



Hábitat residencial

Configuración
del entorno
en la vivienda
colectiva

Constanza Cobo Fray



**UNIVERSIDAD DE
SAN BUENAVENTURA
CALI**

Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño

166

165

159

2020



EDITORIAL
BONAVENTURIANA

UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA



UNIVERSIDAD DE
SAN BUENAVENTURA
CALI

Hábitat residencial

Configuración
del entorno
en la vivienda
colectiva

Constanza Cobo Fray

2020

Cobo Fray, Constanza

Hábitat residencial. Configuración del entorno en la vivienda colectiva / Constanza
Cobo Fray.-Cali : Editorial Bonaventuriana, 2020

87 páginas
ISBN: 978-958-5415-64-5

1. Edificios residenciales 2. Conjuntos residenciales 3. Arquitectura doméstica 4. Viviendas multifamiliares 5. Hábitat residencial 6. Desarrollo urbano - Cali (Colombia) 7. Arquitectura y urbanismo 8. Vivienda popular 9. Barrios residenciales 10. Diseño de viviendas 11. Apartamentos - Diseños y planos I. Tít.

728 (D 23)
C657

© Universidad de San Buenaventura Cali
 Editorial Bonaventuriana

Hábitat residencial. Configuración del entorno en la vivienda colectiva.

© Constanza Cobo Fray
Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño
Universidad de San Buenaventura Cali
Colombia

Universidad de San Buenaventura
Colombia

© Editorial Bonaventuriana, 2020
Universidad de San Buenaventura
Dirección Editorial de Cali
Calle 117 No. 11 A 62
PBX: 57 (1) 520 02 99 - 57 (2) 318 22 00 – 488 22 22
e-mail: editorial.bonaventuriana@usb.edu.co
www.editorialbonaventuriana.usb.edu.co
Colombia, Sur América

El autor es responsable del contenido de la presente obra.
Prohibida la reproducción total o parcial de este libro por cualquier medio, sin permiso escrito de la Editorial Bonaventuriana.
© Derechos reservados de la Universidad de San Buenaventura.

ISBN: 978-958-5415-64-5
Libro digital
Cumplido el depósito legal (ley 44 de 1993, decreto 460 de 1995 y decreto 358 de 2000)

Forografías: Cristian Daniel Fernández Gutiérrez

Diseño: Carlos Cárdenas

Impreso en Colombia - Printed in Colombia.
2020

Agradecimientos

A todos aquellos que colaboraron en esta investigación e hicieron posible este libro, en especial:

A los arquitectos: Lydia Prati de Ramelli, diseñadora de la Ciudadela Comfandi; Orlando Sepúlveda Mellado, director de tesis maestría en Hábitat Residencia, INVI Universidad de Chile

A Luis Alfredo Loaiza, sociólogo asesor en metodologías de análisis cualitativas.

A los estudiantes monitores, hoy arquitectos: Luz Elena Vega, Julián Ricci, Cristian Daniel Fernández y Alexandra Muriel.

A los miembros de la junta de acción comunal y a los habitantes que colaboraron con las encuestas y participantes en los grupos focales.

A Juan Marco Duque, decano de la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño y a la Universidad de San Buenaventura Cali, por su apoyo en la investigación y en la publicación de este libro.

Finalmente, a mi familia por su apoyo incondicional.

HÁBITAT RESIDENCIAL. Configuración del entorno

11

Introducción

11

13

Capítulo 1

La investigación

15

Identificación del caso de estudio

16

La configuración del hábitat residencial

20

Hábitat residencial

20

Relaciones ámbito público-ámbito privado.

21

Agrupaciones de vivienda. Propuesta urbanística para estratos medios y bajos

22

Intervenciones de los pobladores

26

29

Capítulo 2

Lecturas del análisis de las intervenciones del habitante en el entorno inmediato a sus viviendas.

31

Análisis físico espacial.

31

Parámetros generales

32

Patrón urbanístico

32

Análisis por tipologías de espacios públicos

35

Resultados del análisis de caso Ciudadela Comfandi en la ciudad de Cali, Colombia.

38

Lecturas de los fenómenos de transformación por tipos (análisis cualitativo)

39

Lecturas de transformaciones.
Tipos 1 y 2, pasaje y pasaje
peatonal 44

Lecturas de transformaciones.
Tipos 3 y 4, calles vehiculares/
parqueaderos, perimetrales
e interna 49

Lecturas de transformaciones
tipo 5, pasaje peatonal
principal/parque barrial 52

**Lecturas de los fenómenos
de transformaciones por
comparación de tipos 55**

Cambio de altura en las
viviendas, proceso de
redensificación, ampliación
o englobe 55

Cambio de usos 65

Transformaciones en el
espacio público inmediato
a la vivienda 68

75 Capítulo 3

**Conclusiones y
recomendaciones 77**

Modelo urbano versus
construcción de la ciudad 77

Transformaciones versus
construcción del hábitat
residencial 78

Modelo de análisis versus
fenómenos de transformación 80

83 Referencias

Bibliografía básica 85

Bibliografía complementaria 87

Introducción

El tema central de esta investigación se apoya en las concepciones teóricas del Instituto de Vivienda (INVI) de la Universidad de Chile, y más precisamente en los planteamientos de la maestría en hábitat residencial que imparte la misma universidad, cuyos fundamentos consideran el hábitat residencial el producto de un proceso de conformación, en el cual los seres humanos intervienen directa, activa y progresivamente, mediante la incorporación de distintas formas de organizaciones socioculturales, territoriales y político-económicas (Arriagada 2010).

En este contexto esta investigación evalúa el impacto de los proyectos de arquitectura en la construcción del hábitat residencial, ya sea para estimular o reprimir procesos socioculturales o económicos propios de las dinámicas cotidianas del habitar. Se considera que los proyectos de arquitectura son capaces de asumir las intervenciones que los habitantes efectúen, enriqueciendo así tanto el espacio físico como sociocultural, lo cual se constituye en un complemento del habitar y no en un obstáculo.

Dos condiciones básicas contribuyen a que esta arquitectura sea mejor. La primera se centra en la participación de la población objetivo en la concepción del proyecto, y la segunda en entender que cuando se hace arquitectura se está haciendo ciudad e inherentemente se construyen el ámbito privado (descanso e intimidad) y el ámbito público (socialización e intercambio). No se puede concebir una buena arquitectura si se consideran solo los requerimientos privados o los públicos.

En la ciudad de Santiago de Cali, donde se desarrolla esta investigación, estos fenómenos de transformación son recurrentes. Se considera que el estudio y reconocimiento de estos fenómenos físicos y culturales evidenciados en las in-

tervenciones de los habitantes en sus viviendas y entornos, se pueden convertir en herramientas de planificación para propuestas futuras.

Es a partir de estas consideraciones que la investigación que sustenta esta publicación estudia el proceso de construcción del hábitat residencial por parte de los pobladores. Ello se refleja en las intervenciones que ejecutan en sus viviendas y en su entorno, las cuales tienden a adecuar el espacio físico tanto público como privado a las necesidades de habitabilidad propias.



Capítulo 1

La investigación

El escrito que aquí se presenta es una investigación básica que inquiriere acerca del hábitat residencial en poblaciones de bajos recursos de la ciudad de Cali y su relación con los proyectos de vivienda social producto de la implementación de políticas públicas. Se desarrolla a partir de un estudio de casos a escala local, su análisis, descripción y proposición.

Esta investigación; “La configuración del hábitat residencial en poblaciones de bajos recursos. Una mirada desde el estudio de las intervenciones realizadas por los pobladores en proyectos de vivienda social de escala urbana”, se desarrolla en la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad de San Buenaventura Cali, Colombia y su contenido es la tesis con la que obtuve la maestría en Hábitat Residencial en la Universidad de Chile. El director de la tesis fue el doctor en Arquitectura Orlando Sepúlveda Mellano, catedrático de la misma universidad.

Para su realización se conformó un equipo con estudiantes de los últimos semestres quienes participaron como monitores ayudantes de investigación. Su trabajo principal se centró en la recolección de datos y el procesamiento y elaboración del material gráfico. Esta participación fortalece los conocimientos adquiridos en los cursos y los introduce en el campo de la investigación.

También se contó con la asesoría de un profesional de las ciencias sociales, el sociólogo Luis Alfredo Loaiza, quien prestó su asistencia para el proceso de diseño de metodologías, instrumentos y procesamiento de la información recolectada en campo, a partir de la aplicación de encuestas y entrevistas a habitantes y líderes comunitarios del conjunto habitacional estudiado: la Ciudadela Comfandi, localizado en la ciudad de Cali, Colombia. Su asesoría fue vital para el manejo de los instrumentos y técnicas de procesamiento de la información.



En el 2015, se hizo una primera publicación de la investigación en el libro *Precisiones sobre la vivienda. Cuatro miradas de análisis*, en el capítulo cuatro *Modelo de análisis de las intervenciones del habitante en el entorno inmediato de conjuntos de vivienda social en Cali, Colombia*, en coautoría con el sociólogo Luis Alfredo Loaiza Quintero. La publicación estuvo a cargo de la Editorial Bonaventuriana de la Universidad de San Buenaventura Cali, Colombia.

Como complemento a la anterior publicación, la actual está enfocada en presentar el sustento teórico de la investigación, los resultados del análisis producto de la aplicación de la metodología de análisis presentada en la anterior publicación, y las conclusiones y recomendaciones finales.

Identificación del caso de estudio

El proyecto Ciudadela Comfandi es una agrupación de 1427 viviendas, diseñado por la arquitecta Lydia Prati de Ramelli, en el año de 1988.

Este proyecto se desarrolla como parte de la actual política de vivienda en Colombia, planteada después de la Constitución de 1990, en la cual los proyectos de vivienda para estratos medios y bajos estarían a cargo de las cajas de compensación, instituciones privadas que proveen bienestar a los trabajadores en salud, educación, recreación y acceso a vivienda, principalmente.

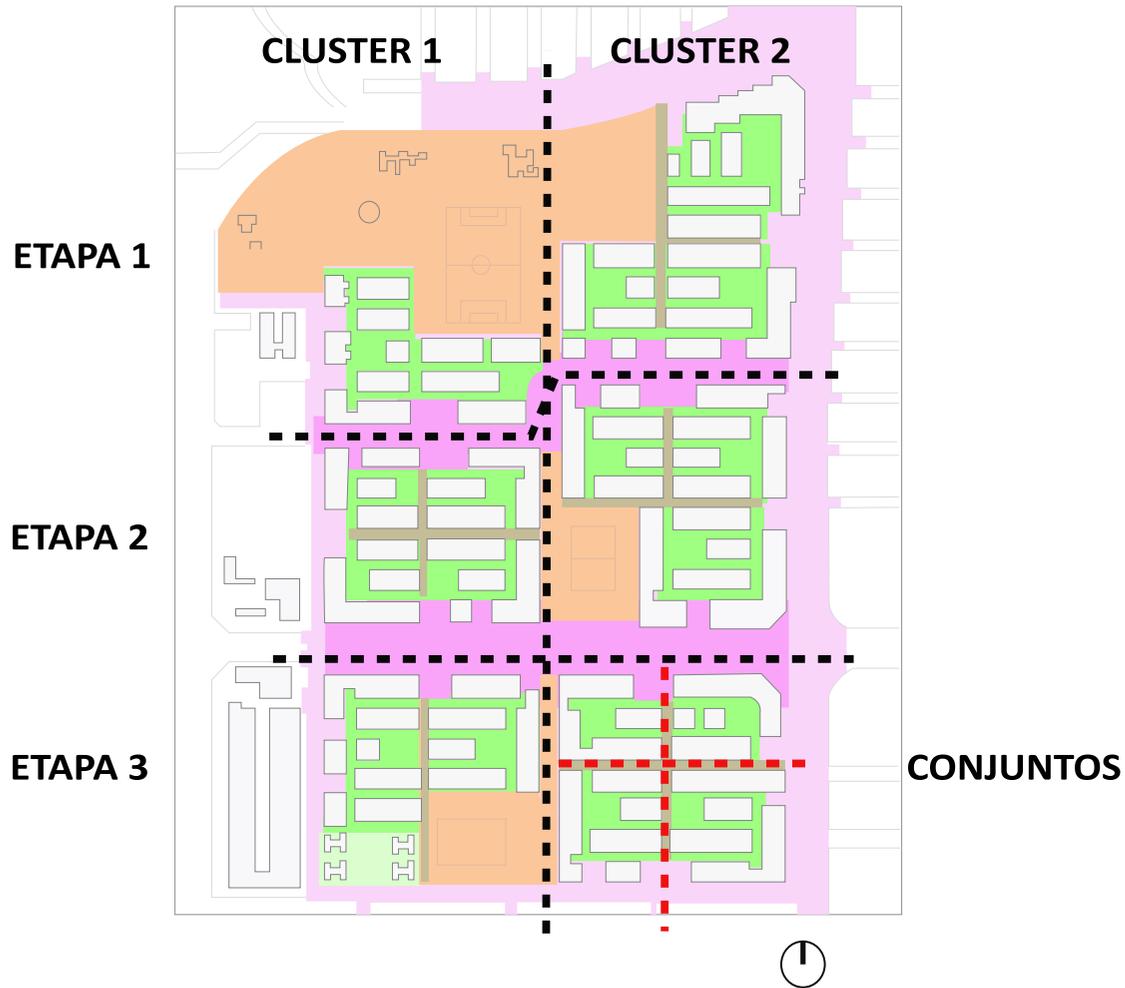
En este proyecto se manifiestan las teorías urbanísticas del arquitecto Germán Samper implementadas en las normas mínimas de urbanización, servicios públicos y servicios comunitarios del otrora Instituto de Crédito Territorial (ICT) y el Departamento de Planeación Nacional para agrupaciones de viviendas.

Su estructura urbana es muy clara. Se divide en tres etapas que coinciden con la construcción del proyecto y estas a su vez se dividen en dos clústeres. La separación de las etapas se hace por una red de calles vehiculares perimetrales las cuales se complementan con un sistema de parqueaderos comunitarios. El interior de las etapas se organiza por un sistema de pasajes peatonales (de diferentes jerarquías), un conjunto de parques vecinales y las unidades de viviendas agrupadas en manzanas compactas.

El proyecto también plantea un eje peatonal principal que teje cada etapa y separa los clústeres sobre los cuales se localizan tres parques de escala barrial con usos

recreativo-deportivos, y una serie de equipamientos: centro de salud, supermercado, escuela, colegio e iglesia (Figura 1, Cuadro 1 y Cuadro 2).

Figura 1
Estructura urbana de la agrupación de vivienda Ciudadela Comfandi



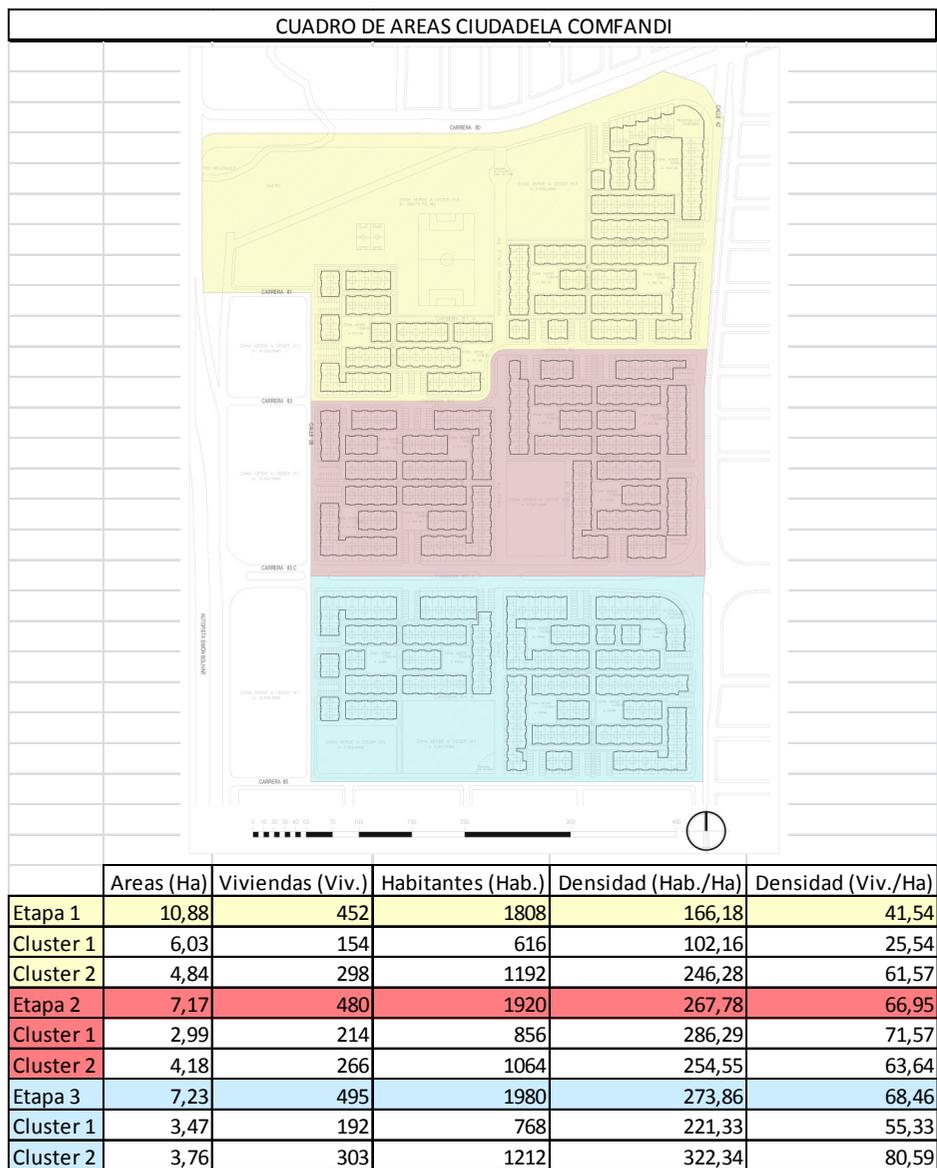
	Cil. Interior / Parqueadero		Pas. peatonal ppal / Parque barrial		Pasaje / Parque vecinal
	Cil. Perimetral / Parqueadero		Pas. peatonal secundario		Zona común

Fuente: elaboración propia

Cuadro 1
Cuadro de conteo de viviendas según la estructura urbana general de la agrupación.

