

# Las áreas residenciales como tema del Urbanismo

**Juan Carlos del Castillo**

Arquitecto, Magíster en Urbanismo  
Coordinador y Docente de la  
Maestría en Urbanismo, Universidad Nacional.

**Palabras clave**

Areas residenciales, Urbanismo,  
modelos urbanos.

**Keywords**

Residential areas, Urbanism,  
urban models.

## **Las áreas residenciales como tema del Urbanismo**

Hasta la década del cincuenta del siglo XX, el tema de las áreas residenciales fue clave en la reflexión del Urbanismo. Sin embargo, a partir de entonces, el interés de la discusión de la disciplina ha cambiado hacia otras agendas. En el presente texto, el autor examina las razones por este cambio de dirección, entre las cuales encontramos la inmigración hacia las ciudades, las rutas opuestas entre proyecto y resultado en la planificación de las ciudades y las nuevas agendas como el tema ambiental, el transporte y el espacio público.

Retomando el tema de las áreas residenciales como punto de discusión y reflexión, el presente artículo elabora un análisis sobre las diferentes experiencias alrededor de dicho tema, en el Urbanismo moderno y en nuestro país en particular.

## **Residential areas as Urbanism theme**

Up to the decade of the fifties in the 20th century, the issue of the residential areas was the key in the reflection of the Urbanism. Nevertheless, since then, the interest of the discussion of the discipline has changed towards other agendas. In this text, the author examines the reasons for this change, among which we find the immigration towards the cities, the routes opposed between project and result in the city planning and the new agendas like the environmental topic, the transport and the public space.

Recapturing the issue of the residential areas as point of discussion and reflection, the present article elaborates an analysis on the different experiences about such topic, in the modern Urbanism and especially in our country.

Reconocen los historiadores del urbanismo occidental que el tema clave de reflexión de esta disciplina hasta la década del cincuenta del siglo XX fue el de las *áreas residenciales*.

Historiadores y analistas de la arquitectura también le reconocen esa importancia en época similar dentro de esta disciplina. Carlos Martí (2000), señala: *“El tema de la residencia...se convierte en Europa, durante las primeras décadas del siglo XX, en el núcleo central de la investigación en el ámbito disciplinar de la arquitectura. Son innumerables los textos, las propuestas, los esquemas, las realizaciones y los debates que entre 1910 y 1945 afrontan la reflexión sobre las formas residenciales que deben corresponder a un mundo sujeto a tan profundas transformaciones”*.

Sin embargo, la *época de oro* de las áreas residenciales como tema de reflexión de ambas disciplinas pasó. Más adelante se examinará este cambio en la agenda.

El declive de las *áreas residenciales* como tema de reflexión y de actuación urbanística se advirtió también por su desaparición como categoría de análisis. Se habló luego del *problema de la vivienda* y posteriormente del tema *habitacional*.

La cultura sobre el *área residencial* decayó entre los urbanistas y al parecer no es relevante para otras disciplinas, que lo entienden como el “entorno” de la unidad de vivienda. Algunos aventuran la hipótesis que esta “unidad urbana” (el vecindario, el barrio, el área residencial) ya no tiene significado en un modelo social cuyos individuos han cambiado totalmente sus patrones de identidad. Esto es sinceramente discutible.

Lo cierto es que tanto el concepto como la dimensión espacial del *área residencial*, fuertes como temas de lo público y como parte consustancial del proyecto de ciudad hasta mediados del siglo XX, se fueron desvaneciendo y la preocupación fue girando hacia un objeto individual, la “vivienda” y su costo de su construcción, su financiación y la capacidad de consumo de cada hogar. Es decir se privatizó un tema crucial de la ciudad y de lo público.

Si al comienzo del siglo XX se registra la idea importante según la cual la *ciudad moderna* debía empeñar una gran energía en imaginar, proveer y construir sus áreas residenciales, en el cierre de ese mismo siglo, lo que se advierte es cierta confusión y desconcierto, cuando se constata que se ha fracasado en integrar a una gran masa de población a la ciudad y que su “hábitat” es uno de los factores explicativos de su deterioro social.

En el transcurso del siglo XX se constata además que enfoques sectoriales de diversa dirección y origen se fueron cruzando y distanciando en torno al tema de las áreas residenciales. En todo caso, en este recorrido, se debilitó el *área residencial* como objeto de estudio y de proyecto. Hoy parece renacer la preocupación por el tema, desde nuevas perspectivas. Pero ha de reconocerse que hubo una crisis.

## 1. Algunas razones para explicar la crisis

### *La avalancha de inmigrantes a la ciudad*

Visto en perspectiva, quizás nadie pudo imaginar y calibrar en toda su magnitud el desafío que le planteó a la sociedad industrial la irrupción de la “tercera revolución urbana” (Soja, 2001) o el afloramiento de la llamada “sociedad urbana” (Lefebvre, 1970)<sup>1</sup>.

En realidad, en los últimos ciento cincuenta años el gran desafío que ha tenido la ciudad y el urbanismo ha sido crear gigantescas áreas residenciales para nuevos *inmigrantes*. Una enorme y permanente ola de inmigración a la ciudad caracteriza su devenir en este corto período. La gran paradoja histórica es que esa tarea fue asumida por los de la *ciudad* para asimilar a aquellos que no pertenecían a esta. Parece que ésta es una de las grandes contradicciones modernas. El gran proyecto de modernización social –sobre todo en el siglo XX- confió en que podía acelerar sin límites la transformación del medio urbano y de su nuevo habitante: el sujeto urbano. Ese proyecto de modernización solo cubrió a una franja. Al resto, lo excluyó. En este sentido ha fracasado.

