



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

Una ciudad, dos modelos de urbanización. Caso de estudio Ciudad Villa Mayor, Bogotá D.C.

Arq. Carol Dayana Quintero Hernández

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Maestría en Urbanismo
Bogotá, Colombia

2020

Una ciudad, dos modelos de urbanización. Caso de estudio Ciudad Villa Mayor, Bogotá D.C.

Carol Dayana Quintero Hernández

Trabajo de investigación presentado como requisito para optar al título de:
Magister en Urbanismo

Director

M.Sc. Marco Ernesto Cortes Diaz

Línea de Investigación:

Ciudad Planeada

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Maestría en Urbanismo
Bogotá, Colombia

2020

A Lilu y a Javi.

*“Este es mi amor, hermanos, este esfuerzo
denso, maduro, alto
estos dedos agónicos y este
manejo de entusiasmo”*

Jorge Debravo

Agradecimientos

A mi familia, por su orgullo y apoyo a todo lo que siempre he querido ser y hacer. Por la preocupación e inmenso amor de mis padres y abuelos, a la ayuda de Javi, mi hermano, en los temas cartográficos del trabajo.

Agradezco a Laura Beltrán, Camila Cely, Alejandra Páez y Valentina Sarmiento por leerme, corregirme y estar dispuestas desde su conocimiento y amor a ayudarme en la consolidación de las ideas fueron formando las bases teóricas de este trabajo. A Andrea Cruz y Natalia Cardona por acompañarme aun en la distancia con su entusiasmo y amistad. Mi agradecimiento a todas, además, por todo el apoyo e impulso que me dio su interés, nacido de la amistad que por años nos ha hecho crecer y sentirnos orgullosas las unas de las otras.

Agradezco a todas las profesoras y profesores que acompañaron mi aprendizaje a lo largo de la maestría, especialmente a las profesoras Sandra Mondragón y la iniciativa liderada por ella sobre la investigación de las áreas residenciales y a la profesora Natalia Villamizar, quien fue fundamental en el momento la culminación de este trabajo y que gracias a su conocimiento y pragmatismo destrabo muchas de mis dudas metodológicas. Al profesor José Salazar quien con sus recomendaciones me ayudó a limpiar el discurso de mi trabajo final y de quien tuve el honor de ser asistente académica en sus clases de Planeación y Gestión, proceso que significó la retroalimentación de mis clases y la estructuración del tercer capítulo de este trabajo; al profesor Luis Carlos Jiménez por sus conversaciones sobre la ciudad de Bogotá y siempre tener la mayor disposición ante las preguntas que me surgieron a lo largo de la investigación. Por supuesto agradezco a mi director Marco Cortes por su rigurosidad, consejos y acompañamiento desde el inicio del trabajo, por todas las bases teóricas que me invitó a estudiar, sus recomendaciones, correcciones y paciencia.

Siempre gracias y mi amor a la Universidad Nacional de Colombia.

Resumen

El siguiente trabajo final de maestría se enmarca dentro del tema de las áreas residenciales construidas por agentes privados en Bogotá cuyo auge se dio con la instauración del modelo de financiación del sistema UPAC y la creación y fortalecimiento de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda CAV. En consecuencia, se estudiará la Urbanización Ciudad Villa Mayor, localizada entre las localidades Antonio Nariño y Rafael Uribe Uribe, en el sur de Bogotá, promovida por la CAV Las Villas.

En primera instancia, se hizo un estudio bibliográfico de tres autores para la obtención de herramientas para realizar los análisis en tres ámbitos: la gestión financiera, la gestión del territorio y la evaluación del espacio público y el espacio privado. Seguido a lo anterior, se hizo un recuento de la política de vivienda y sus normas enfocadas en la construcción y consolidación de la ciudad que dieron base a las normas y códigos que influirían en el proyecto de Ciudad Villa Mayor. Por último, con las herramientas dadas por el estudio bibliográfico y el conocimiento del proceso de la planeación en la ciudad, se realizó un análisis de los espacios públicos y privados de la urbanización.

El análisis de las normativas, los cambios morfológicos y las transformaciones tipológicas de las viviendas, permitieron llegar a conclusiones sobre los modelos de ciudad que construyeron a Bogotá en los años 80's, el papel de estado y de los agentes privados, además de explicar las causas y consecuencias de las mutaciones y las implicaciones en la imagen del barrio. Finalmente se hicieron algunas recomendaciones con el propósito de ampliar la mirada sobre el tema de las áreas residenciales y su papel determinante en la construcción de ciudad.

Palabras clave: Áreas residenciales, política de vivienda, vivienda social, modelo de ciudad, planeación, inversión privada, consolidación, fenómenos urbanos, morfología, tipología.

Abstract

The following final document of Master Degree is part inside the topic of residential áreas built by private agents in Bogota city; in which the boom arose from the foundation UPAC's system financing model and the creation and strengthening of saving and housing corporations; or its acronym in Spanish CAV (Corporaciones de ahorro y vivienda). As a result of this, the Urbanization Ciudad Villa Mayor, will be studied. The place is located between the Antonio Nariño and Rafael Uribe towns in the south of Bogotá city.

First of all, bibliographic research was done through three different authors to get several necessary tools to develop the analysis in three ways: financial management, territorial management, and the evaluation of the public and private space. Following the above, a count was made regarding the housing policies and its rules focused on the city's construction and consolidation that gave way and basis to rules and policies which will influence inside the Ciudad Villa Mayor Project. Finally, with tools obtained from bibliographic research and the information about the planning process inside the city, an analysis of public and private urban spaces.

The analysis of regulations, the morphological changes, and the housing typologies transformation got allowed the conclusions about the city models that established Bogota in the 80's. the role of the state and the private agents, and also explaining the causes and consequences of mutations and implications over the image of the neighborhood. At last, some recommendations were done with the goal to increase the attention on the topic about the residential areas and its decisive role inside the construction of the city.

Keywords:

Residential areas, housing policies, social housing, city model, planning, private investment, consolidation, urban phenomena, morphology, typology.

Contenido

Resumen	IX
Lista de figuras	XV
Lista de tablas	XVI
Lista de imágenes	XVII
Lista de ilustraciones	XVIII
Lista de fotografías	XIX
Lista de Símbolos y abreviaturas	XX
Introducción.....	1
1. Capítulo 1: Preliminares	5
1.1 Definición del tema.....	5
1.2 Definición del problema.....	5
1.3 Justificación.....	7
1.4 Metodología	8
1.5 Alcance	9
1.6 Objetivos	11
1.6.1 Objetivo General.....	11
1.6.2 Objetivos Específicos.....	11
2. Capítulo 2 Marco Teórico.....	13
2.1 Los modelos, aproximación de Panerai.....	13
2.2 Los conceptos, Solá-Morales	27
2.3 Las agrupaciones de vivienda por Germán Samper	29
3. Capítulo 3: Antecedentes: Proceso de consolidación del modelo de ocupación de Bogotá.....	39
3.1 Normativa en Bogotá.....	39
3.2 Contextualización de la política de vivienda	41
3.3 Estudio Fase II y planteamiento de Ciudades dentro de la ciudad.....	45
3.4 Los acuerdos.....	54
3.4.1 Acuerdo 7 de 1979	54
3.4.2 Acuerdo 6 de 1990	59
3.4.3 Conclusiones	61
4. Capítulo 4: El espacio público y privado en Ciudad Villa Mayor	65

4.1	Caracterización del estudio de caso.....	66
4.1.1	Accesibilidad y conectividad:	67
4.1.2	Proceso de ocupación y nivel de consolidación:	73
4.1.3	Tipo y área de intervención:	78
4.2	El concepto de la urbanización desde el constructor.....	84
4.3	Resolución de licenciamiento.....	91
4.4	Transformaciones morfológicas	97
4.5	Transformaciones tipológicas.....	108
4.6	Conclusiones	121
Conclusiones y recomendaciones		123
5.1	Conclusiones	123
5.1.1	Las normas y los modelos en la urbanización	123
5.1.2	El espacio urbano.....	128
5.1.3	Transformaciones de las viviendas.....	129
5.2	Recomendaciones	130
Bibliografía		135
A. Anexo: Cartografía.....		139

Lista de figuras

	Pág.
Figura 1-1 Diagrama Metodológico.....	8
Figura 3-1 Periodización de la Política de Vivienda en Colombia.....	44
Figura 4-1 Proceso Metodológico	85

Lista de tablas

	Pág.
Tabla 1-1 Índice de personas por hogar en censos 1973, 1985, 1993 y 2005.	7
Tabla 3-1 Usos en Área de actividad Múltiple	58
Tabla 3-2 Zonas de Cesión de Uso Público. Resolución 112 de 1998	60
Tabla 3-3 Zonas de Cesión de Uso Público. Resolución 60 de 1978.....	60
Tabla 3-4 Comparación de Cesiones de Uso Público.	60
Tabla 4-1 Proyección de empleo generado en el área.....	89
Tabla 4-2 Cuadro de Áreas.....	89
Tabla 4-3 Porcentaje equivalentes de actividades de empleo.....	92
Tabla 4-4 Comercio Nivel 1	92
Tabla 4-5 Comercio Nivel 2	92
Tabla 4-6 Comercio Nivel 3	93
Tabla 4-7 Áreas de empleo institucional	95
Tabla 4-8 Localización Uso Residencial	95
Tabla 4-9 Configuración espacial de acuerdo a uso residencial.....	95
Tabla 4-10 Cuadro de áreas lote Bifamiliar	110
Tabla 4-11 Cuadro de áreas lote Unifamiliar.....	116

Lista de imágenes

	Pág.
Imagen 1-1 Localización Ciudad Villa Mayor	9
Imagen 1-2 Conformación por lotes iniciales	10
Imagen 2-1 Segunda red de vías en Paris	16
Imagen 2-2 Jerarquías viales en Ciudad Villa Mayor	17
Imagen 2-3 Relación de urbanización con malla vial.....	18
Imagen 2-4 Manzana Haussmanniana y lotes resultantes	19
Imagen 2-5 Disposición de parque en super lote A.....	22
Imagen 2-6 Tipología estructural de crecimiento.....	28
Imagen 2-7 Propuesta inicial Ciudad Villa Mayor	33
Imagen 2-8 Parque de las llantas.....	37
Imagen 3-1 Segregación entre ingresos altos e ingresos bajos	46
Imagen 3-2 Áreas libres en Bogotá y parte de la sabana en 1972.	47
Imagen 3-3 Diagrama de una ciudad dentro de la ciudad	49
Imagen 3-4 Terrenos baldíos dentro del límite de Bogotá en 1973	51
Imagen 3-5 Propuesta de Fase II de estructura para Bogotá.	52
Imagen 3-6 Localización de Multicentro del sur, Bogotá. 1972	53
Imagen 3-7 Acuerdo de zonificación para Bogotá 1978-1985.....	56
Imagen 3-8 Plano del Acuerdo 6 de 1990	59
Imagen 4-1 Localización Ciudad Villa Mayor	66
Imagen 4-2 Avenida NQS (V-1)	68
Imagen 4-3 Avenida General Santander (V-3)	68
Imagen 4-4 Transversal 34 (V-5)	69
Imagen 4-5 Diagonal 41 Sur	69
Imagen 4-6 Vías locales (V-6).....	70
Imagen 4-7 Intersección vial Av. Gaitán Cortes - Av. General Santander	70
Imagen 4-8 Fotografía aérea super lote C, Ciudad Villa Mayor.....	74
Imagen 4-9 Relaciones visuales viviendas unifamiliares en agrupación.....	81
Imagen 4-10 Ciudad Villa Mayor dentro del Multicentro del sur	84
Imagen 4-11 Delimitación área de estudio	87
Imagen 4-12 Análisis de usos dentro del área de estudio	88
Imagen 4-13 Transformación de manzana en 1990 y en la actualidad	97
Imagen 4-14 Configuración actual Morfología 1	100
Imagen 4-15 Configuración actual Morfología 2.....	103
Imagen 4-16 Configuración actual Morfología 4.....	106

Lista de ilustraciones

	Pág.
Ilustración 2-1 Sección esquemática espacio anterior y espacio posterior	23
Ilustración 2-2 Multicentro del Sur	25
Ilustración 2-3 Sección tipo de Manzana	27
Ilustración 2-4 Dos opciones de desarrollo urbano	31
Ilustración 2-5 Tercera opción de desarrollo urbano	32
Ilustración 2-6 Sistema Ortogonal "Redes alternas"	34
Ilustración 2-7 Esquema de Ciudad Villa Mayor aplicando "Redes alternas"	35
Ilustración 3-1 Espacialización de las dos Resoluciones de Licenciamiento.....	62
Ilustración 4-1 Conexión a la ciudad.....	67
Ilustración 4-2 Vías trazado del barrio	69
Ilustración 4-3 Normativas influyentes en Super lote C	71
Ilustración 4-4 Barrios vecinos	73
Ilustración 4-5 Concepto de "Recinto Humanizado" en Ciudad Villa Mayor	75
Ilustración 4-6 Estructura General.....	82
Ilustración 4-7 Morfologías diferenciadas	83
Ilustración 4-8 Lote Bifamiliar	90
Ilustración 4-9 Terrenos sin urbanizar. Futuro desarrollo Ciudad Villa Mayor	91
Ilustración 4-10 Bifamiliar y agrupación bifamiliar.....	98
Ilustración 4-11 Espacios construidos y abiertos en morfología 1.....	99
Ilustración 4-12 Morfología 2: Unifamiliar y agrupación unifamiliar	101
Ilustración 4-13 Espacios construidos y abiertos en morfología 2.....	102
Ilustración 4-14 Morfología 3 Multifamiliar	104
Ilustración 4-15 Morfología 4 Agrupación unifamiliar	105
Ilustración 4-16 Espacios construidos y abiertos en morfología 4.....	106
Ilustración 4-17 Esquema crecimiento explosivo de centro periferia.....	108
Ilustración 4-18 Configuración espacial en vivienda tipo C de Ciudad Villa Mayor.....	109
Ilustración 4-19 Localización de modulo básico.....	110
Ilustración 4-20 Configuración espacial en vivienda tipo A de Ciudad Villa Mayor.....	115
Ilustración 4-21 Usos actuales en super lote A.....	119
Ilustración 4-22 Alturas actuales en super lote A.....	120
Ilustración 4-23 Alturas actuales en super lote C.....	121

Lista de fotografías

	Pág.
Fotografía 4-1 Cerramiento en super lote C	71
Fotografía 4-2 Culatas en el Espacio Público	72
Fotografía 4-3 Relaciones viales. Pasos peatonales y pasos vehiculares	76
Fotografía 4-4 Tipología continua.....	79
Fotografía 4-5 Relación de zonas verdes y viviendas.....	79
Fotografía 4-6 Relaciones visuales vivienda multifamiliar.....	80
Fotografía 4-7 Transformación de vivienda frente a centro comercial.....	107
Fotografía 4-8 Lote Bifamiliar exterior sobre vía 1. Sin modificar.....	111
Fotografía 4-9 Viviendas sin incidencia del centro comercial, super lote C.....	112
Fotografía 4-10 Lote Bifamiliar exterior sobre vía. Modificado	112
Fotografía 4-11 Colegio Walt Whitman.....	113
Fotografía 4-12 Lote Bifamiliar exterior.....	113
Fotografía 4-13 Construcción sobre espacio posterior	114
Fotografía 4-14 Antejardines originales	117
Fotografía 4-15 Construcción en antejardín	117
Fotografía 4-16 Viviendas sin incidencia del centro comercial, super lote A.....	117
Fotografía 4-17 Construcción en espacio posterior	118
Fotografía 4-18 Viviendas con incidencia del centro comercial, super lote A.....	119

Lista de Símbolos y abreviaturas

ALCAC:	Asociación Latinoamericana de Libre Comercio
BCH:	Banco Central Hipotecario
CAV:	Corporación de Ahorro y Vivienda
DNP:	Departamento Nacional de Planeación
ICT:	Instituto de Crédito Territorial
OLCSAL:	Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo Limitada

Introducción

Desde 1972, empezó una nueva manera de generar áreas residenciales en Colombia que integró la acción del Estado como financiador y constructor de vivienda, la consolidación de las figuras financieras y las Corporaciones de Ahorro y Vivienda. De la misma manera, se realizaron varios estudios¹ para determinar la mejor forma de crecimiento físico de la ciudad, para así, construir un modelo a seguir, dirigido o influido en su mayoría por Lauchlin Currie², en el cual se unificaron por primera vez los objetivos de la planeación nacional con la urbana (Ballén, 2009). Posteriormente, las políticas cambiarían las condiciones para que la inversión privada fuera quien produjera la vivienda social.

Ahora bien, la articulación llegaría hasta los años 90, con un escenario de instauración del Estado neoliberal, el sistema de subsidios y la nueva Constitución Política de 1991³, cuando finalmente la participación del Estado sería anulada con la liquidación de las entidades⁴, encargadas desde lo público, a la generación de soluciones de vivienda. Estos

¹ Alternativas para el desarrollo de Bogotá (CID, Universidad Nacional de Colombia, 1969). Las cuatro estrategias (DPN, 1971), Estudios del desarrollo urbano de Bogotá – Fase II (DAPD, 1972) y Ciudades dentro de las ciudades (DNP, 1974).

² Lauchlin Currie fue un economista canadiense asesor de gobiernos estadounidenses y colombianos, que llegaría al país en 1949 en la primera misión del Banco Mundial. Entre sus aportes se destaca la creación del UPAC y del Departamento Nacional de Planeación (1959), además de diferentes estudios sobre agricultura, transporte ferroviario y propuestas para la generación de empleo que proponía el traslado de campesinos a las ciudades a ejercer oficios que requerían de obreros no calificados como la construcción de vivienda.

³ Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia: *Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*

⁴ Instituto de Crédito Territorial ICT (1939-1991) y Banco Central Hipotecario BCH (1932-2001).

hechos intensificarían la aparición de los conjuntos cerrados y la densificación de algunos sectores de la capital.

Con este escenario, el presente trabajo tiene como finalidad conocer las causas y los problemas que forjaron las políticas en materia de vivienda y que concebirían los fenómenos de transformación en la urbanización, transformación que generaría ciudadelas de vivienda que se definirán como enclaves de la nueva ciudad concentrando a la población entorno a equipamientos, servicios e infraestructura. Con este propósito, se analizará uno de los proyectos de vivienda financiados por la Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas, ejecutado por el constructor Luis Carlos Sarmiento Angulo, en la ciudad de Bogotá enfocado a la población de ingresos medios, que en su momento hizo parte de los proyectos residenciales que consolidaron una nueva periferia urbana volcada a la parte occidental de la ciudad con la Sabana como frente de expansión y de límites en su momento lejanos. Igualmente, se pretende evidenciar parte del proceso de consolidación de periferia de la ciudad de Bogotá, por parte de las corporaciones de ahorro y vivienda (CAV) que representaron un cambio del modelo de ocupación y generación de ciudad, teniendo en cuenta las condiciones económicas y sociales, pues influyeron directamente en la imagen funcional y formal de los proyectos residenciales. Cabe decir que también se tendrá en cuenta el proceso de las formas de apropiación y aprovechamiento de los espacios construidos que propenden a la generación de mejoras en la calidad de vida de las familias.

La exclusividad, la seguridad y los deseos de escala social, acompañan a las poblaciones de las urbanizaciones privadas que reconocen el sentido individual del espacio y el anhelo de auto segregación como meta de vivienda. Esto significa que la evolución de la ciudad en términos económicos y sociales justifica la necesidad de hacer una planificación que trate de resolver los problemas habitacionales resultantes de las dinámicas de crecimiento de población en la ciudad teniendo en cuenta aspectos de seguridad y calidad de zonas residenciales.

Para dar solución al déficit cuantitativo de vivienda y como parte de las políticas económicas de la nación, los actores privados como las CAV tuvieron un papel determinante en la construcción de nuevos enclaves residenciales, debido a que estos agentes en las principales ciudades de Colombia y en este caso Bogotá, impulsaron proyectos masivos de vivienda considerándolos como la solución a temas de alojamiento,

pero no consideraron las necesidades urbanas a nivel de la ciudad, pues la consolidación del negocio inmobiliario era la prioridad⁵.

⁵ Se trataba de la estrategia número 1 de plan de desarrollo en el gobierno de Misael Pastrana Borrero "Las cuatro estrategias" (1972-1976), consistía en el énfasis que se le daba el desarrollo urbano al concentrar recursos en la industria de la construcción de viviendas y estructuras complementarias. Con ello se generaría gran cantidad de empleo los que contribuiría a ensanchar el mercado elevando el nivel de consumo y por extensión la demanda, además el incremento de la producción industrial y agrícola.

1. Capítulo 1: Preliminares

1.1 Definición del tema

Este trabajo de final de maestría aborda el crecimiento y desarrollo de las áreas residenciales⁶ por agentes privados en Bogotá, sus características y consecuencias en la consolidación del suelo urbano. Se analizará de manera específica el estudio de caso de Ciudad Villa Mayor, desarrollo promovido y construido por la Corporación de Ahorro y Vivienda CAV *Las Villas*.

1.2 Definición del problema

El proceso de consolidación de la ciudad de Bogotá, específicamente por la generación de áreas residenciales, estuvo liderado por el sector estatal y progresivamente fue permeado por inversiones y ejecuciones del sector privado⁷, hasta que en los años 90 el papel del Estado se relegó a determinar la regularización de las condiciones de ofertas de vivienda, promover sistemas de financiación y normas de planificación para la ejecución de los programas de vivienda; dejando al sector privado el diseño y la construcción de áreas residenciales. Esto representó un cambio del modelo de ocupación y planificación, debido a que las condiciones económicas y sociales empezaron a influir directamente en la imagen funcional y estética de los proyectos residenciales.

⁶ En el acuerdo 7 de 1979 artículo 11 las áreas con actividad residencial se les define como “*Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforman alrededor de áreas y ejes de actividad múltiple.*”

⁷ Las empresas constructoras produjeron el 73% de la vivienda formal en 1985 contra 15,3% en 1973, mientras que las partes de las producciones artesanal (por encargo) y estatal se redujeron respectivamente de 33,8% a 5,7% y de 51% a 21,4%. (Beuf, 2012).

Parte del proceso de construcción incluía diferentes formas de apropiación y aprovechamiento de los espacios construidos, tales inclusiones consistían en generar espacio público, equipamientos de servicios comunales, educativos, además de centros de comercio; y eficiencia en los materiales y formas de construcción; estas operaciones se fueron afianzando en la medida de lo posible con la idea de mejorar la calidad de vida de las familias, sin embargo, dicha mejora se vio afectada por diferentes aspectos que trajeron consigo cambios en las morfologías y las tipologías de las urbanizaciones.

En el punto medio del cambio de modelo de ocupación, aparecen los estudios de Fase II y *Ciudades dentro de la ciudad* como último intento de planificación funcional de la ciudad. En este escenario, el proyecto de Ciudad Villa Mayor empieza a concebirse como la aplicación real de estos estudios, pero con la consolidación de la planeación económica traída a partir del Acuerdo 7 de 1978, la idea inicial de proyecto sería alterada y adaptada a los beneficios del mercado inmobiliario a riesgo de la calidad arquitectónica de las viviendas, lo que ocasionaría cambios tipológicos de las unidades introducidos por los usuarios.

Ciudad Villa Mayor, representó una nueva manera de intervención de los agentes privados, pues hasta ese momento, las operaciones urbanas de ese tamaño eran lideradas por el sector público exclusivamente. (Salazar, Apuntes de clase: Planeación y Gestión II, 2016)

Los cambios demográficos (ver tabla 1-1), relacionados con la evolución de la composición familiar; variaciones en el valor del suelo como respuesta a la valorización que traen consigo las infraestructuras; y las dinámicas sociales y económicas como respuesta a la crisis de la vivienda generada por la caída de UPAC, fueron los causantes de las transformaciones, pues imposibilitaron que los conjuntos y barrios en general, permanecieran estáticos en el tiempo debido a que las familias fueron necesitando menos espacio pero se hizo importante que las casas se permitieran producir algo de ganancia mediante alquiler de espacios o adecuar locales y talleres. Lo anterior en el mejor de los casos pues con la caída del UPAC, muchas de las familias originales tuvieron que entregar sus casas a causa de embargos o a la imposibilidad de seguir cumpliendo con el pago de créditos. Todo esto tuvo como resultado diferentes modificaciones arquitectónicas en las unidades de vivienda como el aumento del índice de ocupación, ampliaciones en altura y apropiaciones de los espacios públicos, como la construcción en los antejardines para

desarrollar actividades económicas y dotacionales que el plan de la urbanización no contempló de manera eficiente pues su visión a futuro se limitaba al corto plazo.

Tabla 1-1 Índice de personas por hogar en censos 1973, 1985, 1993 y 2005.

CENSO	PERSONAS POR HOGAR
XIV Censo Nacional de Población y III de Vivienda, 1973	5.2
XV Censo Nacional de Población y IV de Vivienda, 1985	4.7
XVI Censo Nacional de Población y V de Vivienda, 1993	4.3
Censo general 2005	3.9
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Censos DANE	

1.3 Justificación

Con la presente investigación se busca conocer el crecimiento y el desarrollo de las áreas residenciales por agentes privados en Bogotá, específicamente en la urbanización construida por la CAV Las Villas “Ciudad Villa Mayor” ahondando en las consecuencias que este tipo de desarrollos tuvieron en la ciudad de Bogotá. Resulta valioso que en este contexto en el que se presenta la propuesta de la línea de investigación Ciudad Planificada se indague el contexto bibliográfico sobre el modelo de desarrollo de la urbanización, las causas y consecuencias de las modificaciones morfológicas y tipológicas del barrio Villa Mayor desde su inicio hasta el día de hoy; con el objetivo de analizar en términos cualitativos y cuantitativos los cambios que se han venido dando por las actividades económicas y sociales, al igual que los cambios demográficos de esta población ubicada en el sur de Bogotá.