CONTEO INICIAL DE VIVIENDAS BARRIO CIUDADELA COMFANDI					
ETAPA	CLUSTER	CONJUNTO	CANTIDAD VIVIENDAS	TOTAL CLUSTER	TOTAL ETAPA
1	1	G	88	154	452
		H	66		
	2	I	122	298	
		J	102		
		K	74		
2	1	D	55	214	480
		E	66		
		F	32		
		C	61		
	2	M	66	266	
		L	88		
N		112			
3	1	A	98	192	495
		B	94		
	2	R	65	303	
		O	60		
		P	95		
		Q	83		
				1427	

Cuadro 2
Cuadro de áreas y densidades del caso de estudio Ciudadela Comfandi.



Fuente: elaboración propia



La configuración del hábitat residencial

Hábitat residencial

Como ya se mencionó, esta investigación se basa en las concepciones teóricas del Instituto de Vivienda (INVI) de la Universidad de Chile y particularmente en proposiciones de su maestría en Hábitat Residencial. En este sentido, la noción de hábitat se entiende como

(...) el resultado de un proceso en permanente conformación de lugares en distintas escalas referidos al territorio que se distinguen por una forma particular de apropiación, dado por un vínculo cotidiano con unidades de experiencias singulares, potenciando relaciones de identidad y pertenencia, a partir de lo cual el habitante lo interviene y configura.

Sistema integrado, complejo y dinámico, marcado por la interacción de tres dimensiones transversales; la dimensión territorial, la dimensión sociocultural y la dimensión político económico (Propuesta INVI, 2005. Equipo de investigación SIV).

En esta definición se evidencia que más que una realidad dada o natural, el hábitat residencial es el producto de un proceso de conformación en el cual los seres humanos intervienen directa, activa y progresivamente, mediante la incorporación de distintas formas de organización sociocultural, territorial y político-económica (Arriagada, 2010).

En este contexto también es importante reflexionar acerca de la importancia de los proyectos de arquitectura en la construcción del hábitat residencial, ya sea para estimular o reprimir procesos socioculturales o económicos propios de las dinámicas cotidianas del habitar. Los proyectos de arquitectura deben ser capaces de asumir las intervenciones de los habitantes, enriqueciendo así tanto el espacio físico como sociocultural, lo cual se constituye en un complemento del habitar y no en un obstáculo.

Dos condiciones básicas que contribuyen para que esta arquitectura sea mejor, son las siguientes. La primera se centra en la participación de la población objetivo en la concepción del proyecto, y la segunda en entender que cuando se hace

arquitectura se está haciendo ciudad y consecuentemente se construyen el ámbito privado (descanso e intimidad) y el ámbito público (socialización e intercambio). No se puede concebir una buena arquitectura si se tienen en cuenta solo los requerimientos privados o públicos.

Relaciones ámbito público-ámbito privado

Para mayor claridad respecto de la configuración del hábitat residencial, es importante detenerse en entender las relaciones que se generan entre lo público (aspectos legales) y lo privado (la propiedad) cuando se piensa en el papel que el espacio público y el espacio privado desempeñan en la acción de propiciar mejor calidad habitacional, mejores barrios y mejores ciudades. Asimismo, se debe atender la perspectiva social: modos de vida, necesidades básicas de intimidad y sociabilidad, lo que también constituye una mirada desde los comportamientos humanos.

Saldarriaga (1997), plantea la importancia de considerar a partir de su génesis, todos los elementos participantes en la fundación de las ciudades coloniales: infraestructura, espacio público, espacio privado, edificaciones para la vivienda, edificaciones jerárquicas, etc. Igualmente, hace énfasis en la importancia de la relación jerárquica entre estos elementos. Es decir, establecer una estructura con límites claros entre lo privado y lo público y con los umbrales y espacios de transición.

El espacio privado se delimitó con el muro casi hermético de la fachada y se desarrolló en los predios individuales dispuestos en el interior de las manzanas. La claridad en la delimitación de lo público se correspondía con igual claridad en la definición de los diversos recintos del mundo privado y, entre ellos, de los diferentes umbrales y espacios de transición (p. 112).

Se podría decir que se daba una relación simbiótica entre el contenido (el espacio público) y el contenedor (la arquitectura) y por ende, cualquier modificación del contenedor afectaba radicalmente el contenido.

En el caso actual de las ciudades colombianas, la gran mayoría de las intervenciones que se hacen con proyectos destinados a vivienda de bajos recursos –indistintamente del lugar donde se practiquen– llámense áreas nuevas (expansión

urbana) o áreas urbanas consolidadas (renovación o consolidación), carecen de todo valor arquitectónico y urbanístico debido a que se han gestado con base en la lógica de la rentabilidad económica que se puede obtener de ellos. Son proyectos concebidos desde lo privado y hacia lo privado.

La pérdida de importancia de la reflexión sobre el diseño de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos, desde la arquitectura y el urbanismo, se ha debido en gran medida a la concepción de la planeación de la ciudad desde la óptica económica, lo cual ha originado problemas estructurales que han conducido a formas de crecimiento urbano guiadas exclusivamente por la racionalidad del mercado (Tarchópulos y Ceballos, 2005, p. 25).

Agrupaciones de vivienda. Propuesta urbanística para estratos medios y bajos

Como una manera de contrarrestar el panorama que se venía exponiendo en relación con la construcción y el crecimiento de ciudad en general, el arquitecto German Samper¹ introduce, en su investigación teórica-proyectual, interesantes planteamientos sobre la construcción de la ciudad actual, sus dinámicas de consolidación y, específicamente, sobre la vivienda y su relación con la ciudad y la ciudadanía.

El principal aporte de la investigación de Samper radica en el reconocimiento de los valores de la ciudad tradicional, ciudad compacta y de baja densidad, en donde el espacio público (espacio abierto) desempeña un papel protagónico. También se centra en las preocupaciones contemporáneas sobre densidad, déficit habitacional, escasez de tierras y producción masiva en serie de viviendas para estratos medios y bajos.

La ciudad compacta de densidad alta, lograda con viviendas unifamiliares y multifamiliares de altura media, las relaciones amables y apropiadas entre lo construido y los espacios abiertos y un trabajo integral de los diferentes elementos de la estructura urbana, son contenidos que Samper explora reiterativamente en sus proyectos (Ángel y O'Byrne, 2012).

1. Germán Samper Gnecco (Bogotá, 1924). Arquitecto egresado de la Universidad Nacional de Colombia en 1947. Vive en París entre 1948 y 1953 y trabaja en el despacho de Le Corbusier. Desde 1949 inicia en esa ciudad una investigación en vivienda que continúa hasta el presente.

Considera que la vivienda ocupa un lugar fundamental en el desarrollo y el bienestar de las personas como seres individuales y como integrantes de comunidades urbanas, elemento esencial de la vivienda en la construcción de ciudad y de ciudadanía (Ángel y O'Byrne, 2012).

De acuerdo con los planteamientos de Samper, es claro que la relevancia de un buen proyecto de vivienda no estriba solo en resolver las unidades de vivienda, sino también en la manera como estas se agrupan. Es así como la ciudad que se propone con ellas dará las calidades a sus futuros habitantes (Ángel y O'Byrne, 2012).

Estas ideas tienen su origen en la propuesta de la ciudad jardín horizontal, vivienda baja de baja densidad (VB-BD) (Inglaterra) y en la propuesta planteada por Le Corbusier y los CIAM, ciudad jardín vertical, vivienda en altura llamada vivienda alta de alta densidad (VA-AD) (Francia). Samper combina las dos anteriores y propone una vivienda compacta de pocos pisos denominada vivienda baja de alta densidad (VB-AD).

Esta propuesta plantea sectores urbanos aislados del tráfico vehicular, un sistema de red vehicular perimetral y redes peatonales interiores, así como una agrupación de viviendas compactas, sin aislamientos laterales ni antejardín, alrededor de un espacio común, logrando con ello una economía de terreno y un aumento en la densidad.

La propuesta urbana de Samper está más relacionada con la visión culturalista de la ciudad de los italianos de los años sesenta y con las propuestas de los hermanos Krier en los años ochenta (Ángel y O'Byrne, 2012).

Paralelo a la investigación de Samper, se propone en Lima, Perú, en 1969, el Concurso Internacional de Vivienda Previ,² al cual es invitado Samper. Las bases del concurso

(...) proponían que el barrio se desarrollara con vivienda baja de alta densidad, casas con patio, con posibilidad de un crecimiento progresivo y estuvieran organizadas en forma de clúster o agrupaciones, en un entorno primordialmente peatonal a escala humana, entre otros aspectos (Ángel y O'Byrne, 2012, p. 97).

2. Previ: Proyecto Experimental de Vivienda, propuesto por el expresidente del Perú, arquitecto Fernando Belaunde Terry y auspiciado por Naciones Unidas. Concurso internacional de nuevas ideas arquitectónicas para aplicar en barrios populares, típicos de países en desarrollo (Samper, 2002)

“Estos planteamientos coinciden con las ideas que defendía Samper las cuales ya se habían publicado en la revista Escala #17 y conocía Peter Land a través del arquitecto colombiano Álvaro Ortega” (Ángel y O’Byrne, 2012).

A principios de la década de 1970, las propuestas urbanísticas de Samper se presentan como un modelo teórico alternativo a los planteados en las normas urbanísticas para nuevos desarrollos de vivienda en el país,³ cuando es invitado como asesor del estudio de las normas mínimas de urbanización.⁴

La pertinencia de estos planteamientos se puede reconocer en los proyectos que se construyeron bajo estas premisas veinte o treinta años atrás, los cuales hoy en día se valoran como excelentes ejemplos de espacios urbanos amables y trozos de ciudad con una calidad urbana ambiental y social envidiable.

El proyecto Ciudadela Comfandi en la ciudad de Cali, Colombia, seleccionado como caso de estudio para esta investigación, se proyectó aplicando este modelo urbanístico propuesto por Samper.

A continuación, se presentan los principios planteados por este autor para el diseño del nuevo patrón urbanístico, al que llamó agrupación de vivienda. Estos principios son extraídos de una serie de dibujos que elaboró como conclusión de su investigación y a los que denominó síntesis de una doctrina. Estos principios se pueden distinguir claramente en el proyecto de la Ciudadela Comfandi.

Síntesis de una doctrina. Principios ordenadores para el diseño de una agrupación de viviendas, propuestos por German Samper en 1961

1. Noción de vivienda compacta
 - Reducir el área del lote
 - Reducir el área construida

3. Tipo residencial R7, manzana rectangular y lotes alargados.

4. El estudio en el que participa Samper como asesor es el relacionado con la normas mínimas de urbanización, servicios públicos y servicios comunitarios, planteado por el antiguo Instituto de Crédito Territorial (ICT), el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y el Departamento Administrativo de Planeación Nacional. Se realiza en la ciudad de Bobota, Colombia en 1972. Este trabajo constó de tres etapas básicas. Una primera de recopilación de datos y lecturas de documentos sobre la materia, planteamiento de objetivos, procedimientos y conclusiones preliminares. Una segunda en la que se analizan las normas actuales sobre urbanismo con base en el acuerdo 65/67 del Distrito Especial de Bogotá, y una etapa final que define un modelo teórico. Con estos principios y documentos de investigación se redactan las normas mínimas urbanísticas.

- Eliminar el antejardín
 - Eliminar la calle frente a la casa
2. Creación de núcleos residenciales
- Agrupación de varias viviendas alrededor de un espacio común
 - Alejar el automóvil de la vivienda
 - Garajes comunes
 - Zonas verdes comunes
 - Jardines privados
 - Control del acceso
 - Diseño simultáneo de la vivienda y el conjunto urbano
3. Separación del auto y el peatón
- Se reducen las vías asfaltadas y se reemplazan por zonas verdes
 - Se elimina el ruido de los automóviles
 - Se elimina el peligro de los niños que juegan en la calle
 - Se crean ambientes para el hombre y no para la máquina
4. Cambio de escala
- Se reemplaza la escala del automóvil por la del hombre
 - Se economiza terreno
 - Los volúmenes constituidos pueden volver a constituir espacios urbanos cerrados
5. Búsqueda de un orden urbano
- El automóvil, el peatón, el poste de la luz con sus cables aéreos y el árbol mutilado, se independizan

La calle es para el automóvil, los senderos para el peatón, el farol reemplaza el poste alto, los cables eléctricos subterráneos, el árbol puede desarrollarse libremente. (Samper, 2002, p. 31).

Este antecedente urbanístico fue crucial en el análisis del proyecto estudiado Ciudadela Comfandi, tanto en la etapa de reconocimiento del proyecto (trabajo de campo), como en la de contacto con la comunidad (entrevistas y grupos focales). Esto ayudó a comprender mejor las condiciones particulares del proyecto y las apreciaciones de los pobladores, como también los fenómenos de transformación que en él se están dando.

Intervenciones de los pobladores

Para entender mejor las intervenciones de los pobladores en el espacio inmediato a la vivienda –tema central de esta investigación–, se tomó como referencia la investigación *La calidad residencial del entorno inmediato a la vivienda social*⁵ y principalmente la concepción sobre la calidad residencial, la cual definen como “(...) el resultado de la interacción entre las características propias del ambiente físico (espacio) y la satisfacción de las necesidades humanas (comportamiento), siendo la forma como esta se produce desconocida y por lo tanto necesaria de indagar” (Haramoto, Moyano y Kliwadenko, 1992, p. 6).

Se pretende que las intervenciones de los espacios inmediatos a la vivienda, contribuyan al buen vivir de la comunidad, se conviertan en acciones que tiendan al mejoramiento de su hábitat residencial, y sean consideradas una forma de participación y una posibilidad de producir cambios cualitativos en la ciudad.

(...) la suma de muchas acciones específicas y particulares podría producir un cambio cualitativo en la ciudad si estas acciones están bien orientadas dentro de un concierto general, y no necesariamente guiadas y conducidas de acuerdo con una organización formal que en la experiencia conocida ha sido difícil de implementarla y mantenerla en el tiempo.

La verificación de este supuesto resulta ser de bastante proyección para establecer una forma diferente de participación social desde la base, complementarias a otras, con efecto multiplicador en el proceso de desarrollo de la ciudad y su calidad residencial (Haramoto, Moyano y Kliwadenko, 1992, p. 6).

Con el panorama de estas teorías planteadas por los autores sobre la importancia de volver a pensar la ciudad desde la perspectiva del urbanismo y la arquitectura, desde lo público y lo privado; de reconocer la importancia del espacio público inmediato a la vivienda en la configuración del hábitat residencial de los habitantes, de volver a considerar la participación de los habitantes en la concepción y consolidación de los proyectos de vivienda para estratos medios y bajos, se observó el caso de estudio y los fenómenos de transformación realizados por los habitantes en él, y se indagó sobre los motivos (él por qué), las intenciones (para qué) y las resoluciones (el cómo).

5. Haramoto, Moyano, Kliwadenko; estudio FONDECYT realizado por el Centro de Estudios de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Bellas Artes de la Universidad Central; 1992.

De esta manera, se puede determinar cuáles de estos aspectos pueden ser retomados para la proyección de futuras propuestas que prioricen la calidad habitacional y el bienestar de las personas sobre el mercado y la rentabilidad, condiciones que aunque necesarias en los tiempos actuales de las políticas de vivienda en América Latina, no son las únicas ni las más importantes cuando se piensa en la necesidad de conformar comunidades con buenos estándares de habitabilidad y calidad de vida en nuestras ciudades.

An aerial photograph of a densely populated urban neighborhood. The majority of the area is covered with multi-story residential buildings, many with red-tiled roofs. A central feature is a large, rectangular park area with a brown dirt field and several green trees. A paved road runs vertically through the center of the neighborhood, flanked by more buildings. At the bottom of the image, a wider road with a crosswalk and a blue wheelchair symbol is visible. The text 'Capítulo 2' is overlaid in white on the right side of the image.

Capítulo 2

Lecturas del análisis de las intervenciones del habitante en el entorno inmediato a sus viviendas

Análisis físico espacial

En el campo del análisis físico espacial se plantean tres etapas, las cuales están directamente relacionadas con los diferentes momentos y maneras de aproximarnos al caso de estudio y a los fenómenos que ocurren en él.