La ciudad europea asumió primero este desafío a gran escala en las postrimerías del siglo XIX. Una masa enorme de inmigrantes pobres de la Europa rural, accede a la ciudad. Norteamérica también se nutre en la segunda mitad del siglo XIX y comienzos del XX de una gigantesca ola de inmigrantes. Parte de esta primera experiencia de acceso masivo a la ciudad se produce en uno de los períodos históricos más difíciles, en plena *era de las catástrofes* (1914 -1945) al decir del historiador Eric Hobsbawm, pero apenas superada la segunda guerra mundial, cuando las ciudades del primer mundo creen haber asimilado ya a sus generaciones de inmigrantes y haber encontrado las claves de la vida urbana, son de nuevo sacudidas por otro movimiento migratorio, el de los habitantes de sus antiguas colonias. Y ese fenómeno aún se prolonga. Por su parte, América Latina se verá sacudida décadas más tarde por el episodio de la inmigración y en la actualidad, el continente asiático es el nuevo escenario del mundo que asiste a este trasvase masivo de población del medio rural al urbano, al fenómeno de los inmigrantes.

Así la ciudad moderna y el urbanismo moderno han sido retados por un desafío probablemente irresoluble, por lo menos en los términos en que convencionalmente se ha planteado: imaginar y construir un “hábitat” para una creciente masa de inmigrantes y de emigrantes de la ciudad, bajo la partitura de una “sociedad homogénea”.

### *Rutas opuestas*

La imagen de la **sociedad urbana** y su conformación real, siguieron al parecer rutas opuestas. Mientras que en la imagen se

---

<sup>1</sup> “*Aquella que surge de la urbanización completa, hoy todavía virtual, pero pronto realidad*”, según explicaba el autor en aquella fecha.

suponía una tendencia creciente hacia la homogenización de esta forma moderna de sociedad, la realidad mostró, por el contrario, un camino hacia la diferenciación y la heterogeneidad.

La visión sociológica contemporánea se acerca más a la imagen de “multiculturalidad” y “pluralidad” social, que aquella de una sociedad homogénea. No por casualidad la pregunta que se plantean hoy algunos sociólogos de si “*podremos vivir juntos?*”<sup>2</sup>, o de si es viable la convivencia entre comunidades urbanas tan diferenciadas, es una pregunta diferente a la de los modernos del comienzo del XX.

Por tanto, *proyecto* y *resultado* han seguido rutas opuestas. En este sentido, el proyecto de modernización que se levantó desde comienzos del siglo XX bajo esa imagen y esa expectativa de sociedad, no puede reclamar el éxito. Sin duda esto impactó la experiencia del urbanismo. Esta corriente de pensamiento, fuertemente comprometida con el proyecto modernizador de la sociedad urbana y la construcción de su “hábitat”, se ve sacudida por esa diversificación creciente del escenario social y urbano que no hacía parte de sus presupuestos.

Lo que fracasó no fue la idea de que la ciudad moderna tendría como uno de sus grandes componentes y desafíos la construcción de sus *áreas residenciales*. Lo que fracasó fue la ficción de que la “sociedad moderna” asumiría el compromiso de homogenizar el espacio urbano y las formas de vida para dotar a todos de un “hábitat” básico, condición indispensable para el desarrollo y la democracia social.

La realidad es que para esa sociedad -que se ha fragmentado progresivamente- la experiencia de la modernización tuvo significados y experiencias distintas. Cada uno de estos grupos o comunidades urbanas afrontó de diversa forma, bajo diferentes condiciones y con diferentes resultados el problema de procurarse su hábitat y de su inserción en la ciudad. Por eso, hay que insistir, la ficción consistió en la idea de que la sociedad asumiría solidariamente la cruzada de colocar a todos en el mismo punto del partidor, por lo menos en cuanto a sus condiciones de residencia en la ciudad.

Este contexto es necesario para evaluar la experiencia del urbanismo y de otras disciplinas frente al desafío de proveer alojamiento a los habitantes de la ciudad contemporánea.

## 2. El cambio en la agenda urbana.

Es conocido que a partir de la segunda mitad del siglo XX, hubo un cambio en los temas de la agenda de la ciudad europea y norteamericana. El *transporte*, *el medio ambiente* y *el espacio público*, fueron las nuevas preocupaciones en la ciudad del mundo industrializado, desplazando a un segundo lugar la precedente preocupación por las *áreas residenciales*. Esta evolución de la agenda urbana en el primer mundo sigue aproximadamente el siguiente curso:

---

<sup>2</sup> Alain Toraine,

#### **a. El peso del tema del transporte.**

A partir de la segunda posguerra y en el período del *boom* económico, las ciudades norteamericanas y europeas asistieron a la segunda oleada de auge de los sistemas de transporte y de la industria automotriz. Para el urbanismo, el efecto fue contundente al otorgarse a la función del transporte el papel predominante en la configuración de la ciudad en expansión, y a la planificación de los grandes sistemas de transporte el rol decisivo en los modelos de ordenamiento y planeación urbana. En el espacio urbano se expresó en la aparición de los grandes complejos viales y los sistemas de equipamientos para el transporte masivo basado en trenes y metros.

Con el auge de los sistemas de transporte, el papel y lugar de las áreas de residencia se redefinió. El boom de las tecnologías del transporte no solo impulsó sectores de la economía como las industrias automotriz, del petróleo y el sector inmobiliario, sino que incidió en la redistribución territorial de las comunidades urbanas en crecimiento. En el caso norteamericano, se despliega con toda energía el modelo del suburbio residencial, y en el caso europeo, se asiste al auge del modelo de la urbanización periférica de los grandes bloques. Las ciudades del tercer mundo asisten al gran crecimiento de las periferias de inmigrantes y de habitantes pobres que auto-construyen las áreas de residencia.

#### **b. El auge del tema ambiental.**

Una fuerte reacción se abrió paso en Europa frente a los efectos negativos del transporte, la expansión urbana, el consumo de energía y la especulación inmobiliaria. La degradación del medio ambiente y de la calidad espacial de una sociedad que acumuló riqueza y recursos e incrementó notablemente su consumo individual y su peso político, alimenta esta reacción que caracterizó el comienzo de la década del sesenta.