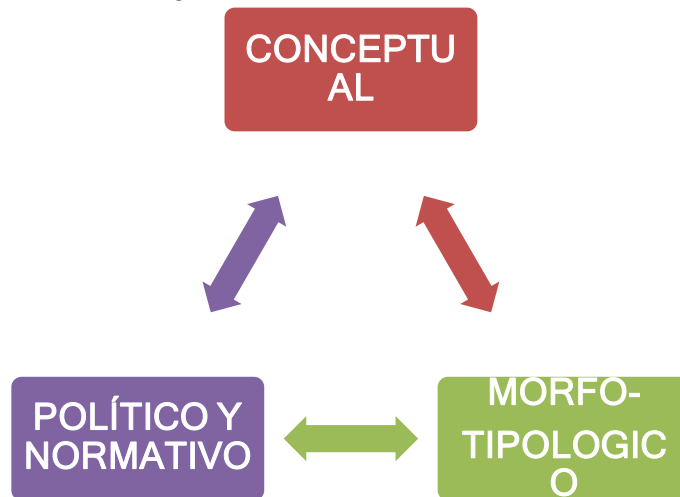
La línea de investigación Ciudad Planeada de la Universidad Nacional lidera los proyectos de investigación en urbanización, los cuales están profundamente relacionados con el trabajo final de la maestría, pues sus intereses por los proyectos de modernización en la ciudad colombiana y latinoamericana conforman la consolidación de la ciudad actual. En dicha línea de investigación, se ha avanzado en los modelos o sistemas de planeación urbana propuestos y experimentados en la ciudad colombiana, su conceptualización, referentes, instrumentación, métodos y resultados a nivel nacional, por lo que haber

concretizado esta investigación es uno de los logros viabilizados y realizados, cuyos avances enriquecerán el quehacer investigativo de dicha línea.

1.4 Metodología

La metodología consiste en tres tipos de análisis que a lo largo del trabajo establecen diálogos entre sí.

Figura 1-1 Diagrama Metodológico



El análisis conceptual, sirve para obtener herramientas de análisis para entender la gestión y la espacialidad de la urbanización. Este trabajo final se fundamenta en este sentido con tres autores.

El estudio de Panerai sirve para entender la posibilidad en cuanto a las *maneras de gestión* de los recursos y el territorio, permitiendo la modernización, ensanche y la consolidación de la ciudad europea. Por otra parte, Solá Morales realiza un cuadro de tipologías estructurales del crecimiento dentro de las cuales hace una clasificación de eventos en el desarrollo y crecimientos de la ciudad de acuerdo con el *proceso de gestión*. Por último, la investigación de German Samper analiza la calle, el barrio y sus equipamientos de manera que pone la mirada sobre el tejido de estos sistemas en detalle, por medio de la *cuantificación, funcionamiento y evaluación* de la calidad espacial en urbanizaciones.

El análisis político normativo, tiene como propósito conocer las fortalezas y debilidades en el proceso de consolidación de Bogotá en términos normativos y de modelo de ciudad,

teniendo en cuenta las condiciones económicas y sociales. El análisis incluye una síntesis de planes de desarrollo, estudios sobre la ciudad de Bogotá y la consolidación de las normas que influyen en el diseño y construcción de la urbanización objeto de estudio.

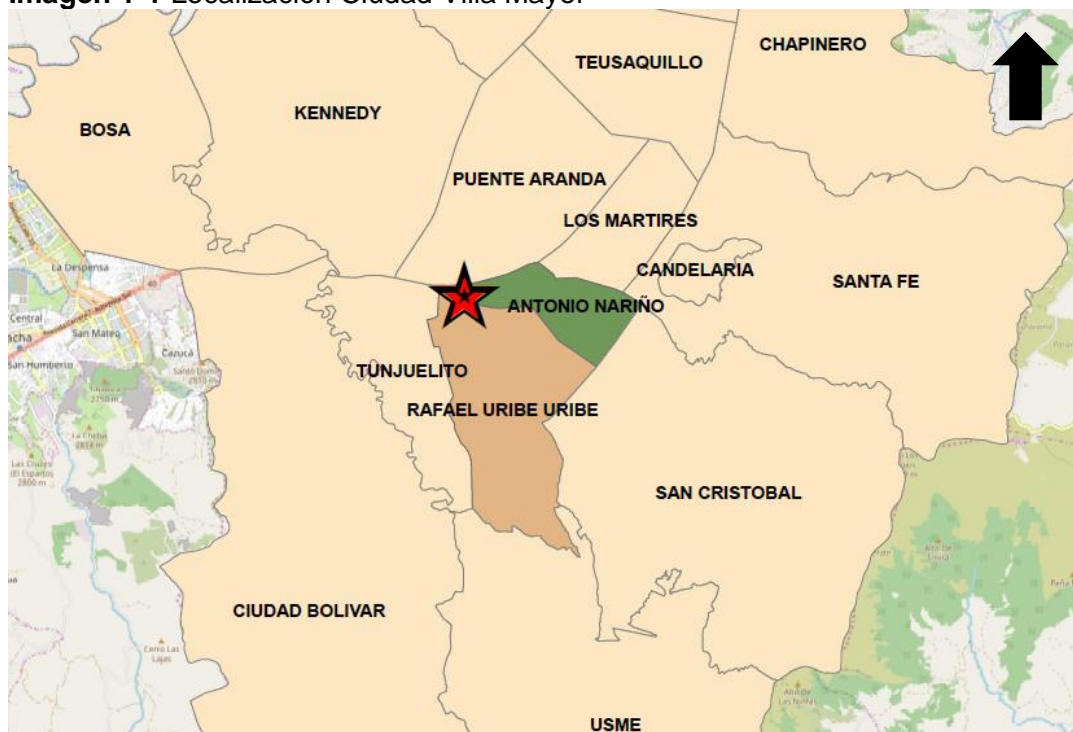
Por último, el análisis morfo-tipológico se realiza haciendo tres observaciones de temas como el proceso de ocupación, el nivel de consolidación del emplazamiento, la accesibilidad y movilidad, de esta manera se llega a un análisis más puntual sobre las manzanas y las viviendas a fin de mostrar sus transformaciones.

1.5 Alcance

Este trabajo de grado tiene como alcance evidenciar las causas y consecuencias de los cambios en las viviendas de la Urbanización Ciudad Villa Mayor y sus repercusiones morfológicas en la imagen de las manzanas que conforman el barrio.

Estos hallazgos contribuirán a la realización de un análisis de los productos inmobiliarios cruzado con las políticas económicas y normativas que para el momento configuraban las agrupaciones de vivienda y en general el crecimiento y consolidación de la ciudad.

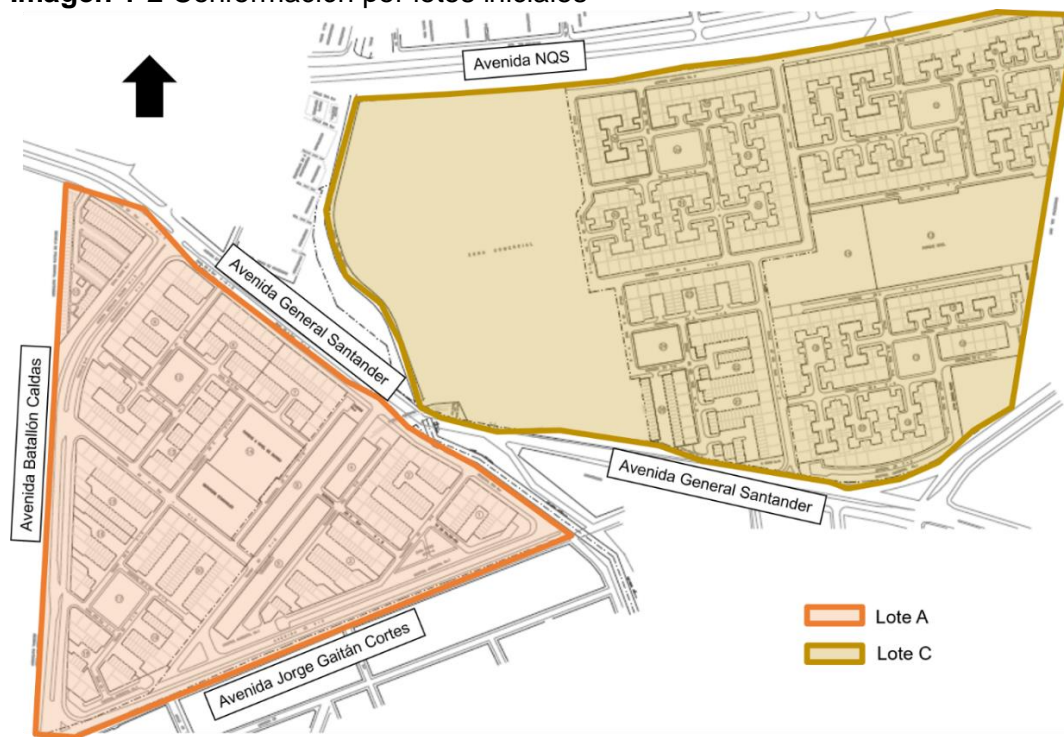
Imagen 1-1 Localización Ciudad Villa Mayor



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base información catastral IDECA

La urbanización está conformada por dos lotes (ver imagen 1-2) que responden a diferentes etapas de desarrollo, este estudio analizará las transformaciones por lote. Esta decisión se toma luego de hacer visitas en campo y concluir que las modificaciones varían en magnitud conforme a los cambios normativos que se dan a lo largo de la construcción de todo el conjunto. Otro punto que se tuvo en cuenta fue la influencia del centro comercial Centro Mayor inaugurado en marzo de 2010 y que impulso la aparición de locales comerciales y restaurantes en las casas con frente a este comercio de nivel metropolitano.

Imagen 1-2 Conformación por lotes iniciales



Fuente: Elaboración propia

El alcance incluye finalmente mostrar la transformación de los espacios privados y públicos teniendo como base ejemplos de la gestión en el diseño y consolidación de ciudades icónicas y teorías de conformación de ciudades en el contexto latinoamericano. Para la investigación se realizará el estudio de la normativa previa e influyente a la urbanización y eventualmente se hará mención de normas vigentes a manera de contextualización.

1.6 Objetivos

1.6.1 Objetivo General

Analizar los cambios socio-espaciales relacionadas entre la vivienda y el espacio público en la urbanización Ciudad Villa Mayor del año 1980 hasta 2019 en la ciudad de Bogotá.

1.6.2 Objetivos Específicos

- Entender las fortalezas y debilidades en el proceso de consolidación del modelo de ocupación y generación de *ciudad* teniendo en cuenta las condiciones económicas y sociales en el proyecto residencial *Ciudad Villa Mayor* ejecutado por las Corporación de Ahorro y Vivienda (CAV) Las Villas.
- Caracterizar la zona de estudio y las particularidades de su espacio privado y espacio público.
- Determinar las causas y consecuencias de las modificaciones morfológicas y tipológicas del barrio Villa Mayor desde 1980 hasta 2019.

2. Capítulo 2 Marco Teórico

2.1 Los modelos, aproximación de Panerai

En “Formas Urbanas: De la manzana al bloque” de Philippe Panerai hace referencia a las formas de desarrollo de la ciudad europea del Siglo XX y su relación con el desarrollo de la sociedad que la habitaba. Permite hacer una clasificación en los modelos morfológicos definidos para así presentar un análisis idóneo respecto a la morfología resultante de los proyectos estudiados. Dado que no todos los casos presentados en el libro son pertinentes a esta investigación, se nombrarán sólo algunos aplicables a la ciudad de Bogotá y a la urbanización Ciudad Villa Mayor. Teniendo clara que las formas de crecimiento de la ciudad latinoamericana son diferentes a los casos europeos, el estudio de esta bibliografía se basa especialmente en analizar los modelos de gestión que permitieron la modernización, ensanche y consolidación en las ciudades de Europa.

Paris

El planteamiento de Haussmann tiene como principio la participación de grandes grupos económicos que con la unión de la banca y la industria pretendían promover y reorganizar empresas y generar nuevas fuentes de empleo. De esta manera se consolidó un modelo de gestión permito de la unión de instituciones públicas y los privados. Haussmann desarrolla la “teoría del gasto público” que contempla los excedentes en el presupuesto de la ciudad como respaldo de las deudas que se pudieran adquirir a largo plazo con la banca comercial que para la primera mitad del siglo gozaba de gran prestigio. En síntesis, las intervenciones se administran, en palabras de Panerai, como un negocio capitalista enfocado en que las realizaciones casen la banca y la industrial para así *promover o reorganizar empresas laborales*.

En Ciudad Villa Mayor (y en general en los desarrollos residenciales contemporáneos) este planteamiento se hace real desde que el gobierno nacional⁸ toma la industria de la construcción como una fuente económica importante⁹ (este tema se amplía en el Capítulo 3). En el caso colombiano, el papel de la banca es asumido por las denominadas Cajas de Ahorro y Vivienda CAV encargadas de promover y ejecutar la construcción de grandes proyectos inmobiliarios. Ciudad Villa Mayor estuvo a cargo de la CAV Las Villas, perteneciente a la Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo.

Al igual que en París, en Bogotá se logra mimetizar los propósitos meramente capitalistas bajo argumentaciones teóricas: aspectos técnicos y estéticos en París; sociales y funcionales en Bogotá cuando la planeación de la urbanización de estudio se enmarca en los planteamientos teóricos de “*ciudades dentro de la ciudad*”¹⁰ en la medida que justifica su escala, etapas y configuración en la necesidad de disminuir los viajes a los centros de empleo, volviendo cada una de las casas *viviendas productivas*; además de dotar la intervención de diversos equipamientos que en lo posible no obligara a la población a desplazarse del barrio para satisfacer demandas de educación, salud o recreación. Años más tarde la idea mutaría a los denominados *multicentros* que serán tratados en el siguiente capítulo.

Aunque el argumento técnico principal de las intervenciones realizadas por Haussmann hace referencia a la modernización y la salubridad de París, las variables de los equipamientos tuvieron un papel importante dentro de este. Al definir la estructura urbana (vialidades, manzanas y sectores), cada una se distribuía de acuerdo a los equipamientos en esta, y al mismo tiempo estas disposiciones permitían la multiplicación de equipamientos e infraestructura¹¹ cuando fuese necesario. Por supuesto, este referente habla de modificaciones en la ciudad medieval para darle paso a la ciudad moderna,

⁸ Plan de desarrollo de Misael Pastrana Borrero (1974-1978) *Las cuatro estrategias*.

⁹ Estrategia No. 1 del Plan de Desarrollo de “Las cuatro estrategias”

¹⁰ Este planteamiento es una respuesta de diseño dictado desde la economía, el desarrollo social y el desarrollo físico de la ciudad que en teoría integrarían la participación de la Nación y de los gobiernos locales (Salazar, 2017). Sus características se presentan en el capítulo 3.

¹¹ En los equipamientos incluían oficinas administrativas, centros educativos, centros de salud, estaciones de transporte, etcétera. En términos de infraestructura: distribución de personas y mercancía, suministro de agua, gas y red de saneamiento. (Panerai, 1980, pág. 21)

contrario a la urbanización objeto de ésta investigación pues en este caso se trata de un enclave vacío en medio de la ciudad construida, pero al tratarse finalmente de un negocio inmobiliario la imagen de los edificios, alturas y sobre todo el diseño urbano, sirve para hacer interrogantes partiendo de la base que Paris y Bogotá son ciudades capitales, sin embargo, las intervenciones bogotanas pretendieron simplemente resolver un problema de alojamiento y no la conformación de una ciudad.

El papel de las vialidades en el proyecto parisino, permitió diversificar y multiplicar el funcionamiento de los servicios públicos básicos (suministro de agua, gas y red de saneamiento) y la movilidad de personas y mercancías.

De acuerdo con Panerai, en la práctica se hace una clasificación vial de tres categorías que responden a diferentes desarrollos temporales y de financiación; y a tres objetivos específicos:

- Revalorizar los monumentos
- Luchar contra la insalubridad y dar una imagen de modernidad a la ciudad
- Circular: de estación a estación, de barrio a barrio.

El desarrollo del plan vial de Bogotá, no cumpliría con el primero de los objetivos de Paris, pero la urgencia de dar una imagen de modernidad de la ciudad fue una preocupación que impulso estudios como Fase I¹² que concretizaba la necesidad de una planeación enfocada en el funcionamiento y movilidad eficiente de la ciudad, los intercambios, trabajar y residir. En relación con el estudio de caso, la urbanización se emplaza junto a una vía de la malla vial arterial principal y se ocupa de comunicar a los habitantes con los centros de empleo y comercio. La jerarquización de las vías se verá más adelante.

La clasificación de las vías en Paris, no pretende dar algún grado de jerarquía pues como se mencionó, se establece de acuerdo con el modo en que fueron financiadas las obras. *La primera red* (1854-1858) se trata de dos ejes perpendiculares; de este-oeste conformado por la avenida de los Campos Elíseos y la Rue de Rivoli, y el eje norte-sur

¹² “Bogotá Transport and Urban Development Study – Phase I” 1970 - Banco Mundial para la Alcaldía de Virgilio Barco, con apoyo del DNP (Freeman, Fox Wilbur Smith and Associates y la colombiana Restrepo y Uribe).

conformado por los bulevares Sébastopol y Saint-Miche. Estas obras fueron subvencionadas por el Estado en casi las dos terceras partes de los costos.

La segunda red (1858-1868) conformada por vías que irradian en estrella partiendo de nodos importantes con el fin de generar enlaces rectilíneos que implicaron además la remodelación de barrios y el mejoramiento de la conexión entre estaciones del ferrocarril.

Imagen 2-1 Segunda red de vías en Paris



Plaza del Trocadéro



La Étoile del Arc du Triomphe

Fuente: Tomado de Google Maps

<https://www.google.com/maps/@48.8700696,2.2927496,527a,35y,39.29t/data=!3m1!1e3?hl=es-419>

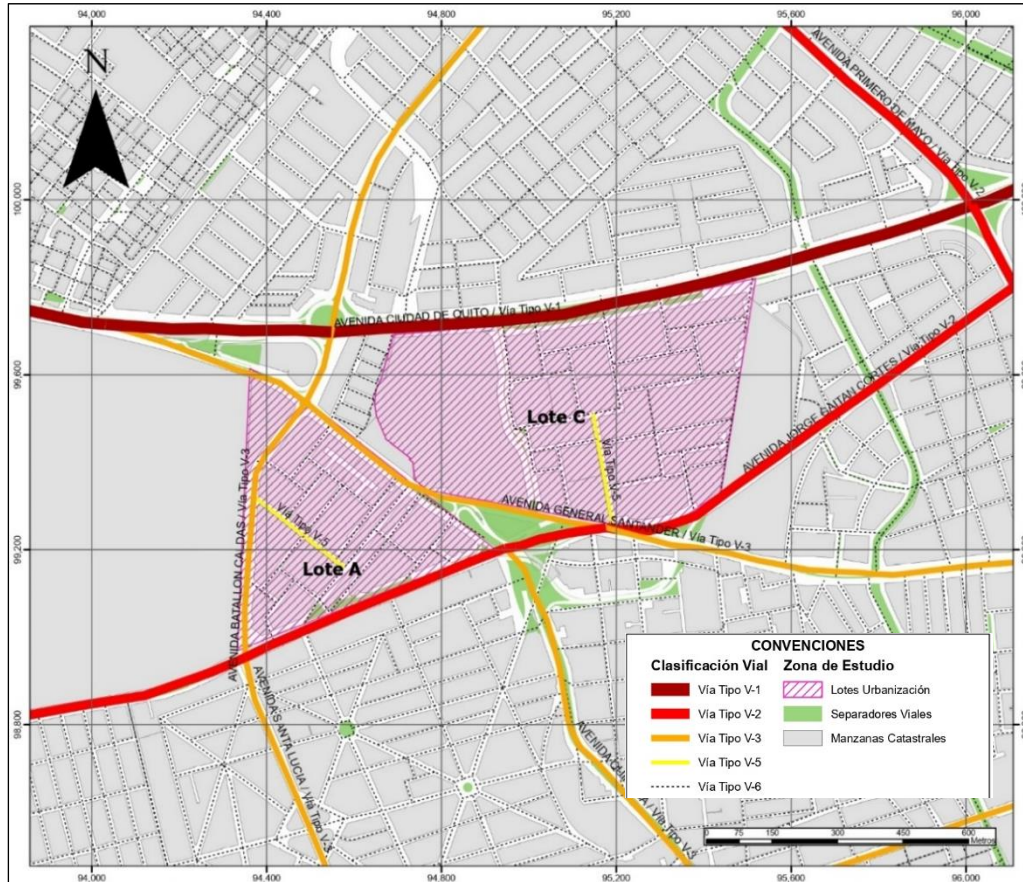
La tercera red (1860) tiene como fin la conexión con comunas de la periferia que fueron anexadas en enero de 1860 y cuya financiación fue responsabilidad del Ayuntamiento.

En el caso de la ciudad de Bogotá, los estudios de Fase II se formularon bajo la premisa de la creación de una ciudad con lógicas de funcionamiento enfocadas en la eficiencia de la movilidad y el bienestar de los ciudadanos. En este sentido los planteamientos para la urbanización Ciudad Villa Mayor, tuvieron como base el plan de la ciudad con el propósito de generar un enclave con conexión directa a la malla vial arterial, que facilitara los recorridos al centro de la ciudad. Esta clasificación se explica a continuación:

La clasificación de vías en Bogotá, contrario a Paris, si se da de manera jerárquica dependiendo del tamaño del perfil de la vía y, por consiguiente, por su capacidad. Esta clasificación está dada desde los planteamientos de Le Corbusier y sus propuestas para

la ciudad de Bogotá en el Plan Piloto (1950) y se trata de una escala que va desde V-0 a V-7, que posteriormente conformaran el sub sistema vial que en la actualidad conocemos.

Imagen 2-2 Jerarquías viales en Ciudad Villa Mayor



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base información catastral IDECA

De acuerdo con la Secretaria Distrital de Planeación, el artículo 165 del Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) establece el subsistema vial como el compuesto por las siguientes mallas:

Malla vial arterial principal: Es la red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país.

Malla arterial complementaria: Es la red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escala urbana.

Malla vial intermedia: Está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma las mallas arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal.

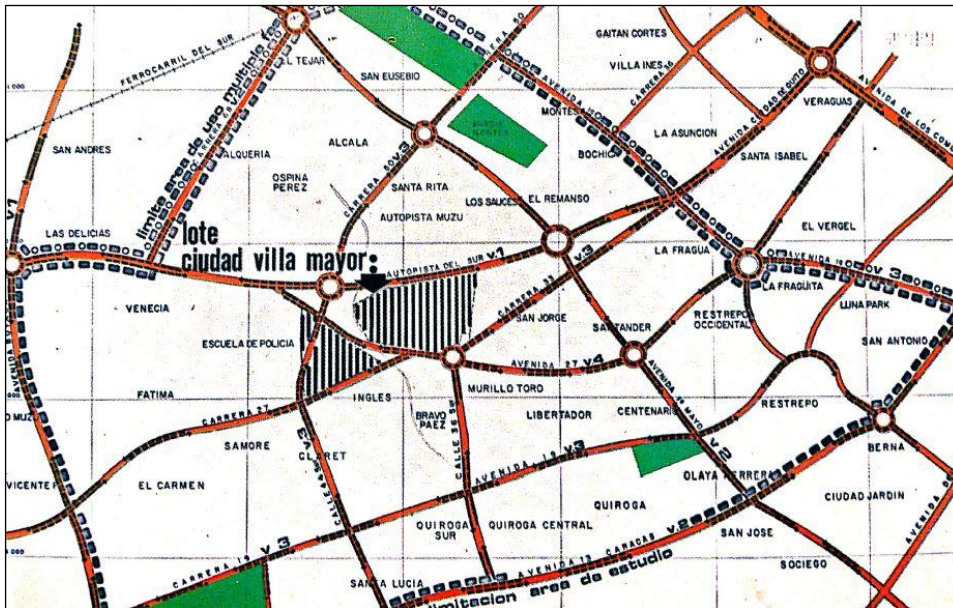
Malla vial local: Está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda.

Intersecciones: Son soluciones viales, tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del Sistema Vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

Hace parte de este subsistema vial la *Malla vial rural*, pero dado el contexto urbano en el que se localiza la urbanización objeto de estudio no se tendrá en cuenta.

El estudio de caso está relacionado con toda esta clasificación de malla vial, en el capítulo 4 se hará el análisis de las vías y la influencia en la movilidad del barrio.

Imagen 2-3 Relación de urbanización con malla vial

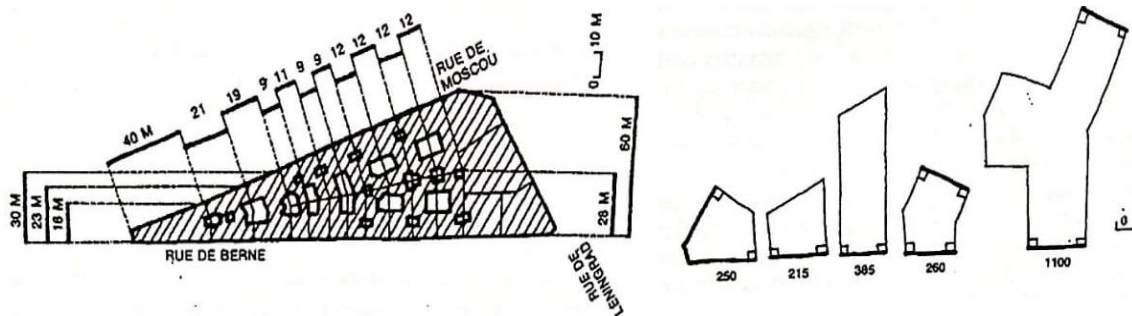


Fuente: Tomado de "Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años"

Referente al tema de la manzana, no se tomarán en cuenta las aproximaciones del caso parisino, pues estas son el resultado de las intervenciones viales en la ciudad existente, que dan como resultado manzanas triangulares y otras geometrías, en su mayoría, que

geoméricamente plantean ángulos muy agudos y dan como resultado parcelas trapezoidales y en forma de “v”, contrario a la forma de las manzanas de Villa Mayor que parten del rectángulo y siempre buscan garantizar la regularidad de los lotes en las manzanas. En este caso se parte de un terreno vacío que permite libertad de trazados al interior del barrio, buscando mayor rendimiento del terreno para aumento de densidades y mejores distribuciones al interior de la vivienda independientemente si se trata de unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.