Una primera etapa consiste en el reconocimiento del caso de estudio para dar cuenta del estado inicial del proyecto a partir de los antecedentes históricos y de gestión, las planimetrías del proyecto inicial y la reconstrucción de su contexto inicial con base en fotografías aéreas de la época. Aquí es importante entender las intenciones iniciales del proyecto y el contexto en el que se plantearon, para posteriormente confrontarlo con el estado actual.

La segunda etapa comprende el registro y el análisis de las transformaciones hechas por los habitantes en el espacio inmediato a la vivienda. Aquí se reconoce el estado actual del proyecto y se confronta con el estado inicial en el análisis, para así formular hipótesis acerca de los fenómenos de transformaciones que ocurren en el proyecto.

Finalmente, en la tercera etapa se presenta el procesamiento de la información recolectada.

En las dos últimas etapas se experimenta con nuevos instrumentos de acopio y análisis de la información encontrada desde la mirada particular de la arquitectura.



Al ser esta una investigación que se nutre de las experiencias de la academia y tiene como propósito aportar al fortalecimiento de la enseñanza del tema estudiado, es importante que los instrumentos que se proponen sirvan tanto a los profesionales investigadores para hacer las lecturas pertinentes, como a los estudiantes en su formación académica.

Parámetros generales

Patrón urbanístico

Como ya se ha mencionado, la estructura urbana que constituye el caso de estudio Ciudadela Comfandi tiene su origen en los planteamientos urbanísticos del arquitecto German Samper, los cuales —en el caso colombiano— fueron incluidos en las normas mínimas para agrupaciones de viviendas para estratos medios y bajos en la década de 1970.⁶ En Latinoamérica también se aplicó un modelo similar que fue presentado en el concurso internacional para viviendas de clase media (proyecto experimental de vivienda, Previ, Lima Perú), diseñado por Peter Land, con énfasis en un mayor desarrollo y experimentación en los tipos de vivienda.

Si hacemos un paralelo entre estos tres ejemplos —el proyecto Ciudadela Comfandi (1988, Lydia Prati de Ramelli, Cali Colombia), el modelo teórico propuesto por Samper en su investigación sobre redes alternas (1971) y el proyecto experimental de Previ (1969), de Peter Land, se evidencia que, en esencia, siguen un mismo patrón urbanístico que se basa en lograr mayor densidad en menos área mediante la utilización de tipologías de viviendas bajas y manzanas compactas, las cuales permiten un mejor desarrollo al ritmo de las posibilidades económicas y técnicas de sus propietarios. Así mismo, les brinda una mejor calidad habitacional. También coinciden en cumplir, en América Latina, con las demandas de las nuevas políticas de vivienda para estratos bajos trazadas por las políticas neoliberales de los años setenta.

Este patrón urbanístico se puede resumir en los siguientes criterios:

1. **Viviendas bajas de baja densidad.** Se trata de optimizar el uso de la tierra para ofrecer mayor número de viviendas sin desmeritar las áreas urbanas.

6. Estudio de normas mínimas de urbanización, servicios públicos y servicios comunitarios. Instituto de Crédito Territorial y Departamento Administrativo de Planeación Nacional, 1972. Bogotá, Colombia.

2. **Redes alternas.** Permiten separar el automóvil del peatón a través de redes de vías especializadas. El automóvil se pone en su lugar; es decir, en los parqueos asociados a la red vehicular y equidistante a las viviendas. Un sistema de vías peatonales complementa la red.

3. **Agrupaciones de viviendas.** Se trata de congregar las viviendas en manzanas compactas alrededor de un espacio público, y distribuidas en clústeres.

4. **Servicios complementarios.** Consiste en localizar estratégicamente los servicios complementarios (educación, salud, recreación etc.) a la vivienda, en la estructura urbana planteada para optimizar su utilización.

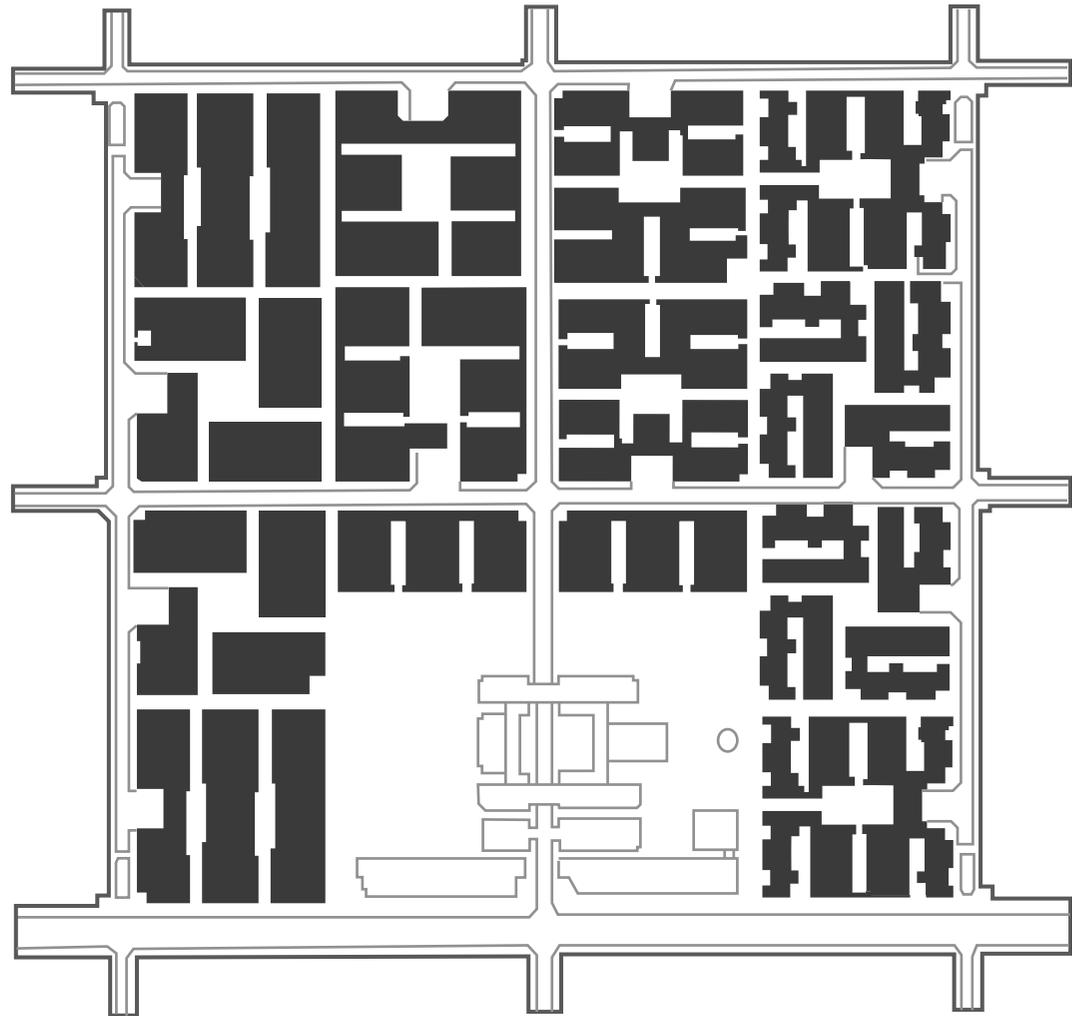
Es de destacar que diecinueve años después de que German Samper presentara su propuesta para el concurso de Previ en Lima (fotos 1 y 2), se implementa este modelo en la construcción de la periferia de la ciudad de Cali con el proyecto Ciudadela Comfandi (1988) (Figura 2). Hoy en día –después de treinta años– se pueden reconocer los atributos de este urbanismo en los análisis hechos en esta investigación, como también en las apreciaciones que sus habitantes hacen al respecto.

Figura 2
Tipo de espacios públicos que constituyen el proyecto Ciudadela Comfandi,
Cali Colombia (1988).



Fuente: elaboración propia

Foto 1
Modelo teórico investigación sobre redes alternas, de German Samper.



MODELO TEORICO
EXPRESION GRAFICA DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO
Y LOS ESPACIOS DE USO PUBLICO O COMUNAL
ESC 1:2000

CONVENCIONES
■ ESPACIO DE USO PRIVADO
□ ESPACIO DE USO PUBLICO O COMUNAL

Fuente: Samper (2003).

Foto 2
Maqueta del concurso experimental Previ, Lima, Perú (1971).



Fuente: García, Tugás y Torres (2008).

Análisis por tipologías de espacios públicos

Para entender mejor los fenómenos de transformación del entorno inmediato a la vivienda, se optó por observarlos y estudiarlos mediante el reconocimiento de los diferentes tipos de espacios públicos que constituyen la estructura urbana del barrio. Esta observación no se hizo de manera aislada, sino asociada a las funciones urbanísticas o dinámicas urbanas que le otorga el patrón urbano propuesto por Samper (Figura 3 y Tabla 2).

A continuación, en la Tabla 1 se hace un paralelo entre los elementos de este modelo urbanístico y los tipos de espacio público estudiados en esta investigación.

Tabla 1
Cuadro comparativo de los componentes del patrón urbanístico propuesto por Samper, con los tipos de espacio público reconocidos en el caso de estudio.

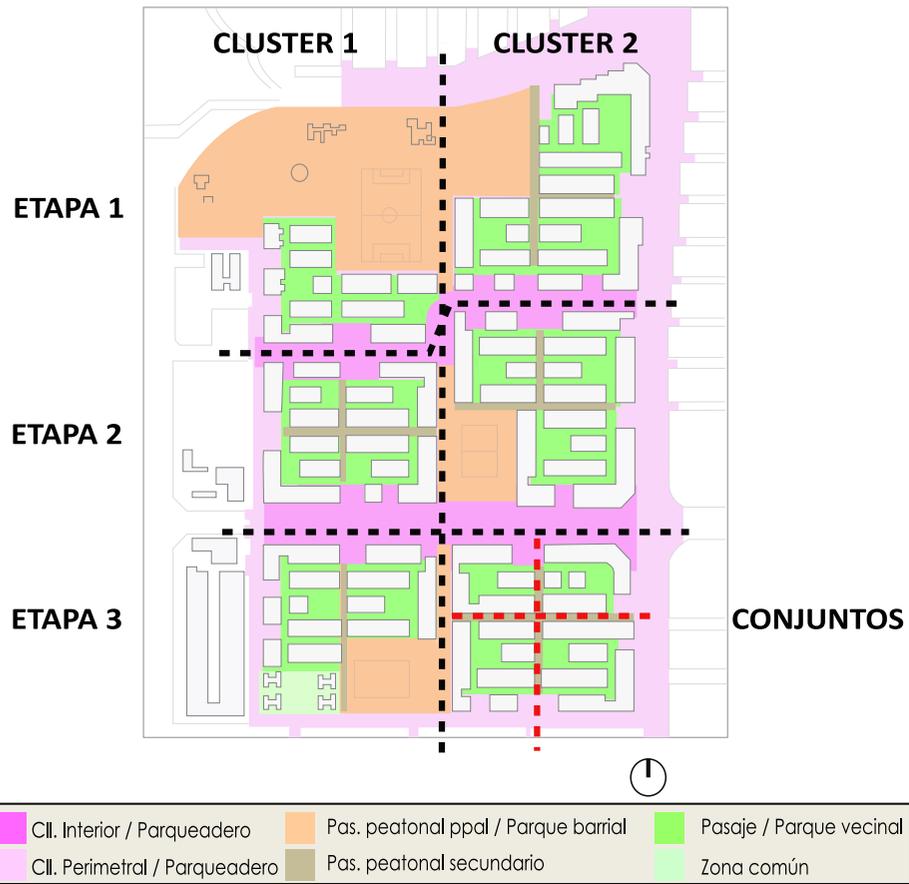
Patrón urbano	Caso de estudio Ciudadela Comfandi
<p>Red de calles alternas. Conformada por una red de calles vehiculares localizadas en el perímetro del barrio y una red de calles peatonales de diferentes dimensiones al interior.</p>	<p>Red de calles peatonales. Tipo 1. Pasaje peatonal secundario: dividen el clúster en conjuntos. Tipo 2. Pasaje peatonal /parque barrial: constituye la estructura peatonal del conjunto. Red de calles vehiculares. Separan la agrupación en etapas. Tipo 3. Calles interiores/parqueadero Tipo 4. Calle perimetral/parqueadero</p>
<p>Paseo y alameda. Calle vehicular o peatonal que conduce al Centro Comunitario, requiere de andenes amplios y ornamentación especial.</p>	<p>Tipo 5. Pasaje peatonal principal/parque vecinal. Eje estructurado del proyecto sobre el cual se localizan espacios públicos de escala barrial (parques) y equipamientos (escuela, iglesia y centro recreativo)</p>
<p>Agrupaciones de viviendas o clústeres Agrupaciones o racimos de viviendas separados por la red de calles peatonales.</p>	<p>El proyecto se subdividió en etapas, clúster y conjuntos.⁷</p>

Nota. Este concepto de clúster también se utilizó para definir la muestra de las encuestas y los grupos focales. Se seleccionó un promedio de 19 viviendas en cada clúster donde estaban contenidas viviendas con transformaciones y sin transformaciones por cada clúster.

Fuente: elaboración propia.

7. El proyecto estudiado se divide en tres etapas, que a su vez se dividen en dos clústeres. Cada clúster se divide en tres o cuatro conjuntos según su localización en la estructura urbana del barrio, en los cuales se agrupan más o menos 26 viviendas alrededor de un parque de escala vecinal. Cada conjunto posee al menos un lugar para estacionar los autos.

Figura 3
 Grafico de la subdivisión del barrio en las diferentes unidades urbanísticas.



Fuente: elaboración propia.

Tabla 2
Cuadro de conteo de viviendas por cada unidad urbanística

CONTEO INICIAL DE VIVIENDAS BARRIO CIUDADELA COMFANDI					
ETAPA	CLUSTER	CONJUNTO	CANTIDAD VIVIENDAS	TOTAL CLUSTER	TOTAL ETAPA
1	1	G	88	154	452
		H	66		
	2	I	122	298	
		J	102		
		K	74		
2	1	D	55	214	480
		E	66		
		F	32		
		C	61		
	2	M	66	266	
		L	88		
		N	112		
3	1	A	98	192	495
		B	94		
	2	R	65	303	
		O	60		
		P	95		
		Q	83		
				1427	

Fuente: elaboración propia

Resultados del análisis de caso Ciudadela Comfandi en la ciudad de Cali, Colombia

Para hacer las lecturas de los fenómenos de transformación se examina primero el fenómeno en cada uno de los cinco tipos de espacios públicos que conforman el conjunto, lo cual nos da un panorama general. Para esto se utiliza la matriz geoespacial que permite observar el fenómeno espacializado y arroja una lectura más precisa. En ella se puede analizar el fenómeno de acuerdo con el lugar donde se presenta, justamente, uno de los parámetros que lo condiciona.

Posteriormente y a manera de conclusión, se hace una lectura por fenómeno de transformación, en la cual se comparan los resultados porcentuales entre tipos de espacio público en una tabla de Excel y se reconoce en qué medida las características de la arquitectura del tipo de espacio público condiciona, propicia o determina, las transformaciones que los habitantes realizan en ellos.

Lecturas de los fenómenos de transformación por tipos (análisis cualitativo)

Para el análisis cualitativo se utilizó una serie de fichas de análisis en las cuales se registran las transformaciones encontradas en el trabajo de campo. Se diseñan dos fichas por cada uno de los seis clústeres que conforman el caso de estudio.

La primera ficha es de referencia y consta de cuatro gráficos. El primero –ubicado en la parte superior izquierda–, muestra los tipos de espacio público y la localización del clúster en el barrio. Los otros tres muestran las diferentes transformaciones estudiadas: en los espacios públicos de transición, transformaciones de uso y transformaciones en altura. En estos gráficos se puede apreciar la tendencia de cada fenómeno de transformación en los clústeres y su relación con la ubicación en la totalidad del barrio.

La segunda es una ficha de análisis llamada matriz geoespacial. En ella se pueden observar todas las transformaciones superpuestas representadas por tipos de espacio público. Están ordenadas sobre una tabla de Excel con base en su localización en la estructura urbana del clúster y referenciadas al barrio por un par de ejes cardinales (norte-sur y este-oeste). En esta ficha se pueden hacer lecturas de los fenómenos en cada tipo, por separado o en los cruces de un tipo con otro, como verdaderamente se presentan en el clúster y en el barrio.

Para distinguir en el gráfico la tendencia que se quiere explicar, se demarcó con un polígono de línea discontinua de diferentes colores, identificado en la parte baja de cada gráfico (figuras 4 y 5).

Figura 4
Ejemplo de las dos fichas que representan las transformaciones en el clúster 1, F1. Representación en planta.