La crisis energética de 1974 ayudó a propulsar una crítica radical a los impactos generados por el uso del automóvil y por los efectos ambientales de las grandes aglomeraciones urbanas. Un enfoque ecológico del desarrollo abre fuego contra el enfoque de desarrollo económico tradicional del capitalismo. El tema del medio ambiente se convierte en una reivindicación ciudadana frente al modelo económico y al modelo urbano del período del *boom*. La región norte europea marca la pauta en el impulso de un nuevo concepto: el “desarrollo sostenible”.

#### **c. La irrupción del espacio público**

La agenda urbana europea se complementa con la nueva preocupación por el espacio público que hace parte, junto con el tema del ambiente, de una crítica al modelo urbano que se consolidó en la segunda posguerra. El impacto de los sistemas de transporte y las nuevas periferias sobre la ciudad y la crisis de los centros históricos por la congestión, la “terciarización” económica y la

especulación inmobiliaria, hacen que la crítica centre su preocupación y debate en el derecho de los *ciudadanos* al *espacio colectivo* de la ciudad. Las formas de vida y las necesidades de los ciudadanos fueron reivindicadas frente al predominio de las funciones económicas. También propulsó esta preocupación por el espacio público, la ausencia o pérdida de espacios colectivos en las periferias urbanas de reciente creación. Los amorfos, ambiguos y a veces gigantescos espacios colectivos que prometió el área residencial moderna no fueron construidos, o quedaron inconclusos, o fueron insostenibles económica y administrativamente para los residentes. Esto también alimentó este discurso.

Este rápido repaso sobre el cambio de agenda en las ciudades industrializadas a partir de la segunda mitad del siglo XX, ilustra sobre este relativo declive del tema sustantivo de la primera parte del siglo. Debe también anotarse que en la agenda urbana de los países menos urbanizados se adoptaron también estos cambios, sin que se hubiesen registrado de manera idéntica y simultánea estas transformaciones en sus ciudades.

### 3. Experiencia del urbanismo con las áreas residenciales

Como se indicó, el esfuerzo europeo de comienzos del siglo XX se concentró en dar alojamiento a la creciente población de las ciudades y en concebir las nuevas áreas de residencia que cambiarían rotundamente los patrones y formas de vida urbana, como se supuso, superando también la pobreza.

La primera forma que adoptó el debate europeo fue la de superar la espantosa y aberrante condición de miseria *humana* y *urbana* que caracterizó el despunte y consolidación de la *ciudad industrial* ochocentista (Hall, 1997; Martí, 2000). Se propusieron nuevos modelos de ciudad, inspirados en nuevos espacios habitables y en nuevas formas de ordenamiento social para las emergentes comunidades de trabajadores.

En las primeras décadas del XX, los urbanistas europeos aspiraron a producir alojamientos en la cantidad, velocidad, costos y calidad que exigía una masa urbana en crecimiento vertiginoso, incorporada a la producción industrial y a la cultura de la vida metropolitana. Los modelos urbanos que se concibieron para esas nuevas áreas residenciales, estuvieron fuertemente impactados por razonamientos técnicos, estéticos, económicos, funcionales y sociales.

Algunas de las ideas urbanas que se afianzaron en la Europa que sobrevive a la primera guerra mundial pero que sigue inmersa en la "época de las catástrofes", se orientan a reivindicar una ciudad para el trabajo, para la producción y la creación, una ciudad para un nuevo tipo de democracia social. Esos valores influirán notablemente los debates y aspiraciones del urbanismo europeo durante la primera mitad del siglo XX. Quizás la experiencia más interesante, compleja e integrada, la representa la corriente socialdemócrata del urbanismo alemán. Para dicha corriente, el proyecto del área residencial tenía

también alcances como proyecto político, estético, tecnológico y pedagógico.

### *Proyectos de áreas residenciales de la ciudad moderna*

La *ciudad* siempre se ha planteado el problema de la construcción de sus áreas monumentales y sus áreas de residencia. La *ciudad moderna* también tiene en su haber la formulación de nuevos proyectos de áreas residenciales. Hay un esfuerzo reconocible y deliberado en este sentido. Y como se señaló más atrás, toda la primera mitad del siglo XX fue el laboratorio de ensayo privilegiado sobre el tema, al menos en dos disciplinas, la arquitectura y el urbanismo.

Recientemente, diversas investigaciones han vuelto a examinar la experiencia acumulada por el urbanismo occidental sobre el tema. Comencemos destacando aportes gruesos del pensamiento urbanístico en torno a las siguientes ideas:

1. El área residencial se pensó simultáneamente con un modelo de ciudad. Se le consideró como un componente básico de éste, por tanto se le entendió como una unidad urbana que se integraba a la ciudad y contribuía a su configuración. No nació reducida a un concepto abstracto y sin dimensión espacial.
2. La construcción de la ciudad se entendía también como una confluencia equilibrada entre áreas residenciales, espacios libres y edificios públicos. Por tanto, las relaciones espaciales y funcionales de las áreas residenciales con los edificios públicos y los espacios libres debían ser explícitas, deliberadamente buscadas y no aleatorias o subordinadas.
3. El *área residencial* fue por tanto objeto prioritario de conocimiento y de proyectación de la ciudad y de sus componentes básicos.

Nótese que este enfoque inicial del urbanismo no acude a un concepto abstracto de *vivienda* separado del contexto de la ciudad. Esa visión de la vivienda como concepto abstracto, como objeto autónomo y despojado de su naturaleza de *hecho urbano*, es propia de otros campos disciplinares que fueron copando luego el campo de análisis.

Así, los proyectos de *áreas residenciales* pensados para la ciudad moderna fueron prototipos de unidades urbanas, generadores de un modelo de ciudad y confluentes además con otras unidades o elementos urbanos.

Desde esta perspectiva, el área residencial era ante todo una unidad *espacial*, configurada por una determinada combinación de espacio construido y libre, de uso privado, colectivo o público, para actividades de individuos, hogares y comunidades agrupados hasta una determinada proporción, y vinculada a la ciudad por unos propósitos estéticos, técnicos y funcionales. Y para que ello fuera

posible, fue necesario además traducir estos factores en una específica y determinada combinación de suelo, naturaleza, infraestructura, dotaciones y edificación.