Imagen 2-4 Manzana Haussmanniana y lotes resultantes



Fuente: Tomado de “Formas urbanas: de la manzana al bloque” pág. 37

Como conclusión podemos ver que el modelo de gestión en París, fue eficiente en el sentido que todas las inversiones y actuaciones públicas y privadas iban enfocadas a crear la imagen de una ciudad capital, pero cuestionables en el sentido de la segregación socioespacial de las clases bajas de París.

En el caso de Bogotá se podría pensar que las intervenciones solo están solucionando problemas puntuales de alojamiento de familias de estratos medios, pero no se tiene en cuenta la escala de la ciudad capital. Las normativas, especialmente desde 1979 con el acuerdo 7, pasarían de una planeación física a una económica, donde los modelos financieros prestan todas las comodidades para que las entidades privadas CAV y constructoras, se fortalezcan, mientras que el papel del Estado se reduce a la creación de normas para una ciudad con un modelo de zonificación en beneficio del mercado inmobiliario.

La importancia del negocio es transversal en los dos ejemplos, así como lo es el papel de la banca: grandes Bancos en París y Corporaciones de ahorro dirigidas por importantes grupos económicos que en la actualidad son los Bancos más poderosos en Colombia.

Ciudad Jardín

El ejemplo del urbanismo Londinense a principio del siglo XX, ideado por Howard, es fundamentalmente una propuesta económica privada, capaz de analizar el problema de la gestión municipal y la financiación de la construcción de las ciudades. El modelo consiste en el desarrollo de un planteamiento concéntrico de baja densidad que no se basa solamente en la idea de crecimiento, sino principalmente en generar relaciones sociales que reinviertan beneficios en la propia comunidad y de esta manera sea posible habitar en una ciudad autosuficiente. La propuesta surge como solución a las precarias condiciones de higiene y hacinamiento derivados del aumento de población a raíz de la ciudad industrial inglesa de finales del siglo XIX, donde la insalubridad consentía la propagación de epidemias, esto debido en gran medida a la expansión y propagación de los suburbios. Las viviendas y la ciudad en general, no contaba con la infraestructura adecuada para la densidad poblacional que se incrementó por el trabajo en las fábricas y temas como el rebosamiento de la capacidad de los sistemas de drenaje, motivaron el debate de intelectuales sobre las condiciones de la ciudad.

Es claro que el contexto Bogotano en el que se dio la construcción de Ciudad Villa Mayor, dista de las condiciones londinenses de 1905, no se trataba de una zona industrial y se enmarca en un contexto consolidado de la ciudad, la ciudad jardín en Bogotá no tendría el alcance teórico propuesto por Howard, Unwin y Parker; pero será un referente en cuanto al papel de la vivienda para trabajadores englobado en un proceso de urbanización y crecimiento de la ciudad mediante propuestas fundamentalmente económicas que tenían en cuenta la creación de empresas privadas, la gestión municipal y la financiación de la construcción. Por otra parte, al igual que en Bogotá, la movilidad estructuraría linealmente el crecimiento urbano al unir antiguos núcleos urbanos. En Londres la prolongación de las líneas del metro y *grandes viales de comunicación*, generaría entorno a las estaciones crecimientos que promoverían más parcelaciones por parte de los dueños de las tierras y darían la sensación de estar en un centro con áreas residenciales muy cercanas.

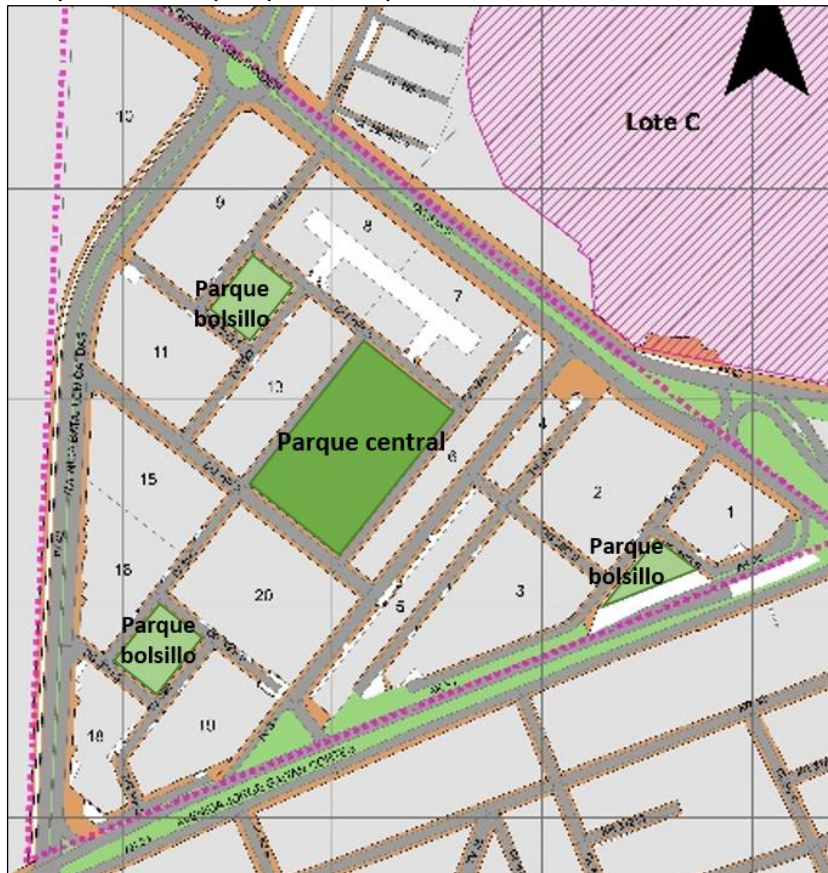
La ciudad jardín en Londres, sí se configura como una expansión de ciudad de baja densidad que tiene en cuenta la importancia de la conexión a los centros de empleo, para ello se valían de los servicios de transporte, en el caso de Bogotá la conexión a estos centros se daba únicamente por la implantación de los proyectos servidos por las vías del

sistema arterial de la ciudad y la ampliación improvisada de las rutas de transporte de buses, pero estas soluciones no permitían la separación de las casas de los centros de empleo si no que al asegurar la conexión, dejaban de lado la posibilidad de generar nodos diferentes al centro tradicional. Estas desventajas de movilidad, serían una de las banderas del planteamiento urbanístico de Ciudad Villa Mayor, pues al igual que en la ciudad jardín, pretendía atender las necesidades laborales y la residencial en la misma urbanización. Villa mayor es sobre todo una propuesta para dar soluciones de empleo dentro de las mismas casas y la construcción de un gran punto comercial que sería vitrina de toda la producción artesanal y de pequeños talleres. En este punto, se conjuga con el ejemplo de Londres en la medida que, en teoría, serían los mismos residentes quienes se convertirían en consumidores de los bienes producidos, evitando desplazamientos a zonas de la ciudad que tradicionalmente satisfacían estas necesidades y en ultimas bajar los costos de envíos, transporte y distribución.

La zonas verdes en Londres se diseñaban en un lugar central de la urbanización, la importancia de la vista hacia zonas verdes era vital; por su parte, al estar en zonas de la periferia de la ciudad, el caso de Bogotá el uso de las zonas verdes cumpliría un papel significativo y por eso desde la normatividad se tenía atención en este aspecto, aunque las escalas de zonas verdes publicas solo varían de parque de bolsillo¹³ y parques vecinales¹⁴, a pesar que por su condición de periferia y el valor del suelo relativamente baratos, las propuestas podrían ser más ricas en los equipamientos deportivos y recreativos. En Ciudad Villa Mayor la disposición de los parques conserva la idea de una zona verde central y otros parques de bolsillo que se sitúan en el centro de la disposición de las manzanas en forma de esvástica. (ver imagen 2-5)

¹³ De acuerdo con el artículo 243 del decreto Distrital 190 del 2004, son áreas libres inferiores a los 1000m², destinada principalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad.

¹⁴ De acuerdo con el artículo 243 son áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques.

Imagen 2-5 Disposición de parque en super lote A

Fuente: Elaboración propia

La ciudad jardín se llega a ser una realidad por primera vez de mano de la inversión privada de un matrimonio (Harrieta y Canon Barnett) que comulgaba con la idea que *“la comunidad debía fundamentarse en las relaciones de vecindad y en la mezcla de clase sociales”* (Panerai, 1980, pág. 53). Ese sentir más el conocimiento de los textos de Unwin les hacen llevar la idea a lo tangible y lo someten a nueve principios que definirían el concepto de la ciudad jardín:

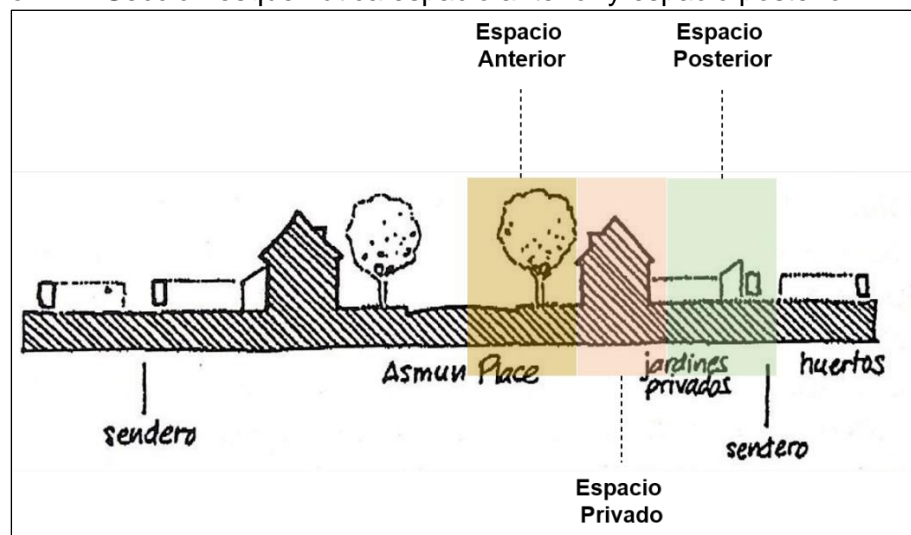
1. *Que puedan vivir gentes de toda extracción social y nivel de renta y que sea bien acogida cualquier persona disminuida.*
2. *Que se limite el número de cottages y casas a 8 unidades por acre (20 viv/ha).*
3. *Que la anchura de las calles sea de 13.20m y la distancia de separación entre fachadas de distintas casas de 16.50m, reservando el espacio resultante a jardín.*

4. Que la divisoria entre parcelas no sea de fabrica sino de seto vivo, vegetación o a base de cercas de alambre metálico.
5. Que todas las calles se bordeen de arbolado mirando de armonizar su color con el de los setos.
6. Que los bosques y jardines públicos sean gratuitos a todos los residentes con independencia del monto de sus alquileres respectivos.
7. Que se evite el ruido, incluido el tañido de las campanas de las iglesias y capillas.
8. Que se prevean alquileres de escasa cuantía, al objeto de que a los trabajadores de paga semanal les sea posible vivir en el lugar.
9. Que las casa se conciban para soslayar cualquier interferencia de visitas, ni puedan ocultar cualidades estéticas que posean.

La aplicación de estos será analizada en el capítulo 4 de esta investigación.

En atención al desarrollo arquitectónico de las unidades, merece un análisis el espacio anterior, el posterior y la agrupación como elementos tangibles de las relaciones de los habitantes con sus viviendas y vecinos. Los dos primeros elementos se analizarán teniendo como base la siguiente imagen:

Ilustración 2-1 Sección esquemática espacio anterior y espacio posterior



Fuente: Elaboración propia a partir de imagen tomada de:
 “Formas urbanas: de la manzana al bloque” pág. 63

El espacio anterior, lo que en nuestro caso se trata del antejardín, resulta ser definido como un espacio semipúblico que en teoría no debería limitarse con ningún elemento, sino que su disfrute es general a todos los vecinos por esa condición, con la posibilidad que los residentes distinguan de manera sencilla la diferencia entre parcelas.

El espacio posterior en el ejemplo inglés se complementa con la vocación inicial de la propuesta de ofrecer entornos relacionados con actividades agrícolas, así que este espacio será utilizado como huerta y eventualmente como espacio destinado a servicios domésticos o de almacenaje. En el caso de Villa Mayor, su vocación estará enfocada en la de separación con vecinos posteriores, solución de ventilación e iluminación, jardín o almacenaje.

Por último, la agrupación se define como *“la reunión de casa alrededor de un acceso en cul-de-sac que suele abocar a una calle”* que inserta en el tejido urbano una nueva jerarquía en relación a la manzana tradicional (Panerai, 1980, pág. 59)

Las expansiones de Ámsterdam

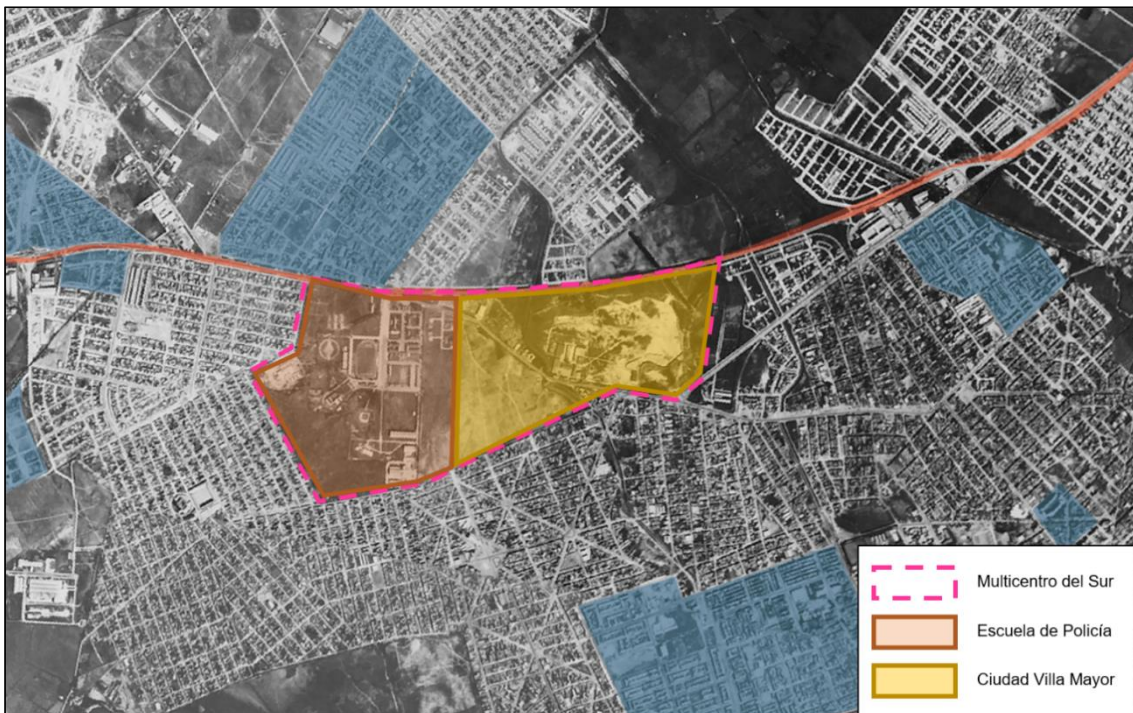
En términos de la gestión, el caso Ámsterdam es un modelo que surge del manejo estatal de las políticas de vivienda y de adecuación del suelo para tal uso. La solución estatal tiene sus causas derivadas de la bonanza económica de mediados del siglo XIX, que permitió el florecimiento del comercio y la industrialización. En consecuencia, el crecimiento demográfico y la necesidad de vivienda. En principio, las viviendas fueron un tema manejado por las cooperativas de obreros, pero es en 1873 cuando el Ayuntamiento empieza a intervenir con ayudas a estas organizaciones, hasta que 1901, con la aprobación de la política de vivienda, interviene totalmente con la subvención de casi la totalidad de las construcciones de vivienda. El proceder se dio siguiendo dos pautas:

Por una parte, era imprescindible tener el control de los terrenos donde se construirían las viviendas razón por la cual el ayuntamiento actuó haciendo concesiones de terrenos, adecuando la infraestructura de servicios y designado un arquitecto municipal.

Complementario a lo anterior, adquirió terrenos para influir en el mercado inmobiliario e implementar un sistema de arriendo enfitéutico¹⁵.

La segunda es la acción del gobierno y el parlamento con la Ley de vivienda en 1901, esta legislación contempla el derecho y el deber de las comunidades con más de 10.000 habitantes de acceder a créditos a 50 o 75 años destinados a proyectos de expansión, expropiación de terrenos ocupados por vivienda insalubres y a la construcción mediante asociaciones populares.

Ilustración 2-2 Multicentro del Sur



Fuente: Elaboración propia teniendo como base aerofotografía de 1967, tomada de <http://cartografia.bogotaendocumentos.com/>

Las bases del plan de Berlage se sintetizan en dos acciones: por un lado, la unión con la ciudad existente y la relación con los barrios nuevos, extensiones que estaban directamente determinadas por la continuidad de vías y al aprovechamiento de las redes de servicios públicos. El caso Ámsterdam es importante en este estudio, puesto que el papel relevado de la manzana como unidad urbanística, en su remplazo, la idea del

¹⁵ Supone una cesión temporal de los inmuebles mediante un pago anual definido.

fragmento cobraría mayor relevancia al tratarse de intervenciones de mayor escala que tendrían definidos estilos y técnicas de construcción. Ciudad Villa Mayor se enmarca en el concepto de “ciudades dentro de la ciudad”; el denominado Multicentro del Sur, se desarrollaría como un fragmento de ciudad capaz de contener múltiples usos y sobre todo fuentes de empleo dado que se situaba en medio de un área configurado enteramente con usos residenciales.

Los análisis de las fachadas versus los interiores de las manzanas determinarían las características de las viviendas, la importancia de crear uniformidad en los exteriores y la libertad del habitante dentro de su residencia para hacer modificaciones pensando en comodidad o ingresos económicos al acomodar el espacio a una vivienda productiva. Es este tema uno de los más importantes a tener en cuenta en lo referente a las causas de los fenómenos en las transformaciones de las morfologías de la urbanización Bogotana, pues la configuración del espacio construido producido por los constructores, no da libertad de adecuar la vivienda de manera eficiente para un uso diferente al residencial. El caso de Ciudad Villa Mayor se sale de esta generalidad, puesto que los espacios productivos si se pensaron en la unidad de vivienda y se crearon tipologías que contemplaban locales comerciales y talleres en lo que la resolución de licenciamiento definió como “*la casa con taller*”, la distribución espacial de estos espacios se ampliará en el capítulo 4.

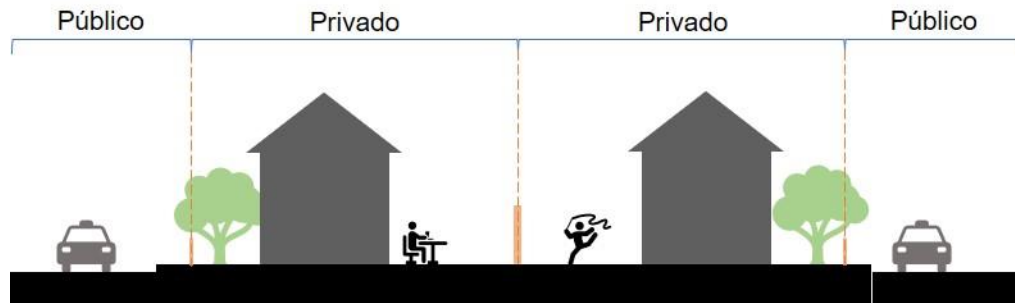
A manera de conclusión, el caso de Ámsterdam resulta pertinente al hacer una comparación con el modelo a “células de vivienda”, tenía la opción de liderar la ejecución de las construcciones, además de ejercer un control estricto sobre las intervenciones que realizaban los privados; caso contrario en Bogotá pues el papel del Estado fue relegado gradualmente a establecer regularizaciones y normas dando el protagonismo a las empresas constructoras sin un control real sobre los productos inmobiliarios, las conexiones viales, ni sobre los espacios públicos comunes.

La manzana en Frankfurt

La ampliación y la disolución del concepto de manzana en Frankfurt es un recorrido que empieza en el siglo XIX teniendo como referente la manzana haussmanniana; seguido por los ejemplos en Ámsterdam donde hay un desvanecimientos del centro de la manzana en favor de la organización de los bordes de la manzana y una tercera fase que se acopla a la conformación de los bodes de manzana, donde el espacio se *concreta en una*

combinación, espalda con espalda, de dos hileras de casas que enmarcan unos jardines” (Panerai, 1980, pág. 128) Esta será la organización para la consolidación de los borde las manzanas de Ciudad Villa Mayor, que contienen las viviendas de tipología unifamiliar:

Ilustración 2-3 Sección tipo de Manzana



Fuente: Elaboración propia

CALLE <i>Público</i>	EDIFICIO <i>Privado</i>	PATIO <i>Privado</i>	PATIO <i>Privado</i>	EDIFICIO <i>Privado</i>	CALLE <i>Público</i>
-------------------------	----------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------------	-------------------------

Dada la variada oferta de tipologías en la urbanización de estudio, esta solución de un concepto tradicional por más elemental que se quiera ver, es una buena actuación en pro del rendimiento del territorio y la variedad de oferta de productos inmobiliarios que además impulsarían comercios de escala vecinal que aportan vitalidad al barrio hasta el día de hoy.

El estudio de los modelos icónicos de la ciudad europea hecho por Panerai, sirve principalmente para entender la posibilidad en cuanto a las maneras de gestionar los recursos y el territorio en pro de la creación y mejoramiento de las áreas residenciales

2.2 Los conceptos, Solá-Morales

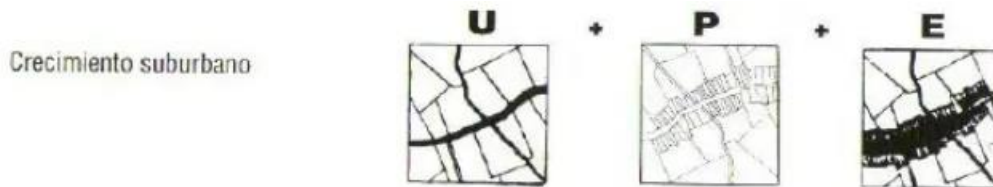
Solá Morales define el estudio del crecimiento urbano a partir de *“las relaciones entre las diferentes formas del crecimiento (morfología urbana) y las fuerzas sociales que constituyen el motor y el contenido”* (Solà-Morales Rubió, 1973); la enunciación permitirá hacer un análisis a partir del trabajo de campo de los espacios construidos, apoyados desde la materialidad, los tamaños de las unidades de vivienda y los aspectos demográficos determinantes desde el inicio de la construcción de la urbanización y las modificaciones progresivas hasta el presente.

Solá Morales hace un cuadro de tipologías estructurales del crecimiento dentro de las cuales se hace una clasificación de eventos en el desarrollo y crecimiento de la ciudad de acuerdo con el proceso de gestión:

- **Parcelación:** Definida como los cambios de uso de suelo a uso urbano.
- **Urbanización:** Relacionada directamente con la construcción de los elementos físicos colectivos de la ciudad: ejes viales y su relación con las formas de movilidad, las edificaciones de carácter público, el espacio público y las zonas verdes. Este evento tiene la cualidad de también hacer una descripción y jerarquización de las infraestructuras y sus relaciones con un área de influencia en particular y la ciudad en general.
- **Edificación:** concerniente a la construcción de los elementos arquitectónicos.

Estas formas de crecimiento, indiferentemente de las posibilidades de combinación, y su utilización a través de periodos claves (etapas de ejecución) en la urbanización y las dinámicas demográficas y económicas, proporcionarán una herramienta más completa para en análisis de la arquitectura y el urbanismo de esta pieza de ciudad.

Imagen 2-6 Tipología estructural de crecimiento



Fuente: Tomado de “Las formas del crecimiento urbano” pág. 21

En Ciudad Villa Mayor resulta pertinente el análisis bajo este proceso de gestión; en primera instancia, aunque el lote de implantación ya se encontraba en suelo urbano, su habilitación se da en favor de una operación que pretendía integrar más usos y así convertirse en centro de empleo, y dotacional para una pieza de ciudad que se estaba consolidando como netamente residencial; a la parcelación le siguió la construcción de las viviendas.

2.3 Las agrupaciones de vivienda por Germán Samper

German Samper en el libro *Recinto Urbano* pretende hacer un aporte de instrumentos teóricos que se basan en el estudio de experiencias reales. Establece que los cambios en el ejercicio de la profesión de la arquitectura y el urbanismo, solo puede surgir de la formulación de nuevos prototipos urbanos; además dota al quehacer de la arquitectura de una misión que debe ser analizada no desde la mirada interior e individual del edificio sino entendida como la asociación con el contexto más amplio. Para el caso, se trata de la relación con el espacio urbano para así conformar un ente físico, superior a la arquitectura. Esta es la definición del *patrón urbano*, sinónimo de tipología urbana.

En lo concerniente a la investigación sobre la vivienda, afirma que el éxito de las indagaciones resultantes, sólo produce un efecto cuando se cumplen tres pasos:

1. Señalar los nuevos patrones.
2. Convertirlos en legislación adecuada.
3. Su apropiación por parte de arquitectos diseñadores y usuarios.

En el caso de la Urbanización Ciudad Villa Mayor, y otras urbanizaciones contemporáneas, el proceso se cumplió. Basándose en extensos estudios sobre la ciudad de Bogotá¹⁶ las investigaciones abogaban por una ciudad funcional y al ser la administración de la ciudad responsable en la mayoría de los estudios, se apuntó a la generación de normas¹⁷ que reglamentarían la construcción de áreas residenciales y finalmente los arquitectos y usuarios adoptarían estas maneras de hacer ciudad.

Por otro lado, esta bibliografía resulta relevante al tema de la vivienda, toda vez que no solo contiene el diseño y configuración del alojamiento de la población, sino que lleva a analizar la calle, el barrio y sus equipamientos; de manera que trata de ver el tejido de

¹⁶ Alternativas para el desarrollo de Bogotá (CID, Universidad Nacional de Colombia, 1969), Las cuatro estrategias (DPN, 1971), Estudios del desarrollo urbano de Bogotá – Fase II (DAPD, 1972), Ciudades dentro de las ciudades (DNP, 1974)

¹⁷ En el caso de Ciudad Villa Mayor, se regía por el acuerdo 7 de 1979.