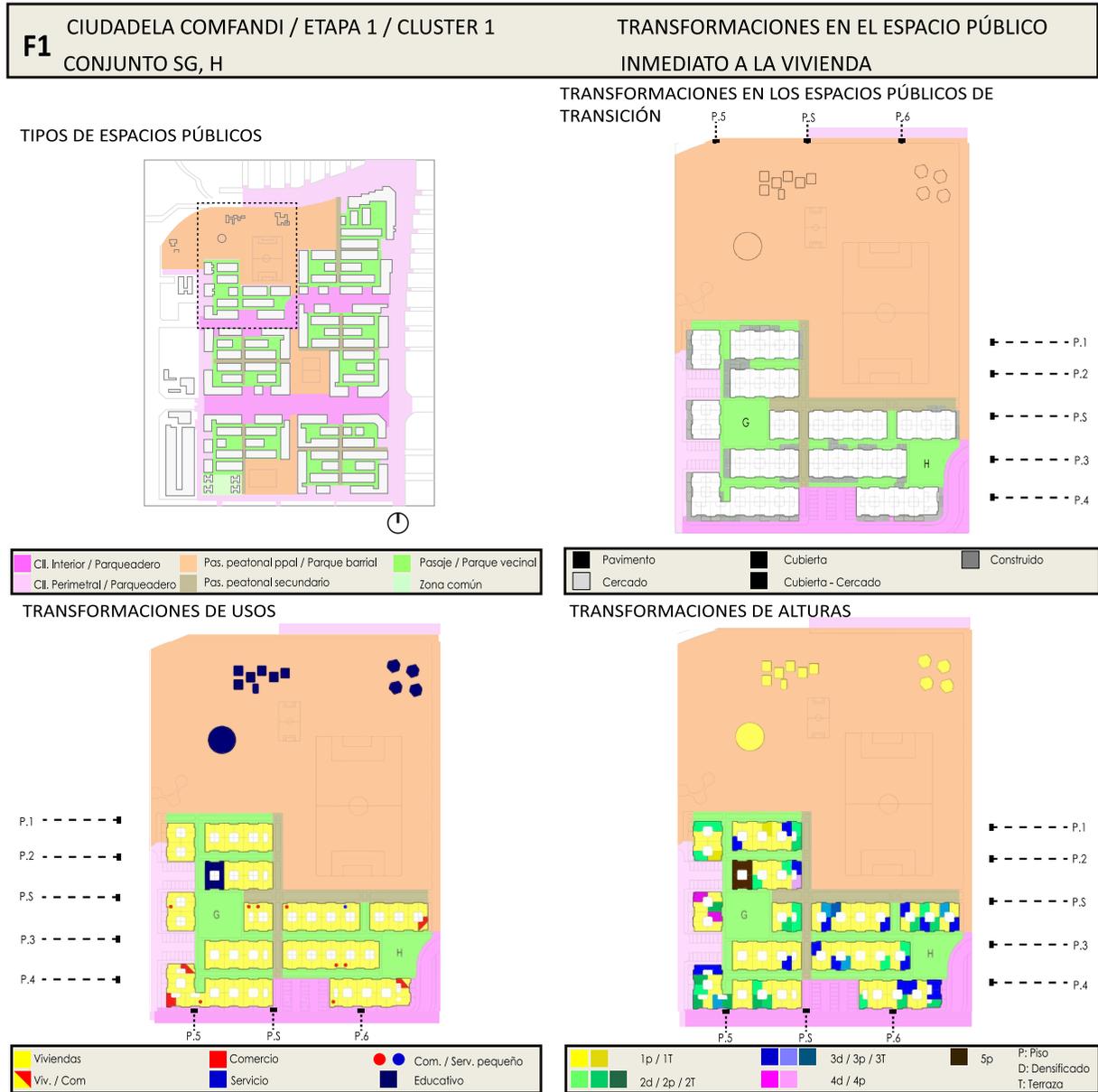
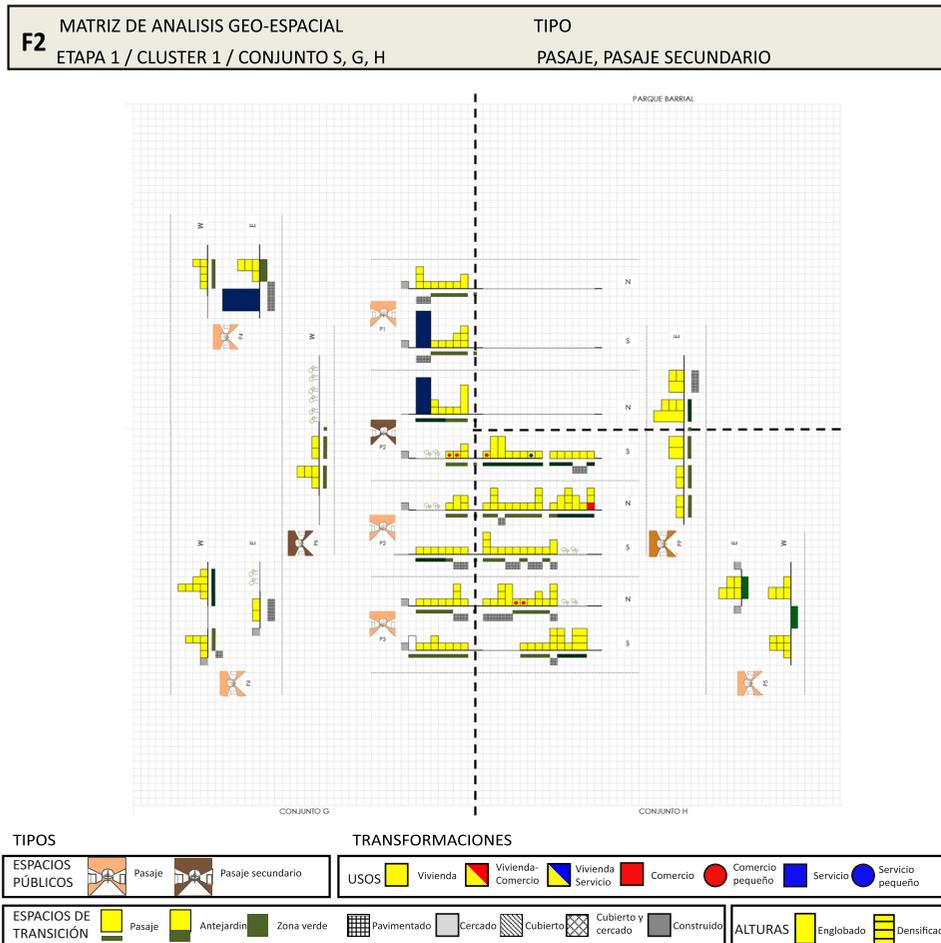


Figura 5
Ejemplo de las dos fichas que representan las transformaciones en el clúster 1, F2. Representación en alzada y por tipos de espacio público.



Fuente: elaboración propia.

Para efectos de presentar los resultados del análisis en esta publicación se seleccionó un ejemplo de cada tipo de espacio público y se agruparon según las tendencias de los fenómenos así: Tipo 1 y 2, Pasajes peatonales al interior del clúster; Tipos 3 y 4, Calles vehiculares periféricas o internas y parqueadero y Tipo 5 Pasaje peatonal principal y parque barrial (figuras 6 y 7)



Figura 6
 Fichas que representan las transformaciones en el tipo 5, pasaje peatonal principal/parque
 barrial. Ficha 13.

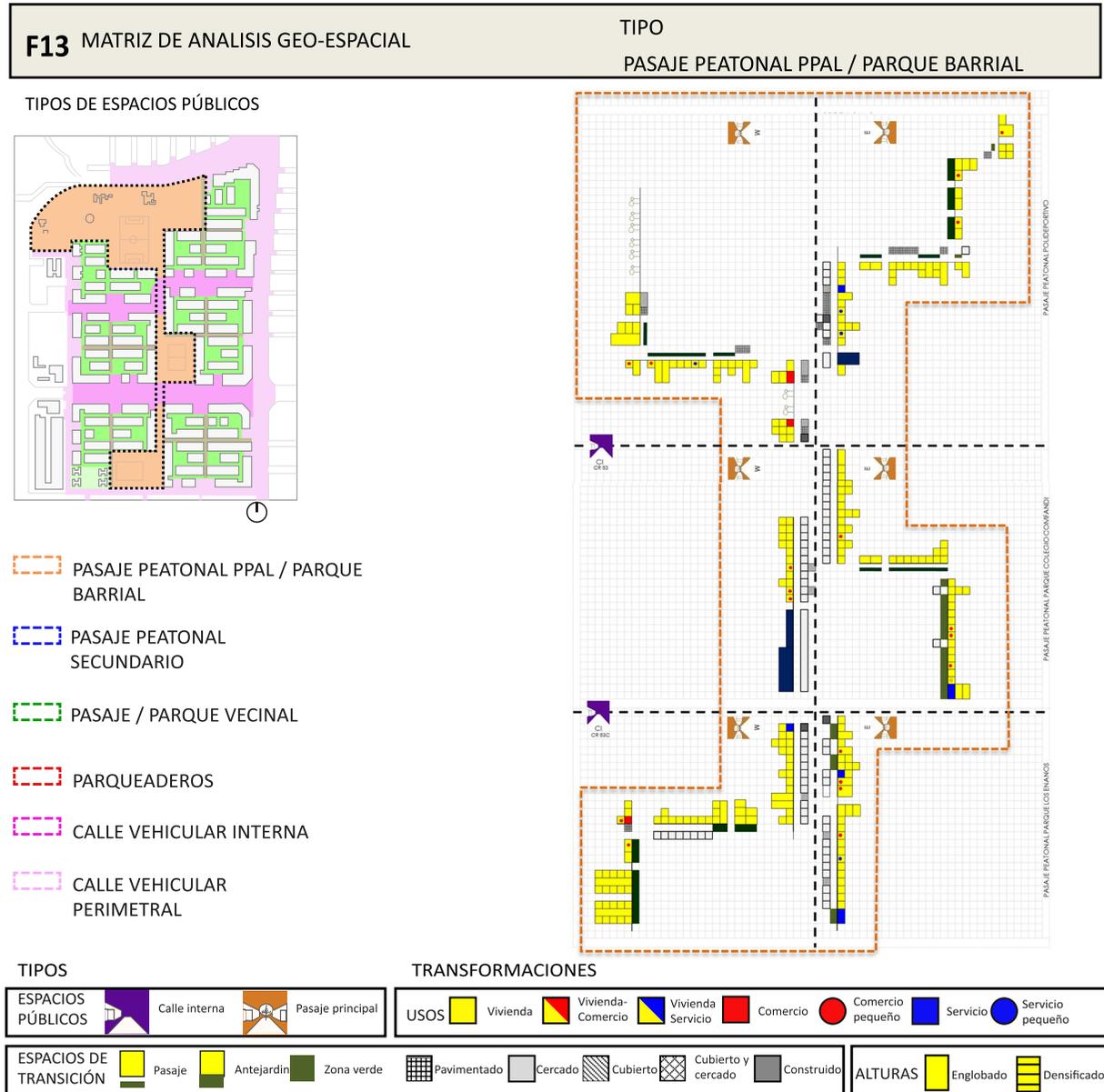
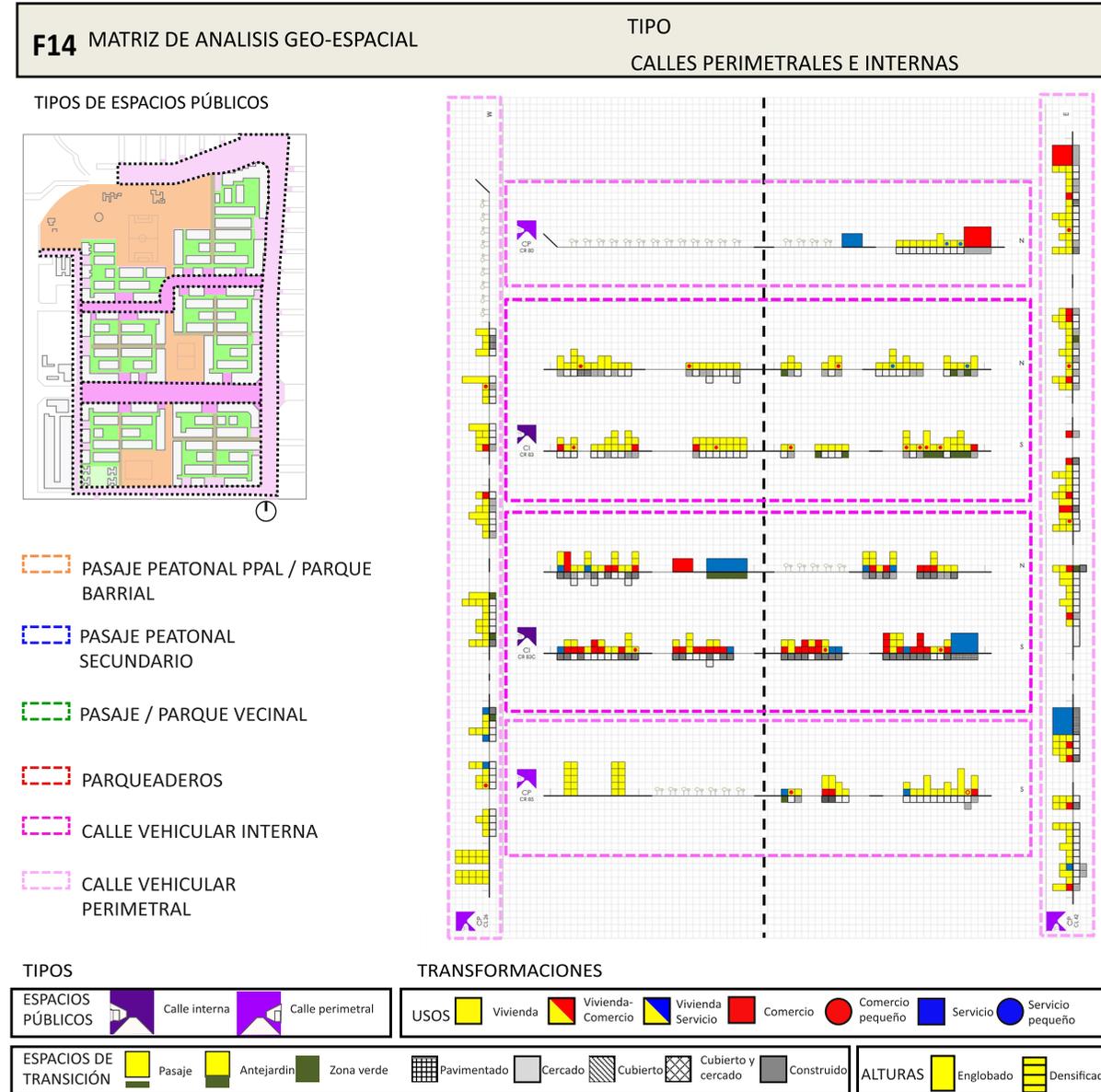


Figura 7
 Tipo 3 y 4. Calles perimetral e intermedia/parqueadero. Ficha 14.



Fuente: elaboración propia.

Lecturas de transformaciones tipo 1 y 2, pasaje y pasaje peatonal

Para hacer el análisis de las transformaciones según los tipos de espacios públicos, se seleccionó el clúster 2 de la etapa 1, conjuntos I, K, J, por encontrarse ubicado en un punto estratégico de la agrupación dentro del barrio y dando frente al espacio público donde se encuentran ubicados los equipamientos de educación, religioso y de recreación.

Haciendo una primera lectura de los fenómenos de transformación en la matriz geoespacial (instrumento que nos acerca a la realidad y permite ver la tendencia del fenómeno espacializado). Se observa que el fenómeno de transformación en alturas en los tipos 1 y 2 –pasaje y pasaje secundario– se encuentra distribuido en todo el clúster, con la particularidad de presentarse principalmente en las esquinas de los pasajes y en el exterior de los conjuntos, coincidiendo así con las viviendas con dos fachadas, condición que facilita la ampliación ya que la mayoría de los espacios tiene iluminación y ventilación naturales y pueden tener dos posibles accesos.

