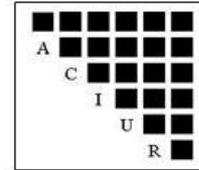


## XII SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN URBANA Y REGIONAL

La región como escenario de la reflexión territorial.



***Vivienda vertical: desafío social y urbano en una ciudad media.***

***Caso zona conurbada Colima-Villa de Álvarez.***

Presentan:

Arq. Abel Giovani Galván Farías

Dra. Arq. Reyna Valladares Anguiano

*Universidad de Colima, Maestría en Arquitectura, Línea Urbanismo Sostenible*

Cali, Colombia 28 de Septiembre de 2016

# Antecedentes

**Vivienda vertical: vivienda social, masiva, multifamiliar o colectiva.**

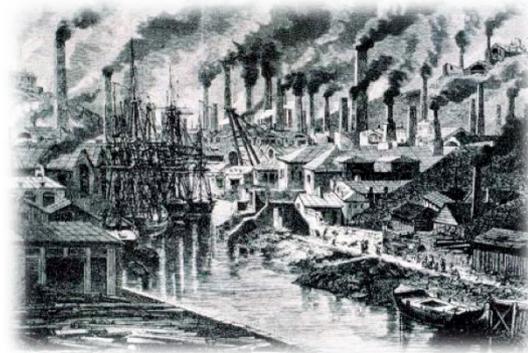
- Rápido crecimiento del territorio urbano.
- Modifica el desarrollo **social, urbano y económico** de sus habitantes.
- Poco ha sido su estudio en México.

**Palacios (2004), Moya (2008) y Ballén (2009):**

- Revolución industrial en Inglaterra (siglo XIX).
- Hacinamiento, inseguridad, crecimiento de la traza urbana hacia las periferias.
- Aparecen asentamientos irregulares.
- Se origina una **visión distinta de la forma de habitar.**
- **Vivienda vertical**, un salto **cuantitativo** y a su vez un **salto cualitativo.**



Fuente:  
<http://ciperchile.cl/2016/08/17/el-rechazo-de-maipu-a-la-vivienda-social-y-la-dimension-institucional-de-la-segregacion-residencial/>



Fuente: [http://www.biografiasyvidas.com/historia/revolucion\\_industrial.htm](http://www.biografiasyvidas.com/historia/revolucion_industrial.htm)



Fuente:  
<http://sobrehistoria.com/todo-sobre-la-revolucion-industrial/>

## Unidad Habitacional de Marsella, Francia:

- Diseñada y construida por **Le Corbusier (1951)**.
- Concentró vivienda, servicios y lugares de reunión.
- Emblema de la arquitectura moderna.



Fuente:  
<http://www.archdaily.mx>

## Centro Urbano Miguel Alemán, México:

- Diseñado y construido por **Mario Pani (1947)**.
- 1,000 habitantes/hectárea
- Ventilación, iluminación y soleamiento.
- Creó la súper manzana.
- Incluyó una serie de servicios.
- Su obra más importante fue la **Unidad Habitacional Nonoalco-Tlatelolco (1952)**.



Fuente:  
<http://www.arquine.com/tag/mario-pani/>



Fuente:  
<http://www.archdaily.mx>

## Mario Pani

- Su influencia marcó una época de **cambios (sociales, urbanos, culturales, etc.)**.
- **Ciudad y sociedad** como elementos interdependientes.
- Entendía cómo estaba **cambiando la ciudad**.



Fuente:  
<http://www.jornada.unam.mx/2000/05/03/cu16.html>

Revol (2001) afirma que “las ciudades que no se adapten rápidamente a las nuevas condiciones de la vida moderna quedarán sofocadas; perecerán; otras ciudades mejor adaptadas las reemplazarán” (Revol, 2001, p. 63).