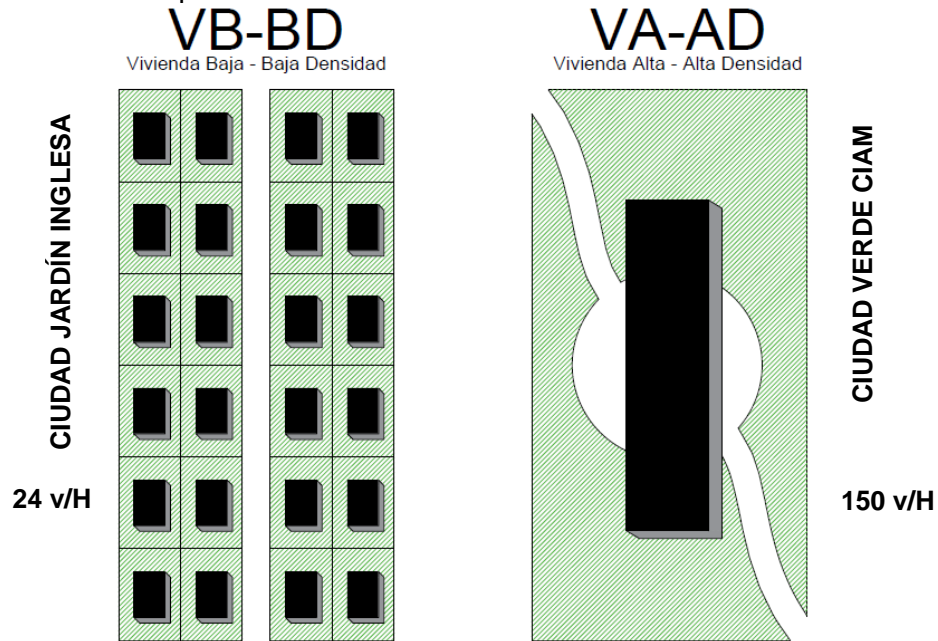
estos sistemas en detalle, por medio de la cuantificación, funcionamiento y la evaluación de la calidad espacial.

El primer interés de basarse en este referente teórico, se establece luego del recorrido histórico de experiencias en ciudades latinoamericanas, con especial énfasis en la ciudad de Bogotá, realizada por el autor para evidenciar las deficiencias del crecimiento de la ciudad, pensada inicialmente en lotes tradicionales hasta la evolución a parcelas amplias capaces de contener varias unidades de vivienda. Esta nueva unidad urbanística posteriormente sería conocida como “agrupación de vivienda”. Por supuesto, llegar a este concepto empieza por la transformación de modelos de la ciudad jardín, dos para ser puntuales: La ciudad jardín horizontal en Inglaterra y la ciudad jardín vertical propuesta desde el CIAM. La primera, ampliamente expuesta por Panerai y la segunda, referente constante en la enseñanza de urbanismo de la ciudad latinoamericana, aunque de discutible aplicación en este contexto geográfico.

Con estos dos patrones de desarrollo urbano, se hace evidente la necesidad de superar las problemáticas tangibles e intangibles que generan en la ciudad; por un lado, el ejemplo inglés (vivienda baja – baja densidad VB-BD) genera bajas densidades y por consiguiente menor rendimiento del terreno; por otro lado, el prototipo del CIAM (vivienda alta – alta densidad VA-AD) no tiene una aceptación general si se observa desde los niveles económicos de la población, pero que genera grandes densidades y rendimiento del terreno.

De las cualidades y deficiencias de los dos modelos, surge una tercera opción que trata de usar los beneficios de ambas propuestas en compensación de sus debilidades. El modelo de Vivienda baja de alta densidad VB-AD, una propuesta de viviendas de pocos pisos. En palabras de Samper este tipo de configuración *“se caracteriza porque aísla sectores urbanos del tráfico vehicular. Esto permite un menor ancho de las vías contribuyendo a la economía del terreno y a un aumento de densidad.”* (SAMPER, 1997).

Ilustración 2-4 Dos opciones de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia tomando como base esquemas del libro Recinto Urbano, pg. 41.

Para el estudio de caso, aunque se cuenta con eficiente conexión a la malla vial principal, se logra hacer un cambio de escala en cuanto al papel del automóvil y las calles pasan a niveles de malla vial local cuya función es comunicar directamente con las viviendas, contribuyendo a la economía del terreno, pero permitiendo circulación eficiente que permitan el aumento de densidades.

La aplicación de este modelo en la ciudad pretendía resolver dos aspectos fundamentales: por una parte, aumentar densidades, si recurrir necesariamente a edificaciones de muchos niveles, lo que incrementaría los costos en la producción; segundo, tener mayor control en la expansión territorial de la ciudad.

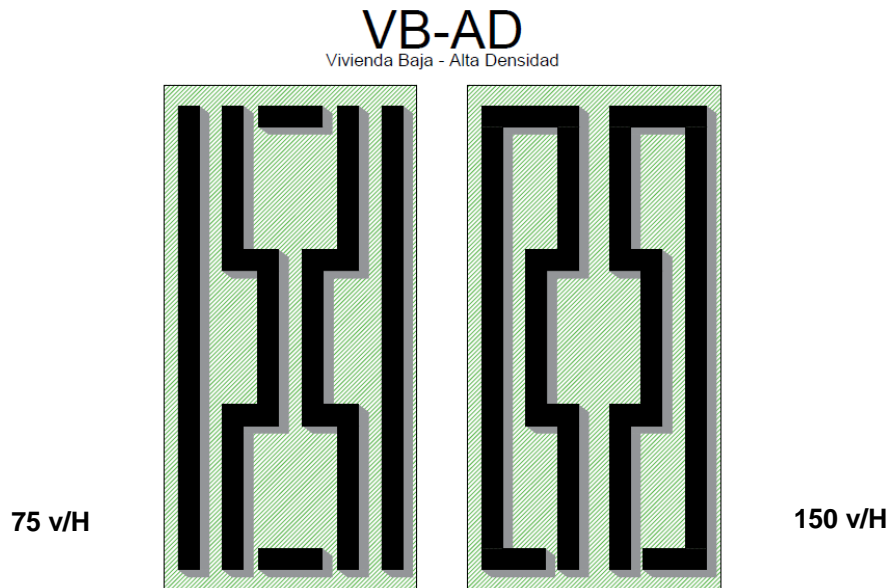
Con la señalización del nuevo patrón, en el contexto colombiano, se presentaría la oportunidad de normalizar las denominadas Agrupaciones de vivienda, pues el acuerdo que regía desde 1967¹⁸ necesitaba la inclusión de artículos que permitieran el diseño de conjuntos capaces de aumentar densidades, sin aumentar alturas y frenar la expansión

¹⁸ Acuerdo 82 de 1967

desordenada de la ciudad. En este sentido las modificaciones a la legislación se enfocaron en dos temas; por un lado, la libertad de emplazamiento de las agrupaciones de vivienda en la ciudad y la definición de agrupación de vivienda: “(...) es un conjunto de vivienda diseñadas con criterio de conjunto y con una serie de áreas comunitarias como zonas verdes, garajes, porterías...” (Samper, 1997, pág. 42)

Es así que sumando las aproximaciones teóricas de las dos opciones de desarrollo urbano (VB-BD y VA-AD), las investigaciones en la ciudad de Bogotá y la necesidad de proponer una nueva opción de desarrollo urbano, nace una tercera opción: Vivienda baja de alta densidad.

Ilustración 2-5 Tercera opción de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia tomando como base esquemas del libro Recinto Urbano, pg. 41.

Esta tercera opción de diseño es la que se maneja para el desarrollo de la urbanización estudio de caso, con esta propuesta se aumentaron las densidades, se desarrollaron metodologías constructivas y la propuesta logro integrar diferentes tipologías de edificación que variaban de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

En la siguiente imagen se puede observar el planteamiento inicial de las agrupaciones de vivienda, dentro de la operación Ciudad Villa Mayor. Se perciben agrupaciones en disposiciones con criterio de conjunto, zonas comunitarias que para el caso son las zonas

verdes y los equipamientos contiguos a estas; adema se propone un comercio de escala metropolitana en un lote de 10 ha.

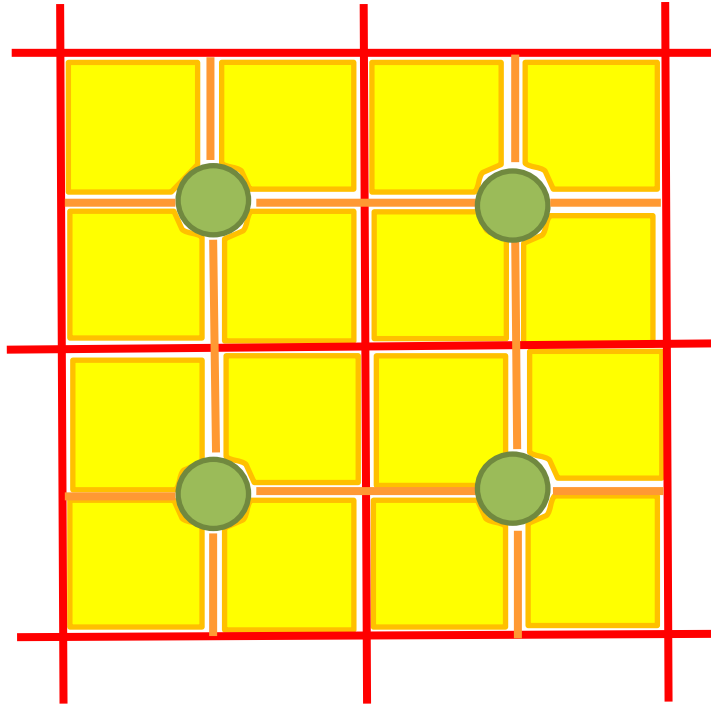
Imagen 2-7 Propuesta inicial Ciudad Villa Mayor



Fuente: Tomado de "Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años"

Otro elemento importante de este autor, es la definición de la reestructuración de barrios desde dos enfoques: el concepto de residir y el concepto de circular "*así, la ciudad se puede prefigurar como una red o malla de vías de alta velocidad, que enmarcarían grandes sectores formados por barrios, en donde se desarrollaría una vida urbana tranquila*" (Samper, 1997, pág. 181). Analizando la imagen, se percibe una jerarquización de las vías que rodean la urbanización y una reducción en la escala de las vías internas; este gesto en la construcción de barrios y urbanizaciones, es resaltado continuamente por Samper para introducir el termino de "humanización" al hablar de la función de las calles en favor de las personas y no solamente al servicio de la movilidad en automóviles, aunque, este tipo de movilidad no es descartada, pues, el autor considera que las calles totalmente peatonalizadas, son verdaderamente eficientes en contextos de calles comerciales en centros históricos y su aplicación en contextos residenciales no es práctica, pues la movilidad de los automóviles dentro de barrios y urbanizaciones permiten el acceso de los residentes a sus casas.

Teniendo esto determinado, conceptualiza un sistema ortogonal de vías transitables como se observa en la siguiente imagen:

Ilustración 2-6 Sistema Ortogonal “Redes alternas”

Fuente: Elaboración propia tomando como base diagrama de Recinto Urbano, pág. 187

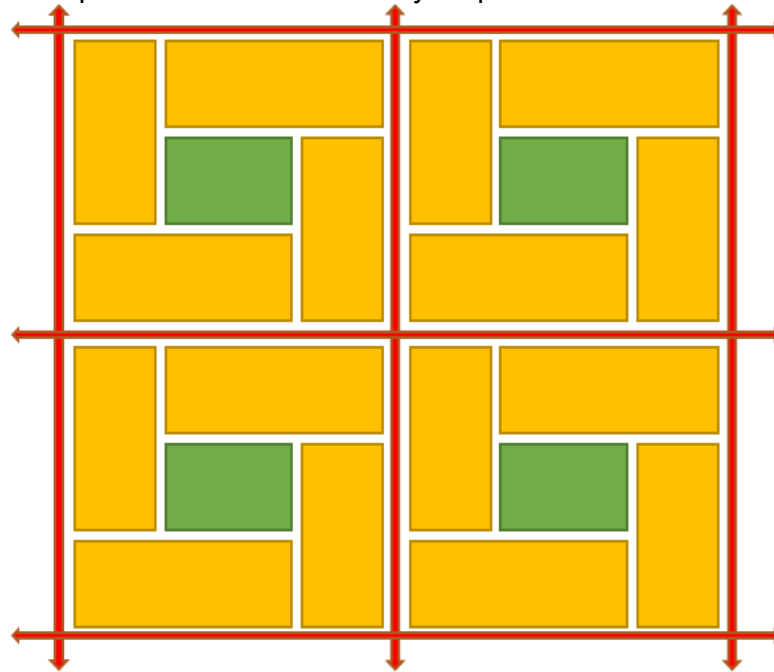
El modelo propone un conjunto integrado por vías de alta velocidad y capacidad, vías que penetran en el barrio, manzanas e intersecciones que sirven para la disminución de la velocidad y para la consolidación de espacios dispuestos a la vida comunal de las residencias que conforman las manzanas. En palabras de Samper, se explica así *“Utilizando el sistema ortogonal se alternarían las vías transitables, y las calles habitables en los dos sentidos. Si aplicamos este principio (...) en la manzana tradicional de 100x100m., lo que en realidad estaríamos haciendo es crear una red vehicular de 200x200m., permitiendo al peatón circular por una red de 100x100m.”* (Samper, 1997, pág. 187).

En la ejecución del modelo, se contemplan la “obstaculización” de las vías; no en el sentido de impedir el paso de carros, sino integrando al sistema cruces de uso comunal o lugar de encuentro (en la imagen 2-17 es representado con los círculos verdes), todo con el fin de obligar a la disminución de la velocidad y con ello hacer más seguro el tránsito de peatones.

El modelo de redes alternas, no es un esquema rígido ni en forma ni en dimensiones, otorga libertad en estos aspectos por lo que se hace relevante a esta investigación por el

concepto adecuado que representa. En el modelo original las articulaciones nacen desde las calles, mientras que, en Ciudad Villa Mayor mediante una estrategia de organización, las calles son un resultado de disposición de manzanas configurando un sistema en esvástica, pero que, en términos funcionales, busca la generación de un espacio central y comunal rodeado de viviendas a las cuales se puede acceder en automóvil y con seguridad peatonal. Ver imagen 2-18.

Ilustración 2-7 Esquema de Ciudad Villa Mayor aplicando “Redes alternas”



Fuente: Elaboración propia

En el momento en que se llevaba la investigación del autor, las normas de Bogotá¹⁹ permitían manzanas de máximo 4 has. Teniendo como base el conjunto conformado por cuatro manzanas y el espacio central, en el planteamiento de Samper 200x200 daría un área resultante de 4 hectáreas. En Villa Mayor, bajo este mismo concepto el área de las manzanas varía de 3.2 has hasta 4.7 has.

¹⁹ En la actualidad el área máxima de una manzana es 2 has y en supermanzanas 5 has. Artículo 24 del Decreto 327 de 2004. *Subdivisión espacial como resultado del proceso de urbanización.*

Con la configuración dentro del esquema de Samper, se enumeran seis aspectos beneficiosos, la aplicación de estos aspectos será analizada en la urbanización de estudio en el capítulo 4:

- 1. Se reconoce la presencia del automóvil en la ciudad, pero manteniendo la prioridad del hombre. Las personas dejan de ser peatones reducidos a angostos andenes para circular libre y dignamente por la mitad de la calle.*
- 2. Se rescata la escala del hombre en el diseño de la ciudad que permite la creación de recintos urbanos. Calles y plazas humanizadas. De hecho, la nueva manzana de 4has es la delimitación de un recinto urbano humanizado.*
- 3. Es de aplicación universal en tanto que es una doble red, pero permite desarrollos arquitectónicos locales o por barrios, es decir el estilo de la arquitectura es de fácil adaptación a cada caso. El trazado de la red es abstracto, la arquitectura es de libre aplicación.*
- 4. La ortogonalidad facilita el desarrollo de los servicios públicos.*
- 5. La nomenclatura de las calles y carreras, y la numeración catastral no sufren cambios.*
- 6. El principio de la alternación de vías no tiene que ser obligatoriamente ortogonal no aplicado a dimensiones de 200x200mts. Puede realizarse con tramas de una cierta libertad en cuanto a forma y tamaño.*

En conclusión, las indagaciones de Samper sirven para entender la aplicación del concepto de las “agrupaciones de vivienda”, desde la génesis de la idea hasta su aplicación y apropiación por parte de los arquitectos y la legalización por parte de las entidades encargadas de la planificación.

Por otro lado, con el concepto de “redes alternas” se alcanza un planteamiento teórico que ayuda a explicar las relaciones de movilidad dentro de la urbanización, además de sintetizar por medio de la forma de implantarse, los beneficios de la creación de espacios comunales, con la aplicación de medidas sencillas en busca de la humanización de los espacios que habita el hombre. Esto es evidente en la urbanización Villa Mayor cuando estos espacios libres y comunales quedan al cuidado principalmente de la comunidad, (ver

imagen 2-8), a pesar que la ocupación de los antejardines ha disminuido la sensación de amplitud en los andenes.

Imagen 2-8 Parque de las llantas



Fuente: Tomada de Google Maps, fotógrafo Mike Caicedo, 2020

A manera de conclusión, los tres autores dan herramientas para sustentar las indagaciones desde la mirada de los modelos de gestión, el crecimiento urbano y el diseño de la ciudad.

Estudiar los modelos de Panerai es fundamental para entender la aplicación de modelos de financiación desde la gestión pública, privada y la unión de ambas en la construcción, reforma y consolidación de las áreas residenciales en la ciudad europea.

Por otra parte, en algunos ejemplos puntuales, como Londres y Ámsterdam, ayudan además a obtener herramientas con las cuales evaluar aspectos tipológicos y morfológicos de las áreas residenciales, voltear la vista sobre la necesidad de espacios libres y comunes, además de la importancia de las infraestructuras de servicios domiciliarios. Además, se realizan estudios sobre la “forma de vivir” dando especial énfasis a la conformación del programa dentro de las unidades de vivienda. La definición de patio, antejardín y la separación de espacios según su uso, requirieron de las implementaciones de estas ideas bajo el contexto de la urgencia de generar vivienda adecuada para las familias de las clases obreras.

3. Capítulo 3: Antecedentes: Proceso de consolidación del modelo de ocupación de Bogotá

El propósito de este capítulo es analizar las fortalezas y debilidades en el proceso de consolidación del modelo de ocupación y generación de ciudad teniendo en cuenta las condiciones económicas y sociales. Se hará un recorrido histórico de algunas políticas y estudios que influenciaron la consolidación de Bogotá y específicamente la construcción de áreas residenciales en la segunda mitad del siglo XX y la manera en cómo éstas determinaron el modelo de gestión y diseño para la Urbanización Ciudad Villa Mayor.

3.1 Normativa en Bogotá

Para finales de la década de los 60's, la planeación económica se implantaría en el ideario de la planeación de la mano de Lauchlin Currie²⁰, para ello, se ejecutaron una serie de estudios con el propósito de evidenciar que la planeación debía ser la base para el desarrollo y de esa manera transformar el concepto de desarrollo urbano y los sistemas de planificación. Tales estudios fueron:

- Alternativas para el desarrollo de Bogotá (CID, Universidad Nacional de Colombia, 1969).
- Las cuatro estrategias (DPN, 1971)

²⁰ Lauchlin Currie fue un economista canadiense asesor de gobiernos estadounidenses y colombianos, que llegaría al país en 1949 en la primera misión del Banco Mundial. Entre sus aportes se destaca la creación del UPAC y del Departamento Nacional de Planeación (1959), y diferentes estudios sobre agricultura, transporte ferroviario y propuestas para la generación de empleo que proponía el traslado de campesinos a las ciudades a ejercer oficios que requerían de obreros no calificados como la construcción de vivienda.

- Estudios del desarrollo urbano de Bogotá – Fase II (DAPD, 1972)
- Ciudades dentro de las ciudades (DNP, 1974)

De acuerdo con *EL FUTURO DE LA CAPITAL*, el periodo comprendido entre 1967 y 1974, llamado en el informe como “de la planeación física a la planeación económica”, es analizado en dos subtemas.

Por una parte, la ejecución de estudios y programas desde la alcaldía de Virgilio Barco (1966 - 1969), en la que se aplicaron parcialmente los planteamientos de la administración anterior de Jorge Gaitán Cortes (1961-1966), permeados por la nueva concepción de las normas de zonificación (acuerdo 65 de 1974 y el decreto 1119 de 1968) que pretendían estimular la densificación y la compactación, desarrollando en altura las zonas cercanas a los centros de empleo y donde estaban consolidadas las redes de servicios públicos. Junto a lo anterior, se fijaron estímulos a la inversión privada y a la del Estado para fortalecer la construcción en zonas de empleo. Por último, se introducen propuestas espaciales que pretendían ofrecer una forma especial de propiedad y de servicios comunales, estas serían las agrupaciones de vivienda. Paralelamente junto con el DNP se realizan estudios para definir el futuro de la ciudad y su sistema de planificación.

El texto central, presentado a manera de informe, es *Alternativas para el desarrollo de Bogotá*, en el cual se muestran los principios básicos de la propuesta de Currie:

1. Permitir e incentivar el crecimiento de las grandes ciudades, acelerando el proceso de urbanización para potencializar los efectos de la concentración urbana y sustentar la industria de la construcción. Para su puesta en marcha se debía proponer un sistema de financiación.
2. Desarrollo urbano concentrado. La expansión indiscriminada de la ciudad acentúa los problemas de dotación de servicios y la movilización. Los tres factores (expansión, servicios y movilidad) niegan la posibilidad de un eficiente funcionamiento de la ciudad.
3. Descentralización de actividades. Acercar al usuario a las fuentes de trabajo y de esa manera disminuir los viajes; se restaba importancia al centro como punto de empleo e impulsar y/o consolidar nuevos centros urbanos.

4. Densificación. Cambio del patrón de habitación saltando de viviendas unifamiliares a multifamiliares en altas densidades. Definición de un rígido perímetro de servicios, por el cual debía impedirse cualquier desarrollo y por último impulsar altas densidades alrededor del centro urbano.

El modelo se dirigía a obtener un nivel mayor de producción de bienes y servicios para fortalecer la economía y la vida en la ciudad: *crecimiento, desarrollo y bienestar*. Se deduce un modelo de ordenamiento físico del territorio urbano “ciudades dentro de la ciudad” y, por otra parte, la organización del sector de la vivienda con base en un sistema financiero preferencial.

Se generan dos alternativas básicas para el desarrollo. Primero, seguir las tendencias reales para el desarrollo urbano y por otra parte aplicar los principios de densificación y redistribución de actividades en el territorio para articular las política urbana y económica nacional.

3.2 Contextualización de la política de vivienda

El periodo de las corporaciones de ahorro y vivienda, remonta su inicio a la presidencia de Misael Pastrana Borrero (1970-1974). El plan de desarrollo de este gobierno se llamó Las Cuatro Estrategias, en el que, entre otras cosas, se asumió el desarrollo urbano y la construcción de vivienda como factor de desarrollo económico. El objetivo era precisamente impulsar la construcción de vivienda en la ciudad, además de mejorar la economía urbana, su demanda y su consumo, como vehículo para el crecimiento del ingreso; fue entonces el sector de la construcción el que se eligió para impulsar, debido al efecto multiplicador que se le atribuye a la construcción de vivienda urbana. Esto se recoge en la primera de las cuatro estrategias, la que se volvió el centro del Plan Nacional de Desarrollo del presidente Pastrana:

“Se planteó la concentración de los recursos nacionales y privados en la construcción, especialmente en vivienda y sus servicios complementarios. La producción de bienes para este sector, la gran mayoría de origen nacional, se consideró un potencial generador de empleo a gran escala, debido a que permitía vincular una mano de obra no calificada. Adicionalmente, se postuló como una

estrategia que contribuiría al ensanche del mercado interno, incrementando la demanda y canalizando el ahorro nacional” (Ceballos, 2008, p. 128).

Este Plan de Desarrollo recoge lo que había sido planteado por Lauchlin Currie durante la década de los 60.

La propuesta de Currie, presentada como Operación Colombia, parte del análisis del desempleo rural. Entre las sociedades que plantea se incluye la movilización de mano de obra desde lo rural hasta la urbe y emplearla en labores que no requieran mano de obra calificada, por ejemplo, la construcción de viviendas.

Entre la argumentación de su trabajo, juzgaba que los programas que habían sido planteados por la Alianza para el Progreso, por la Asociación Latinoamericana de Libre Comercio (ALCAC) o la Reforma Agraria que adelantaba el presidente Lleras, no mostraban los resultados adecuados tendientes a romper los Círculos Viciosos de la pobreza rural y el excesivo crecimiento de la población.

Currie propuso que los demandantes de vivienda no tenían como aliciente la valorización, sino el interés en la oportunidad de ser propietarios con una cuota inicial y el pago a varios años. Así pues, era necesario hacer que el modelo permitiera realmente que la población de escasos recursos adquiriera una vivienda propia, además de conseguir que el capital privado encontrara lucrativo o atrayente la inversión en el sector vivienda. En este sentido propuso, entre otras, lo siguiente:

1. Reunir en una sola institución hipotecaria para vivienda, los fondos de las compañías de seguros y bancos, los de particulares y los del Estado.
2. Se permitiría que esta institución emitiera obligaciones a prestamistas que no fueran compañías de seguros ni bancos, cuyos intereses y cuotas de amortización estuvieran ligados al índice del costo de vida. Las cuotas tendrían un valor variable según el índice del costo de vida, lo que daría garantías a los prestamistas. El ajuste sería solo para los préstamos financiados por fondos particulares.
3. Las hipotecas podrían comprender el 90% del costo de la vivienda y con un plazo de 15 años.

4. La construcción de casas para ser financiadas inicialmente con este programa, serían de dos tipos: casas de bajo costo, para una o dos familias y edificios de apartamentos para desarrollo a gran escala de las áreas centrales.