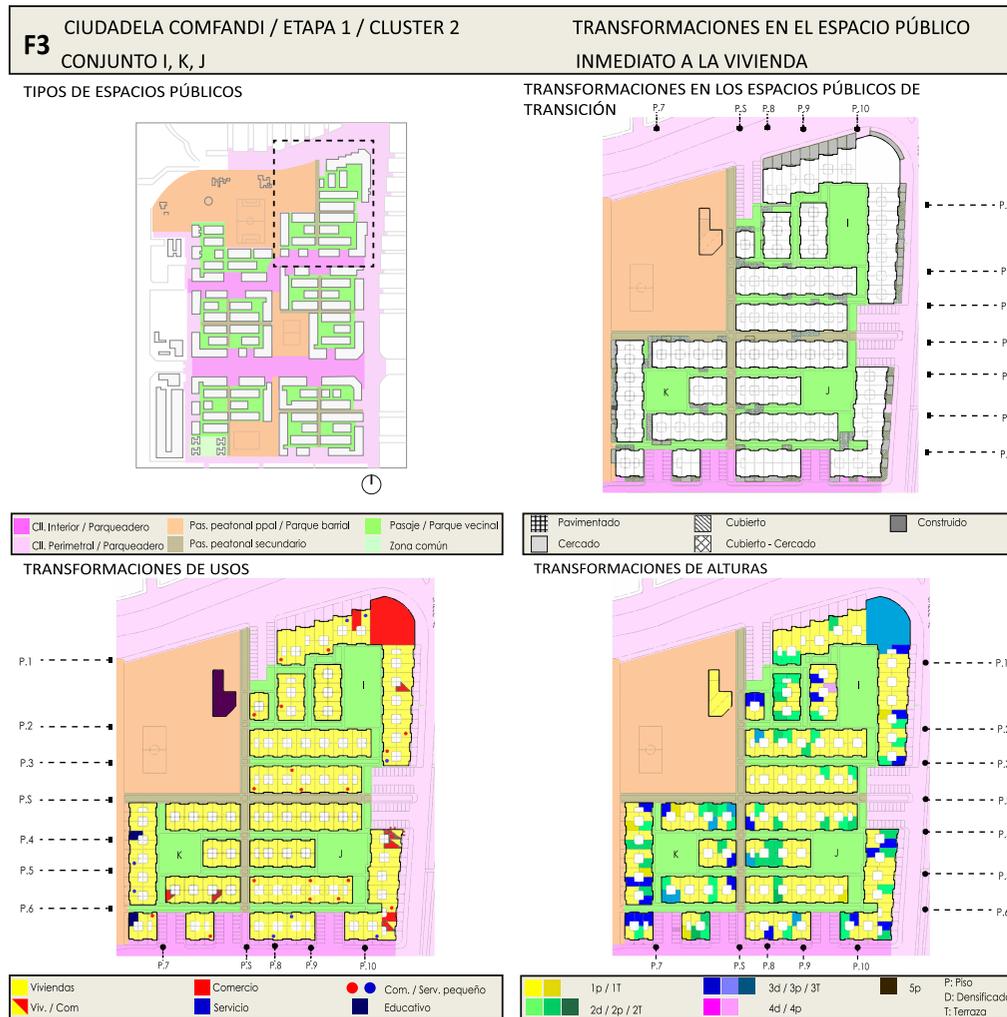
También se observa que el hecho de que una de sus fachadas de sobrepasajes, de una jerarquía mayor –como son el pasaje peatonal principal/parque barrial (polígono línea punteada color salmón) y el pasaje secundario (polígono resaltado con línea discontinua de color azul), principales conexiones entre los clústeres– hace que las nuevas viviendas producto de la subdivisión o la densificación puedan tener un acceso independiente y sea más fácil su alquiler.

Se puede observar que, en términos generales, el barrio está en proceso de redensificación, ya sea por ampliación de la misma vivienda (la vivienda crece en altura) o por la construcción de nuevas viviendas (cada nivel es una vivienda nueva). De esta manera, se puede corroborar lo que los habitantes expresan en los grupos focales: que el crecimiento se da por la necesidad que tienen las nuevas familias (conformadas por los hijos) de habitar ese espacio o en otros casos para generar una renta.

Si se analizan las transformaciones por cambio de usos, el fenómeno es similar. Inicia en las esquinas en la periferia de los conjuntos y se consolida sobre las vías vehiculares perimetrales.

También se puede observar un atributo de este urbanismo, que consiste en que en el interior de los conjuntos donde las viviendas dan sobre los parques de escala vecinal, el cambio de uso y de altura es muy poco y se conservan la escala y la dinámica residenciales. Este es un factor que resaltan los habitantes del barrio (figuras 8, 9, 10 y 11).

Figura 8
Ficha que representa las diferentes transformaciones clúster 2 de la etapa 1.



Fuente. Elaboración Propia.

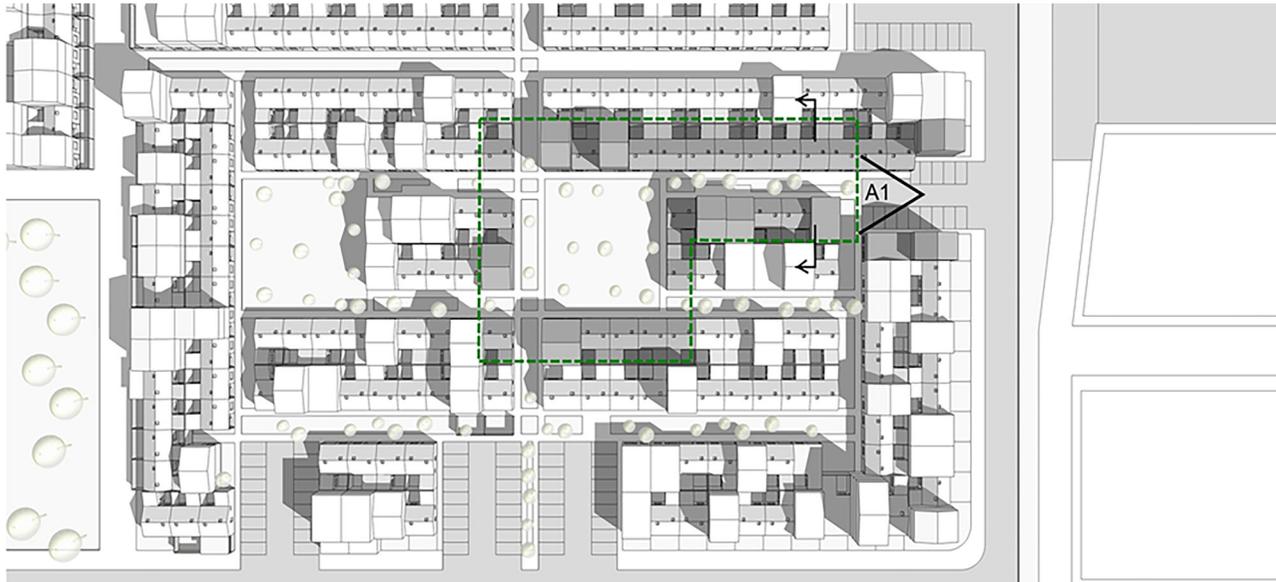


Figura 10

Fenómeno de transformaciones en el pasaje peatonal, maqueta virtual.

TIPO Pasaje vecinal

Actual



Pasaje / Axonometría 1

Inicial



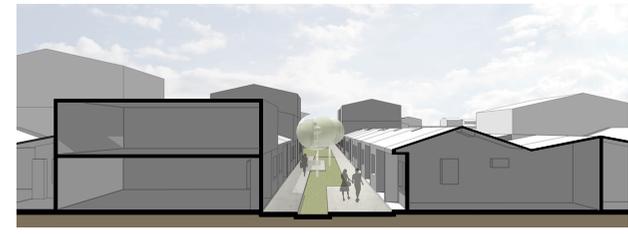
Pasaje / Corte 1

Inicial



Pasaje / Axonometría 1

Actual



Pasaje / Corte 1

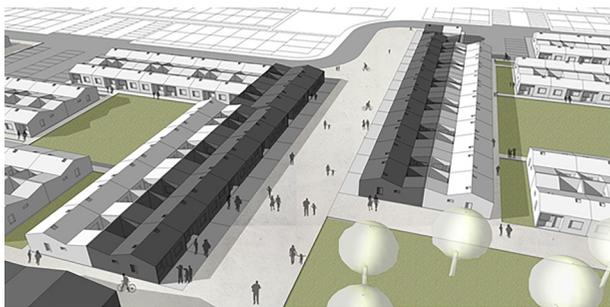
Actual

Fuente: elaboración propia.

Figura 11
Fenómeno de transformaciones en el pasaje peatonal principal/parque barrial.
Maqueta virtual.

TIPO Pasaje peatonal principal / Parque barrial / Etapa 2

Actual



Axonometría 1

Inicial



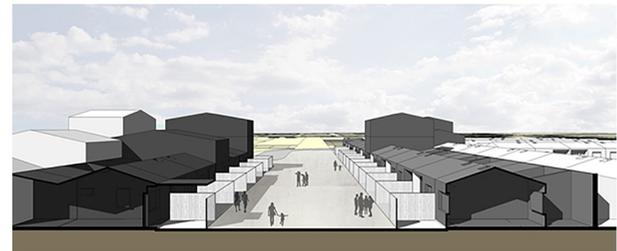
Corte 1

Inicial



Axonometría 1

Actual



Corte 1

Actual

Lecturas de transformaciones. Tipos 3 y 4, calles vehiculares/parqueaderos, perimetrales e interna

Las mayores transformaciones en el barrio se dan sobre las calles vehiculares y los parqueaderos. Se presentan todas las clases estudiadas: cambio de uso, cambio de altura y cambios en los espacios de transición, al punto de que existen sectores en los cuales ya no se reconocen las viviendas originales, como tampoco los espacios de transición (antejardines) propuestos en el proyecto inicial.

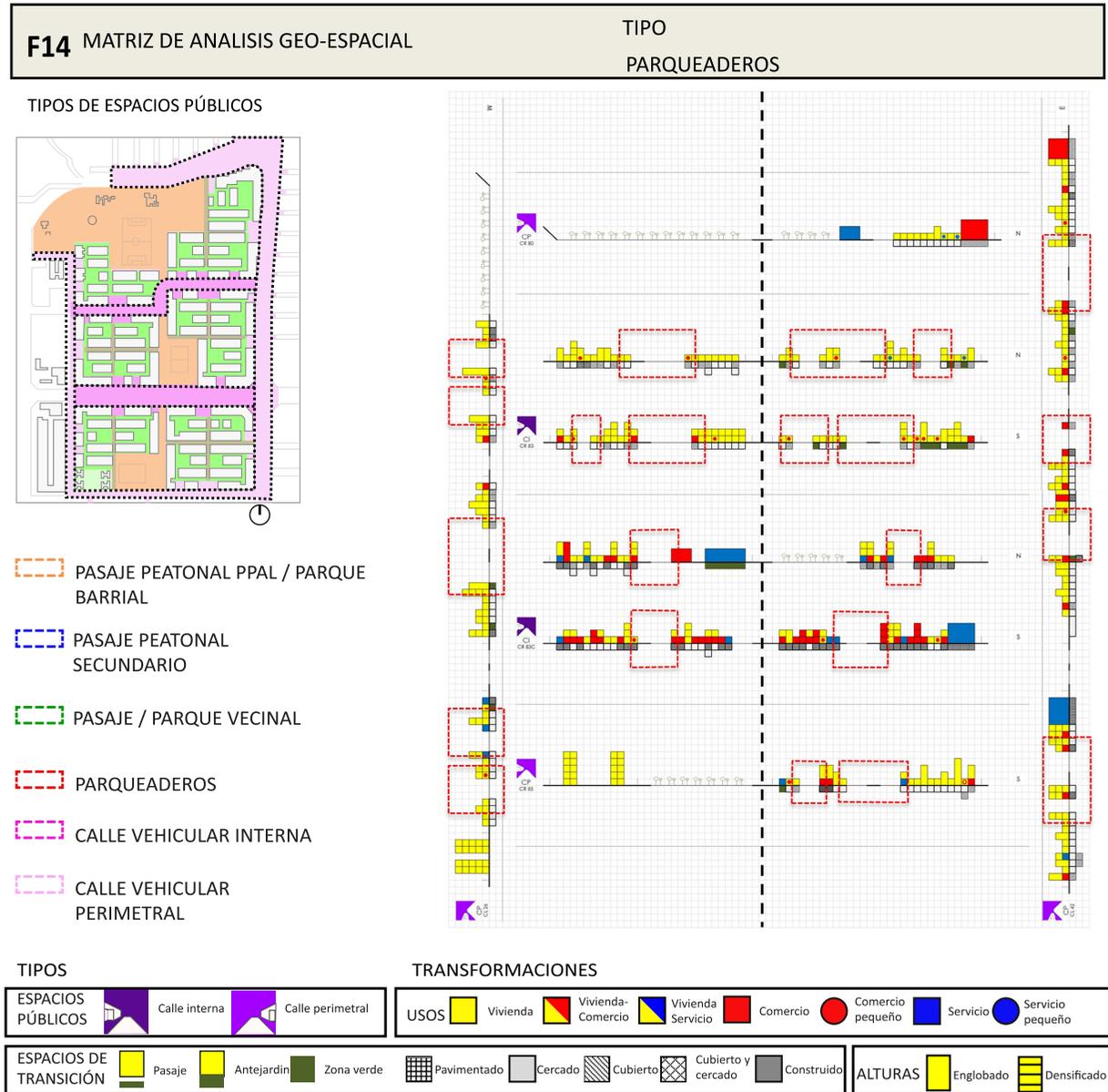
Esta tendencia tiene dos interpretaciones. La primera tiene que ver con la dinámica de la ciudad. Como bien se sabe, las calles vehiculares articuladoras de los sectores propician el cambio de usos de la vivienda a comercio o servicios según sea el caso, ya que se convierten en el espacio de intercambio y socialización de los habitantes. En este caso, se puede observar la consolidación de las transformaciones en la calle vehicular principal (demarcada por la línea discontinua de color salmón), la cual representa el eje vial principal de acceso al sector y el articulador con otros sectores de la ciudad, como también lo es el acceso al sistema de pasajes peatonales dentro del barrio y sobre ellas se localizan los parqueos de los autos.

Al observar la matriz, se puede evidenciar la gran transformación de los parqueos de los autos (demarcados por la línea discontinua de color rojo), ya que son las puertas de acceso al barrio y están conformados por viviendas con doble fachada, lo que facilita la subdivisión para locales comerciales de diferentes tamaños.

Otra condición que propicia las transformaciones es la presencia del antejardín, el cual se proyectó únicamente sobre las calles vehiculares y fue pensado como espacio de transición entre la vivienda y la calle. Esta función se perdió rápidamente al convertirse en un motivador más de las transformaciones, ya que en él se puede ubicar la escalera para acceder a nuevas viviendas en los pisos superiores y también se puede ocupar para nuevos usos, como el caso de restaurantes, tiendas, minisupermercados, panaderías, peluquerías, etc.

Los nuevos usos son, básicamente, servicios complementarios a las viviendas, los cuales no fueron considerados en la propuesta inicial (figuras 12 y 13)

Figura 12
Matriz geoespacial. Transformaciones en el tipo calles/vehiculares/parqueadero, perimetrales e internas.



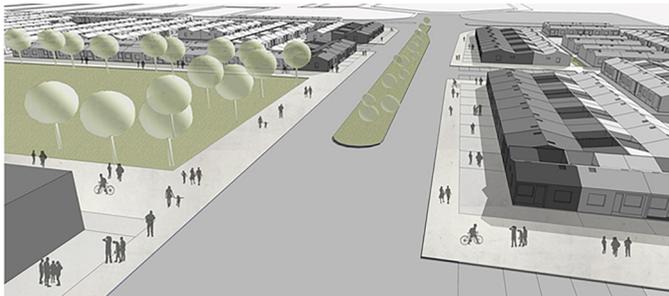
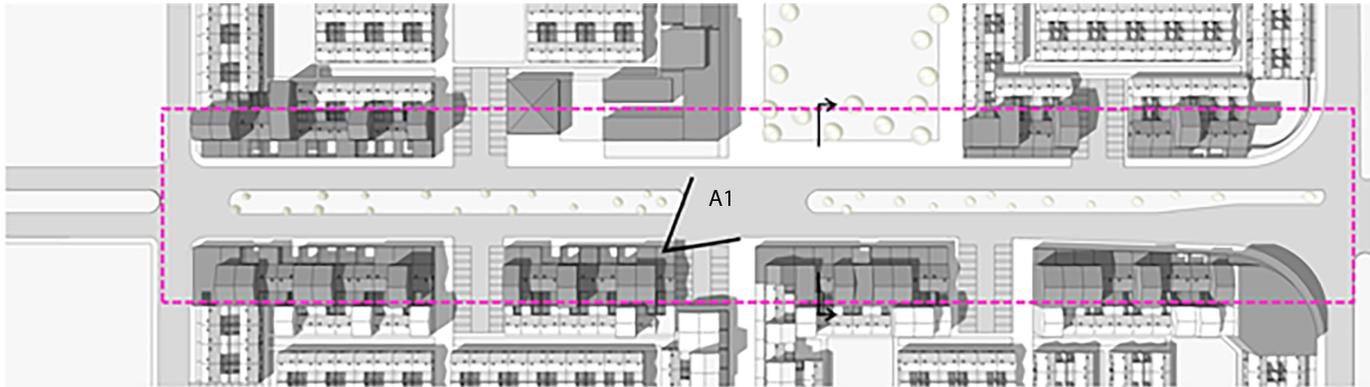
Fuente: elaboración propia.

Figura 13

Fenómeno de transformaciones en la calle vehicular principal. Maqueta virtual.

TIPO Calle vehicular interna

Actual



Axonometria 1

Inicial



Corte 2

Inicial



Axonometria 1

Actual



Corte 1

Actual

Fuente: elaboración propia.