- Una **ciudad negada al cambio** puede entenderse como una ciudad **sin esperanza, atrofiada e incapaz de contener a una sociedad**.
- **Carencia de cultura y educación** para adaptarse a esta nueva forma de habitar.

## Conurbación Colima-Villa de Álvarez

- El **tema** ha sido **poco estudiado**.
- La vivienda vertical ha sido **promovida desde la década de 1980**.
- **En 1983**, aparece el **primer conjunto** con el nombre de **Pedro A. Galván**.
- Fueron colocados en puntos estratégicos.
- Procesos de **globalización** y el **modelo económico neoliberal** (Juárez, 2007).
- **Hasta el 2005** existían **21 conjuntos verticales**, ocupando el **6.64% del total de la superficie** del territorio urbano **comprendido por condominios horizontales y verticales** (18 en Colima y 3 en Villa de Álvarez).
- **En 2013** ya existían **8 conjuntos en Villa de Álvarez**.

Carencia de información sobre su **impacto social, urbano y económico**, así como su relación con el fenómeno de la **segregación residencial socioeconómica** en ciudades medias de México.



Fuente:  
[http://www.travelbymexico.com/estados/colima\\_edo](http://www.travelbymexico.com/estados/colima_edo)

# Desde una perspectiva *social*

Schmertz (1994), Cortés (2008), Sabatini (2002), Lárraga (2015) y Meza (2007):

- Tienden a **modificar la estructura social** de la zona.
- Contribuyen al **acercamiento de grupos** de población (ricos y pobres).
- Los grupos segregados permiten **conservar la identidad cultural**.
- Se favorece el **deterioro social**.



Fuente: Archivo personal.

**Schmertz (1994). Vivienda plurifamiliar vertical (Boston y Chicago)**

- Establece tres tipologías: **baja** (4 niveles), **mediana** (5 a 15 niveles) y **gran altura** (16 niveles o más).
- Edificios de baja y mediana altura: **climas armoniosos** entre la familias, **interacción social**, preocupación por los espacios de esparcimiento.
- Edificios de gran altura: sensación de **aislamiento**, colapso de las familias, **delincuencia**, **escasa interacción**.

## Cortés (2008). Segregación Residencial Socioeconómica (Santiago de Chile)

- Se ha producido a **gran escala**, generando áreas ricas y pobres alejadas geográficamente.
- El surgimiento de vivienda vertical **modifica el patrón de distribución**.
- **Reducción de la escala geográfica** de segregación.
- A corto plazo: **integración social** a través de los espacios públicos.
- A largo plazo: etapa inicial de un proceso de **gentrificación**.



Fuente: Archivo personal.

## Lárraga (2015). Vivienda vertical y la violencia en el espacio en condominio (San Luis Potosí, México)

- **Fragmentación de las ciudades** por la globalización.
- Hacinamiento, carencia de áreas verdes y de esparcimiento.
- **Anexión de espacios comunes a las viviendas** en planta baja, delimitados físicamente.
- Afectaciones a la **imagen urbana**.
- Ubicaciones periféricas, **excluidos de la traza intraurbana**.
- **Implementación** de la vivienda vertical de forma **contradictoria** a su objetivo.

# *Desde una perspectiva urbana*

**Meyer y Bähr (2004), Mendoza (2015), Hidalgo, Borsdorf y Sánchez (2007), Ballén (2009) y Lira (2011):**

- Mejoramiento de la **infraestructura y nuevos equipamientos** (zonas periféricas).
- **Expansión urbana**, desarrollos habitacionales alejados de los centros urbanos.
- Implementación de mecanismos de seguridad (**barreras físicas**).
- **Pérdida del significado** del espacio urbano.

**Meyer y Bähr (2004). Difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas (Santiago de Chile)**

- Mejoramiento de infraestructuras de **transporte y la publicidad**.
- **Precio y buena conexión de transporte** más que ubicación e inseguridad.
- Se busca un **refugio** ante la vida moderna.
- **Mayor** fragmentación urbana/**menor** distancia física entre clases sociales.
- Los barrios cerrados establecen **límites**.