Currie admitía que las cuotas que debía pagar el propietario de la vivienda podrían fluctuar y encarecerse, sin embargo, él suponía que el valor de la casa también aumentaría, al igual que sus ingresos, y quizás en mayor medida que el costo de vida. (Ceballos, 2008, pp. 112-115)

La política de vivienda definió tres objetivos:

- Captación de recursos: esto se haría mediante la modificación de los sistemas de financiamiento, enfocándose en los recursos de la demanda. Así pues, se creó un sistema de ahorro y préstamo que fue el origen del llamado sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante)

El sistema UPAC fue la figura por la que las CAV, en el caso de estudios la CAV Las Villas, se permitieron ser financiadoras de las construcciones de nuevas áreas residenciales. La figura, venida de la reforma urbana, se usó para impulsar la industria de la construcción y facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda popular. (Mondragón, 2007)

- Política de tierras y desarrollo urbano: el gobierno dirigiría la mayor cantidad de tierra a la construcción de vivienda mediante la intervención en el mercado del suelo.

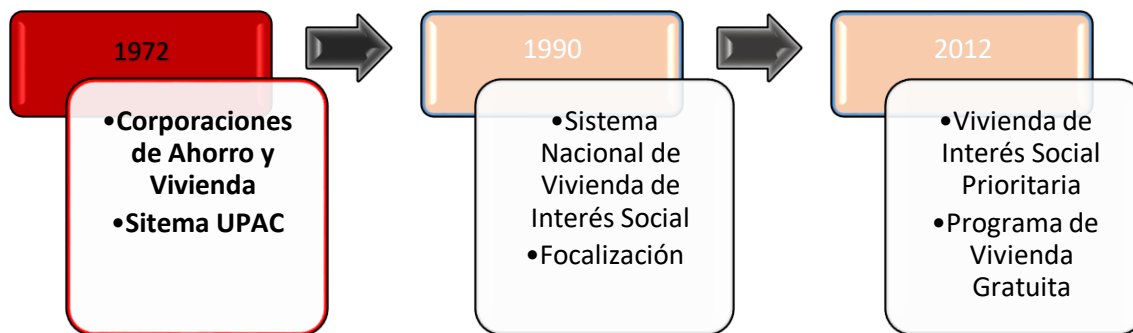
Dentro de este objetivo puede enmarcarse el estudio de terrenos baldíos que se concretaría en Fase II, del cual, el área conformada por Ciudad Villa Mayor y la Escuela de Policía General Santander se tuvieron en cuenta para la consolidación de este enclave en medio de la ciudad construida. Para el periodo de los setentas los terrenos ya no se trataban del aporte de grandes terratenientes, en este periodo, las empresas constructoras empezaron a adquirir grandes áreas de terrenos en lo que se convertiría un banco de tierras para construir futuros desarrollos (Mondragón, 2007, pág. 97). El lote de Ciudad Villa Mayor fue adquirido por la OLCSA en 1972. (OLCSAL, 1979)

- Planes de vivienda popular: aprovechando la demanda popular se captarían recursos, a partir del ofrecimiento de servicios de crédito, tierra, asistencia, etc.; en relación con los asentamientos populares se pensó en la formalización y regularización de los mismos, además de la intervención en zonas ya urbanizadas y ocupadas.

Villa Mayor hace parte de la consolidación de la parte occidental de la ciudad, donde ya se venían haciendo intervenciones residenciales por parte del sector privado, específicamente de OLCSA (Villa Sonia, Villa del Rosario, entre otras).

En cumplimiento de dicho Plan de Desarrollo, en 1972 se crearon las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, que trabajaron con unidades de valor real llamadas UPAC que trabajarían a la par con las instituciones públicas del sector de la vivienda (ICT, BCH) creando así dos formas de producción, la vivienda pública por encargo y la vivienda formal de origen privado. Puesta en marcha la competencia, las recién creadas corporaciones prevalecieron sobre los agentes públicos y el resultado de esto fue la disminución del Estado como constructor directo de vivienda. Posteriormente se amplió el marco del accionar de las corporaciones, en un principio limitado a la construcción de viviendas y que posteriormente se expandió a otros tipos de edificios.

Figura 3-1 Periodización de la Política de Vivienda en Colombia.



3.3 Estudio Fase II y planteamiento de Ciudades dentro de la ciudad

En 1973, el informe de los estudios de Fase II²¹ proporcionó la base para que las investigaciones y análisis de las tendencias de crecimiento de la ciudad de Bogotá, permitieran formular una serie de recomendaciones para el desarrollo de la ciudad por lo menos hasta los años 80's. Estas recomendaciones se compilan en "El futuro de Bogotá", un informe conformado por "*dos imágenes ampliamente diferentes de lo que podría ser Bogotá en 1980*".

La primera de estas consideraciones, muestra un panorama de lo que le esperaba a la ciudad, si teniendo en cuenta las tendencias de crecimiento, no se hacían operaciones de planeación eficientes, sobre todo en el tema de la vivienda y por consecuencia la calidad de vida de los ciudadanos entraría en una crisis aguda, pues las áreas residenciales para ese momento presentaban déficit cuantitativo²² y cualitativo²³, además los servicios recreativos y equipamientos se verían rápidamente superados en capacidad. Por otra parte, la congestión del centro tradicional de Bogotá, que en el momento se configuraba como el principal foco de empleos, se incrementaría por el tráfico y la contaminación del aire (Llewelyn-Davies et.al, 1973, pág. 8) y su crecimiento, dada la demanda de oficinas y lugares de empleo, obligaría a que los residentes del sector se segregaran a la periferia de la ciudad, convirtiendo al centro en un lugar de trabajo principalmente, con un gran déficit de zonas verdes y equipamientos; además de acentuar la localización de zonas residenciales dependiendo el nivel económico de la población, como se ilustra en la imagen 3-1. Para este momento, el lote de implantación de Ciudad Villa Mayor se

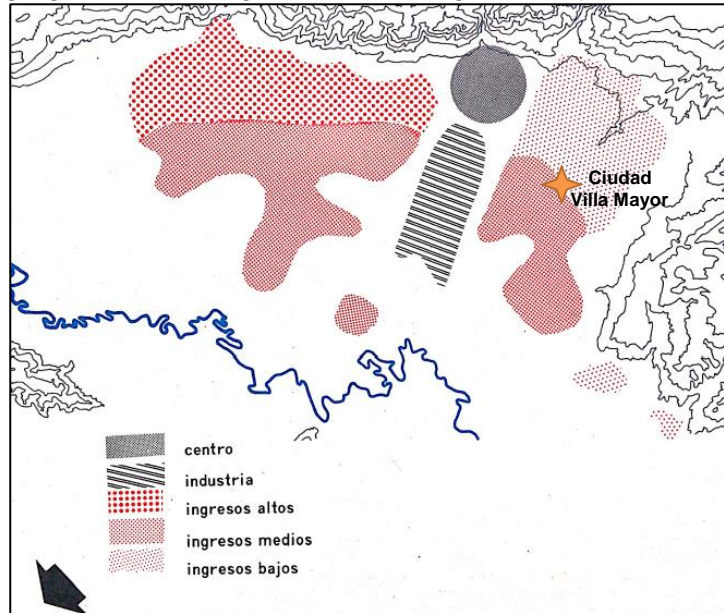
²¹ *Desarrollo Urbano de Bogotá, Fase II*, fue un estudio ejecutado durante 14 meses con la ayuda del Fondo Especial de las Naciones Unidas, bajo la supervisión del Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento.

²² En algunas áreas residenciales con uno o dos pisos de altura, se presentaban densidades en promedio de 1.000 a 1.500 personas por hectárea. (Llewelyn-Davies et.al, 1973, pág. 10)

²³ Como consecuencia del crecimiento poblacional y la superación de la capacidad estatal en la creación de vivienda, los ciudadanos recurrían a viviendas "progresivas", las cuales no cumplían con estándares de construcción, salud y localización. Para 1973 el 70% de las casas en Bogotá entraban en esa categoría. (Llewelyn-Davies et.al., 1973, pág. 10)

encontraba localizado en la intersección de área de ingresos medios y bajos. (ver imagen 3-1)

Imagen 3-1 Segregación entre ingresos altos e ingresos bajos



Fuente: Elaboración propia tomando como base diagrama de “El futuro de Bogotá” 1973

La segunda alternativa, toma todo el conocimiento proporcionado por la investigación y el efecto de las tendencias de crecimiento y propone medidas para potenciar el crecimiento de Bogotá para así obtener cambios con miras a que la ciudad *fuera un lugar eficiente, agradable y conveniente para todos los habitantes en términos ambientales, sociales y económicos*. La población de Bogotá creció en un 66% de 1965 a 1973 y sería este incremento lo que estimularía la propuesta de forma y estructura de Fase II.

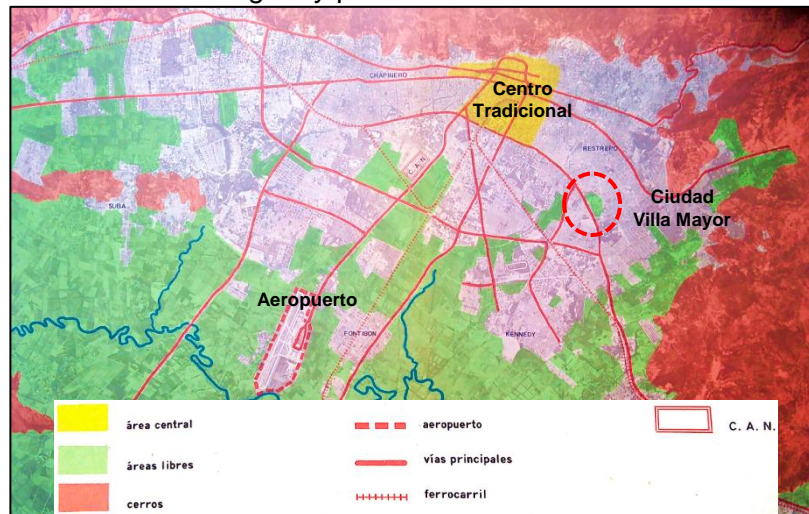
Las políticas y planes que se desprendían de esta alternativa, tenían como propósito cuatro metas: (1) mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, (2) proteger los trazos viales eficientes que existían hasta el momento, (3) salvaguardar el patrimonio colonial y (4) conservar y mejorar la riqueza ecológica del territorio (Río y sabana de Bogotá). Frente al estudio de caso, serán determinantes las dos primeras metas de la alternativa; dentro de la generación de nuevas centralidades, mejores conexiones y acercar las zonas de empleo a las áreas residenciales, es un gran logro en términos de la calidad de vida de los habitantes, pues minimizar recorridos significa menos tiempo invertido en el transporte motorizado, representa mejoría en términos ambientales por la disminución del uso del automóvil, entre otras. Por otro lado, los trazos viales que hasta el momento estaban en

funcionamiento, son la respuesta a estudios y propuestas previas, enfocadas en la modernización de la ciudad (Plan Piloto 1950, Plan Regulador 1953, Plan distrital 1961, FASE I y FASE II. 1970-1975). Las dos últimas metas no son directamente incidentes en el estudio de caso.

Para lograr que todos estos beneficios fueran realidad, el informe es enfático en afirmar que las acciones del Estado se deberían enfocar en la reestructuración de las instituciones administrativas que existían y en la introducción mecanismos nuevos para la captación y destinación de recursos. Estas decisiones condicionaban lógicamente la ejecución de decisiones sobre el territorio ya tomadas a nivel Nacional, regional y local para que fueran congruentes con las propuestas del nuevo concepto urbano. Por último, indica lo imperativo de crear mecanismos de gestión eficientes que permitan a identidades públicas y privadas trabajar conjuntamente para lograr los objetivos de interés público.

La idea de repensar decisiones ya tomadas sobre el territorio, se sustenta en la descentralización de oficinas y centros de comercio, pues en el momento se estaba dando de forma desorganizada y generaba impactos negativos (congestión, obstaculización del espacio público). Aunque la descentralización si era un propósito, esta se debía dar mediante un programa planificado para lograr eficiencia y conveniencia. Para esto se tenían identificados grandes terrenos baldíos dentro de los límites de la ciudad que contaban con conexión al centro, infraestructura de servicios públicos, pero, sobre todo, permitía la conexión y consolidación con áreas ya construidas.

Imagen 3-2 Áreas libres en Bogotá y parte de la sabana en 1972.



Fuente: Elaboración propia tomando como base plano de "Bogotá en 1972" de El futuro de Bogotá, 1973

En la imagen anterior las zonas sombreadas en color verde, corresponde a las áreas libres susceptibles de construcción, las áreas sombreadas en color rojo corresponden a los cerros. El área señalada con el círculo punteado en rojo corresponde al lote en el que se emplazó Ciudad Villa Mayor.

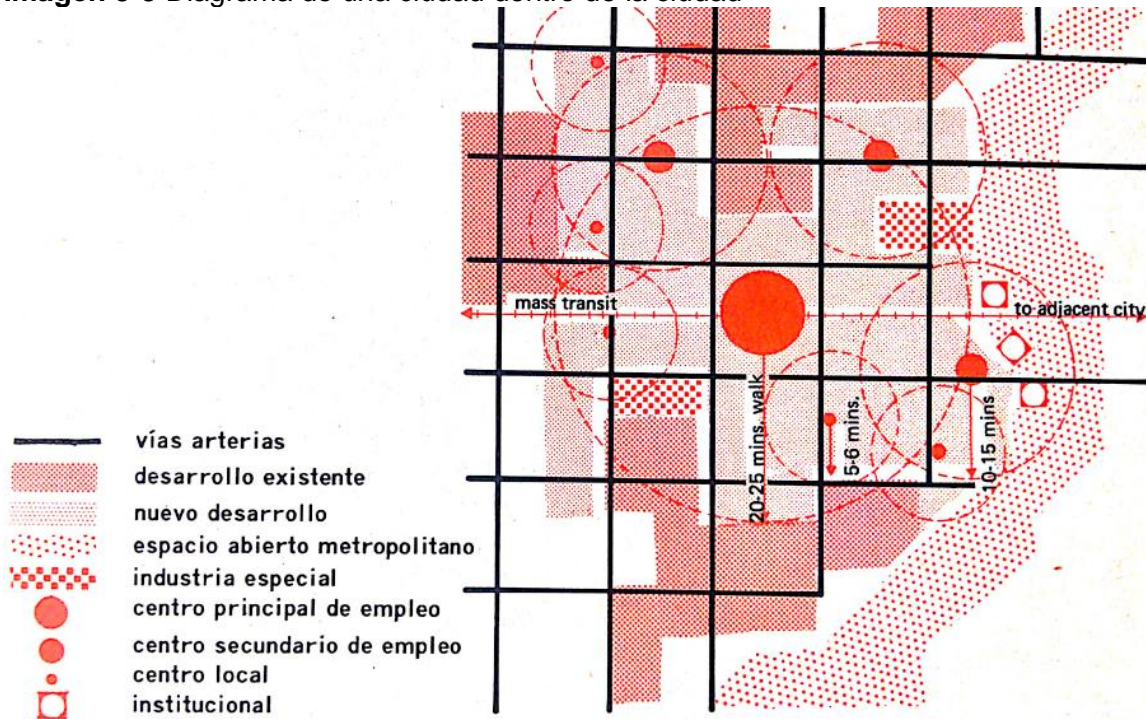
Lo que resulta del estudio de terrenos baldíos, es la determinación de las ciudades dentro de la ciudad, estudio publicado por Currie en 1974 con el DNP, y mostrado en el estudio de Fase II como una alternativa de estructura para Bogotá. El enfoque de la propuesta del estudio implicaba el desarrollo de *nuevos centros de trabajo que competirían entre sí pero que al mismo tiempo actuarían conjuntamente con el centro antiguo* (Llewelyn-Davies et.al, 1973, pág. 26). Más adelante se explicará en concepto aplicado en Ciudad Villa Mayor.

El planteamiento de “*ciudades dentro de la ciudad*” fue la respuesta de diseño a las demandas económicas, sociales y físicas de la ciudad (Salazar, 2017, pág. 122), en sus propuestas consideraba la importancia de disminuir los viajes mediante el acercamiento de las zonas de empleo a las viviendas y la descentralización de actividades urbanas. Dentro de esta idea se basa la organización espacial dentro de las viviendas de la urbanización de estudio, pues se pretendía que con la generación de una economía de escala se resolverían dos necesidades: el trabajo y los desplazamientos por la ciudad que causaban congestión y pérdida de tiempo.

La definición de las “Ciudades dentro de la Ciudad” se resume de la siguiente manera:

Un área metropolitana compuesta de ciudades agrupadas, compactas, transitables; comunidades planificadas de suficiente tamaño como para ser verdaderas ciudades (400 000-500 000 habitantes en los países en desarrollo). [...] En el caso de los países en desarrollo, el principio es más fácil de implementar, dado que el período de mayor crecimiento de las grandes ciudades se producirá en el futuro, y una ciudad construida en lo que es actualmente un suburbio distante podría ser incorporada en un plazo corto al área metropolitana. Currie (1988), Urbanización y Desarrollo: un diseño para el crecimiento metropolitano, p.146

Imagen 3-3 Diagrama de una ciudad dentro de la ciudad



Fuente: Tomado de "El futuro de Bogotá" 1973

La imagen anterior sintetiza en concepto de *ciudades dentro de la ciudad*. Fijado dentro de una malla de vías arteriales con 1km de distancia entre ellas, el concepto de ciudad proponía tres tipos de centros definidos en primera instancia por tiempo de recorrido del núcleo al borde de la circunferencia. Las vías no atravesarían zonas residenciales, contemplaban bordes verdes y marcaban el acceso a equipamientos como hospitales y escuelas.

En los centros locales, se contemplaron pequeños talleres y almacenes que funcionarían dentro de áreas residenciales siempre y cuando la actividad no contemplara gran logística de tráfico pesado o actividades contaminantes, de ser el caso se disponía de áreas para la industria especial tales como espacios contiguos al aeropuerto o a la zona industrial de Soacha. El recorrido aferente de este centro tomaba de 5 a 6 minutos del núcleo al borde de la circunferencia.

En cuanto a los centros secundarios de empleo, se buscaría que estos siempre tuvieran acceso desde vías arteriales y complementarían la actividad de equipamientos, almacenes, clínicas y oficinas de correo y se convertirían en el centro de la actividad local. El recorrido aferente de este centro tomaba de 10 a 15 minutos al borde de la circunferencia. En este

sentido, la escala del peaton era protagonista, pues el estudio destaca los beneficios de la cercanía de los equipamientos a las zonas residenciales “...*los niños podrian ir a pie a la escuela, a los parques infantiles y aún a las áreas de recreación más grandes que estarian a sólo 15 minutos de sus hogares o lugares de trabajo.*” (El Futuro de Bogotá, 1973).

El centro principal de empleo, señalado con el circulo rojo más grande, tiene una aferencia que toma en total de 20 a 25 minutos caminando desde el nucleo hasta el borde de la circunferencia e influye en desarrollos nuevos y existentes de usos residenciales, comerciales e industriales; lo atravieza una linea de transporte masivo, que solo afectaria estos centros principales de empleo; esto en razón a que los estudios en 1973 mostraban que muchas rutas de transporte atravezaban el centro de la ciudad indistintamente su lugar de destino, lo que significaba mayores congestiones. Al crear estos nuevos centros, las rutas se diversificarían por la creación de nuevas vialidades o el mejoramiento de las existentes para así prestar un servicio más eficiente que no represetara congestión, desplazamientos demasiado largos y lo más importante *se intruduciria un nuevo sistema de transporte de acceso para peatones que excluyera a los automotores parcial o totalmente de grandes áreas* (El Futuro de Bogotá, 1973). Paralelamente , la logistica para el abastecimiento y el transporte de mercancías fijaba horas específicas que serían controlados por sistemas de manejo de tránsito.

Estos tres tipos de recorridos influidos por la escala del nucleo, proporcionarian diferentes escenarios con diferentes niveles de interrelacion del ciudadano y la ciudad; el recorrido de cinco minutos trata de un nivel de manzanas y las interacciones allí se tratarían de actividades comerciales vecinales o recreación pasiva por nombrar algunos. Un recorrido de 10 minutos se identificaba más con actividades en equipamientos como centro educativos u hospitales. Por último, un recorrido de 25 minutos representaría cambios de barrio y de actividades.

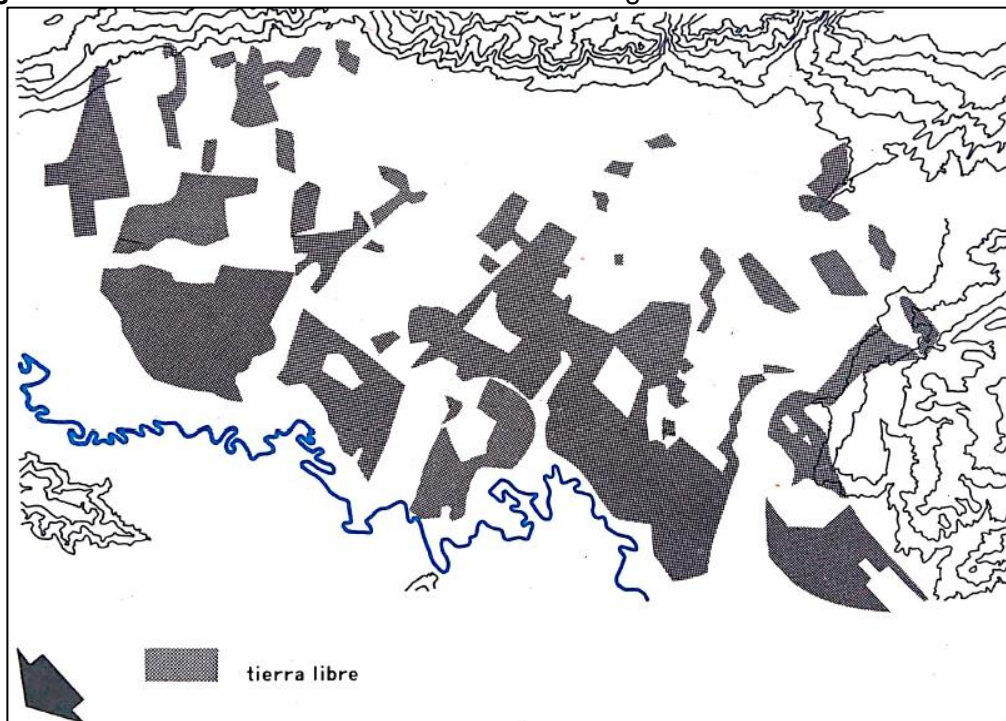
Previendo la existencia de desarrollos y terrenos valdíos, el modelo podría replicarse en todo el territorio de la ciudad indiferentemente a los grados de consolidación presentes; era aplicable en el área del centro incluida la zona historica, zonas residenciales, con afectaciones ambientales o de actividades de empleo. Se buscaba lograr una mayor eficiencia en la inversión no sólo con los programas administrativos e intersectoriales sino

con la integración de todos los servicios urbanos como una estrategia global de la nueva ciudad.

Por otro lado, se buscaba desarrollar otras partes dentro del perímetro urbano donde fuera posible que diferentes grupos sociales convivieran, a fin de asegurar el acceso de bienes y servicios urbanos a mayor número de personas; *“El manejo de la tierra urbana es una clave para este propósito pues permite recuperar los plusvalores generados por el desarrollo urbano para poder construir las viviendas y los equipamientos que requieren las capas sociales menos favorecidas. Es decir buscar la redistribución de la riqueza generada”* (Salazar, 2017, pág. 123)

La siguiente imagen es una abstracción de la información anteriormente referida que serviría de base para establecer el concepto de “ciudades dentro de la ciudad”, en esta imagen sólo se muestran los terrenos libres dentro del perímetro de la ciudad de Bogotá, incluido el municipio de Soacha.

Imagen 3-4 Terrenos baldíos dentro del límite de Bogotá en 1973

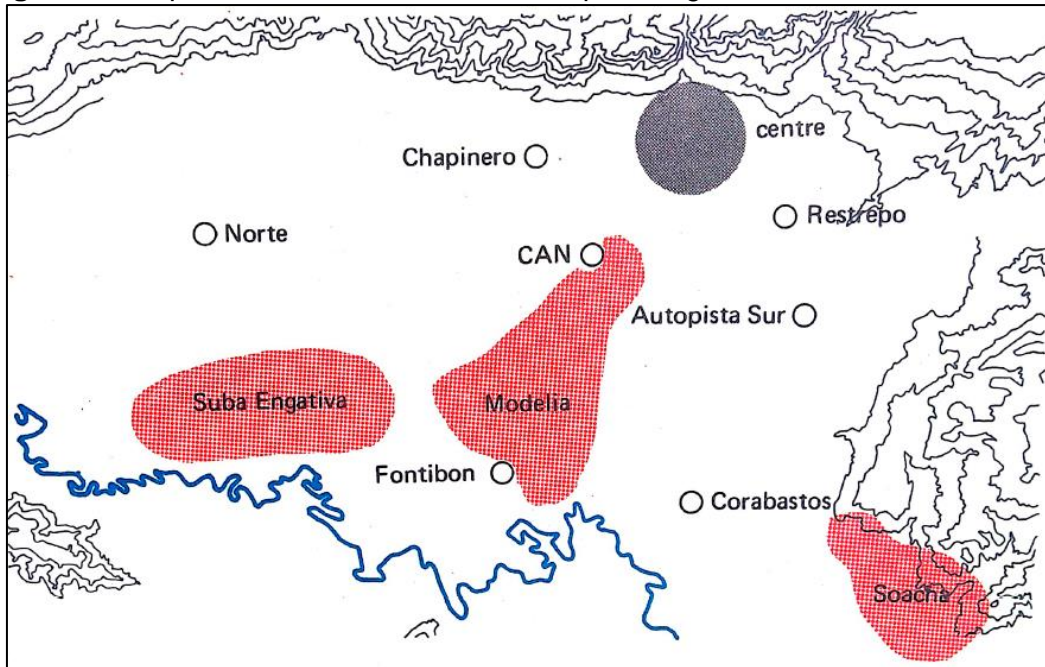


Fuente: Tomado de “El futuro de Bogotá” 1973

En el planteamiento, se designaban tres “ciudades dentro de la ciudad”: Suba-Engativá, Modelia y Soacha (ver imagen 3-5); esto se da al hacer una evaluación y comparación de

diferentes formas de crecimiento en la sabana de Bogotá: ciudad única, ciudades separadas o ciudades lineales hasta Zipaquirá o Facatativá. La opción más apropiada según el informe era “ciudad única” que promocionaba un crecimiento hacia el occidente y sur occidente de la ciudad, pero que se concentraba teniendo como limite el río Bogotá. (Llewelyn-Davies et.al, 1793, pág. 38).