Lecturas de transformaciones tipo 5, pasaje peatonal principal/parque barrial

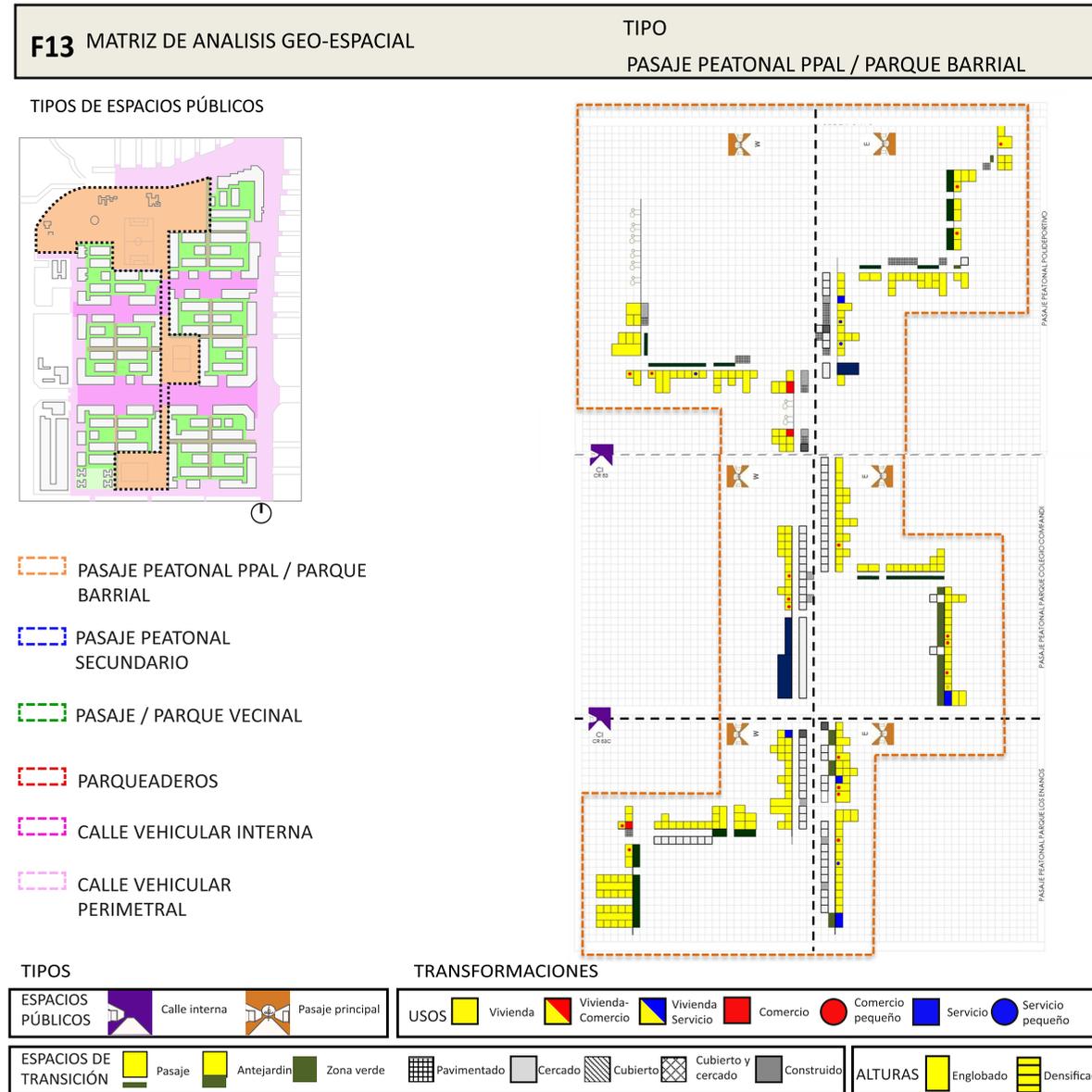
El fenómeno que se da sobre este tipo de espacio público, pasaje peatonal principal/parque barrial, es interesante, aunque en su función y configuración se asemeja a las calles vehiculares principales. Si se tiene en cuenta que es el eje principal de circulación peatonal del barrio, tiene la condición de articular sectores (en este caso las diferentes etapas del barrio) y está construido con el mismo tipo de viviendas y el mismo espacio de transición (antejardín), las transformaciones que en él se dan son muy diferentes. Por ejemplo, en este tipo los antejardines son cercados principalmente para aislar al transeunte de las viviendas, tener mayor privacidad y mayor control del mantenimiento de las áreas verdes internas, lo que hace que el espacio público se embellezca, al contrario del antejardín en la calle vehicular, que cada vez está más deteriorado o, en el peor de los casos, construido con diferentes materiales: rejas, latas, maderas, ladrillo, etc.

Las transformaciones de cambio de uso son pocas y si se presentan se trata de servicios de pequeña escala, como tiendas de barrio, que suplen las necesidades inmediatas de los pobladores.

Las transformaciones en altura son, en su mayoría, por densificación, con nuevas viviendas en las que se ubica la escalera en el antejardín al igual que en la calle vehicular, pero con la diferencia de que por ser un pasaje peatonal principal con un ancho amplio de 7,50 m, hace que se consolide el uso residencial en el barrio y se aumente la densidad (figuras 14 y 15).

Figura 14

Ficha que representa las transformaciones en tipo pasaje peatonal principal/parque barrial de la matriz geoespacial



Fuente: elaboración propia.

Figura 15
Maqueta virtual, fenómeno de transformaciones en el pasaje peatonal principal/parque barrial.

TIPO Pasaje peatonal principal / Parque barrial / Etapa 3

Actual



Axonometría 1

Inicial



Corte 1

Inicial



Axonometría 1

Actual



Corte 1

Actual

Fuente: elaboración propia.

La Foto 3 muestra un espacio público muy bien cuidado que, además, mantiene una buena calidad ambiental.

Foto 3
Pasaje peatonal principal/parque barrial.



Fuente. Foto tomada por el equipo

Lecturas de los fenómenos de transformaciones por comparación de tipos

Cambio de altura en las viviendas. Proceso de redensificación, ampliación o englobe

Los espacios públicos donde más se conservan las viviendas en su altura original (un piso), son los pasajes peatonales internos del clúster. Entre estos, el pasaje

secundario tiene el mayor porcentaje (71,3 %). Este es el eje peatonal que estructura el clúster y tiene la particularidad de estar conformado por las culatas de las casas; es decir, la casa original no da frente a él. Con un porcentaje un poco más bajo (68,7%) está el pasaje/parque vecinal.

Se puede decir que el hecho de que la vivienda se encuentre dentro del barrio y sobre pasajes peatonales, hace que el proceso de redensificación se dé pausadamente. Además, se debe tener en cuenta que en 36 años de fundación del barrio el promedio de las viviendas (70 %) conserva su altura original (Tabla 3 y fotos 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10).

Tabla 3
Tabla de Excel que muestra datos numéricos y porcentuales de la transformación cambio de altura, por tipos de espacio públicos

CIUDADELA COMFANDI			TIPOS DE ESPACIOS PUBLICOS										
			Movilidad Vehicular					Movilidad Peatonal y Permanencia					Subtotal
			Calle Periférica / Parquedero C.P		Calle Interior / Parquedero C.I			Pasaje Principal / Parque barrial P.P		Pasaje Secundario P.S			
CATEGORIAS	Actual	%	Actual	%	Actual	%	Actual	%	Actual	%	Subtotal		
1 piso	60	48,8%	52	58,6%	31	48,4%	127	71,3%	633	68,7%	933		
1 piso T	4	3,3%	2	1,4%	1	1,6%	2	1,1%	11	1,2%	20		
2 pisos	12	9,8%	10	7,1%	10	15,6%	5	2,8%	55	6,0%	92		
2 pisos D	9	7,3%	26	18,6%	12	18,8%	15	8,4%	61	6,6%	123		
2 pisos T	11	8,9%	5	3,6%	2	3,1%	0	0,0%	38	4,1%	56		
3 pisos	4	3,3%	8	5,7%	4	6,3%	8	4,5%	32	3,5%	56		
3 pisos D	18	14,6%	5	3,6%	4	6,3%	18	10,1%	73	7,9%	118		
3 pisos T	2	1,6%	2	1,4%	0	0,0%	1	0,6%	7	0,8%	12		
4 pisos	1	0,8%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,6%	2	0,2%	4		
4 pisos D	2	1,6%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,6%	6	0,7%	9		
Sin registro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	0,4%	4		
SUBTOTAL	123	100,0%	140	100,0%	64	100,0%	178	100,0%	922	100,0%	1427		

 MENOR % DE TRANSFORMACIÓN

Fuente: elaboración propia.

Foto 4
Tipo de pasaje en su estado original.



Foto 5
Tipo pasaje. Área verde central sin transformación. Casa original con porche.



Fuente: el equipo

Foto 6

Tipo pasaje. Transformaciones de embellecimiento de la zona verde y pavimentación en algunos sitios para parqueo de moto.



Fuente: el equipo.

Foto 7

Tipo pasaje. Primera transformación en altura, construcción de losa y cubierta. Tiene muchos usos: lavandería, almacenamiento, reuniones familiares etc.



Fuente: el equipo.

Foto 8
Tipo pasaje secundario sin transformaciones



Fuente: el equipo.

Foto 9
Tipo Pasaje secundario transformado, cruce con el tipo pasaje.



Fuente: el equipo.

Foto 10

Tipo pasaje principal. Se muestran las viviendas que colindan con el parque barrial.



Otras razones del crecimiento en altura son la formación de nuevos núcleos familiares (cuando los hijos se casan y forman otro hogar) y la necesidad de una entrada económica extra, ya que muchos son trabajadores independientes y necesitan complementar sus ingresos. Este último fenómeno es más reciente y está relacionado con la situación social y económica de la ciudad de Cali, que tiene los mayores índices de desempleo en el país dado el crecimiento acelerado de la población a causa de desplazamientos forzados de las poblaciones rurales a la ciudad, ocasionados por fenómenos de violencia o estragos naturales (dañificados del invierno).

A continuación se presenta la opinión de unos habitantes al respecto.

Sí, a ver, es que en las viviendas de interés social, y sobre todo cuando son unidades pequeñas, todo aquel que compra, la esperanza que tiene es echar para arriba. Cada quien dice: "Bueno, se me crece la familia, o busco la alternativa de ponerme una renta, o una posibilidad de un ingreso adicional o mejorar mi espacio". Entonces casi siempre se piensa en eso. Y la opción de pegar hacia arriba, que sale que el espacio de allá no lo venden. Entonces, eso es, ese lote sale más barato (grupo focal habitantes ciudadela. Documento P1).

Aquí se está presentando, que es un factor común que ya se está viendo, que las personas están haciendo esto, se están arrumazando así sea en una pieza para alquilar la casa para poder ellos, con esa ayuda, pagar los servicios. Entonces, ¿qué hacen? Si es una pareja, viven en su cuarto y alquilan el resto de la casa, y si son muchas las personas que vienen a alquilar una casa, alquilan la casa, se acomodan en una pieza y subarriendan el resto de la casa. Pero es para ellos mismos ayudarse, para poder subsistir, ayudarse con el arriendo, con los servicios y poderse ayudar (grupo focal líderes comunitarios. Documento P2)

También se da este fenómeno de cambio de altura por “mejoramiento de estatus”, como lo dice un habitante del barrio en el aparte que a continuación se presenta. Con el tiempo, el sector se ha consolidado con barrios de estratos económicos más altos, lo que ha hecho que los habitantes de la ciudadela quieran mejorar sus casas y sus entornos para no contrastar tanto, así su condición económica siga siendo menor que la de sus nuevos vecinos.

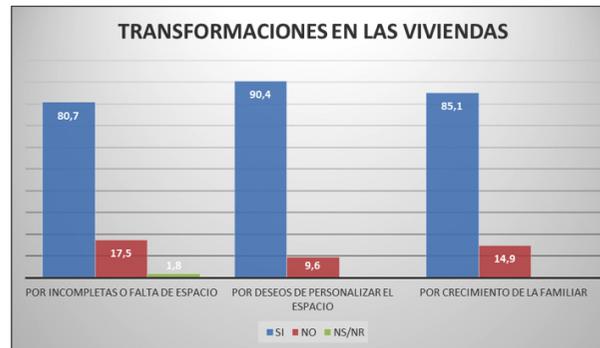
Entonces la gente ¿qué hace?, ¿qué quiere la gente?: mejorar, ¿mejorar qué?: su vivienda, a la altura, a la dignidad ¿cierto? Y si hay una forma de que el banco le dice a uno: “no, pues, yo te preso 20, 30, 40 millones” vamos para arriba, ¿sí? Uno hace la gestión en planeación, saca su licencia de construcción, ellos aprueban a través de un arquitecto, sí, muy bien y hágale. Se daña la estética del ranchito que había, pero como hay que mejorar, hay que mejorar. Nadie quiere seguir viendo, pues a sus vecinos elegantes los del Caney, y nosotros acá, no. Entonces, por esa razón del aparte de la organizadora cuando entregó esto, lo entregó inconcluso. Nuestro patio de allá era con yerba y uno tenía que pavimentarlo y así. Lo que decía Walter: fueron creciendo nuestras familias, bueno y ahí tres piecitas no eran suficientes, una cocina ahí, un mesón ahí, esto no es dignidad, hay que mejorar (grupo focal habitantes ciudadela. Documento P1)

Al preguntar por los motivos que llevan a transformar las viviendas, se puede observar en las entrevistas que, además de los ya evidenciados en los análisis anteriores, aparecen otros complementarios al fenómeno, como la falta de espacio y el deseo de personalizar el espacio (Figura 4).



Figura 4
Motivos que llevan a transformar las viviendas

TRANSFORMACIONES EN LAS VIVIENDAS			
	POR INCOMPLETAS O FALTA DE ESPACIO	POR DESEOS DE PERSONALIZAR EL ESPACIO	POR CRECIMIENTO DE LA FAMILIAR
SI	80,7	90,4	85,1
NO	17,5	9,6	14,9
NS/NR	1,8		



Fuente: elaboración propia

Al analizar los porcentajes más altos del fenómeno de transformaciones en altura, se tiene que, aunque el mayor porcentaje del fenómeno se encuentre en el espacio pasaje principal (51,6 %), este no es representativo, ya que en este espacio el número de viviendas es bajo (32 viviendas) por encontrarse mezclado con los parques barriales.

De esta forma, el mayor porcentaje de viviendas transformadas por cambio de altura se da en la calle periférica con un 51,2 %. Esta calle vehicular tiene varias características que propician el fenómeno de transformación, como lo es la principal vía de acceso al barrio y al sector sobre la cual se localizan los estacionamientos del barrio. Las viviendas que la conforman tienen antejardín, espacio público que por su condición ambigua de ser privado y de uso público, es utilizado para solucionar la escalera que da ingreso a las nuevas viviendas y, en algunos casos, es utilizado como prolongación del nuevo uso en el primer piso (comercio o servicio) (Tabla 4).

Tabla 4
Porcentajes más altos del fenómeno de transformaciones en altura

CIUDADELA COMFANDI			TIPOS DE ESPACIOS PUBLICOS											
			Movilidad Vehicular					Movilidad Peatonal y Permanencia					Subtotal	
			Calle Periférica / Parqueadero C.P		Calle Interior / Parqueadero C.I			Pasaje Principal / Parqueo barrial P.P		Pasaje Secundario P.S		Pasaje/ Parque vecinal P.		
TRANSFORMACIONES	UNIDADES DE VIVIENDA	CAMBIO DE ALTURA	CATEGORIAS	Actual	%	Actual	%	Actual	%	Actual	%	Actual	%	Subtotal
			1 piso	60	48,8%	82	58,6%	31	48,4%	127	71,3%	633	68,7%	933
			1 piso T	4	3,3%	2	1,4%	1	1,6%	2	1,1%	11	1,2%	20
			2 pisos	12	9,8%	10	7,1%	10	15,6%	5	2,8%	55	6,0%	92
			2 pisos D	9	7,3%	26	18,6%	12	18,8%	15	8,4%	61	6,6%	123
			2 pisos T	11	8,9%	5	3,6%	2	3,1%	0	0,0%	38	4,1%	56
			3 pisos	4	3,3%	8	5,7%	4	6,3%	8	4,5%	32	3,5%	56
			3 pisos D	18	14,6%	5	3,6%	4	6,3%	18	10,1%	73	7,9%	118
			3 pisos T	2	1,6%	2	1,4%	0	0,0%	1	0,6%	7	0,8%	12
			4 pisos	1	0,8%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,6%	2	0,2%	4
			4 pisos D	2	1,6%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,6%	6	0,7%	9
			Sin registro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	0,4%	4
			SUBTOTAL	123	100,0%	140	100,0%	64	100,0%	178	100,0%	922	100,0%	1427

Mayor porcentaje de transformación

El principal motivo que propicia las transformaciones es generar una renta para la familia, poniendo un negocio en el primer piso y construyendo nuevas unidades de vivienda en altura de máximo cuatro pisos (Foto 11).

Foto 11

Tipo calle periférica. Total transformación de la imagen inicial del barrio (apropiación de los antejardines por la escalera, pavimento, encierros y cubiertas, cambio de altura, nuevos usos en los primeros pisos, mayor número de viviendas).



Fuente: el equipo.

Al respecto, los habitantes comentan:

El desarrollo de una comunidad se tiene que dar así, siempre que hay un proyecto la vía principal tiene que ser comercial y es necesidad de todos los vecinos. El cambio de vocación se va dando en la medida en que se van presentando las necesidades. Cuando nosotros llegamos aquí a la ciudadela, a esto le decían “el amansa maridos”, porque era tan lejos y no había dónde beber, dónde tomarse unas cervezas. Decían: “Uno llega a la ciudadela y no vuelve a salir ni por el chiras” (grupo focal habitantes ciudadela. Documento P1.)