Fuente: Archivo personal.

## Hidalgo, Borsdorf y Sánchez (2007). Expansión residencial amurallada (Santiago de Chile)

- **Retirada paulatina del estado** sobre la **planificación urbana**.
- **Masificación de los conjuntos** cerrados (verticales y horizontales).
- Incremento en el **desarrollo socioeconómico**.
- **Fragmentación** social, funcional y arquitectónica.
- Implementación de **cierre de calles y construcción de muros**.



Fuente: Archivo personal.

## Ballén (2009). Antecedentes y características de producción de vivienda social en altura (Bogotá, Colombia)

- **Modelos de ciudad compactos**, aprovechando al máximo el suelo urbano.
- **Evitar la expansión** de la traza urbana **para reducir costos** de infraestructura y servicios.
- **Alta demanda de la población** debido a la carencia de suelo en zonas de prestigio.
- **Vivienda vertical dispersa** (periferias) para los grupos de menores ingresos.
- **Desvalorización** debido a la mala calidad de la vivienda, falta de espacio y áreas comunes.

## Lira (2011). Vivienda en altura emplazada en zonas de renovación urbana (Santiago de Chile)

- **Intensificación urbana** (aumento de la oferta).
- **Ciudad activa** la mayor parte del tiempo.
- Fricción debido a la **diversidad de giros**.
- Aumento en la **cantidad de automóviles** y el deterioro ambiental.



Fuente: Archivo personal.

## Desde una perspectiva *económica*

**Marmolejo, Skarmeta y Aguirre (2015) y Salinas (2014):**

- **Revalorización del suelo** y renovación social.
- Incremento en el valor de las propiedades cercanas.
- Llegada de nuevos pobladores y **cambios en el estilo de vida.**



Fuente: Archivo personal.

**Marmolejo, Skarmeta y Aguirre (2015). Impacto de los condominios verticales sobre el precio de las viviendas vecinas (Ñuñoa, Santiago de Chile)**

- La simple existencia de vivienda vertical no impacta en el valor de las viviendas.
- **7,651m<sup>2</sup>** para incrementar en un **4.7%** el valor de las viviendas ubicadas en un radio de **300m<sup>2</sup>**.
- Al incrementar la distancia decrece el aumento en el valor.
- El impacto económico **no homogéneo.**
- **A mayor nivel socioeconómico** del área de estudio, **mayor beneficio** derivado de conjuntos verticales.

## Salinas (2014). Análisis de la colonia La Condesa (México)

- Se ha convertido en sitio de **interés** para el **sector socioeconómico medio-alto**.
- Ubicación, accesibilidad y potencial comercial.
- **Transformaciones** vinculadas al desarrollo de edificios de comercio, oficinas y vivienda.
- El sismo de 1985 causó una pérdida de población en la colonia y una **baja en los precios del suelo**.
- A partir de 1990 se generó un proceso de **renovación urbana** en la zona.
- Para el año 2000 ya había **edificios de vivienda destinados para la clase media y alta**.
- Cambio en la **composición sociodemográfica** de la zona.



Fuente: <http://www.turiguide.com/tour-en-la-ciudad/condesa-roma/62-colonia-condesa.html>



Fuente: <http://turismo.mexplora.com/tesoros-arquitectonicos-de-la-zona-roma-condesa/>

# Conclusiones

- **La vivienda vertical es un campo de estudio poco abordado** para las ciudades medias de México.
- **En la actualidad es un tema relevante** debido a la tendencia de crear ciudades compactas, detener la expansión del territorio urbano y ordenar la estructura de las ciudades.
- En México las políticas de vivienda apuntan hacia la densificación de áreas urbanas con el propósito de frenar su expansión hacia zonas periféricas, **lo cual implica la utilización de nuevas modalidades habitacionales entre las cuales destaca la vivienda vertical**, que ha sido promovida apostando a su capacidad **para recuperar la centralidad**.
- **Es necesario analizar cuestiones sociales, urbanas, económicas y su relación con la segregación residencial socioeconómica.**

# Bibliografía

Ádria, M. (2005). *Mario Pani. La construcción de la modernidad*. México: G. Gilli .