Imagen 3-5 Propuesta de Fase II de estructura para Bogotá.



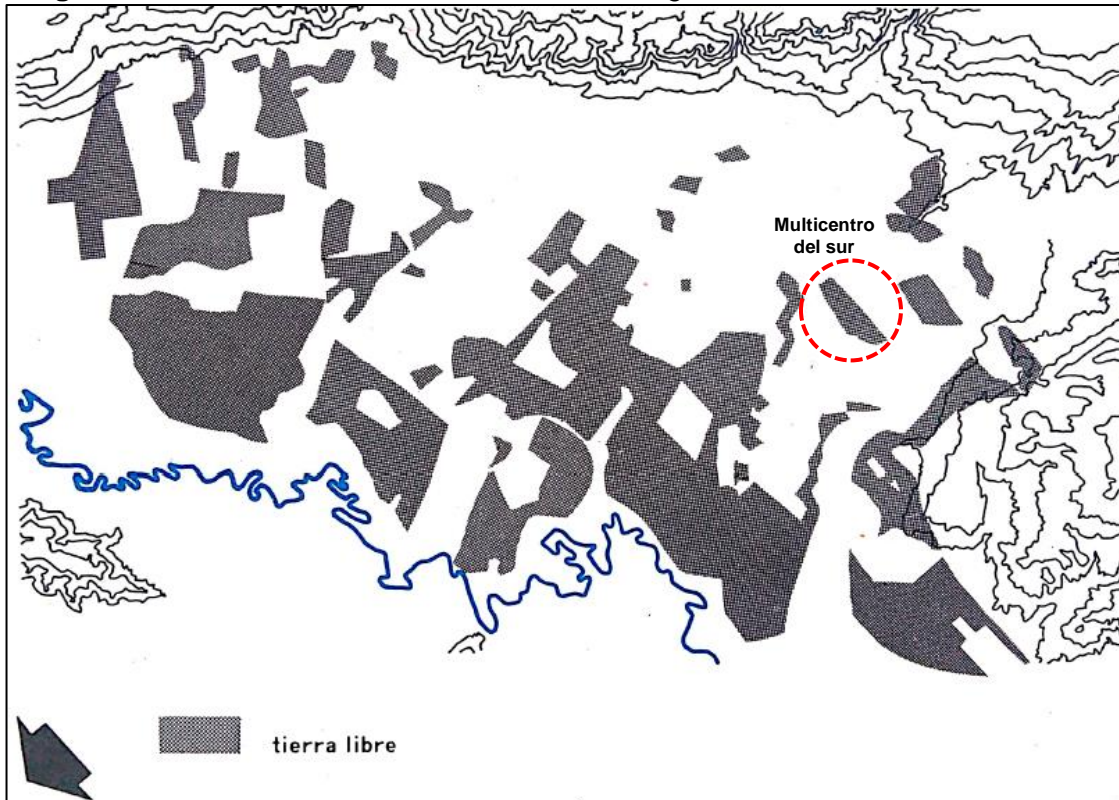
Fuente: Tomado de “El futuro de Bogotá” 1973

Sumado a las tres zonas mencionadas, la ciudad ya contaba con áreas consolidadas que de cierta manera ya funcionaban como focos de comercio y servicios (Chapinero, Siete de Agosto, Restrepo, entre otros) (Salazar, 2017, pág. 134). En función de las actividades, se tuvieron en cuenta los terrenos baldíos en la periferia norte, occidental y sur de la capital para de esta manera conformar y/o consolidar núcleos de empleo, complementando la actividad residencial existente y trayendo más densidades en donde se pudieran introducir nuevas urbanizaciones. El concepto trabajado por Currie, será implementado bajo el nombre de “Multicentros” en el estudio de Fase II. Se trataban en un inicio de 6 multicentros: Prado Veraniego (Norte), Suba-Engativá, Modelia-Fontibón, CAN-Salitre, Muzú (Autopista sur) y Soacha.

La zona delimitada en el círculo rojo en la imagen siguiente, corresponde a lo que se conocería como Multicentro del Sur (Muzú), está conformado por los dos lotes de Ciudad

Villa Mayor, la Escuela de Cadetes de Policía General Santander, el barrio 5 de noviembre y el lote que en la actualidad está la plataforma de alimentadores del sistema Transmilenio de la estación General Santander y el desarrollo de la urbanización Vista Mayor.

Imagen 3-6 Localización de Multicentro del sur, Bogotá. 1972



Fuente: Elaboración propia tomando como base plano de "Bogotá en 1972" de El futuro de Bogotá, 1973

Aunque de los estudios de Fase II no llegaron a concretizarse en un plan aplicable a la planificación del territorio de Bogotá²⁴, sería la base para que Ciudad Villa Mayor tuviera sustento teórico para justificar su localización, la propuesta urbanística, la configuración y disposición de las unidades de vivienda y hasta en la estrategia de desarrollo. El planteamiento será explicado con la urbanización de estudio en el capítulo 4 basado en la información publicada por la OLCSA y con las herramientas teóricas de que se ha tratado el capítulo dos.

²⁴ El distrito no tenía la capacidad de llevar a cabo las ideas plasmadas en el plan debido a que no existían los instrumentos de gestión para ejecutar proyectos de esas escalas. Debía contarse con un plan de desarrollo de la ciudad, que en un principio fue exigido por el Concejo de la ciudad, pero que jamás se hizo. (Salazar, 2017, págs. 135-136)

3.4 Los acuerdos

Luego de la realización de los estudios de Fase I y Fase II, se esperaba que los resultados de las indagaciones desembocaran en la concreción de un plan de urbanismo coherente con las demandas funcionales y sociales de la ciudad.

Con la creación del Acuerdo 7 de 1979 y lo que en términos prácticos resultó ser su extensión, el Acuerdo 6 de 1990, Bogotá entro en una lógica de respuesta fundamentalmente económica en beneficio de la construcción y consolidación de la inversión privada: *“el acuerdo 7 de 1979, que fue el nuevo “plan” para el desarrollo de la ciudad durante la década de los ochenta, es el ejemplo de cómo un plan físico puede reducirse a un código normativo. El acuerdo 6 de 1990, que lo sigue en el tiempo, trabajó también con este esquema”*. (Salazar, 2017, pág. 163).

3.4.1 Acuerdo 7 de 1979

El Acuerdo 7 de 1979, se trata del Plan de Desarrollo Integrado, cuyo fin era establecer las políticas y normas que conducirían el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá. El acuerdo buscaba coordinar las acciones públicas y privadas dentro de un estricto *criterio de justicia social* y estaba integrado por tres elementos:

- Desarrollo físico.
- Planes y programas sectoriales.
- Inversiones públicas de la administración central y sus entidades descentralizadas.

El desarrollo físico, tenía como propósito definir las políticas, normas urbanísticas y el proceso de aplicación de las mismas, para de esta manera regular la expansión y el desenvolvimiento urbano en Bogotá. Tenía en cuenta los siguientes aspectos según lo determinado en el artículo 3:

- a. La reglamentación del uso de la tierra
- b. La definición del perímetro de servicios
- c. El plan vial
- d. Las normas y reglamentaciones específicas
- e. El Código de la Construcción

Por otra parte, la definición de los planes y programas sectoriales tenían a la movilidad (transporte, vías y terminales), aseo y tratamiento de basuras, educación, salud, conservación y control del medio ambiente, vivienda, recreación popular, infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos), definición de las relaciones de Bogotá con los municipios de la sabana, mejoramiento de las condiciones del río Bogotá. De las anteriores, Movilidad, Vivienda e infraestructura de servicios públicos, tendrán preponderancia en el desarrollo de las áreas residenciales como lo sería Ciudad Villa Mayor.

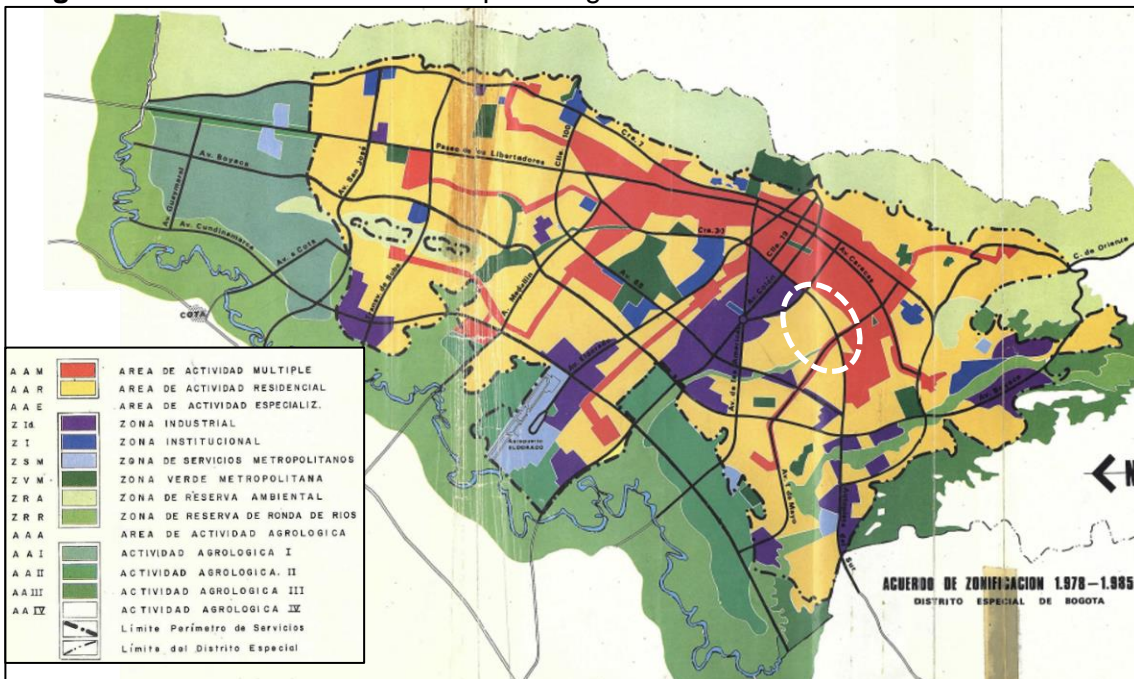
El último elemento referente a las inversiones públicas, da las facultades al Departamento Administrativo de Planeación Distrital de definir el modelo de desarrollo económico y así incorporar fuentes tributarias de recursos propios y créditos, además de evaluar la rentabilidad social de las inversiones. Este punto, marcaría el distanciamiento de la planeación pasando de un modelo que buscaba la construcción de la ciudad en favor de la generación de espacio urbano que de manera funcional ayudara a la efectiva realización de funciones de producción, intercambio y consumo; a un modelo que se daría casi totalmente al negocio inmobiliario de los grandes constructores. (Salazar, 2017).

En cuanto aspectos físicos del Plan, el artículo 10 definió cuatro políticas, dentro de las cuales tres son la base de la consolidación de Ciudad Villa Mayor y otras urbanizaciones contemporáneas. Una de las políticas estimulaba el desarrollo de las áreas localizadas al sur y al occidente de la ciudad y junto a la segunda política promovía el incremento de densidades en zonas desarrolladas y la densificación en zonas sin desarrollar con el propósito de frenar la expansión horizontal de la ciudad. La otra política se enfocaba en la creación de normas sobre los usos y la intensidad de estos en las zonas que no tenían aptitudes agropecuarias o forestales tal y como se trataba del terreno donde se hizo Ciudad Villa Mayor. La cuarta política tenía que ver con la reglamentación del desarrollo de las áreas con valores ambientales, ecológicos, paisajísticos o agrológicos, que para el caso de estudio no influía, pues para el momento de tramites de licenciamiento se trataba de un enclave vacío en medio de desarrollos residenciales, en su mayoría, de autoconstrucción.

Los usos en el territorio se determinaron con la consolidación de las áreas de actividad²⁵, idea que venía heredada de Fase II, propuesta que después de mucha investigación y análisis, planteó un patrón de desarrollo que tenía a la urbanización como eje y a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos como fin, pues se pensaba que actividades dotacionales, comerciantes, de empleo y residenciales concentradas en una zona, contribuiría a la mejora de problemas económicos y sociales.

La imagen a continuación muestra el mapa de zonificación por áreas de actividad; el ovalo blanco punteado corresponde a la localización de Ciudad Villa Mayor. Como se puede observar, se encuentra dentro del área de actividad múltiple, además, está rodeada al occidente, oriente y sur por áreas de actividad residencial.

Imagen 3-7 Acuerdo de zonificación para Bogotá 1978-1985



Fuente: Tomado de *Ordenamiento y administración del espacio urbano en Bogotá, 1981*. Alcaldía mayor de Bogotá.

²⁵ De conformidad con el artículo 19 del Acuerdo 7, las áreas determinadas fueron: Áreas de Actividad Múltiple, Áreas de Actividad Residencial, Áreas de Actividad Especializada y Áreas de Actividad Agrológicas. Se trataba de zonas en las que se asignarían usos mediante una clasificación de los establecimientos que podían funcionar.

Alice Beuf hace una explicación clara de este acuerdo de zonificación:

“El modelo urbano que emana del Acuerdo 7 del 79 divide la ciudad, que adoptó desde los 1970 una forma semicircular, en tres grandes partes:

- *Una gran centralidad denominada “área de actividades múltiples”, en la que se concentraban las actividades urbanas y en donde ya no era posible identificar a las “ciudades dentro de la ciudad” de Fase II, la cual se extendía del centro tradicional hasta la Calle 100 y, por lo tanto, consolidaba el eje histórico de desarrollo Centro/Norte. Además, esta área se prolongaba en las zonas residenciales a través de la identificación de “ejes de actividades múltiples” sobre algunas vías arterias que se conectaban con “multicentros”. El modelo urbano propuesto no era del todo monocéntrico, pero la policentralidad propuesta no cumplía ningún objetivo específico.*
- *Un tejido residencial grande en la zona de centralidad.*
- *Zonas de actividades especializadas aisladas del tejido residencial, tales como áreas industriales y grandes equipamientos urbanos (aeropuertos, central de abastos, mataderos).*

El área de actividad múltiple (señalado en el mapa anterior en rojo) se trató de los sectores susceptibles a ser centros de empleo dada su localización estratégica y a la pertinencia de mezcla de usos urbanos.

En conclusión, la idea de “ciudades dentro de la ciudad” como se verá más adelante, fue la base teórica en la que se plantó la OLCSA (el argumento se ampliara en más adelante cuando se entre a analizar la visión del constructor), pues la propuesta de Currie se sustentaba en investigaciones profundas sobre el territorio, su funcionamiento y proyección, además de cruzarse con variables económicas que tenían como fin último la generación de empleo y la reducción de los desplazamientos a los centros tradicionales de empleo, pero el acuerdo y la especificación de las actividades en el espacio, entorpecía los propósitos de “Ciudades dentro de la ciudad”, pues las actividades especializadas no están relacionadas con área de actividades múltiples ni con los tejidos residenciales. Se desdibujaron las muy definidas áreas que definió Fase II y los multicentros.

El acuerdo 7 en el caso puntal de las áreas de actividad múltiple, definiría usos principales y complementarios lo cual no quiere decir que como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 3-1 Usos en Área de actividad Múltiple

USOS PRINCIPALES		USOS COMPATIBLES		USOS RESTRINGIBLES	
Vivienda Multifamiliar		Comercio	Tipo A – Grupo 3	Comercio	Tipo A – Grupo 4
Comercio	Tipo A Grupos 1 y 2	Industria	Grupo 2	Servicios Metropolitanos	
	Tipo B				
Industria	Grupo 1				
Institucionales	Grupos 1, 2 y 3				
Recreativos	Grupos 1 y 2				

Fuente: Elaboración propia con base en Artículo 23 del Acuerdo 7 de 1979

Las aproximaciones realizadas por Samper, no son evidentes en el conjunto de normas del Acuerdo 7, pues este se trató enteramente de un código de urbanismo con propósitos económicos dejando la espacialidad, la funcionalidad y la imagen de los proyectos a la discreción de los constructores. El caso de Villa Mayor por decisión de la empresa constructora, se definió una imagen del barrio que cumple con las aproximaciones del recinto humanizado pese a las facilidades o queriendo hablar con franqueza, a los vacíos en el tema de la espacialidad, dadas por el código.

La incidencia de este acuerdo no fue directa en la urbanización objeto de este estudio en el momento del licenciamiento, pero entender cómo funcionó es importante en la medida que la normativa que la reemplazaría, Acuerdo 6 de 1990, tomaría la mayoría de las ideas de estructura urbana como la zonificación, los límites urbanos.

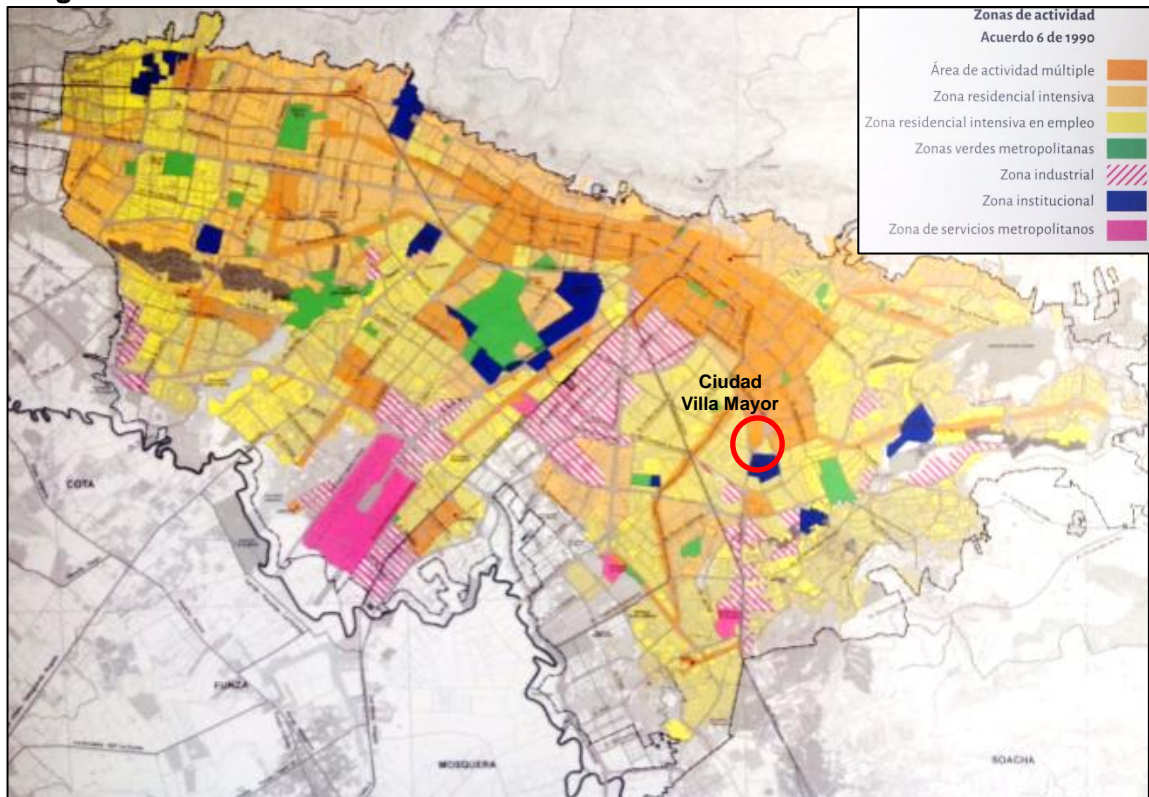
Ciudad Villa Mayor, se tramitó de conformidad con lo que disponía el Acuerdo 22 de 1974 y el Decreto 444 de 1978 y como resultado la resolución 60 de 1978 aprobó el plan general, pero no sería sino hasta el Acuerdo 6 de 1990 que se aprobaría el plan definitivo de la urbanización,

3.4.2 Acuerdo 6 de 1990

El acuerdo 6 se trató de una continuación del Acuerdo 7 salvo algunas modificaciones, que consolidó la subordinación del Estado frente al mercado en la regulación de los procesos urbanos (Beuf, 2012, pág. 16).

Este acuerdo continuo con la lógica de los conceptos de áreas de actividad y tratamientos, pero fundamentalmente se estructuró en tres niveles²⁶ de zonificación que tenían en primer nivel al espacio público como la base de la estructura urbana, detalle que permitió la manipulación de los usos permitidos.

Imagen 3-8 Plano del Acuerdo 6 de 1990



Fuente: Elaboración propia tomando como base plano de Acuerdo 6 de 1990

²⁶ Los otros dos niveles de zonificación establecían las distinciones “urbana, suburbana y rural” del territorio y la zonificación por áreas de actividad; este último seguía con las lógicas del Acuerdo 7 de 1979.

La definición de los niveles de zonificación, los tratamientos y su aplicación generó el espacio producido en favor de la industria de la construcción y el mercado inmobiliario (Salazar, 2017, pág. 177), con ello, todo lo propuesto en Fase II y la planeación integral, se volvería un simplemente en un referente teórico o de aplicación escasa.

La resolución 112 del 11 de marzo de 1998 aprobaría del Plano definitivo de la Urbanización Villa Mayor. En esta resolución y en consonancia con el primer nivel de zonificación, el artículo 3 definiría las áreas de zonas de cesión de uso público de la siguiente manera:

Tabla 3-2 Zonas de Cesión de Uso Público. Resolución 112 de 1998

	Super lote A	Super lote C	TOTAL
Control ambiental	10.063,992 m ²	12.023,383 m ²	22.087,375 m ²
Servicios comunales	3.912,244 m ²	9.187.109 m ²	13.099,353 m ²
Zonas verdes	14.880,504 m ²	31.137,878 m ²	46.018,382 m ²
TOTAL, CESIÓN TIPO A	28.856,740 m²	52.348,370 m²	81.205,110 m²
Vías locales	31.099,676 m ²	43.805,348 m ²	74.905,024 m ²
TOTAL CESIONES AL DISTRITO			156.110,134 m²
Fuente: Elaboración propia a partir de Resolución 112 de 1998, DAPD			

Las áreas de cesión en la Resolución 60 de 1978 se destinaba de la siguiente manera:

Tabla 3-3 Zonas de Cesión de Uso Público. Resolución 60 de 1978

	TOTAL (Super lote A + Super lote C)
Cesión tipo A	85.196,65 m ²
Vías locales	92.937,61 m ²
Afectaciones del canal y Plan Vial*	36.971,35 m ²
TOTAL CESIONES AL DISTRITO	215.105,61 m²
*Equivalente al 7% del área bruta del lote	
Fuente: Elaboración propia a partir de Resolución 60 de 1978, DAPD	

Así las cosas, la diferencia entre las áreas de cesión tipo A en las dos resoluciones es la siguiente:

Tabla 3-4 Comparación de Cesiones de Uso Público.

	Resolución 60 de 1978	Resolución 112 de 1998	Diferencia
Cesión tipo A	85.196,65 m ²	81.205,110 m ²	3.991,54 m ²

Vías locales	92.937,61 m ²	74.905,024 m ²	18.032,586 m ²
Afectaciones del canal y Plan Vial	36.971,35 m ²	22.087,375 m ²	14.883,975 m ²
Fuente: Elaboración propia a partir de Resolución 60 de 1978 y Resolución 112 de 1998, DAPD			

En general, el área de la cesión de uso público, comparando las dos resoluciones bajaría un 27% equivalente a 58.995,47m², discriminados en Cesiones Tipo A 4,7%, las vías locales un 19,4% y las afectaciones ambientales y del plan vial un 40%. Cabe destacar que había un excedente de 15.047,0 m² resultante del 17.7% de cesiones del área neta urbanizable (equivalente a 476.143,79 m²). El área bruta corresponde a 528.161,18 m² de la cual el 7% (36.971,35m²) son afectaciones del canal “Rio Seco” y el Plan Vial de la ciudad. Este sobrante, según dispone la resolución 60 de 1978 sería negociado con el Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

En consonancia con el Acuerdo 6 vigente en el momento de la expedición de la resolución 112 de 1998, el documento solo dispone sobre las zonas de uso público, dejando, en teoría, vigente lo dispuesto en la resolución 60 de 1978 lo correspondiente a la configuración de las unidades de vivienda, a los conjuntos multifamiliares y a las normas de localización y uso de empleo.

Si bien el acuerdo 7 permitió el lanzamiento de grandes proyectos inmobiliarios bajo la idea de “Ciudades dentro de la ciudad”, incluir la palabra “Ciudad” se creía garantía de cumplir con las teorías de Currie, aunque en términos prácticos se convirtieron en grandes conjuntos residenciales con una adecuada anticipación de planes viales y servicios domiciliarios (Beuf, 2012, pág. 18), de conformidad con el *Crecimiento Suburbano* descrito por Solá Morales. Para 1998 la Urbanización pasó de llamarse *Ciudad Villa Mayor* a *Villa Mayor*.

3.4.3 Conclusiones

Es así como los acuerdos ofrecían un buen escenario para la inversión de los agentes privados, al ofrecer un marco normativo que se adecuaba según las expectativas del sector formal y privado de la construcción. Este concepto de ciudad se producía en términos fundamentalmente capitalistas al ser la respuesta a una demanda devenida del mercado inmobiliario. Sin querer olvidar las enseñanzas de la planificación integral, los acuerdos pretendían seguir con la implementación de la zonificación funcional, sin embargo; los

objetivos económicos de la planificación urbana se debían lograr mediante el apoyo a las dinámicas espontáneas, en particular a la construcción industrial de vivienda. (Beuf, 2012, pág. 17)

La urbanización de estudio se divide en dos tipos de concepto de ciudad; el super lote C, se planifica y construye teniendo de base todo el acervo teórico y conocimiento de la ciudad, especialmente de Fase II, mientras que el super lote A se desarrolla con las lógicas propias de una ciudad diseñada en favor del sector privado de la construcción. Esto daría como resultado diferencias tipológicas de vivienda en los dos sectores, pero que conservaría la estructura vial y semejanza en la localización de las zonas verdes.