#### ***Las unidades residenciales y el modelo urbano***

Lo que el ideal de la ciudad moderna aporta es la decisión de concebir y producir *unidades residenciales* o *unidades de habitación* que reconstruyan el tejido urbano, destrozado y desequilibrado por la dinámica de la “ciudad industrial”. Se consideró éste como un camino adecuado para modernizar, social y técnicamente, tanto el espacio habitable como el organismo urbano y las formas de vida en la ciudad.

Las unidades residenciales que introduce la cultura urbanística moderna deben resolver dos problemas claves inicialmente:

- a. Su articulación con el tejido urbano preexistente o con el nuevo
- b. La *identidad* de las unidades residenciales

#### ***La articulación con el tejido***

Con respecto al primer tema, se plantean por lo menos dos reflexiones de interés. En primer lugar *“lo que persiguen las propuestas residenciales de la cultura moderna es restaurar algunas de las condiciones de la vida urbana que con la irrupción de la ciudad industrial se han degradado. En especial, estas propuestas apuntan al reestablecimiento de una relación equilibrada entre edificación y espacio libre...”* (Martí: 2000). Y el restablecimiento de esta relación equilibrada se explora, según el mismo autor, mediante dos alternativas:

- a. Un modelo “dispersivo” de la ciudad hacia el campo
- b. Un modelo que reforma la ciudad compacta.

Estas alternativas a la ciudad industrial, se expresan, según Carlos Martí, en dos frentes: la *Ciudad Jardín*, *“entendida como mecanismo de difusión de la ciudad en el campo a través de la implantación de áreas residenciales de baja densidad, y la ciudad concentrada “que trata de superar las contradicciones del modelo urbano ochocentista si bien aceptando sus principales datos: alta densidad y construcción de grandes edificios colectivos”.*

La búsqueda de una nueva relación entre el espacio natural y el espacio construido, relación duramente transformada y castigada por la ciudad industrial, de una parte, y la recuperación de la *casa unifamiliar* como elemento base para la extensión de la ciudad moderna o del *edificio colectivo* como elemento de renovación de la ciudad compacta, por la otra, informan los modelos urbanos a los que están vinculados los tipos de áreas residenciales.

El tema de la alta o baja densidad, a través de la cual se expresan estos modelos, no está vinculado en esta reflexión a la especulación con el suelo a través de su uso intensivo.

Pero al lado del “ideal” moderno, ya ha actuado y seguirá actuando -quizás con mayor impacto- el propietario del suelo y el promotor urbano. Lo que han hecho es transformar el tejido urbano con dos elementos básicos: la infraestructura vial y el espacio de relleno para la vivienda colectiva (Martí, 2000).

### ***La identidad de las áreas residenciales***

Buena parte de la reflexión sobre el área residencial moderna se concentra en el asunto de su *identidad*, tema por lo demás crucial. ¿Cuál es la esencia del área residencial moderna? ¿Qué la diferencia de las áreas residenciales tradicionales? Tal asunto es un tema que ha tenido una amplísima discusión y no es fácil de resumir.

De una parte, debe reconocerse que gran parte del pensamiento urbanístico de comienzos del siglo XX comparte la idea de que la *unidad residencial* generará o proporcionará la identidad a la ciudad moderna. Como lo ha subrayado Martí, para este pensamiento existe la aspiración de superar la degradación que ha sufrido el tejido de la ciudad, restaurándolo a través del área residencial moderna. De otra parte, podría decirse que también está presente la idea, apelando a una cierta analogía, que si la ciudad medieval adquirió cierta identidad por su monumentalidad religiosa, la ciudad moderna debe adquirirla por la unidad residencial. Se exploró desde esta perspectiva una noción según la cual era necesario encontrar una identidad entre la “célula” básica –la casa- y el organismo urbano –la ciudad-.

Sin duda este tipo de enfoque sobre el área residencial fue pertinente y produjo un acervo importante de proyectos. Pero luego sufrió transformaciones que le restaron eficacia y lo desnaturalizaron. Una de ellas fue posiblemente una excesiva simplificación de las alternativas del área residencial, de sus principios ordenadores, así como de su forma de gestión. El criterio técnico se consideró como un argumento suficiente y válido para convencer a la ciudad de su adopción. Esta ruta se estrelló de frente contra la realidad.

En algunos contextos, como en el nuestro, se perdió esa tradición por otro camino. El enfoque fue descuartizado sucesivamente, parcelado y reducido a su mínima expresión: la vivienda individual sin espacio urbano.

La idea de *área residencial*, inicialmente planteada, fue rompiéndose, primero en enfoques sectoriales y segundo, en formas de gestión autónomas entre diversos agentes sociales. Los enfoques sectoriales desmembraron el concepto de la *unidad residencial*, reclamando unos su separación del conjunto urbano y su subordinación al grupo residente, o demandando exclusivamente la satisfacción del ideal social, o la satisfacción del ideal técnico, o la eficiencia económica.

### ***La construcción de la utopía moderna.***

En medio de la *era de las catástrofes*, y sin duda bajo el síndrome de esa angustia, se va refinando el más grande delirio moderno: se planteó como objetivo la modernización de la sociedad urbana bajo unos principios universales de ordenamiento. En dicha empresa se comprometen gran parte de arquitectos y urbanistas.

Crear un nuevo tipo de individuo y sociedad a través de un nuevo modelo espacial, fue el aporte de una corriente de la arquitectura y el urbanismo a este proyecto. Un discurso alimentado por la utopía de una sociedad urbana homogénea, racional, productiva, creadora y liberada. Y gran parte de la cuota debía ser aportada por el ordenamiento espacial.

Pero al tiempo que la ciudad crecía por ese “estímulo a la aglomeración que ella misma genera” (Soja, 2001) y se incrementaban las migraciones y los intercambios, se hizo cada vez más evidente la limitación del proyecto moderno de torcerle el cuello a esa gran diversidad de acciones e intenciones humanas concentradas, para conducir las bajo un modelo de comportamiento, de vida y de organización, basado en unos pocos y únicos valores, cuya universalidad en realidad estaba más en la cabeza de las vanguardias, que en el corazón y las voluntades de los inmigrantes.