En resumen, el cambio de altura en las viviendas se da como un fenómeno natural, gracias al cual los habitantes de este barrio intentan mejorar su hábitat en tres principales aspectos reconocibles en los análisis. Un primer aspecto tiene que ver con la necesidad de acceder a servicios complementarios a la vivienda no considerados en el proyecto inicial. Esto hace que los nuevos usos tengan que ser ubicados en las mismas viviendas, propiciando con ello el crecimiento en altura para albergar los habitantes desplazados de los primeros pisos. En otros casos, el nuevo uso requiere una mayor área que la desarrolla en dos o tres pisos. Este caso se da principalmente sobre las calles vehiculares, las cuales tienen la dinámica de intercambio por su condición de ser el elemento articulador del barrio con otros barrios, con el sector y con la ciudad en general. Otro elemento que contribuye a que se fortalezca este fenómeno es la presencia del antejardín, el cual, por su ambigüedad de ser propiedad privada pero de uso público, permite la ubicación de la escalera para las nuevas unidades de vivienda y la expansión del uso comercial o de servicios.

Un segundo aspecto es la necesidad de los habitantes de mejorar la habitabilidad de las viviendas haciendo ampliaciones en altura (dos o tres pisos), ya que el diseño de la vivienda y el tamaño original del predio no posibilita ampliaciones en superficie.

Un tercer aspecto se refiere a la necesidad de los habitantes de generar una renta que complemente sus ingresos, con ampliaciones en altura que permitan nuevas unidades de vivienda para alquilar.

Estos dos últimos fenómenos se dan en todo el barrio, pero se consolidan principalmente sobre los pasajes peatonales por ser calles internas al barrio. Es más privada y mantiene su carácter residencial, a diferencia de las calles vehiculares en la periferia del barrio en donde se consolida el comercio y los servicios.

Como conclusión de este aparte sobre las transformaciones en altura, se puede decir que el tipo de espacio público –calle, sea esta vehicular o peatonal– condiciona su transformación física, la cual está relacionada directamente con las dinámicas que en ella suceden.

Cambio de usos

Como ya se ha explicado en el análisis por tipos, las mayores transformaciones por cambio de uso se dan en el espacio público calle vehicular interior, en el que se presenta un porcentaje de 44,3 % transformadas.

El menor porcentaje se da en el espacio público pasaje/parque vecinal con un 6.5%, porcentaje que corrobora lo ya explicado en el análisis por tipos, a saber, que al estar en el interior del barrio y ser una calle peatonal, hace que no haya tanta demanda de cambio de usos, consolidándose así el uso residencial (Tabla 5).

Tabla 5
Porcentaje de transformaciones en el espacio público

CIUDADELA COMFANDI			TIPOS DE ESPACIOS PUBLICOS											
			Movilidad Vehicular				Movilidad Peatonal y Permanencia						Subtotal	
			Calle Periférica / Parqueadero C.P		Calle Interior / Parqueadero C.I		Pasaje Principal / Parque barrial P.P		Pasaje Secundario P.S		Pasaje/ Parque vecinal P.			
TRANSFORMACIONES	UNIDADES DE VIVIENDA	USOS EN PRIMER PISOS	Vivienda	96	78,0%	78	55,7%	49	76,6%	166	93,3%	862	93,5%	1251
			Vivienda-Comercio	11	8,9%	22	15,7%	2	3,1%	0	0,0%	8	0,9%	43
			Vivienda-Servicio	2	1,6%	2	1,4%	2	3,1%	0	0,0%	0	0,0%	6
			Comercio	4	3,3%	17	12,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	21
			Comercio pequeño	6	4,9%	13	9,3%	7	10,9%	11	6,2%	46	5,0%	83
			Servicio	2	1,6%	6	4,3%	1	1,6%	0	0,0%	1	0,1%	10
			Servicio pequeño	2	1,6%	2	1,4%	3	4,7%	1	0,6%	5	0,5%	13
			Sin registro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
SUBTOTAL			123	100,0%	140	100,0%	64	100,0%	178	100,0%	922	100,0%	1427	

Mayor porcentaje de transformación

Menor porcentaje de transformación

Los ingresos económicos no alcanzan a suplir las necesidades diarias por lo tanto los habitantes necesitan otras entradas, las cuales son producidas por el único bien propio, que son sus casas. La vivienda se transforma para dar espacio a otro uso o a otra vivienda que les generen estos ingresos adicionales (fotos 12 y 13).



Foto 12

Tipo Calle vehicular interior. Ocupación de los antejardines por el nuevo uso comercial.



Fuente: el equipo.

Foto 13

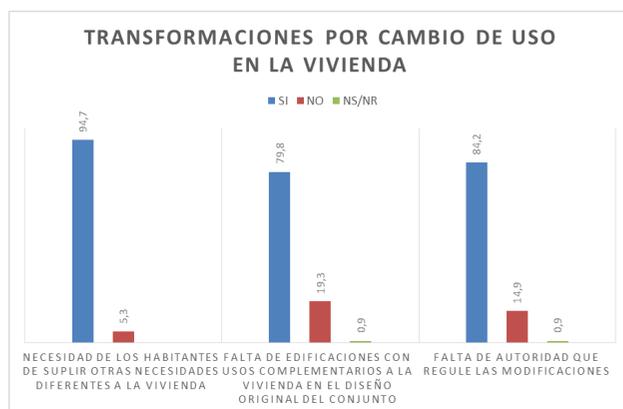
Tipo calle vehicular exterior. Transformaciones por redensificación para nuevas viviendas y nuevos usos. Apropiación de los antejardines



A continuación, en la Figura 5 se muestran las gráficas con los resultados de las encuestas que se hicieron a los pobladores y la opinión de los habitantes al respecto, recolectada en los grupos focales.

Figura 5
Resultados de las encuestas

TRANSFORMACIONES POR CAMBIO DE USO EN LA VIVIENDA			
	NECESIDAD DE LOS HABITANTES DE SUPLIR OTRAS NECESIDADES DIFERENTES A LA VIVIENDA	FALTA DE EDIFICACIONES CON USOS COMPLEMENTARIOS A LA VIVIENDA EN EL DISEÑO ORIGINAL DEL CONJUNTO	FALTA DE AUTORIDAD QUE REGULE LAS MODIFICACIONES
SI	94,7	79,8	84,2
NO	5,3	19,3	14,9
NS/NR		0,9	0,9



Pero yo creo que en cuanto a eso seguiría, porque la gente siempre busca una economía en cuanto a si lo puede poner en su casa, pues se ahorraría un rubro ahí de arriendo y esto. Entonces, pues eso existiría igual, así hubiera unas zonas identificadas (grupo focal habitantes ciudadela. Documento P1)

En la parte mía, por ejemplo la mía es acá vehicular, es la avenida principal. Cuando la entregaron, la entregaron en obra negra, yo me veía con el vecino en la parte de atrás, no podía salir yo cómodamente porque me veían los vecinos en la parte de atrás. Era muy pequeña. Entonces, nos motivó la necesidad, porque era la familia y la privatizamos. Lo que fue un negocio que se montó y en la parte de adelante se agrandó la casa, se tiró hacia adelante

el frente. El segundo piso se tiró y el antejardín se cerró para el negocio, por el punto, porque el punto ameritaba para un negocio (grupo focal líderes comunitarios. Documento P2).

Yo creo que es diferente, porque en esta zona para la época en que se construyó no estaba muy consolidado el sistema vial. Entonces no estaba muy claro el tema. Yo creo que no se tenía claro por dónde iba a estar el eje comercial aquí y era muy difícil hacer otro tipo de vivienda como mixto, vivienda-comercio, porque la verdad, no se sabía por dónde se iba a establecer esta zona, Yo creo que es muy diferente y tocó adaptarse y como la gente lo hace muy empíricamente, entonces responde diferente y por eso su estética como que cambia. Lo hacen según como lo opta la persona dueña del local (grupo focal habitantes ciudadela. Documento P1).

Transformaciones en el espacio público inmediato a la vivienda

Pavimentos en pasajes peatonales

En este aparte se analizan las transformaciones que se han dado en el entorno inmediato a la vivienda de los pasajes peatonales. La tendencia que se observa es que en los pasajes más interiores como el pasaje secundario y el pasaje/parque barrial la transformación es baja entre el 16,8% y el 27,5% presentándose principalmente en la pavimentación de las zonas verdes que se encuentran en la mitad del pasaje (Tabla 6).

Tabla 6.

CIUDELA COMFANDI				TIPOS DE ESPACIOS PÚBLICOS										
				Movilidad Vehicular					Movilidad Peatonal y Permanencia					Subtotal
				Calle Periférica / Parqueadero C.P		Calle Interior / Parqueadero C.I			Pasaje Principal / Parquebarrial P.Pi		Pasaje Secundario P.S		Pasaje/ Parque vecinal P.	
TRANSFORMACIONES	ESPACIO PÚBLICO / ENTORNO INMEDIATO	PASAJES	Estado inicial	0	0,0%	0	0,0%	10	15,6%	129	72,5%	767	83,2%	906
			Pavimentado	0	0,0%	0	0,0%	4	6,3%	40	22,5%	143	15,5%	187
			Cercado	0	0,0%	0	0,0%	43	67,2%	9	5,1%	10	1,1%	62
			Cubierto	0	0,0%	0	0,0%	5	7,8%	0	0,0%	2	0,2%	7
			Cubierto y cercado	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
			Construido	0	0,0%	0	0,0%	2	3,1%	0	0,0%	0	0,0%	2
			SUBTOTAL	0	0,0%	0	0,0%	64	100,0%	178	100,0%	922	100,0%	1164

Mayor porcentaje de transformación

Menor porcentaje de transformación

Aquí es importante resaltar la importancia del diseño del espacio público en relación con las transformaciones que los habitantes hacen en él. Por ejemplo, en el caso de los pasajes internos no existe el antejardín y la zona verde se encuentra en la mitad del pasaje entre dos andenes públicos, lo que hace que no se presenten transformaciones por apropiación, se conserve la espacialidad original del pasaje y se den solo cambios de materialidad en los pisos y zonas verdes (fotos 14, 15 y 16).

Foto 14

Transformaciones en el entorno inmediato a la vivienda, pavimentación de la zona verde al centro del pasaje y enlucimiento de los pisos



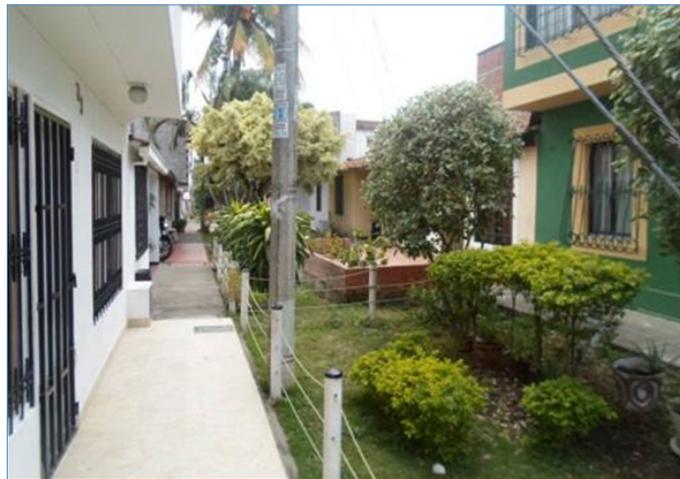
Fuente: el equipo.

Foto 15
Total transformación del pasaje original, desaparición casi total de la vegetación y pavimentación de las zonas verdes. En estos pasajes se siente más el calor.



Fuente: el equipo.

Foto 16
Transformaciones positivas que conservan los valores del barrio, como vegetación en medio del pasaje



Fuente: el equipo.

Al respecto, se presenta la opinión de uno de los habitantes (líder comunitario), quien explica el porqué de este fenómeno.

Cuando recién a nosotros nos entregaron las casas, una de las cosas que a mí me agradó fue la parte peatonal, como por la seguridad de los niños, porque yo veía que cercano estaban los parques y que podían estar muy a la vista. No iba a haber el peligro de que los niños salieran a jugar ahí al pie de la casa y que de pronto un carro o una moto se lo fuera a llevar por delante. Entonces, para mí fue una de las cosas que yo vi a favor cuando recién recibí la casa. También había una zona que nos la entregaron para únicamente colocar maticas, matas pequeñas. Pero nosotros los propietarios nos adueñamos de ese espacio y hemos hecho algo que no deberíamos haber hecho que era sembramos árboles y no nos dijeron qué árboles se podían plantar, sino que la comunidad fue plantando el árbol que le gustó y no se percataron de si esos árboles eran de raíces grandes o raíces pequeñas. Con el pasar de los años, que son veintipico de años, esas raíces nos están dañando las redes de alcantarillado y acueducto. Y fuera de eso está la pavimentación. En un andén que nos entregaron, las raíces lo han levantado y se han metido muchas veces y nos han dañado lo que es las paredes, el azulejo. ¿Por qué? Porque no hubo prevención. Eso ha sido uno de los mayores problemas que ha habido acá. Pero la parte peatonal para mí ha sido muy buena (grupo focal líderes comunitarios. Documento P2).

Pues a mí la parte peatonal, lo de los andenes junto a la casa, a mí me parece bueno, porque uno compara con la parte del Caney y la parte del andén está como garaje o antejardín, que es opcional y no es la misma sensación que uno percibe acá. A mí me parece bueno, me encanta y sí, hay mejor conexión. Por ejemplo, pasa alguien y uno saluda y se pone a hablar y luego se reúnen todos. A mí eso me parece genial, no me parece malo. Que sí, que está eso de que las personas pasan y pues hay como esa invasión, pero es parte como de un sacrificio, un pequeño sacrificio para el bien común. Que no, es que es peatonal, dicen, pero no es lo mismo que si un carro le estuviera pasando por el frente. No me parece grave que la persona pase por ahí. El problema son las motos, porque no hay control de eso (grupo focal habitantes ciudadela. Documento P1).

En la opinión de los habitantes sobre los pasajes, también se evidencia otra transformación que no se había tenido en cuenta cuando se elaboraron las encuestas y entrevistas, ya que no era tan palpable. Se trata de la tendencia a transformar los pasajes peatonales en vehiculares, dada la necesidad de los pobladores de llevar el vehículo (moto) hasta su casa –según explican– por inseguridad en los parqueaderos. Aprovechan que en sus casas hay un espacio-antesala de la en-

trada (un porche), donde cabe la moto. Es así como se transforma un espacio que se proyectó como espacio de transición entre lo público y lo privado (espacio para resguardarse de la lluvia y del sol), en un parqueadero.

También es claro que la población no está de acuerdo con este fenómeno y se intenta proteger construyendo barreras o montículos en el piso (policías acostados) que impidan el paso libre de las motos y obliguen a los conductores a reducir la velocidad y acceder con el vehículo apagado. Sin embargo, aunque esta medida ha sido utilizada con ese fin, afecta el tránsito del peatón y muchas veces es causa de accidentes en niños y ancianos que no los ven.

La cuestión de las calles peatonales es muy buena, porque en los conjuntos se dividen por eso, por las calles peatonales. Recuerdo una calle muy bonita y que la gente podía salir, pero ahorita, ya en pleno siglo XXI se vive también la inseguridad y la zozobra. ¿Por qué? Porque es que ya las calles peatonales no son más peatonales, son casi que para las motos prácticamente, porque un carro no pasa. Si pasara la gente lo metía, eso sí es la verdad. Pero como pasa es la moto, igualmente la gente mete la moto. Los de la moto no tienen la precaución de pasar con la moto apagada o suave, sino que van pasando y no les importa. Debido a eso, a la comunidad le tocó hacer unos policías acostados, para evitar eso. Sin embargo eso también lo afecta a uno, porque uno va caminando y en la noche no los ve y se tropieza (Grupo Focal Líderes comunitarios. Documento P2).

También se presentan justificaciones del corte de árboles y el pavimentado de las zonas verdes en el interior del pasaje, lo que acaba con la riqueza medioambiental que tenían.

En ciertos sectores es positiva, en otros es negativa, porque hay pasajes con hay jardines bajitos muy bonitos, bien tenidos. En otros pasajes hay árboles que tapan totalmente las bombillas luminarias del servicio público y eso genera inseguridad. Hay gente que ve que es una acacia y sin embargo la siembran. Y saben que ese árbol va a hacer estragos. La raíz rompe la tubería, crecen mucho y no se percatan de que no se debe sembrar ese árbol, sino un árbol de jardín (grupo focal líderes comunitarios. Documento P2)

Es muy agradable. La gente que viene aquí y se enamora del barrio porque dicen que no han visto en otras partes tanta zona verde. Por ejemplo, mire el separador de las calles. Es un espacio desde la entrada hasta el fondo, de pura zona verde, de árboles y el que llega de afuera lo primero que hace es decir que el barrio es muy agradable. Y lo he percibido por muchas personas que llegan y vienen, por ejemplo, a hacer algún trabajo y me lo dicen, porque han

estado en barrios donde no se ve toda la cantidad de parques y vegetación que hay aquí. En cuanto a las vías peatonales pienso que son buenas para la gente que está pensionada y que necesita silencio, tranquilidad, que ya no quiere saber de bulla de niños, nada de esas cosas. Sería el perfil bueno para la gente mayor, porque esas calles son tranquilas, hay mucha paz, se siente muy bien (grupo focal líderes comunitarios. Documento P2.)