En la imagen a continuación se puede identificar dos formas diferentes de consolidar la urbanización de acuerdo a las dos resoluciones de licenciamiento. Es fácilmente perceptible en términos de densidades, definir que la segunda resolución ofrece un planteamiento donde el espacio libre y el construido responde a la necesidad de dar rendimiento máximo del terreno, lo que supone mayor ganancia en términos de ventas, planteado hileras de casa sin mayor curiosidad formal por el diseño dentro los lotes; contrastando con la experimentación de la vivienda bifamiliar de la primera resolución de licenciamiento, donde además el espacio de empleo dentro de las casas, obliga a un diseño arquitectónico que incorpore la actividad. Estos aspectos se ampliarán en el capítulo 4.

Ilustración 3-1 Espacialización de las dos Resoluciones de Licenciamiento



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base aerofotografía 1990, IGAC

Hasta este punto, se realizó un recuento de la normativa y de las expectativas urbanas y económicas que esperaban construir una ciudad funcional desde el punto de vista económico, social y físico.

Parcialmente se puede concluir que el planteamiento teórico y económico de Ciudad Villa Mayor estuvo en consonancia con la idea de una ciudad funcional que tomó en consideración las propuestas de los estudios de Fase II, Ciudades dentro de la ciudad y del plan de desarrollo del periodo de gobierno de Misael Pastrana, pero la planeación económica enfocó todo ese esfuerzo en productos urbanísticos impulsores del capital privado.

4. Capítulo 4: El espacio público y privado en Ciudad Villa Mayor

La preocupación por el desarrollo de áreas residenciales se pudo hacer evidente bajo el estudio de los ejemplos icónicos del desarrollo de la ciudad europea, desde que las condiciones de la ciudad industrial hicieron indiscutible la urgencia de solucionar los déficit cuantitativos y cualitativos de vivienda; desde entonces todas las ciudades han experimentado transformaciones hasta llegar a la ciudad contemporánea. En Bogotá en el marco de las políticas económicas de la segunda mitad del siglo XX, ya planteadas en el capítulo anterior, se trazó la creación de vivienda masiva y en serie como la respuesta a las carencias de la población, pero sobre todo como la oportunidad de darle al país un crecimiento económico, *cuyo contenido descansa sobre una concepción de vivienda y ciudad diferente a la que albergaban las formas residenciales anteriores* (Maya, 2007).

Dada la contextualización en las políticas que dieron origen a la configuración del término de áreas residenciales, agrupaciones de vivienda y consolidación de la ciudad; este capítulo abordara la norma determinante en el licenciamiento de Ciudad Villa Mayor, evaluando su modelo de gestión a la luz de casos éxitos o icónicos la configuración espacial y transformaciones en los productos inmobiliarios producto de la ocupación de la urbanización. Para esto se analizarán los códigos urbanísticos de los cuales dependió el desarrollo de la urbanización, la postura teórica y metodología usada por el constructor al momento de diseñar el plan urbanístico; y por último se analizará la propuesta en términos físicos con las modificaciones realizadas por usuario y propietarios.

Se tendrán como base las experiencias derivadas del conocimiento del territorio y de la sociedad en las ciudades europeas dadas por el estudio de los *modelos de gestión* que se nombran en el marco teórico, esto busca hacer un paralelo para tratar de identificar la falencia que trae consigo generar normas desintonizadas del contexto de la ciudad que se planea construir. Por otro lado, la investigación de German Samper, a la luz del oficio del

arquitecto y diseñadores urbanos es importante para la evaluación física de la urbanización.

4.1 Caracterización del estudio de caso

Imagen 4-1 Localización Ciudad Villa Mayor



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base información catastral IDECA

La escogencia del estudio de caso se dio con base en la metodología usada por Dayana Higuera²⁷ en su trabajo sobre la identificación de factores morfo-tipológicos que explican la micro segregación espacial en Bogotá, específicamente, en las categorías de análisis para el estudio de patrones urbano arquitectónicos. Con esta base, el análisis de Ciudad Villa Mayor, genera 3 criterios para la evaluación del proyecto urbano.

1. Accesibilidad y conectividad
2. Proceso de ocupación y nivel de consolidación
3. Tipo y área de intervención

²⁷ *Micro segregación socio-espacial o mezcla social en Bogotá. Identificación de factores morfo-tipológicos que la explican, 2015*

4.1.1 Accesibilidad y conectividad:

En el marco teórico, se mencionó el papel importante de las vías en la configuración de Paris producidas por la intervención de Husman

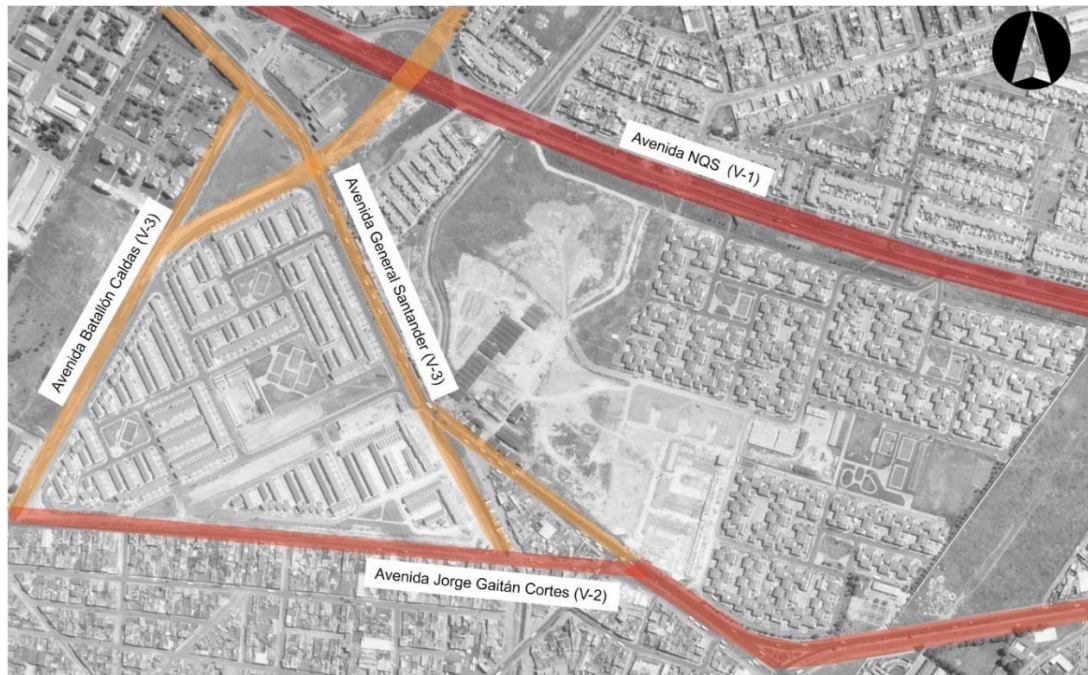
Esta categoría de análisis a su vez estará dividida en tres subcategorías:

- Conexión a la ciudad
- Trazado del barrio
- Acceso a la vivienda

Para evaluar la conexión del proyecto con la ciudad, la movilidad dentro de las partes del proyecto y en términos de acceso a las viviendas, estas categorías se valen de la categorización dada en la comparación del sistema parisino con los tipos de vía en la ciudad de Bogotá.

Conexión a la ciudad

Ilustración 4-1 Conexión a la ciudad



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base aerofotografía 1990, IGAC

En relación con la urbanización de este estudio, la Avenida NQS (V-1) es la responsable de los flujos del sistema Transmilenio y en épocas de la formulación (llamada Autopista

sur) era una vía vital para la comunicación al sur de la ciudad y al municipio de Soacha. Ver imagen 4-2.

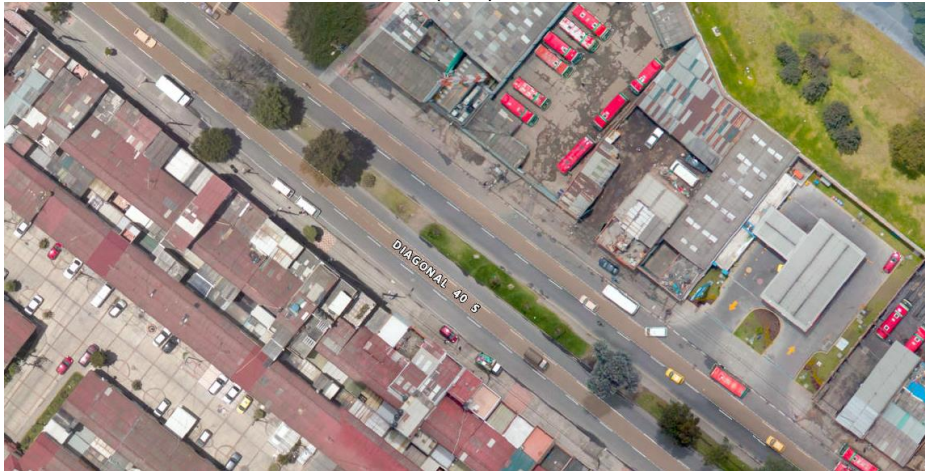
Imagen 4-2 Avenida NQS (V-1)



Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

La Avenida Jorge Gaitán Cortes (V-2) y la Avenida General Santander (V-3), que limitan la urbanización al costado sur, se clasifican dentro de esta malla vial. Ver imagen 4-6.

Imagen 4-3 Avenida General Santander (V-3)



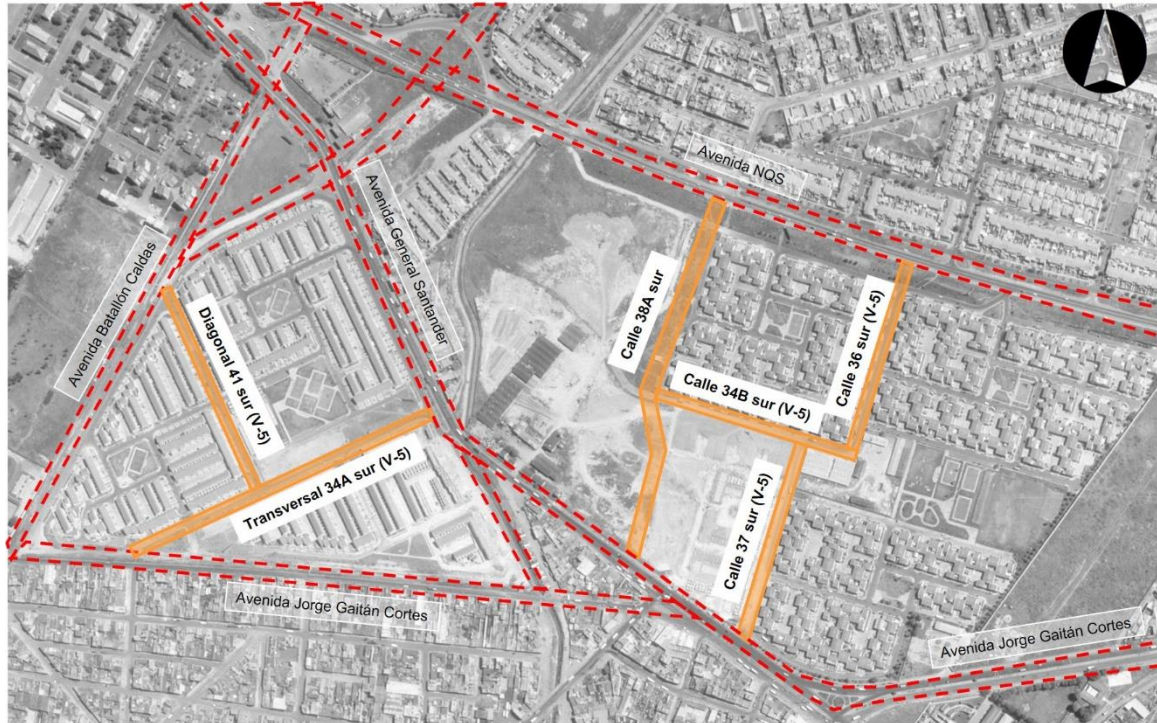
Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

Trazado del barrio

A falta de trazados viales, más allá de las vías de la malla arterial que ya estaban configuradas y en funcionamiento, los trazados internos de la urbanización guardaron relación con su contexto construido; es en este aspecto se facilita le numeración de las

vías locales continuando la lógica en las direcciones de las viviendas con las de los barrios vecinos.

Ilustración 4-2 Vías trazado del barrio



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base aerofotografía 1990, IGAC

Para el caso de estudio, en la actualidad solo está clasificada en esta categoría las Calles 36 y 37 sur (V-5), localizadas en el super lote C; sin embargo, el plano de la licencia presentado ante planeación, muestra la diagonal 41 sur, como vías de perfil V-5 que por su tamaño y función podría clasificar dentro de esta malla. Ver imagen 4-6 e imagen 4-7.

Imagen 4-4 Transversal 34 (V-5)



Imagen 4-5 Diagonal 41 Sur



Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

Acceso a la vivienda

Al interior de la urbanización se contemplan vías de acceso a las viviendas de perfil tipo V-6 y corresponden a la escala barrial. Ver imagen 4-8.

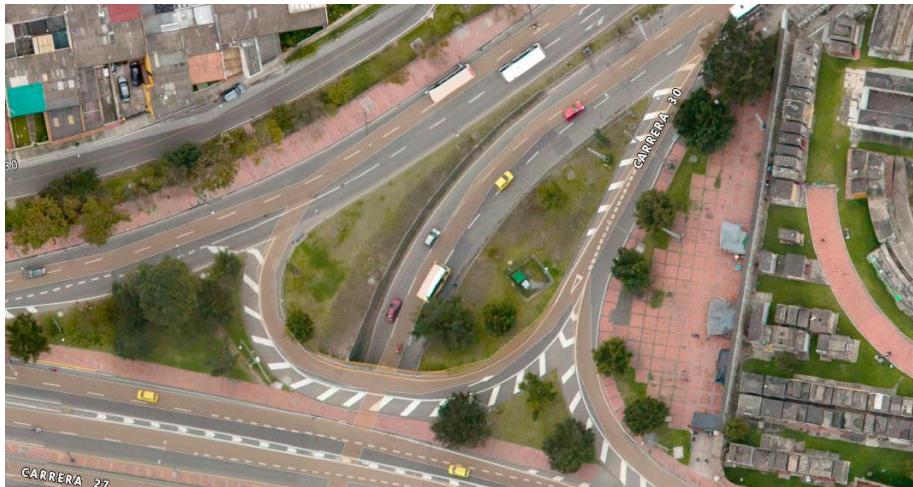
Imagen 4-6 Vías locales (V-6)



Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

La zona de estudio se ve influenciada por la intersección de la Avenida NQS y la Avenida Batallón Caldas; y la intersección entre la Avenida Gaitán Cortes y la Avenida General Santander.

Imagen 4-7 Intersección vial Av. Gaitán Cortes - Av. General Santander



Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

La presencia de estos elementos, ha representado la urgencia de los habitantes de cerrar el acceso y así procurar seguridad, en perjuicio del asilamiento y generando vacíos fronterizos, que definitivamente limitan las interacciones de los habitantes con esa parte

Fotografía 4-1 Cerramiento en super lote C



Fuente: Trabajo de campo

alambre en el super lote C frente a la intersección de las vías Gaitán Cortes y General Santander.

de espacio público, pues las áreas verdes resultante de los aislamientos ambientales de las vías, son susceptibles a la falta de cuidado dado su poco tránsito. Dentro de la idea de la anticipación del diseño del urbanismo, la destinación de las viviendas con frente a las intersecciones no previó el abandono del que serías sujetas estas áreas. La fotografía a continuación da cuenta de un cerramiento con malla eslabonada y

Ilustración 4-3 Normativas influyentes en Super lote C



Fuente: Elaboración propia

El super lote C se sometió a tres momentos de intervención con tres normativas diferentes, la primera intervención no contemplaba culatas frente a las vías por lo que se puede observar una permeabilidad y la oportunidad de generar tránsito y ocupación del espacio público que neutralizara la necesidad de encerrarse, pero el área correspondiente al desarrollo guiado por el acuerdo 6, se percibe una despreocupación del tema, dado que el diseño dejó culatas sobre la avenida Gaitán Cortes que cancelan el tránsito peatonal por estos frentes, generando vacíos y zonas inseguras que ameritaron el cerramiento por parte de los habitantes del barrio.

El centro comercial es un claro promotor de las modificaciones de las casas con frente a él, pero esta zona específica, se observa que la disposición de las casas de la manzana 26 deja el patio en el costado de la Calle 38ª Sur, vía de penetración al barrio, generando una culata. Desde el inicio del proyecto, el centro comercial se localizaba en el área que ocupa en la actualidad, por lo cual, no se explica la decisión del desaprovechamiento del frente de esta manzana en especial, pues, a parte de la negación del aprovechamiento económico por actividades de comercio o manufactura de la vivienda, el gesto deja en una posición vulnerable a los habitantes de las casas en términos de seguridad.

Fotografía 4-2 Culatas en el Espacio Público



Fuente: Trabajo de campo

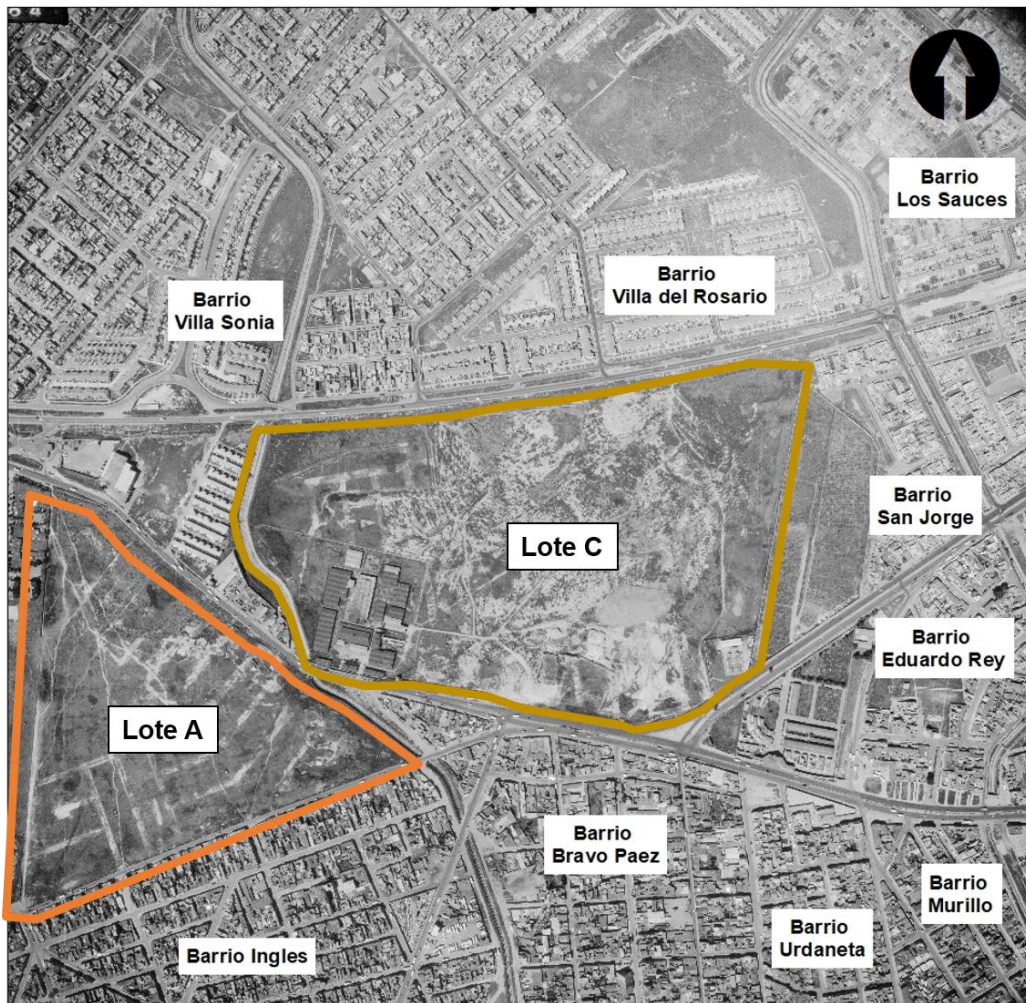
4.1.2 Proceso de ocupación y nivel de consolidación:

Como se trata de mostrar el crecimiento de las áreas residenciales, el proyecto que se analiza, formo partes de proyectos que impulsaron o fortalecieron el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad. Aunque no se puede hablar directamente de “*periferia*” al sector de emplazamiento, dadas las condiciones de enclave vacío, esta categoría será reemplazada por *Condiciones de consolidación al momento de la ejecución*.

El área designada hace parte de uno de los vacíos dejados por las discontinuidades de la expansión urbana (Beuf, 2012, pág. 13)

Como se puede observar en las imágenes 4-5 y 4-6, el área de implantación se trataba de un baldío perteneciente a la OLCSA desde 1972.

Ilustración 4-4 Barrios vecinos



Fuente: Elaboración propia a partir de Aerofotografía de 1970, IGAC

La siguiente imagen, se convierte en una importante herramienta de análisis del contexto de emplazamiento. Como se mencionó en el capítulo de 3, el multicentro del sur se localizaba en medio de dos territorios de diferentes niveles económicos. Por un lado, en el costado norte-sur de la Autopista del sur, se caracteriza por ser *urbanizaciones de manzanas compactas con viviendas compactas desarrollo formal*, desarrolladas por la CAV Las Villas de la OLCSA, es el caso de Villa del Rosario y Villa Sonia, desarrollos enfocados en familias de ingresos medios; mientras que al costado norte-sur de la Av., General Santander y a ambos costados de la Av. Gaitán Cortes, hay una fuerte presencia de *manzanas compactas con viviendas de desarrollo progresivo e informal* con la lógica del predio a predio que entraban en la categoría de barrios de ingresos bajos, según estudios de Fase II.

Imagen 4-8 Fotografía aérea super lote C, Ciudad Villa Mayor



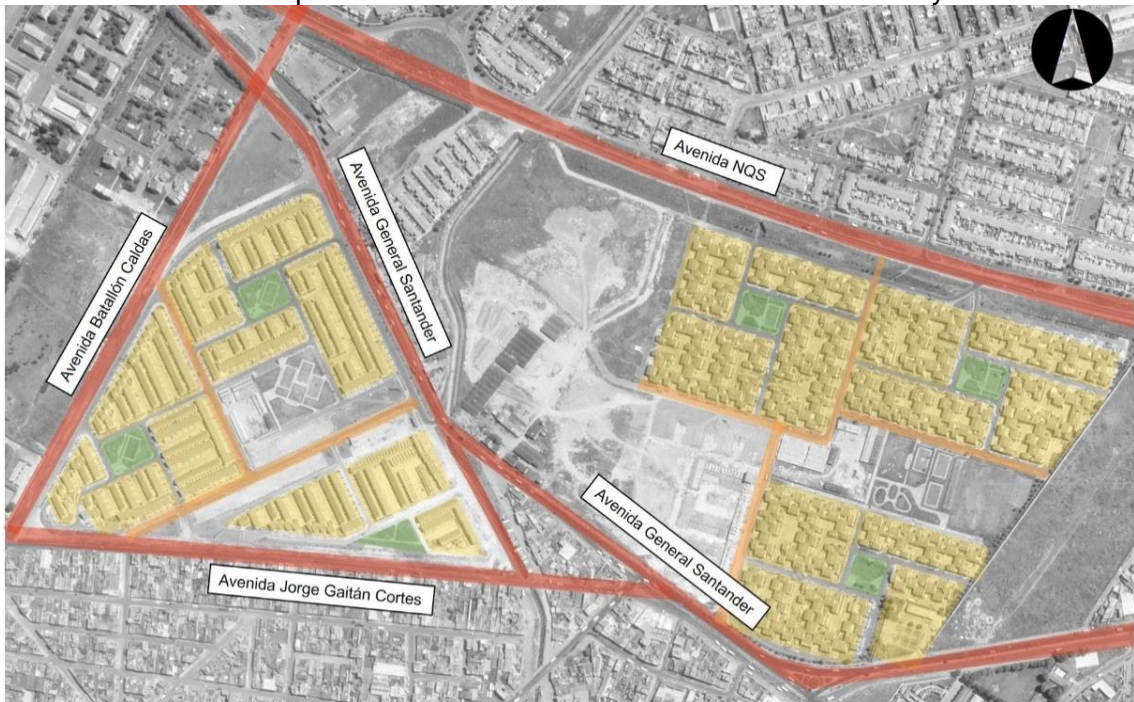
Fuente: Tomada de Cincuenta Años de Progreso: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 2009

Las vías internas se proyectaron con el fin de generar manzanas con un número de lotes que varía de 44 a 162 lotes, (vías v-6) y vías tipo v-5 para el acceso al barrio. El recinto

humanizado, se trabaja en la urbanización con el apoyo de las vías para la facilitar la movilidad peatonal segura, y además con la configuración de conjuntos de manzanas y zonas verdes comunes.

En la siguiente imagen se resaltan cada uno de los conjuntos que conforman el planteamiento del “recinto humanizado”.

Ilustración 4-5 Concepto de "Recinto Humanizado" en Ciudad Villa Mayor



Fuente: Elaboración propia, tomado como base aerofotografía de 1990

La concreción del Recinto humanizado trata de seis aspectos que se mencionan y explican en la urbanización a continuación:

1. *Se reconoce la presencia del automóvil en la ciudad, pero manteniendo la prioridad del hombre. Las personas dejan de ser peatones reducidos a angostos andenes para circular libre y dignamente por la mitad de la calle.*

En la urbanización Villa Mayor, no existen calles netamente peatonales, las vías (que se clasifican dentro de los tipos V-5 y V-6) permiten la movilidad de automóviles con restricciones de velocidad. En lo referente a los pasos peatonales, el concepto de la manzana con antejardines, daba un carácter de amplitud a los

andenes, pese a que se trata de un espacio de uso privado. La siguiente imagen muestra el estado de la relación entre los espacios de uso peatonal en 1984, cinco años después de la expedición de la resolución de la urbanización.