El propósito de concentrar grandes comunidades humanas en “unidades de habitación” eficientes, estéticamente novedosas y tecnológicamente liberadoras, no dio los resultados esperados. La producción masiva de áreas residenciales en las condiciones soñadas por los modernos no se alcanzó en muchas partes. El desarrollo tecnológico no se esparció como el nuevo *maná* de la historia moderna. La promesa del progreso se desvaneció y la crisis urbana estalló.

En las ciudades del tercer mundo, incluidas las latinoamericanas, se asistió a un modelo de crecimiento y construcción de la ciudad al margen de estos paradigmas, y en contravía del proyecto modernizador imaginado por sus vanguardias. Las áreas residenciales, en gran proporción, debieron ser provistas y creadas por los propios inmigrantes. Sin duda, hubo esfuerzos heroicos desde el urbanismo, pero éste progresivamente se fue replegando.

### ***Los mitos surgidos de esta utopía***

“Transformar la sociedad a través de la arquitectura y el espacio”, fue una de las aspiraciones que cobró una fuerza inusitada, y que después hubo que revisar seriamente. El desarrollo tecnológico también fue otro de los mitos modernos, al que se le concedió un poder liberador a escala universal. Cabe anotar que contemporáneamente asistimos a una reproducción del ciclo del mito tecnológico.

Por otro lado tenemos el papel también liberador de las vanguardias, depositarias de la razón, la tecnología y la capacidad creativa para comprender, imaginar, dirigir y construir un nuevo mundo. En último término, la experiencia evidenció la contradicción

interna que atravesó a este proyecto de modernización: la imposibilidad de universalizar un modelo del *ser* y de la *vida* - modernos y urbanos- aplicados a sociedades y comunidades cuya cultura y tradición escapaban implacablemente a estos esquemas.

Los primeros fracasos de este modelo de modernización fueron interpretados, no como debilidades del modelo mismo, sino como anomias de comunidades que se resistían o no soportaban la modernización. Se explicó ésto, bajo teorías que caracterizaron a determinadas comunidades como definitivamente *marginales* o a formas culturales irredimibles, como aquellas de la *cultura de la pobreza*.

#### *Las rutas de salida*

Diversas fueron las exploraciones sobre posibles salidas frente a la crisis. Desde las visiones informadas por un escepticismo estructural, hasta la construcción de nuevas utopías. Al respecto, Peter Hall traza un agudo análisis sobre el curso seguido por el urbanismo anglosajón y el de Europa occidental.

Una de estas salidas fue el cambio de agenda en el que las preocupaciones se volcaron a los temas del medio ambiente y del espacio público, asuntos de interés colectivo, que desplazaron otro de la misma naturaleza, el del alojamiento. Otra reacción fue la crítica a la planeación y proyectación urbana de los especialistas, y la reivindicación de la planeación participativa de las comunidades. Una tercera opción, de amplio despliegue en América latina, exigió el reconocimiento de un nuevo actor social en la construcción de la ciudad y en la producción de las áreas residenciales: los nuevos pobladores pobres de las ciudades y las soluciones que aportaron. Además de los discursos, ambiental, del espacio público y comunitario, surgió con fuerza el *discurso cultural*. Contra el modelo de la universalidad de la razón, se levantó el discurso de la diversidad de las culturas.

Aún, bajo esta diversidad de visiones, se fueron construyendo algunos puntos coincidentes. Uno de ellos, exigió reconocer la diversidad de *actores* urbanos en la construcción de la ciudad y el respeto a sus visiones e intereses. Se reivindicó entonces no solo la diversidad de comunidades, sino la diversidad de sus culturas, formas de vida y roles sociales.

Así, el modelo universal que construyó el racionalismo, su consagración como fin supremo de la modernización, su conducción a través de una vanguardia ilustrada y su consecución por medio de la *ciudad moderna*, estaban heridos de muerte. Esta crisis impactó al urbanismo y su experiencia centralizada. Su gran patrimonio, construido durante varias de décadas de reflexión sobre el *área residencial*, cae vencido como tema emblemático. Sin embargo, el área residencial como problema real de la ciudad y del habitante, no desaparece. Será manejado por otras fuerzas.

***Una conclusión: la Razón instrumental no pudo con la revolución urbana.***

Este recorrido ilustra algunos temas sobre la forma como enfrentó el urbanismo moderno el problema de las áreas residenciales y la vivienda; el curso que lo lleva a una utopía irrealizable y la crisis de esa opción. Pero el problema sigue vigente. Múltiples fuerzas y actores entraron en la escena y las ciudades son testigos elocuentes de ello.

Sin embargo, una lección fue crucial: la “sociedad urbana” fue tozudamente más compleja que la imaginación moderna. Hubo un desfase dramático y paradójico entre dos fuerzas que no se encontraron, o por lo menos no se entendieron. Por un lado, esas dos grandes palancas y conquistas que se atribuyen a la modernidad -la razón y la tecnología- y por otra, esa dinámica profunda, que acertadamente se ha llamado *revolución urbana*.

Las más potentes herramientas modernas no han podido comprenderla plenamente. Hay que seguir experimentando e indagando sobre los pliegues de esa revolución urbana, sobre la que investigadores como Edward Soja ya se atreven a preguntar, si es que acaso no estamos ante la cuarta revolución en diez mil años de historia, pero la segunda en los últimos doscientos años.

#### **4. La experiencia sobre el tema en Colombia.**

##### ***Bogotá: la ciudad y sus barrios***

El barrio bogotano parece compartir con la ciudad colombiana y latinoamericana esa marca de origen que ha dominado su historia: la *dualidad*. Esta dualidad es esa puja constante entre imagen y realidad, entre lo que se piensa y lo que resulta y entre dos ciudades paralelas, la formal y la espontánea, la que se modernizó y la que no.

En la historia de Bogotá, se pueden registrar diversas motivaciones y modelos para la construcción de las áreas residenciales. Los capítulos que desarrolla este libro intentan explicar ese proceso.

