

INCIDENCIA DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR SOCIAL EN EL CONTEXTO URBANO

Incidence of the social multi-family house in the urban context

Laura Velásquez Saray¹

Para citar este artículo: Velásquez S., Laura (2011). "Incidencia de la vivienda multifamiliar social en el contexto urbano". En: *Graffias Disciplinares de la UCP*, N°15: 15-17.

SÍNTESIS:

El siguiente artículo hace un recorrido por algunas de los aspectos que trata la vivienda de interés social en Colombia principalmente, por la vivienda social en altura, iniciando con una historia concreta de la vivienda colectiva y como ha influenciado en la ciudad a través de los años, viendo la necesidad de este tipo de vivienda, sus beneficios y desventajas, y como puede afectar esto socialmente en la población. Así mismo algunos planteamientos para la proyección de este tipo de vivienda en sus unidades habitacionales ya que con el crecimiento y desarrollo de las ciudades se va volviendo un factor importante para discutir y tener en cuenta.

DESCRIPTORES: Densificación, vivienda de interés social, vivienda multifamiliar.

ABSTRACT:

The following article takes a journey through some of the aspects covered by the social housing in Colombia mainly by the rise social housing, starting with a concrete history of collective housing and how it has influenced the city through the years seeing the need for this type of housing, its benefits and disadvantages, and how this may affect people socially. Also some thoughts on the projection of this type of housing in their home units due that with the growth and development of cities is becoming an important factor to discuss and consider.

DESCRIPTORS: Densification, Low income housing, Multi-family house.

Los impactos generados por el encarecimiento y disminución de suelo urbanizable han llevado a los planificadores a tomar medidas para reafirmar el modelo urbano por compactación siendo la densificación y la redensificación del territorio sus estrategias principales. La demanda que hoy existe fuertemente en los territorios a causa del aumento poblacional se suma a la escasez de suelo siendo una característica constante de las ciudades en la actualidad. Los P.O.T- Planes de Ordenamiento Territorial tienen como prioridad determinar el suelo apto para estos desarrollos y deben garantizar el uso adecuado proyectando a corto, mediano y largo plazo el cumplimiento de metas locales; es por esto trascendental que la vivienda social en altura cumpla

un papel determinante en la manera efectiva de ocupación del territorio, de la mano con la planificación integral del componente urbano, es una alternativa de solución al modelo sustentable del crecimiento urbano.

En este artículo se busca describir algunas características de los elementos y componentes que se tienen en cuenta para el estudio de temas relacionados con multifamiliares que determinan la producción de vivienda multifamiliar económica en Colombia, basándose en algunos criterios que plantea Sergio Alfonso Zamora en el 2009, considerándose aspectos representativos a tener en cuenta para su análisis e intervención. Ver figura 1

¹ Estudiante quinto semestre de Arquitectura, Asignatura Territorio III, profesor Santiago Castaño. Segundo semestre 2009

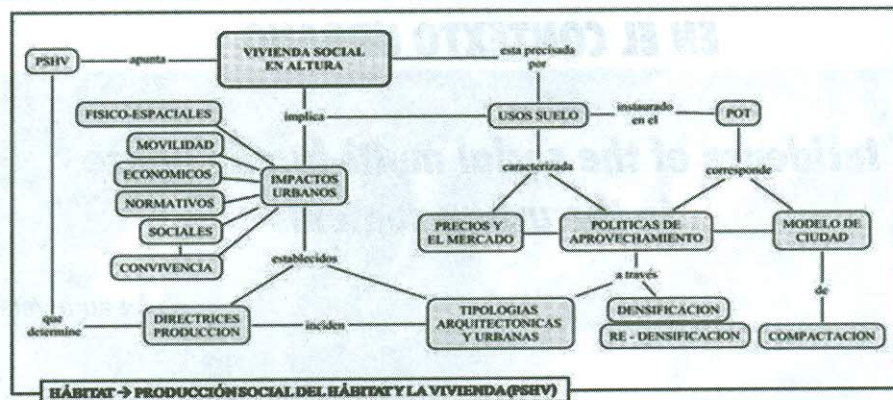


Figura 1. Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá. (Ballén. 2009).