También se dan testimonios de la conciencia en algunos pobladores, de que acabar con la vegetación desmejora la calidad ambiental del barrio.

Sino que yo creo que la gente es como que, con la necesidad de ampliar el espacio ¿no?, como apropiarlo pero no toma los valores que tenía antes ¿no?, no de apropiarse del espacio verde sino que... y me pasa a mí porque en mi casa, en el pasaje mío ahí si piensan en los árboles y pues plantaron fue árboles frutales; entonces en frente a mi casa hay un naranjo y otro árbol que no sé cuál es... de flores, y lo que hizo, pues, las personas del frente cuando se pasaron, querían que los tumbaran para armar, pues, para pavimentar todo y tener un espacio y... y ahorita, pues, la gente ha tomado consciencia ¿no?, porque fueron tumbando, la gente empezó a tumbar árboles y ya vieron que el calor era insostenible, era incómodo, se perdió como el valor que tenía al comienzo y ya empezaron a plantar más árboles. (Grupo Focal Habitantes Ciudadela. Documento P1.)

Mejoramiento de las fachadas en el pasaje por influencia de los vecinos

En las siguientes opiniones de los habitantes respecto de las transformaciones en las fachadas de las viviendas, se evidencia un fenómeno interesante y es la réplica por competencia. Como ya se ha mencionado anteriormente, este barrio ha subido de estratificación porque en sus alrededores se han consolidado conjuntos de otro nivel social. Esto ha hecho que en algunos sectores del barrio Ciudadela Confandi (caso de estudio), cuyos habitantes cuentan con mejores condiciones económicas, se ejecuten transformaciones en sus casas para parecerse a sus vecinos de mayor estrato de los barrios aledaños. También se encuentran sectores donde los pobladores no tienen mayores recursos y sus casas permanecen sin transformar y muchas se han deteriorado por falta de mantenimiento.

Por ahí por mi casa por esa cuadra hay una casa bonita y yo vivo en esa casa hace 12 años y yo a esa cuadra le he visto full progreso porque una casa es bonita, entonces el vecino del lado, del frente no se queda atrás

entonces también pone la casa bonita, vea yo quisiera que ustedes fueran y vieran toda esa cuadra, ladito y ladito, todas las casas bien bonitas y tienen hasta el andén con baldosa y le han encerrado murito. (Grupo Focal Líderes comunitarios. Documento P2.)

Yo opino que es el factor “mi vecino lo hizo, yo lo hago”, “mi vecino pudo, yo también lo puedo hacer”, porque por competencia como “yo no me quiero quedar atrás”. En cambio mire que hay cuadritas que uno las ve así y entonces el otro no tiene como incentivo para el arreglar su casa, no lo motiva nada porque como todos viven igual. (Grupo Focal Líderes comunitarios. Documento P2)

Capítulo 3





Conclusiones y recomendaciones

Modelo urbano versus construcción de la ciudad

Del análisis del estudio de caso Ciudadela Comfandi, podemos concluir que las áreas de expansión de la ciudad se pueden construir a partir de modelos urbanísticos que valoren los espacios públicos (calles, parques, plazoletas, plazas, etc.), así como los recintos urbanos que, además de cumplir funciones prácticas como circular, conectar, ambientar, ceder, etc., también cumplan funciones sociales (espacios públicos para la comunicación ciudadana). Es urgente generar proyectos que reconozcan las diferentes escalas de convivencia del espacio público, desde las más domésticas, como los pasajes peatonales y los parques vecinales, hasta las más urbanas, como alamedas, bulevares, parques urbanos, plazas etc., las cuales son las que realmente generan cohesión social. Lo anterior, a diferencia de los grandes proyectos inmobiliarios desarrollados a partir de la repetición indiscriminada de unidades de viviendas, organizadas indistintamente en conjuntos cerrados (privados) dentro de estructuras urbanas conformadas por supermanzanas, y concentraciones de áreas de sección conectadas por autopistas, que solo generan espacios públicos anodinos difíciles de controlar, los cuales, además, están muy lejos de generar apropiación por parte de los habitantes.

Para concluir esta reflexión, viene al caso recordar la ponencia que presenta German Samper en el foro “Hacer ciudad en la ciudad. Más allá de los macroproyectos”, (Universidad de los Andes, Bogotá, 2011), publicada posteriormente en el libro *Casa + casa + casa = ¿ciudad?*, el cual presenta los seis aspectos más

importantes de su investigación sobre la vivienda y la construcción de la ciudad, aspectos que comparte esta investigación:

1. Alta densidad en baja altura. Un patrón propio para los países del tercer mundo.
2. Agrupaciones de vivienda que generen un sentido de comunidad en el entorno inmediato combatiendo la soledad y el individualismo de la vivienda aislada.
3. Creación de recintos urbanos; llamo así a los espacios públicos para el hombre. Puntos de encuentro ciudadano en las ciudades donde el automóvil es el rey.
4. Redes alternas, una malla continua que combina calles vehiculares y peatonales diferenciadas.
5. Normas de control de edificaciones, no por índices de construcción que son indicadores de rendimiento económico, sino por planos de masas, que son conformadores de buenos espacios urbanos.
6. La vivienda de bajo costo autoconstruida de desarrollo progresivo y productiva que se puede realizar, tanto en el sector informal como formal, y constituye la fórmula mágica que los sectores populares de muy bajos ingresos han encontrado para resolver el problema de su hábitat al no tener el suficiente apoyo de los gobiernos y los sectores financieros. (Samper, 2012, p. 279).

Transformaciones versus construcción del hábitat residencial

El análisis nos demuestra que el ser humano, por naturaleza, transforma su entorno inmediato como necesidad intrínseca a la construcción de su hábitat residencial. Las primeras transformaciones en las viviendas se dan por los motivos que ya hemos identificado en el análisis: identidad, diferenciación, estratificación, nuevos ingresos, crecimiento y decrecimiento del grupo familiar etc. En estas transformaciones se pueden reconocer patrones culturales que evidencian tres requerimientos básicos que deben cumplir las viviendas para pobladores de bajos ingresos hoy en día: que sean progresivas, productivas y flexibles, y que, además se adapten a las dinámicas actuales de la producción de vivienda, lo cual generaría modelos

arquitectónicos y urbanísticos flexibles que permitan la participación del habitante en su consolidación.

Adaptarse a las necesidades del habitante y dar espacio a sus aspiraciones; perdurar, albergar, posibilitar. Esas podrían ser las virtudes de una buena casa, aun a riesgo de que la puesta en práctica de estas bondades signifique la lenta desaparición de la estructura original. ¿Cómo el arquitecto puede resistir esa condena? (Fernando García Huidobro, Diego Torres y Nicolás Tugas).⁸

En el análisis también se pudo reconocer que las siguientes transformaciones se hacen en el espacio inmediato a la vivienda, identificado como el espacio de transición entre la vida privada y la vida pública (andenes, antejardines, zonas verdes, etc.), afectando el espacio público que los contienen, propiciando transformaciones y muchas veces su turgurización. El caso más diciente es el antejardín que por su carácter ambiguo de ser de propiedad privada pero de uso público se presta para que los pobladores lo transformen. En el análisis se evidenció que cuando el antejardín se propone al interior del barrio y sobre espacios públicos como calles peatonales o parques, las personas lo conservan y de esta manera el espacio (antejardín) cumple muy bien el papel al que está destinado. El problema se presenta cuando estos espacios se proponen sobre calles vehiculares estructurantes de sectores, en los bordes del barrio, ya que la dinámica de la calle transforma las viviendas en otros usos y el antejardín tiende a desaparecer porque se ocupa como extensión del nuevo uso. Como ninguno de estos elementos arquitectónicos (viviendas y antejardín) fue diseñado para esta nueva circunstancia urbana, con el tiempo tienden a deteriorarse.

A manera de conclusión es importante resaltar que las agrupaciones de viviendas deben tener en cuenta esta situación, y desde un principio diseñar tipos edificatorios y elementos que asuman estas dinámicas y fortalezcan dichos espacios urbanos. La recomendación es que los bordes de la agrupación que den sobre calles vehiculares estructurantes, se conformen por elementos urbanos como: pórticos (espacios públicos abiertos y cubiertos) o andenes amplios que asuman estas dinámicas y que a su vez las viviendas que se proyecten sobre ellos sean productivas. Es importante que se tenga en cuenta lo anterior, que no se proyecten únicamente locales comerciales; ya que la misma comunidad reconoce que la vivienda productiva tiene la particularidad de garantizar que la calle entre en

8. Tomado del artículo "Los aportes de Germán Samper al problema de la vivienda", escrito por Mauricio Téllez en el libro German Samper, Ediciones Diego Samper, Colombia, 2011.

una dinámica, en la cual durante el día esté presente el comercio o servicios, y en la noche la vivienda; donde el propietario sea uno más de la comunidad y no personas extrañas al barrio.

A continuación, listamos cinco aspectos que se deben tener en cuenta en la propuesta de nuevos desarrollos de viviendas para estratos bajos.

1. Las viviendas, por naturaleza, son transformadas por los habitantes. Por lo tanto, deben permanecer los valores físicoespaciales y socioculturales del espacio público y sus componentes urbanos.
2. El espacio público no se debe privatizar.
3. Repensar el papel de los espacios de transición como elementos amortiguadores intermedios entre lo privado y lo público.
4. Las nuevas propuestas de viviendas para estratos medios y bajos, deben cumplir con tres requerimientos básicos: ser productivas, progresivas y flexibles.

Modelo de análisis versus fenómenos de transformación

El modelo de análisis planteado ha permitido comprender los fenómenos dados, a partir de la categorización de la realidad, para luego traducirlos a un modo de comunicación propiamente arquitectónico. Este, sin duda, es un diálogo indispensable en el estudio, comprensión y proposición de contenidos relacionados con la ciudad, la vivienda y el habitante.

La propuesta de utilizar métodos e instrumentos cualitativos de ambas disciplinas (sociología y arquitectura), permite una mirada más amplia y al mismo tiempo, una interpretación precisa de los fenómenos estudiados en sus contextos reales, propiciando con ello recomendaciones más acertadas.

Con esta dinámica de trabajo interdisciplinario, el equipo integrado por profesionales y ayudantes de investigación (estudiantes), ha tenido la oportunidad de observar y analizar los fenómenos que, por ahora, han sido poco explorados por la investigación científica en el ambiente académico desde las visiones urbanís-

tica, cultural y social, lo que enriquecería sus conocimientos y generaría nuevas expectativas para futuras investigaciones sobre el hábitat residencial.

También es importante aplicar el modelo planteado en otros casos de estudio –no necesariamente de características arquitectónicas similares a las estudiadas en esta investigación–, en otros contextos nacionales e internacionales. A partir de los resultados de esta investigación, se ha propuesto constituir un observatorio que arroje conclusiones más universales sobre el estudio de la configuración del hábitat residencial en poblaciones de bajos recursos, a partir de las transformaciones en el entorno inmediato a las viviendas.

Se han adelantado contactos con investigadores de dos universidades en Latinoamérica: la Universidad de Panamá, en Ciudad de Panamá y la Universidad Alas Peruanas, en Lima, Perú, para aplicar el modelo en otros casos de estudio en estas ciudades. Todo ello con el fin de observar los fenómenos de transformación en otros contextos y hacer comparaciones de resultados de los diferentes casos de estudio.

Referencias

Bibliografía básica.

- ANGEL S., Marcela Isabel. O´BYRNE O., María Cecilia. (2012). “Casa + casa + casa = ¿ciudad? German Samper: una investigación en vivienda”. Bogotá, Colombia. Ediciones Uniandes.
- ARRIAGADAA, Álvaro. (2010). “Orientaciones para la definición de estrategias de recuperación de barrios en situación de deterioro, a partir de la identificación y caracterización de condicionantes físico-espaciales”. Santiago de Chile. Tesis de la Maestría en Hábitat Residencial, Instituto de la Vivienda, INVI, Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
- BARÓN PORRAS, Luis Fernando; OTÁLORA SEVILLA, Lady Maritza; y LOAIZA QUINTERO, Luis Alfredo (2011). “Otra ciudad detrás de la ladera: estudio sobre un programa socioeconómico de la Fundación Carvajal en Cali”. Estudios Gerenciales, Vol. 27, No. 120, julio-septiembre, p. 63-82.
- COBO, Constanza, & LOAIZA, Luis Alfredo. (2015). Modelo de análisis de las intervenciones del habitante en el entorno inmediato de conjuntos de vivienda social en Cali, Colombia. En MONTOYA, Olga Lucía. ROA, Margarita María. BUCHARD, Armando. COBO, Constanza, & LOAIZA, Luis Alfredo Precisiones sobre la vivienda. Cuatro miradas de análisis, pp. (106-132). Cali, Valle del Cauca, Colombia: Bonaventuriana.
- FOUCAULT, Michel (1991). “La arqueología del saber”. México: Ed. Siglo XXI.
- GARCÍA, F., TUGAS, N. Y TORRES, D. (2008). ¡El tiempo construye! El proyecto experimental de vivienda (PREVI) de Lima: génesis y desenlace. Barcelona: Gustavo Gili

- HARAMOTO N., Edwin. MOYANO D., Emilio. KLIWADENKO T., Iván. (1992). “Espacio y Comportamiento. Estudio de casos de mejoramiento en el entorno inmediato a la vivienda social”. Santiago de Chile: Documento de trabajo CE-DVI – FABA – Universidad Central.
- JIRÓN, Paola. TORO, Alejandro. CAQUIMBO, Sandra. GOLDSACK, Luis. SARMIENTO, Pedro. (2004). “Bienestar Habitacional. Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable”. Santiago de Chile: Instituto de vivienda, INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- SALDARRIAGA, Alberto, y otros. (1996). Estado, Ciudad y Vivienda: Urbanismo y arquitectura de la vivienda estatal en Colombia, 1918 – 1990. Bogotá: Corporación Colegio de Villa de Leyva.
- SALDARRIAGA, Alberto, DUQUE, Juan Jose. (1995). “Instituto de Crédito Territorial ICT: Medio siglo de vivienda social en Colombia 1939 – 1989”. Bogotá: INURBE.
- SAMPER, GERMAN, (2002). “Recinto urbano. La humanización de la ciudad”. Bogotá, Colombia: Fondo editorial Escala.
- SAMPER, GERMAN, (2003). Colección Somos Sur, “GERMAN SAMPER - La evolución de la vivienda”. Bogotá, Colombia: Editorial Escala.
- SANDOVAL, Carlos A. (1997). “Investigación Cualitativa. Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior ICFES”, Bogotá. Asociación Colombiana de Universidades e Instituciones Universitarias Privadas ACIUP.
- SEPULVEDA, Orlando. Carrasco, Gustavo. Torres, Mario. Lorenzo, Agar, Antonio, Sahady. (1993). “La vivienda social en Puerto Montt. Estudio Cualitativo de sus Transformaciones”. Santiago de Chile: Instituto de vivienda INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- STRAUSS, Anselm y Corbin, Juliet (2002). “Bases de investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada”. Medellín. Editorial: Universidad de Antioquia.
- TARCHÓPULOS SIERRA, Doris; CEBALLOS RAMOS, Olga Lucía. (2005). “Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá”. Bogotá: Politécnica Universidad Javeriana.

Bibliografía complementaria.

- CHRISTOPHER, Alexander. (1980). "Un lenguaje de patrones". Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S. A.
- ECHEVERRY CAMPOS, Diego. ANZELLINI FAJARDO, Stefano. RUBIO VOLLERT, Rodrigo. (2003). "Vivienda Social: Antecedentes y Propuestas de Desarrollo Progresivo". Bogotá: Universidad de los Andes.
- GALLARDO, Felipe. SEPULVEDA C, Daniela. TOCORNAL, Manuel. (2001). "Conceptos tipológicos para la construcción del hábitat residencial y facilitar procesos sociales de formación de comunidades". Santiago de Chile. Boletín INVI No 43. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda, INVI.
- SILVA, Armando. (1992). "IMAGINARIOS URBANOS. Bogotá y Sao Paulo: Cultura y comunicación urbana en América Latina". Bogotá: Tercer Mundo Editores.
- AUGÉ, Marc. (1992). "LOS "NO LUGARES" ESPACIOS DE ANONIMATO. Una antropología de la Sobre modernidad". Barcelona: Gedisa Editorial, S. A.



175

174

173

172



166

165

159

En este contexto esta investigación evalúa el impacto de los proyectos de arquitectura en la construcción del hábitat residencial, ya sea para estimular o reprimir procesos socioculturales o económicos propios de las dinámicas cotidianas del habitar. Se considera que los proyectos de arquitectura son capaces de asumir las intervenciones que los habitantes efectúen, enriqueciendo así tanto el espacio físico como sociocultural, lo cual se constituye en un complemento del habitar y no en un obstáculo.



UNIVERSIDAD DE
SAN BUENAVENTURA
CALI



**EDITORIAL
BONAVENTURIANA**

ISBN 978-958-5415-64-5



9 789585 415645 >



editorialbonaventuriana



@EditBonaventuri



174

EditorialBonaventuriana



73

editorial-bonaventuriana

www.editorialbonaventuriana.usb.edu.co

VIGILADA MINEDUCACIÓN