Ballén, S. A. (2009). *Vivienda social en altura. Tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá (Tesis de Magíster)*. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.

Correa, M. O. (2008). Le Corbusier: la vivienda social. *Diseño y sociedad*, 16-27.

Cortés, S. (2008). "Vergüenza de vivir donde vivo": ideas para una re-conceptualización de la segregación residencial socioeconómica. *AIBR. Revista de Antropología Iberoamericana*, 3(3), 419-445.

Hidalgo, R., Borsdorf, A., & Sánchez, R. (2007). La expansión residencial amurallada en la reconfiguración metropolitana en Santiago de Chile. *Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)*, 1-17.

Juárez, L. (2007). *Fraccionamientos cerrados, entre la segregación y la integración urbana en una ciudad media*. Tesis de maestría. Colima, México: Universidad de Colima.

Lárraga, R. (2015). La vivienda vertical y la violencia en el espacio en condominio de la vivienda de interés social 1980-2010 en ZMSLP, México. *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, 1-22.

Lira, P. C. (Mayo de 2011). Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. *EURE*, 37(111), 185-189.

Marmolejo, C., Skarmeta, E., & Aguirre, C. (2015). ¿Los condominios verticales benefician por igual al valor de sus inmuebles vecinos? Un análisis para Ñuñoa, Santiago de Chile. *ACE: Architecture, City and Environment*, 9(27), 69-96.

Mendoza, F. R. (2015). Transformaciones urbanas vinculadas a barrios cerrados: evidencias para la discusión sobre fragmentación espacial en ciudades latinoamericanas. *Revista Colombiana de Geografía*, 24(1), 121-133.

Meyer, K. K., & Bähr, J. (2004). La difusión de los condominios en las metrópolis latinoamericanas. *Revista de Geografía Norte Grande*(32), 39-53.

# Bibliografía

- Meza, A. (2007). *El Centro Urbano Presidente Alemán. Un caso de apropiación de vivienda colectiva de mediados del s. XX en la Ciudad de México*. Master oficial en teoría y práctica del proyecto arquitectónico. Barcelona, España: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Moreno, C. A. (2009). Las construcciones de la imagen. La serie del conjunto urbano Nonoalco-Tlatelolco de Armando Salas Portugal. *Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal (Redalyc)*, 31(95), 85-118.
- Moya, L. (2008). *La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y países bajos desde 1945*. Madrid, España: Paralelo Edición, SA.
- Palacios, J. C. (2004). Desarrollo tecnológico en la primera revolución industrial. *Norba. Revista de Historia*. 17, 93-109.
- Revol, E. L. (2001). La gran ciudad. En E. L. Revol, *Le Corbusier La ciudad del futuro* (págs. 63-80). Buenos Aires, Argentina: Infinito.
- Revol, E. L. (2001). Una ciudad contemporánea. En E. L. Revol, *Le Corbusier La ciudad del futuro* (págs. 111-124). Buenos Aires, Argentina: Infinito.
- Sabatini, F. (2002). La segregación de los pobres en las ciudades: Un tema crítico para Chile. *CIS Centro de Investigación Social*(2), 18-23.
- Salinas, L. A. (2014). Gentrificación en el área central de la Ciudad de México: el caso de la colonia Condesa. En R. Hidalgo, M. Janoschka, & S. GEolibros (Ed.), *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (págs. 179-198). Santiago de Chile.
- Schmertz, M. F. (1994). *Apartamentos, casas habitación y condominios*. (G. Noriega, Ed.) México: Limusa.