La producción de vivienda social en Colombia se dio fuertemente a principios de los años 50' con la influencia de arquitectura posindustrial de posguerra europea, esta arquitectura se localizó en las periferias urbanas destinadas a satisfacer las demandas de la clase obrera local caracterizada por tener viviendas unifamiliares de lotes contiguos agrupados. En los años 60', con la intervención del estado se crearon nuevas instituciones responsables de introducir la vivienda social, en este proceso se generaron diferentes modelos, y hubo una acelerada producción de los tipos de viviendas. Al respecto Fernando Ospina y Ramón Bermúdez observaron que “La importación de modelos de vivienda foráneos, propiciaron el surgimiento de proyectos multifamiliares en altura en las ciudades” ratificando la condición estratégica para la intervención del territorio que respondía a una demanda específica de producción en masa.

Las viviendas multifamiliares de bajo costo comenzaron a tomar fuerza a finales de la década de los 70'; uno de los proyectos más reconocidos de vivienda social en Bogotá fueron el Centro Urbano Antonio Nariño, igualmente el macro-proyecto urbano Ciudad Tunal y la ciudadela de Colsubsidio. Después de esta época, las viviendas multifamiliares de bajo costo comienzan a perder fuerza, siendo mayormente incorporadas las viviendas unifamiliares de baja densidad, las promotoras tenían la necesidad de promover desde entonces la vivienda multifamiliar, siendo distante hasta el momento de ser accesible para los estratos bajos. Apenas hasta el año 2006 metrovivienda promueve la construcción de multifamiliares de Vivienda de interés social en grandes densidades.

En los 90'se establecen tres tipos de viviendas de interés social, cuya diferencia radica básicamente en el precio (mínima, básica y completa) como una estrategia de la política nacional para garantizar y mejorar las condiciones de accesibilidad a la vivienda, sin embargo la solución de vivienda multifamiliar de interés social sigue estando dirigida a estratos medios y altos que aunque aprovecha el suelo empleado, los costos de construcción, urbanismo y acabados son considerablemente más altos resultando insostenible en cuanto a mantenimiento para la población de bajos recursos.

En la actualidad, la vivienda en altura representa la proyección de una ciudad a nuevos campos de conocimiento y desarrollo tecnológico, aportan significativamente a los usos colectivos y se complementa con lo privado para dar jerarquía a lo público, como representación de la sociedad misma; permitiéndole a la sociedad tener una ciudad más regulada, evitando la dispersión causada por las actividades del trabajo industrial y sopesando el equilibrio en cuanto al déficit actual. De esta manera, la vivienda colectiva es un hecho fundamental que deberá tenerse en cuenta para ocupación y transformación de la ciudad.

Sería importante ampliar y realizar estudios más detallados sobre la vivienda colectiva, especialmente de bajos recursos, en una ciudad donde la idea de desarrollo requiere de contacto y armonía con su entorno natural. El aporte consecutivo que podría llegar a tener el modelo de ocupación de vivienda multifamiliar colectiva sería de alto impacto sobre todo en los campos de la calidad de vida urbana y paisajística. (ROMERO. 2010). Se considera

igualmente una célula fundamental de los proyectos y los desarrollos urbanos de la ciudad contemporánea.

La vivienda multifamiliar de interés social tiende a ser criticada generalmente cuando suponen una elevación en los niveles de ocupación y sobrepoblación, generando inseguridad, falta de higiene en los edificios siendo muy costoso su mantenimiento, el deterioro del espacio público y las pocas relaciones interpersonales, que llegan a generar problemas sociales y psicológicos en las comunidades, siendo este un factor de riesgo para las familias que lo habitan. Otro aspecto de esta desvalorización del concepto de multifamiliar que puede ser malinterpretado o mal ejecutado es lo relacionado con las áreas por vivienda y las áreas comunes, ya que tienden a ser de menores dimensiones por los constructores para disminuir costos, ganar densidad y ser más accesible para las personas de bajos ingresos.