Los retos que ha tenido la ciudad se pueden identificar con cierta precisión en el curso de su historia urbana. Un vistazo general permitiría hacer la siguiente síntesis sobre estos retos en el desarrollo urbano de Bogotá en el siglo XX.

- a. Vivienda higiénica o el control a la insalubridad.
- b. Barrios residenciales y barrios obreros: salida de residentes del casco histórico
- c. El desafío de los inmigrantes: la respuesta institucional y la respuesta autogestionaria
- d. El gran esfuerzo del barrio moderno
- e. Áreas residenciales para las clases medias: el barrio que soñó el mercado
- f. Crisis de las áreas residenciales: el fraccionamiento de los actores

Esta periodización provisional permite ilustrar acerca de las motivaciones básicas que ha tenido Bogotá -en diferentes momentos históricos- para la construcción de sus áreas residenciales.

Muy brevemente se podría ejemplificar esta visión de síntesis sobre la construcción de áreas residenciales, distintas al espacio urbano de la ciudad antigua, de la siguiente manera:

#### *La Vivienda higiénica.*

Al comenzar el siglo XX surge la preocupación por generar una nueva área de la ciudad, por fuera de su tradicional casco histórico, para alojar a grupos de pobladores que viven en condiciones de indigencia.

La primera periferia pobre de Bogotá, la constituyó el cinturón de tugurios localizados en lo que se conocía como el Paseo Bolívar, en el borde de los Cerros orientales. La situación higiénica de Bogotá al comenzar el siglo XX es muy precaria y la infraestructura para el Saneamiento público es casi inexistente. Dos medidas se comienzan a implementar en la ciudad, la construcción de las primeras redes para suministrar agua potable y evacuar las aguas servidas y la erradicación de los tugurios del Paseo Bolívar a los que se atribuía el origen de las epidemias que sufrió Bogotá en las dos primeras décadas del siglo. El trabajo de Luis Carlos Colón, contenido en este libro, examina con detalle este primer modelo de “área residencial” con fines higienistas.

#### *Barrios residenciales y barrios obreros.*

Otros modelos de áreas residenciales se empiezan a experimentar en la ciudad, con ocasión de las primeras salidas de residentes del casco histórico. La primera oleada importante en el crecimiento demográfico de Bogotá en los albores del siglo XX hace visible el agotamiento del modelo de densificación con que la ciudad venía resolviendo el problema del aumento de población. Hogares ricos y pobres empiezan a salir del casco histórico a la conquista de nuevas áreas que ofrecen los primeros “urbanizadores” de la ciudad. Lo característico de estas primeras urbanizaciones es su alta precariedad urbanística y la total inexperiencia de la administración de la ciudad para afrontar este crecimiento (Del Castillo, 2003).

Cuando se afianza este proceso de trasvase de población de la ciudad histórica a las nuevas áreas de ensanche, se empieza a perfilar un nuevo proyecto de área residencial para los diferentes grupos y en la norma urbanística se consagra esta diferenciación con los conceptos de *barrios residenciales* y *barrios obreros* como categorías urbanísticas de dos modelos de áreas residenciales. Antonio Amézquita examina en este texto, la conformación de estos barrios obreros.

***El desafío de los inmigrantes: la respuesta institucional y la respuesta autogestionaria.***

Dos tipos de áreas residenciales surgen posteriormente como respuesta al gran incremento de inmigrantes a Bogotá, patente desde finales desde la década del treinta. La administración municipal crea la Caja de Vivienda Popular y el gobierno nacional crea el Instituto de Crédito Territorial –inicialmente enfocado en la vivienda rural– y el Banco Central Hipotecario como entidades encargadas de la producción de urbanizaciones. Esta constituye la respuesta institucional. Al respecto, en la presente obra los textos de José Salazar y de León Darío Espinosa intentan dar un panorama general de dicho tipo de acción estatal.

De otra parte, aparecen también los “loteadores” de suelo urbano y los barrios construidos por autogestores que irán adquiriendo progresivamente un mayor peso en la construcción de las áreas residenciales de las ciudades colombianas. Junto con la respuesta institucional, conforman dos modelos de áreas residenciales, soportados por agentes distintos y con diversos efectos en la ciudad. Al respecto, debe reconocerse que las entidades públicas en sus primeras décadas de acción sobre el tema, hacen un esfuerzo importante para concebir y construir un nuevo modelo de área residencial, mientras que los “loteadores” son los responsables de unas zonas de habitación en extremo precarias.

***El gran esfuerzo por el barrio moderno.***

El sueño de construir el área residencial moderna como un instrumento civilizador y modernizador del nuevo habitante urbano y de la ciudad del futuro, se estrelló una y otra vez contra las severas limitaciones estructurales que han rodeado a la ciudad latinoamericana. Sin embargo, es innegable y meritorio el esfuerzo realizado por los equipos técnicos de las entidades públicas responsables de la “política de vivienda” estatal. La indagación y la preocupación por construir un hábitat digno y una pieza urbana que contribuyera a la conformación espacial de la ciudad, contrasta con la actitud de otros agentes que se ocuparon casi simultáneamente de producir también las urbanizaciones y vecindarios.

La labor del ICT y del BCH constituyó, en términos generales, un esfuerzo serio por construir la ciudad, por innovar tecnológicamente en la producción de la vivienda moderna y por imaginar un nuevo tipo de hábitat. En ese sentido, fue uno de los laboratorios más importantes con los que contó el país para incursionar en el campo del área residencial contemporánea. Ana Patricia Montoya, Tania Maya Sierra y Adriana Varela analizan dichos temas con sus respectivos escritos contenidos en la presente publicación.

***Áreas residenciales para las clases medias: el barrio soñado por el mercado.***

La evolución de la producción de áreas residenciales desde las décadas del setenta al noventa tuvo otra cantera importante. El sector inmobiliario y la industria de la construcción en Colombia tienen un período de expansión y florecimiento a partir de la incorporación de la producción de vivienda como una de las estrategias líderes para el desarrollo económico del país a partir de 1970 y de la creación de un sistema nacional de financiación para tal efecto, conocido como el sistema UPAC. Sandra Mondragón retoma en su artículo la actuación de los actores privados, particularmente las grandes empresas constructoras, en todo este devenir.

