Relaciones ecológicas*: cada bloque o claustro contiene un gran patio interior que sirve de área verde comunitaria. En algunos casos estos patios están bien arborizados, por lo que establecen lugares para la reproducción de las aves.

Parque Central Bavaria

Proyecto de renovación urbana en el área que ocupaba la fábrica de Cervecería Bavaria, en un lote de siete hectáreas de extensión. El proyecto, además de vivienda, incluye locales comerciales, oficinas, hotel y varias plazoletas. Fue construido en la década de 1990, y en el diseño arquitectónico participaron las firmas de arquitectos Obregón & Bueno, Taller de la Ciudad, Rueda & Morales y Eduardo Samper. *Relación con el espacio público*: el proyecto se inserta en la compleja trama urbana del centro internacional de Bogotá, y genera una serie de espacios públicos peatonales que se despliegan como una serie de patios centrales, plazoletas y plazas, algunos de ellos densamente

arborizados. El ciudadano común accede por distintos puntos al proyecto y disfruta plenamente de los espacios que se ponen a su disposición. *Movilidad al interior del proyecto*: el desplazamiento de los usuarios al interior del proyecto se realiza a través de las áreas libres ya mencionadas, y por los puntos fijos de las diversas construcciones que constituyen el conjunto. La arquitectura propone muchos lugares de encuentro entre vecinos: los patios centrales, las plazas y las plazoletas. *Relaciones ecológicas*: el proyecto cuenta con áreas verdes muy bien arborizadas, y con un parque, por lo que establece lugares para la reproducción de las aves y el contacto con la naturaleza.

Agrupaciones de vivienda en altura “cerradas”

Desde la década del setenta a nuestros días Bogotá se ha visto invadida por proyectos de vivienda en altura que se caracterizan por ser completamente cerrados, es decir, rodeados en su perímetro por una reja, cerca o muro infranqueable, que causa aislamiento de los habitantes, del conjunto y la ciudad, y ruptura del tejido urbano. Hacer un listado de ellos es realmente imposible dado su altísimo número, pero se pueden mencionar algunos de ellos: La Floresta, 353 unidades de vivienda entre casas y apartamentos construida en 1974; Multicentro, 1194 apartamentos construidos en 1974; Entre Ríos, 880 apartamentos construidos entre 1974 y 1981; Santacoloma, 286 apartamentos construidos en 1978; Usatama, 1154 apartamentos construidos en 1979; Metrópolis, bloques de apartamentos construidos en 1982; Atabanza, 896 apartamentos construidos en 1985. Aparte de las grandes urbanizaciones mencionadas anteriormente, se han construido en Bogotá innumerables conjuntos cerrados de menor tamaño, y en todos los sectores de la ciudad, los cuales se ofertan en el mercado inmobiliario destacando uno de sus atributos: la seguridad que brindan por ser conjuntos “cerrados”.

La tendencia actual para agrupar viviendas en altura, tanto en Bogotá como en muchas ciudades latinoamericanas, es la del “conjunto cerrado”. Las ciudades se están desarrollando a partir de ese esquema que genera una serie de efectos colaterales que fragmentan las ciudades y generan miedo y segregación social. Los aspectos negativos de las agrupaciones cerradas se analizarán en detalle en otro artículo.

CONCLUSIONES

Las agrupaciones de vivienda en altura surgieron en las primeras grandes ciudades. La escasez de suelo urbanizable, debido al incremento poblacional, generó desarrollos en altura desde la Roma antigua, una ciudad que en su período más floreciente albergó más de un millón de habitantes. Durante el Medioevo, este tipo de agrupaciones cambiaron en parte su uso, puesto que en lugar de los apartamentos de la *insulae* romana, se construyeron para albergar grandes comunidades de artesanos. Es entonces durante el Renacimiento cuando se instaura el concepto de agrupación de vivienda en altura, especialmente con obras realizadas en París, como los edificios de apartamentos que conforman la Place Dauphine, la Place Royal, o la Place Vendôme. Durante el siglo XIX se destacan las agrupaciones de vivienda en altura de la ciudad de Bath, Inglaterra, así como las construcciones de cuatro pisos y altillo que se consolidaron en los grandes sectores de París que intervino Haussmann. El siglo XX está colmado de ejemplos emblemáticos, pero cabe destacar el La Casa de la calle Franklin, en París; La Casa Milá, en Barcelona; el edificio de la Michaelerplatz, en Viena; el barrio Britz y la Colonia Siemensstadt en Berlín; el edificio Bergpolde, en Róterdam; La Unidad Residencial de Marsella, en esa ciudad; y el edificio Promontory Apartments, en Chicago. En Bogotá también se destacan una serie de conjuntos de vivienda en altura, pero la tendencia actual, tanto en Bogotá como en muchas ciudades latinoamericanas, es la del “conjunto cerrado”, que genera efectos negativos a nivel espacial, social, económico, y cultural en las ciudades.

REFERENCIAS

- Benevolo, L. (1980). *Historia de la arquitectura moderna*. Barcelona: G. Gili.
- Benevolo, L. (1981a). *Diseño de la ciudad – 5. El arte y la ciudad contemporánea*. Barcelona: G. Gili.
- Benevolo, L. (1981b). *Diseño de la ciudad – 4. El arte y la ciudad moderna del siglo XV al XVII*. Barcelona: G. Gili.
- Borst, A (1990). *Forme di vita nel Medioevo*. Napoli: Guida Editore.
- Carcopino, J. (1941). *Daily Life in Ancient Rome: The People and the City at the Height of the Empire*. London: Lowe and Brydome Printers.
- Espinosa, L.D. (2007). El Estado en la construcción de las áreas residenciales en Bogotá. En *Urbanismos. Áreas Residenciales I*. (pp. 56-73). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *Revista Eure*, 30(91), 29-52.
- Maya, T. (2007). Áreas residenciales y desarrollo urbano en Bogotá. En *Urbanismos. Áreas Residenciales I*. (pp. 23-55). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Meyer, K. y Bähr, J. (2004). La difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 32, 39-53.
- Morris, A. (1984). *Historia de la forma urbana desde sus orígenes hasta la Revolución Industrial*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Pérgolis, J.C. (2002). *La plaza. El centro de la ciudad*. Bogotá: Editorial Stoa Libris/Universidad Nacional de Colombia/Universidad Católica de Colombia.