Uno de los beneficios que despierta la reflexión desde el análisis de estos factores es el costo de los predios como factor determinante para la densificación de una ciudad; el hecho de que se quieran hacer viviendas sociales unifamiliares requiere de una mayor área de predio, por lo cual se opta por las periferias de las ciudades, teniendo problemas con los costos que se ven elevados al tener que abastecer el lugar por problemas de servicios, transporte y demás necesidades para una comunidad. Sergio Vallen plantea “que el objetivo de la densificación no debe ser la agrupación de edificios sino de personas y acontecimientos, donde la densidad no es sinónimo de altura” dejando a consideración un paradigma que nace de entender que desde el punto de vista económico el proyecto urbano residencial por multifamiliares resulta una solución, pero desde la perspectiva sociocultural es un problema.

Conclusiones

El crecimiento y desarrollo de las ciudades ha obligado a generar diferentes salidas y planes para la densificación y urbanización de la ciudad. La desvalorización de la vivienda de interés social multifamiliar se ha venido dando desde hace varias décadas, ya que algunos consideran que no permite una interacción entre sus habitantes y se son altos costos de mantenimiento. Sin embargo se deben tener en cuenta desde una visión integral todos los aportes que constituye la construcción de una ciudad con mediana densidad es más eficiente en términos de demanda de acceso a vivienda en la actualidad, igualmente el aporte

que hace en términos de áreas de esparcimiento para el bienestar de las comunidades.

De igual forma no debe ser el único instrumento que se establezca para avanzar en la construcción de un territorio sostenible sino que debe ser incorporado como parte de un sistema más complejo con otro tipo de densidades y soluciones de agrupación y densidad ocupacional de los asentamientos humanos.

Se reconoce que la redensificación es una alternativa para evitar expansiones inviables en el territorio que implicarían el aumento de las demandas de cobertura de servicios público o transporte, así como de otro tipo de servicios.

Referencias

BARÓN OSPINA Fernando, OBREGÓN BERMÚDEZ Ramón. (2008). *Vivienda Social: Una mirada desde el hábitat y la arquitectura*. Bogotá: Ed. Gill Sans.