El nuevo sector de la construcción apoyado en el sistema de financiamiento del UPAC dirige su mayor esfuerzo a la producción de urbanizaciones para hogares de ingresos medios y altos. Aunque en este período se generan nuevos modelos de áreas residenciales basados en la edificación multifamiliar que incursiona con cierto ímpetu en la ciudad y el país, se asiste también a un nuevo modelo de área residencial basado en el “conjunto cerrado” y en la producción de unidades habitacionales de menor escala.

La creciente parcelación de la ciudad en pequeñas unidades habitacionales y la renovación individual de edificaciones en los antiguos barrios, dio origen a un modelo de producción e intervención en la ciudad, conocido como la transformación del “predio a predio” con consecuencias poco satisfactorias para la ciudad.

***Crisis de las áreas residenciales: el fraccionamiento de los actores.***

La etapa más reciente puede ser caracterizada como el paso del tema de las áreas residenciales al de la vivienda individual y el profundo fraccionamiento de los agentes urbanos que intervienen en el proceso. Entre tanto, la discusión se convirtió en el famoso *problema de la vivienda*, con sus estándares mínimos, lotes mínimos, el cálculo del déficit cuantitativo y cualitativo, los subsidios a la demanda o la oferta, etc., etc., al margen de la consideración del modelo de ciudad, del tipo de economía que sostendría a la ciudad, y del papel del barrio o del área residencial en esos modelos.

**El modelo urbano y el modelo de área residencial.**

Se ha señalado en la primera parte de este ensayo que un aporte de la arquitectura y el urbanismo moderno fue considerar el área residencial como una pieza fundamental en la construcción y conformación espacial de la ciudad contemporánea. El vínculo entre ciudad y área residencial fue explícito.

Si se observa con atención, Bogotá quiso ser construida en el siglo XX bajo un modelo urbano que pretendió separar nítidamente el lugar del trabajo y de los servicios urbanos, de los sitios de residencia. Se imaginó la ciudad armada por zonas. El Centro Cívico

como sede de los servicios y funciones de mayor jerarquía, otras áreas destinadas a los negocios y a la actividad industrial por venir, y finalmente las áreas de uso exclusivamente residencial.

Este modelo urbano estuvo asociado a un modelo económico que en último término, tampoco se produjo. El modelo suponía la aparición de extensas y pujantes zonas industriales especializadas, distritos centrales de negocios de terciario superior, zonas de comercio al por mayor, abastecimiento y almacenaje. Era el modelo de las economías industrializadas del primer mundo, iluminado por el reflector *fordista* de las empresas de gran formato y gran escala, incompatibles, o diferenciadas en todo caso de la residencia.

En la década del 50 del Siglo XX se formula un proyecto para construir a Bogotá a lo largo de la otra mitad del siglo. Siguiendo la política continental de industrializar las capitales latinoamericanas bajo el modelo de sustitución de importaciones, se inicia el plan de modernización de la ciudad, anexando seis municipios, adoptando un Plan Regulador inspirado en un modelo urbano europeo, e intentando desarrollar un modelo de economía urbana industrial basada en la inversión extranjera y en el estímulo a la inversión nacional.

Cincuenta años después, se constata que este modelo de “ciudad moderna” no se cumplió. Bogotá construyó otro modelo.

Hoy se intenta otro proyecto de modernización: construir una ciudad-región, atractiva para la inversión extranjera, exportadora, e integrada al mercado global. Hay una curiosa simetría histórica con las aspiraciones frustradas de hace 50 años.

Por el contrario, el modelo metropolitano que construyó Bogotá tiene una estructura dual. Un sector muy reducido de la economía y de la población se vincula al “eje moderno” exógeno. La gran mayoría de la población, de la actividad económica y de las funciones metropolitanas depende de fuerzas endógenas. Bogotá exporta al exterior el 4% de lo que produce, más del 80% lo consume internamente y más del 90% de su estructura empresarial está conformada por micro, pequeña y mediana empresa que no ocupa áreas especializadas, y el barrio no es ese espacio incontaminado para un arquetipo de familia “moderna” que vive en un sitio y trabaja y consume en otro lado.

### **El modelo de residencia exclusiva y su fracaso.**

Así, el barrio imaginado, pensado y proyectado, no ha coincidido con el barrio construido y habitado. En ese modelo urbano, el área residencial se asimila al barrio de hogares que “habitan”, versus el espacio de los individuos diversos e indiscriminados que trabajan. Pero la realidad ha sido otra. Los barrios fueron concebidos como espacios exentos del trabajo y de otras funciones urbanas. Pero finalmente no han resistido este modelo.

En la antigua ciudad (hasta comenzar el siglo XX), esa diferencia entre el espacio de residencia y el lugar de trabajo fue al parecer tenue y tuvo algún sentido con relación al trabajo y al espacio rural. Las *parroquias* (o barrios) combinaron equipamientos, servicios y viviendas, sin una diferencia espacial tan marcada.

Al parecer, la primera diferenciación urbana importante se hizo entre las antiguas parroquias y los barrios paupérrimos del Paseo Bolívar. Estos últimos si fueron el espacio segregado de la primera concentración de pobres en Bogotá. Y estos barrios ya consuman una separación total entre el espacio de la ciudad y el espacio mutilado y reducido de la “vivienda”. Su precariedad radicó no solo en la concentración de pobres, sino además, de pobres sin oficio y sin las más elementales condiciones de habitabilidad y de trabajo.

Como ha sido estudiado por varios autores, (Cortés, Salazar) la primera expansión de Bogotá se hace precisamente a través de una nueva unidad urbana: el barrio. Esta “segunda ciudad”, ha sido bautizada como una *ciudad de barrios*. Pero precisamente aquí aparece este modelo espacial que separa drásticamente la función residencial de las demás funciones urbanas. Y este modelo no hace diferencia entre barrios obreros y barrios *residenciales* de ricos. Es el modelo y es compartido. La capilla y su placita, y posteriormente un pequeño parque, serán los únicos elementos diferentes que surgen en este paisaje de viviendas aglomeradas.

Muy posteriormente, se agregarán al barrio pequeños servicios urbanos y se permitirá normativamente la aparición de un reducido comercio de tienda. Este tipo de barrio, así concebido y más próximo al modelo de suburbio anglosajón, tiene poco que ver con la realidad sociológica y económica de Bogotá. Esta tipología de barrio monofuncional se reproducirá a mayor escala. La ausencia de espacios para funciones y actividades centrales se resolverá a través de la transformación espontánea del tejido residencial en un tejido para este otro tipo de actividades. El análisis de esta transformación es abordado por José M. Alba en un trabajo de tesis cuyo extracto aparece como un artículo de esta edición.

A la altura de los años 70, se registrarán algunas aperturas en el concepto del barrio de vivienda social que intentará incorporar actividad productiva en el modelo espacial del barrio. Simultáneamente, estallará el barrio “pirata” que por varias décadas será el modelo dominante de barrio popular. Este modelo ahondará el espacio desierto del barrio residencial.

En último término, las áreas residenciales de interés social oscilaron entre dos modelos, que han mostrado limitaciones, aunque de diverso tipo. De un lado, el modelo de inspiración europea en sus dos versiones –unifamiliar y de bloques– con el que se intentó resolver la demanda de vivienda e incorporar a la nueva población urbana a la “modernidad”. De otro lado, los “campamentos” proporcionados por los especuladores de suelo y construidos por autogestores.

Pero serán particularmente los barrios para las clases medias y altas los adalides del modelo de residencia exclusiva. Los conjuntos y agrupaciones residenciales fueron especialmente alérgicos a la polifuncionalidad. Excepcionalmente, en algunos conjuntos multifamiliares se incursionó con cierta audacia en la incorporación de las manzanas comerciales y los llamados usos “institucionales”. Pero la experiencia fue aislada, hasta que se desatascó con el nuevo modelo de “Ciudad Salitre”, que acepta finalmente la confluencia de

la función residencial con los servicios urbanos y la actividad económica. Un breve análisis de este tipo de actuación es llevado a cabo en el presente texto por Rafael Obregón.

En último término, puede afirmarse sin arbitrariedad, que este modelo urbano y su correspondiente modelo de área residencial, en cierto sentido fracasó. Gran parte del espacio homogéneo de las áreas residenciales bogotanas fue transformado a la fuerza. Paradójicamente, los barrios unifamiliares de las clases medias y altas, concebidos como de residencia exclusiva, fueron dramáticamente arrollados y sucumbieron totalmente. Los barrios populares más antiguos concebidos a lo sumo con pequeñas tiendas de esquina también sucumbieron.

Lo que parece indicar la experiencia transcurrida, es que el “problema de la vivienda” hay que pensarlo en la dimensión del “barrio” o del “área residencial”, es decir, de una unidad urbana que se relaciona en uno u otro sentido con un modelo de ciudad. Pero el modelo de ciudad no es una plantilla idealizada, ni una plantilla única. No es, de nuevo, un ejercicio de la ficción para someter la realidad.

#### **La etapa reciente.**

Al tiempo que ha aumentado el peso de las áreas residenciales en la estructura de la ciudad colombiana, ha disminuido sensiblemente el tipo y número de entidades que se ocupan institucionalmente del problema. El tratamiento de este asunto ha perdido espacio en los campos académico, técnico y de la política pública. Pero ha ampliado su espectro en el campo del mercado, la industria edificadora, la actividad ilegal, la actividad inmobiliaria, la auto-construcción y el clientelismo político.

En suma, las áreas residenciales aumentan su peso en las últimas décadas en las ciudades colombianas, pero en un entorno caracterizado por el pragmatismo y la autonomía de los promotores de vivienda.

Otras visiones que intervinieron en épocas pasadas en la producción y concepción de las áreas residenciales se han retirado de la escena o tienen un perfil muy discreto. Buena parte del sistema institucional que fue creado hace varias décadas y que estuvo vinculado con el tema, desapareció o perdió su protagonismo. En particular, las instituciones del Estado y las de investigación. Por su lado, las instituciones académicas redujeron su papel y su campo de acción.

Así, el Instituto de Crédito Territorial o del Banco Central Hipotecario, dejaron de existir como agencias públicas. De igual manera, el Centro Interamericano para la Vivienda, CINVA, creado en 1952 como agencia asesora de los estados latinoamericanos también desapareció. De modo similar, el trabajo académico en los centros universitarios se replegó a la esfera muy cerrada del tema de la demanda individual de vivienda. El texto de Luis Carlos Jiménez da, entre otros, una idea de este proceso de decaimiento de los actores en la discusión.

La planeación urbana, aunque mantiene la noción de *área residencial* dentro de su repertorio, no ha podido evitar el sesgo que se le exige de manejarla desde una clave puramente normativa, despojándola de sus contenidos espaciales y sociales. Lo usual es hablar del *problema de la vivienda*, refiriéndose con esta categoría al tema del déficit, producción, financiación y consumo de unidades de vivienda de interés social. Todos los demás factores relacionados con el espacio residencial, en su doble acepción de componente del espacio urbano y factor activo en las formas de vida urbana, fueron transferidos al campo privado. En el urbanismo, esto significó un repliegue de los debates, enfoques y análisis sobre las áreas residenciales como componentes claves de la ciudad.

Sin embargo, hoy las ciudades se ven urgidas a tomar medidas sobre este tema, ya sea por la necesidad de recuperar antiguas áreas residenciales, por reconvertir otras, por mejorar integralmente áreas de origen informal o prever la aparición de nuevas áreas en los suelos de expansión y a través de los planes parciales. Sin duda, es conveniente para el país que el urbanismo reingrese en esta reflexión y este debate. Y es conveniente también que retorne, sin olvidar las lecciones del pasado y con una actitud prudente. El mundo no comienza ahora, ni con nosotros.

Bogotá, 2005.