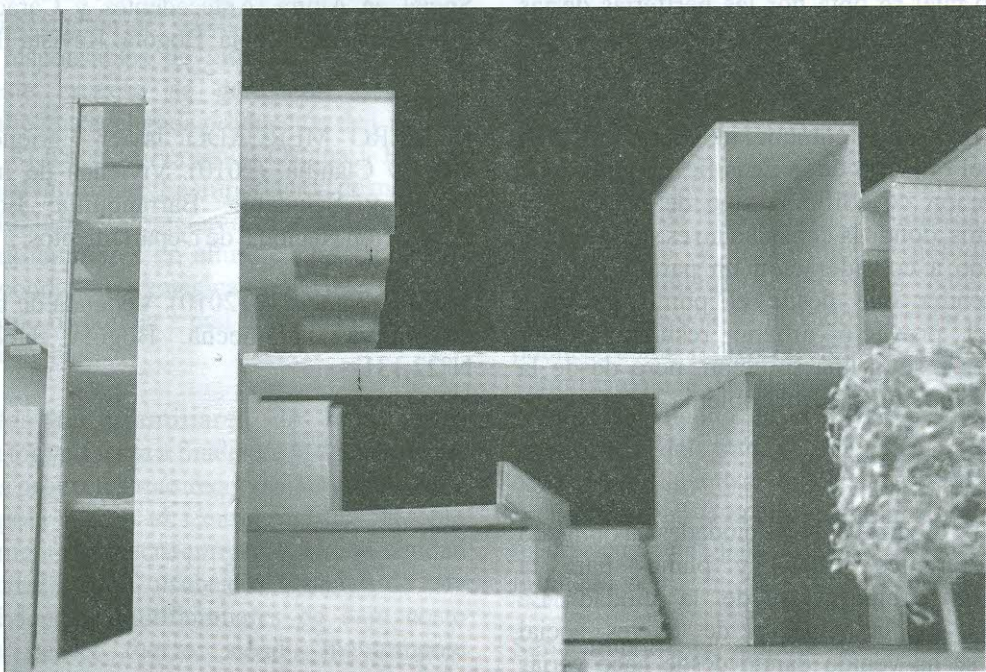
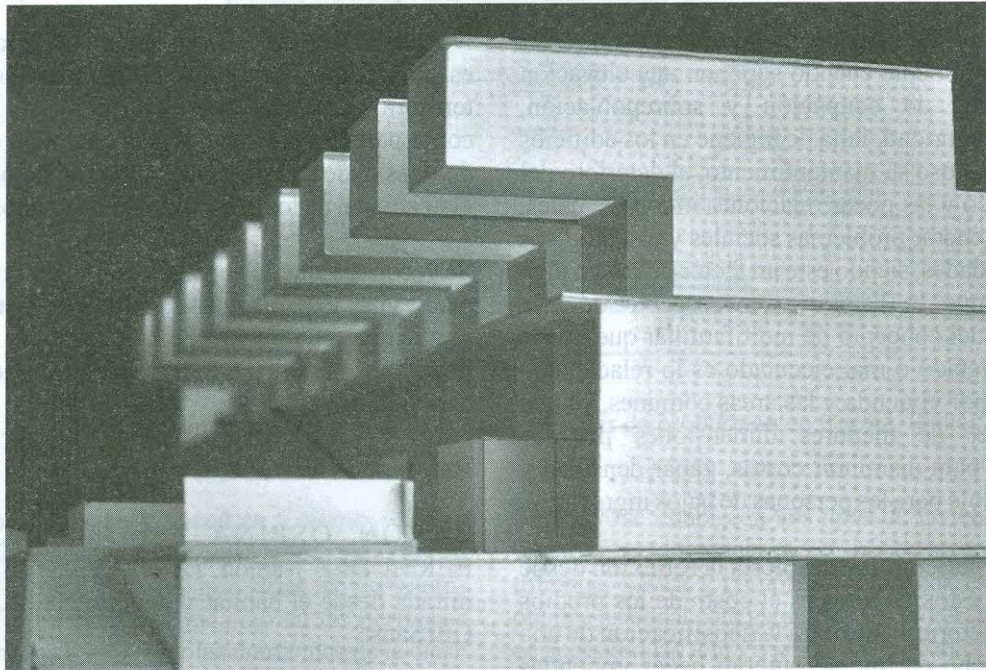
BALLÉN ZAMORA Sergio Alfonso. (2009). *Vivienda Social en Altura. Antecedentes y Características de Producción en Bogotá*. Bogotá: Revista INVI. Pág 67, 95-124.

ROMERO MERCADO Javier Enrique, SANTOS NIETO Claudia. (2010). *Vivienda de Interés Social Digna y Saludable*. Barranquilla: Ed. Uninorte-Federación Nacional de Departamentos.

TAFUR Francisco. (2010). *Vivienda de interés social, alternativa mal hecha*. Bogotá: UN. Periódico N°22,131.

Los 2 Mejores Proyectos del 2010-2

ARQUITECTURA



2010 SEGUNDO SEMESTRE

Núcleo Problemático: Contexto

ESTUDIANTE: Julián Andrés Vásquez Osorio

DOCENTE (S): Gustavo Adolfo Correa y Juan Gilberto Tapias Martínez