Fotografía 4-3 Relaciones viales. Pasos peatonales y pasos vehiculares



Fuente: Tomado de "Cincuenta años de progreso: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo 1959-2009"

2. *Se rescata la escala del hombre en el diseño de la ciudad que permite la creación de recintos urbanos. Calles y plazas humanizadas. De hecho, la nueva manzana de 4has es la delimitación de un recinto urbano humanizado.*

Como se mencionó anteriormente, la manzana en la urbanización de estudio, bajo la mirada del conjunto, se puede categorizar dentro de la delimitación de recinto urbano humanizado, pues el área de las manzanas varía de 3.2 has hasta 4.7 has.

El tamaño de la manzana, como lo menciona Jane Jacobs, debe ser de un tamaño adecuado al paseo peatonal, *las calles y las oportunidades de doblar por las esquinas debe ser frecuente*

3. *Es de aplicación universal en tanto que es una doble red, pero permite desarrollos arquitectónicos locales o por barrios, es decir el estilo de la arquitectura es de fácil adaptación a cada caso. El trazado de la red es abstracto, la arquitectura es de libre aplicación.*

El concepto de la doble red, se aplica con la conectividad a las vías de la malla vial arterial de la ciudad (señaladas en rojo) con vías de perfil V-5 (señaladas en naranja); las vías internas son transitadas principalmente por vehículos de los residentes (ver imagen 2-20). Las áreas útiles resultantes, serían las generadas por la construcción de la infraestructura. Es en la definición de Solá Morales la forma de “crecimiento suburbano”.

El tema de la libre adaptación es aplicable en cuanto la arquitectura se “adaptó” a las conveniencias de rendimiento del terreno en el Lote “A”, establecido el urbanismo, dentro de las manzanas, el diseño de las unidades de vivienda habría de generar las ganancias.

4. *La ortogonalidad facilita el desarrollo de los servicios públicos.*

A pesar de la geometría de los lotes, la implantación supera las irregularidades de la forma y dispone las infraestructuras generando ortogonalidades que facilitan la disposición de la infraestructura de servicio públicos.

El super lote C tiene relación, en cuanto a la orientación, a las calles a barrio Villa del Rosario, por su parte, el super lote A tiene relación con las diagonales del barrio Inglés.

5. *La nomenclatura de las calles y carreras, y la numeración catastral no sufren cambios.*

Las orientaciones antes mencionadas, benefician también el tema de las nomenclaturas.

6. *El principio de la alternación de vías no tiene que ser obligatoriamente ortogonal no aplicado a dimensiones de 200x200mts. Puede realizarse con tramas de una cierta libertad en cuanto a forma y tamaño.*

Con este postulado, se da licencia a los gestos formales en la disposición de las manzanas, con el fin de superar las irregularidades de los lotes y las relaciones con los barrios vecinos.

4.1.3 Tipo y área de intervención:

Se debe tratar de urbanizaciones residenciales superiores a 50 hectáreas para que su incidencia fuera significativa en su entorno.

Dentro de los planteamientos, algunas propuestas icónicas de áreas residenciales fueron tenidas en cuenta, o por lo menos integradas de manera teórica al momento de configurar un discurso para impulsar la urbanización. Es el caso de la Ciudad Jardín propuesta por Howard en el contexto de la vivienda para los trabajadores y su posterior adaptación a los proyectos construidos de la mano de Unwin. A continuación, se hará una evaluación del estudio de caso a la luz de estos principios,

1. *Que puedan vivir gentes de toda extracción social y nivel de renta y que sea bien acogida cualquier persona disminuida.*

Ciudad Villa Mayor estaba destinada a un solo grupo social que se clasifica de clase media (estrato 3) por lo que el primer principio está descartado debido a que no hay mixtura de clases sociales. Las CAV cimentador su músculo financiero con el UPAC la promulgación de esta norma, buscaba dos cosas: captar ahorros y otorgar créditos hipotecarios para vivienda. A partir de esta, en Colombia se incentivó el ahorro, condición en la cual los sectores más pobres de la ciudad no serían tomados en cuenta por la falta de ahorros y su vulnerabilidad financiera.

2. *Que se limite el número de cottages y casas a 8 unidades por acre (20 viv/ha).*

En la urbanización se manejan densidades de 63,4 viv / ha.

3. *Que la anchura de las calles sea de 13.20m y la distancia de separación entre fachadas de distintas casas de 16.50m, reservando el espacio resultante a jardín.*

Aunque el ancho de las vías es de una medida aproximada, la separación entre las viviendas queda descartada por cuanto en Villa Mayor se maneja una tipología continua como se muestra en la fotografía 4-2.

Fotografía 4-4 Tipología continua

Fuente: Trabajo de campo

4. *Que la divisoria entre parcelas no sea de fabrica sino de seto vivo, vegetación o a base de cercas de alambre metálico.*

La división de los predios se da en muros de ladrillo, los mismos que marcan el límite de los paramentos de los lotes,

5. *Que todas las calles se bordeen de arbolado mirando de armonizar su color con el de los setos.*

En Villa Mayor se contempla en el diseño, arborización en andenes y la destinación de antejardines algún porcentaje a zona verde.

Fotografía 4-5 Relación de zonas verdes y viviendas

Fuente: Tomado de "Cincuenta años de progreso: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo 1959-2009"

6. *Que los bosques y jardines públicos sean gratuitos a todos los residentes con independencia del monto de sus alquileres respectivos.*

La propuesta de parques se da en consonancia con las normas que para el momento establecía la ciudad y se localizan de tal manera que son accesibles espacios libres y colectivos para los habitantes (ver imagen 2.5),

7. *Que se evite el ruido, incluido el tañido de las campanas de las iglesias y capillas.*

este ítem llega a ser muy específico y fácilmente descartado en el caso Bogotano, tratándose de ruidos y teniendo en cuenta la vocación de unidades productivas, inevitablemente se generarán ruidos que puedes llegar a incomodar

8. *Que se prevean alquileres de escasa cuantía, al objeto de que a los trabajadores de paga semanal les sea posible vivir en el lugar.*

las soluciones de vivienda se planeaban para que las familias residentes fueran dueñas de sus casas, así que todo el sistema de financiación favorece a grupos con cierto nivel de ingresos capaces de acarrear un crédito y no se contemplan residencias destinadas a alquiler diferente a lo planteado en Ciudad Jardín,

9. *Que las casa se conciban para soslayar cualquier interferencia de visitas, ni puedan ocultar cualidades estéticas que posean.*

Fotografía 4-6 Relaciones visuales vivienda multifamiliar.



En el caso de los conjuntos multifamiliares, las relaciones visuales se dan sobre las vías V-5 y en algunos casos a parques zonales.

Fuente: Trabajo de campo.

Las tipologías en Ciudad Villa Mayor, contemplan agrupaciones de viviendas unifamiliar y bifamiliar que se localizan alrededor de un espacio destinado a estacionamiento que limita las visuales por fuera del conjunto.

Imagen 4-9 Relaciones visuales viviendas unifamiliares en agrupación.



Los conjuntos residenciales, de vivienda unifamiliar “Las Palmeras” y “Los Pinos” se disponen como barras paralelas a un espacio duro destinado a estacionamiento, estas casas no tienen relación directa a zonas verdes ni a vistas diferentes a sus vecinos en frente

Fuente: Imagen tomada de Mapas Bogotá.

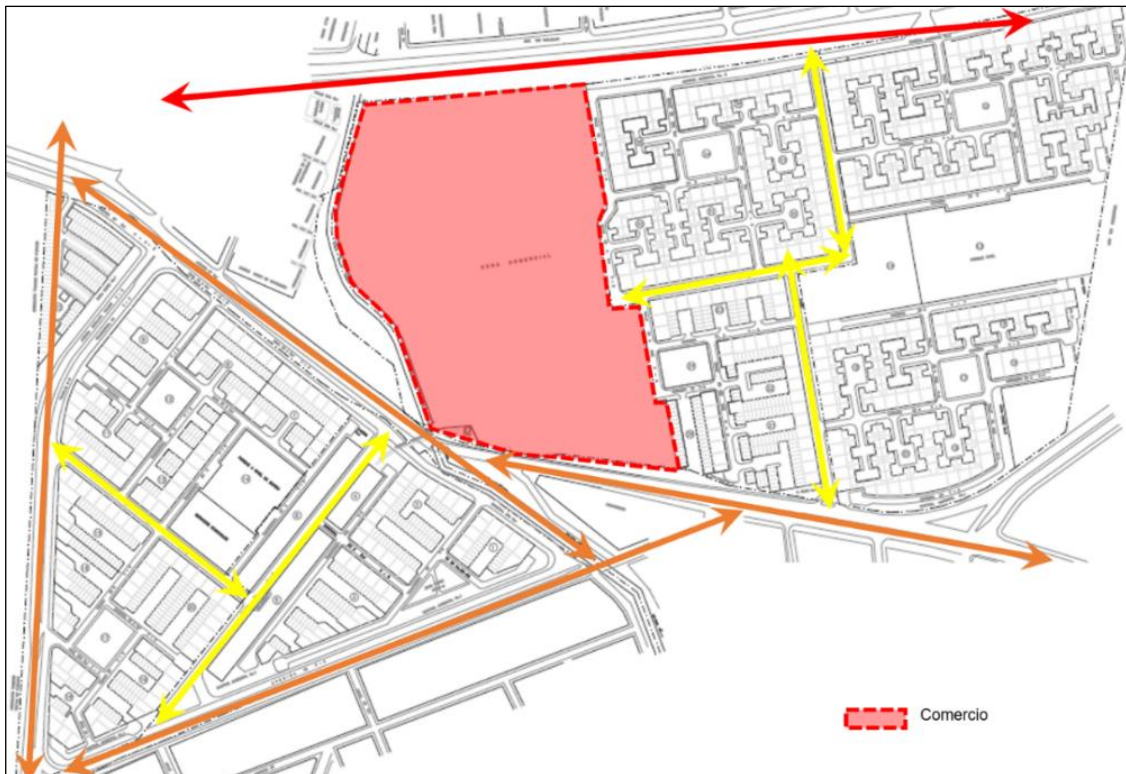
Evaluando cada uno de estos principios, se observa que solo tres de los puntos (3, 5 y 6) se cumplen parcialmente en el caso bogotano, con esto se podría concluir que los planteamientos teóricos relacionados con una “comunidad ideal” de la ciudad jardín no se cumplen en Ciudad Villa Mayor.

Las propuestas realizadas por Unwin bajo este ideal superaron la “ciudad social” que mutó a la “ciudad residencial” impulsada por las limitantes económicas de la propiedad de terrenos y los costos de construcción, razón por la cual gestos arquitectónicos y urbanísticos serían cualidades más aplicables a la urbanización de estudio que los nueve principios antes mencionados.

En sus teorías Unwin afirma que *“la realidad urbana sólo se prueba a través de la existencia de niveles estructurales y de lecturas diversas y jerarquizadas (...) una clara estructura genera compuesta por centro densos y fácilmente localizables y por barrios morfológicamente diferenciados”*

Tratándose de un proyecto residencial con actividad económica en la vivienda, el centro comercial por su escala²⁸, localización²⁹ y su acceso desde cualquier punto de la urbanización, se muestra como el elemento jerárquico, que además es el elemento que marca el acceso al resto del barrio desde la Avenida NQS, pues pese a la existencia de una vía V-5 que se comunica con la avenida, la presencia del centro comercial llama más la atención de personas no residentes por sus ofertas comerciales per se y por toda la actividad económica que se genera en las viviendas que tienen frente Centro Mayor.

Ilustración 4-6 Estructura General



Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, la imagen a continuación, es un análisis de las diferentes morfologías de manzanas que adicionalmente tienen ofertas inmobiliarias que van desde las viviendas

²⁸ El centro comercial Centro Mayor tiene un área de 235.892.83 m², y cuenta con 434 locales. En el momento de su inauguración se posicionaba como el tercer centro comercial más grande de Latinoamérica superado por Leste Avicanduva, Sao Paulo (Brasil) y el Mall Florida en Santiago (Chile).

²⁹ Centro Mayor está localizado en un punto medio de dos puntos comerciales importantes para el sur de la ciudad como lo son el Barrio Restrepo y el barrio Venecia

unifamiliares hasta multifamiliares. Es claro que la configuración de la manzana siempre parte del rectángulo y en contados casos del triángulo, pero lo interesante de la propuesta en Villa Mayor es la combinación de unidades y agrupaciones pensando en el mayor aprovechamiento de las áreas útiles y en la localización de parques que son siempre comunes a cuatro manzanas. Las tipologías tratan de localizarse equitativamente en las dos etapas excepto la tipología Multifamiliar que solo se encuentra en la etapa del super lote A.

Ilustración 4-7 Morfologías diferenciadas

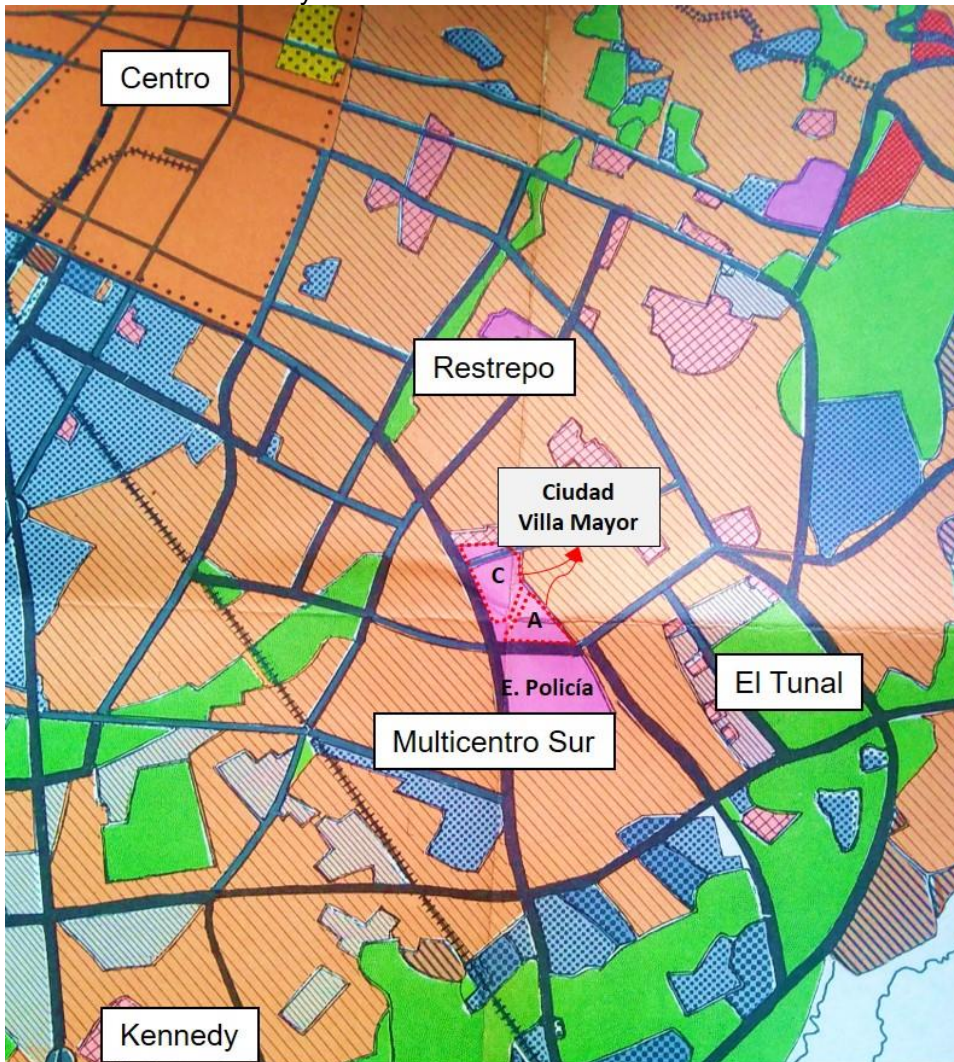


Fuente: Elaboración propia

4.2 El concepto de la urbanización desde el constructor

En 1972 la Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, adquirió 120 fanegadas localizadas dentro de lo que en ese momento era llamado oficialmente Multicentro del Sur, que se involucraba dentro del Plan de Desarrollo de Bogotá como área de uso múltiple³⁰. La urbanización, correspondía al 46.9% del área total del Multicentro.³¹

Imagen 4-10 Ciudad Villa Mayor dentro del Multicentro del sur



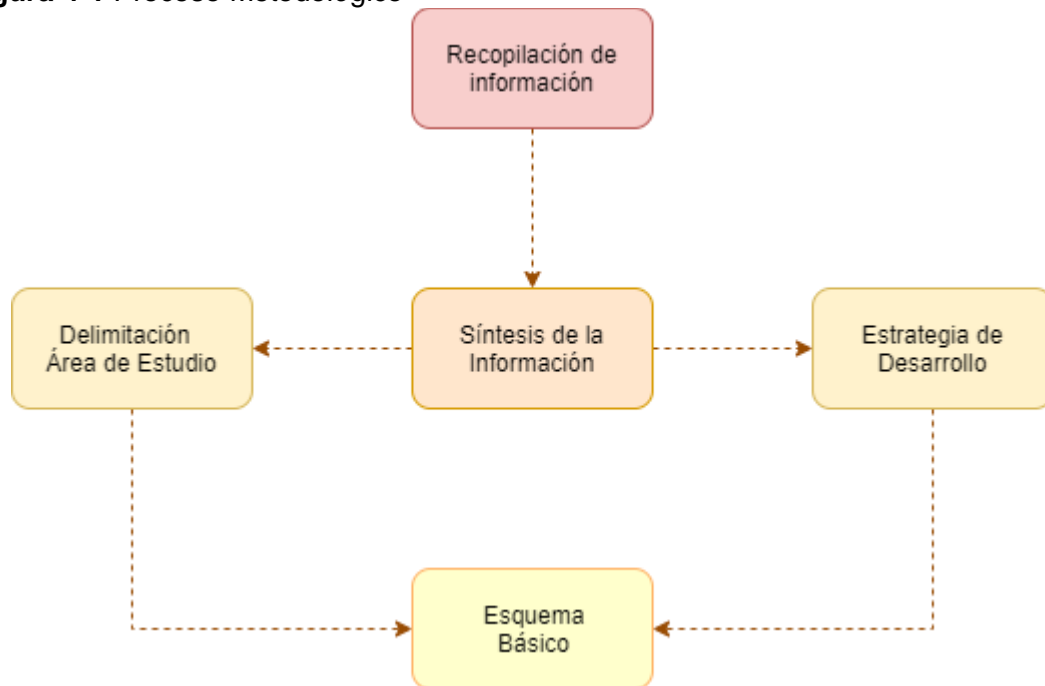
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Plan de Estructura, FASE II

³⁰ El acuerdo 7 de 1979, artículo 11, las define como: “aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadina”

³¹ Resolución número 60 de 1978, Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Con la idea de generar un proyecto que integrara los componentes técnicos con el desarrollo social de la zona, la organización se movió dentro de un proceso metodológico que se resume en la siguiente figura:

Figura 4-1 Proceso Metodológico



Fuente: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años

La recopilación de información contemplaba el estudio de la Ciudadela Real de Minas de Bucaramanga, el Plan de estructura para Bogotá – Fase II, el Estudio de desarrollo urbano de Bogotá – Fase II B, el estudio de estratificación socioeconómica de los barrios de Bogotá – DAPD, programación de un centro cívico -ICT, estudio del equipamiento para núcleos urbanos – ICT, DNP, Proyecto el Salitre – IDU, descentralización del empleo y desarrollo de nuevos centros, y estudio de áreas para servicios sociales. La síntesis de la información tenía como objetivo la definición de un área de uso múltiple, la estrategia, las metas y el análisis metodológico del proyecto Can-Modelia-Techo. (OLCSAL, 1979)

Las áreas de uso múltiple, tenían el propósito de liberar la presión que en el momento se generaba en el centro de la ciudad y su crecimiento. En síntesis, estas zonas agrupaban una gran cantidad de formas de empleo y servicios urbanos que se relacionaban

directamente con el uso residencial; los objetivos de estos sectores se centraban en la descentralización, autosuficiencia y la reducción de la inversión en transporte.

Como ya se mencionó, era importante disminuir la presión en el área central de la ciudad, pero, además, aparecen tres metas de carácter funcional que configuran la síntesis de información; primero, la ubicación de áreas de empleo dentro o cerca de las nuevas zonas residenciales y así reducir los viajes en la ciudad a las zonas de empleo; segundo, se quería dotar todas las áreas con servicios comunales acordes a los ingresos de la población proyectada y por último, la creación de un sistema de transporte interno dentro el área que no solo dependiera del transporte público y la circulación peatonal, sino que redujera la necesidad del uso de los automóviles particulares.

Como se explica en el libro de los 20 años de la organización, se tomó como base el proceso metodológico del estudio de Fase II B³², correspondiente al proyecto Can-Modelia-Techo, del cual resaltaron dos aspectos básicos para estructurar el proyecto de Ciudad Villa Mayor: por una parte la delimitación de un área de estudio con el propósito de establecer relaciones funcionales entre barrios, vialidades, equipamientos y características sociales; por otra parte definir las estrategia de desarrollo.

Para la determinación del área de análisis, se tuvieron en cuenta tres determinantes: (1) Límite de área de uso múltiple dada por Fase II, (2) un radio de influencia de 2 km medidos desde el lote de Ciudad Villa Mayor y (3) la malla vial principal. Lo anterior dio como resultado en análisis de 35 barrios, ubicados dentro de las localidades Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe, Antonio Nariño y Puente Aranda; 84.249 hogares y 491.216 habitantes (OLCSAL, 1979). Frente al tema del transporte, la zona canalizaba la movilidad por la Autopista sur, la avenida Primero de Mayo, la Avenida 27 y la Avenida Ciudad de Quito.

³² Posterior a la entrega del informe de Fase II, Fase IIB planteaba el desarrollo de un subcentro en el occidente de la ciudad. Debido a la escala era necesaria la participación del Gobierno Nacional, pero el poco interés del gobierno en el proyecto, lo aisló a ser un referente más de la planeación en la ciudad. (Salazar, 2017)

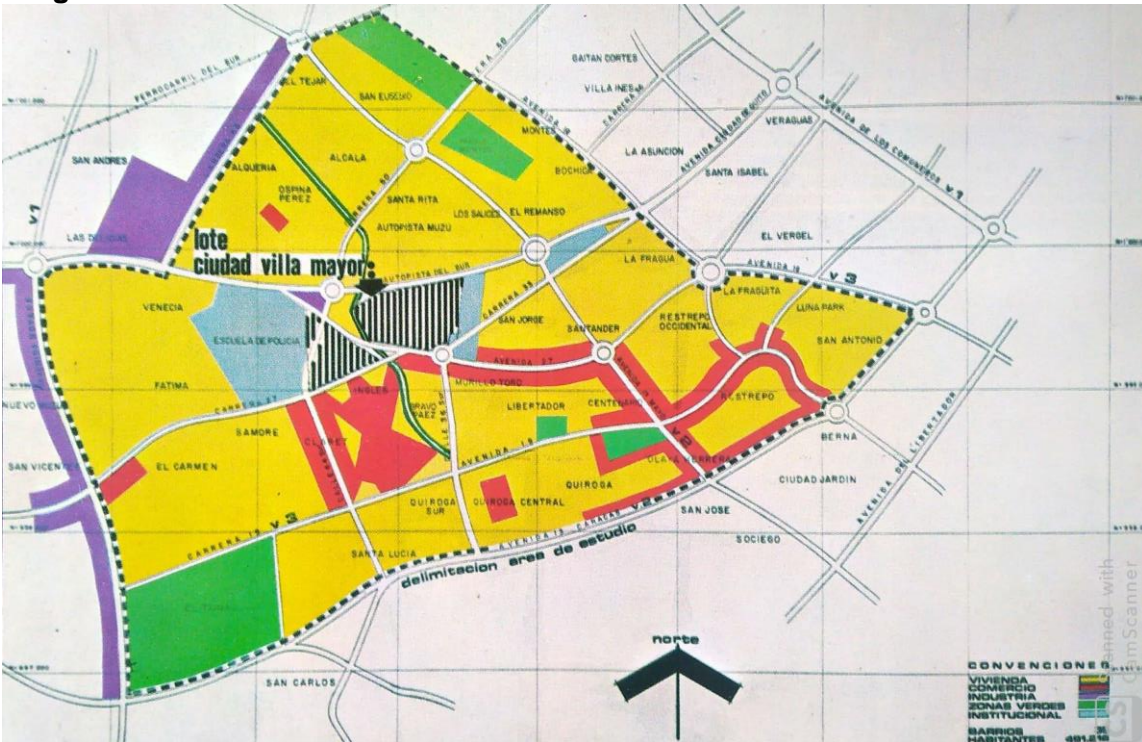
Imagen 4-11 Delimitación área de estudio



Fuente: Tomado de “Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años”

Para 1979, la zona de estudio presentaba una alta densidad de viviendas de familias de ingreso medio y bajo, que aparte del uso residencial mezclaban otro tipo de usos como el institucional, zona industrial, industria manufacturera y comercial. Estos dos últimos, manejaban dos escalas para el desarrollo de sus actividades, se servían de las vías para acentuar sus acciones; para el caso es un fuerte sector de comercio a nivel ciudad toda la actividad del barrio Restrepo alrededor de la industria y comercialización de marroquinería, hasta el comercio a escala local de los barrios Ingles y Quiroga. Las zonas industriales son localizadas en el barrio Alquería (limite noroccidental). Estos barrios se hacen importantes pues serán la justificación teórica que sustentaría el proyecto, debido a su patrón de desarrollo basado en la actividad industrial y el uso comercial que en ultimas apunta a la estructuración de la urbanización, la generación de empleo. El análisis de usos en el área de influencia se presenta en la siguiente imagen:

Imagen 4-12 Análisis de usos dentro del área de estudio



Fuente: Tomado de “Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años”

El concepto de la familia que viviría en esta urbanización según la OLCSAL es la siguiente: “... usualmente las familias comprenden dos o más adultos y varios niños...” además advierte que con las urbanizaciones localizadas en el sur de Bogotá, en su mayoría promovidas por la organización, el interés de localización de las familias al momento de comprar vivienda dio paso a la re-estratificación de la zona, atrayendo a hogares cuyos *jefes eran profesionales, comerciantes independientes, pequeños industriales, empleados estables* (OLCSAL, 1979). Estas dos ideas hiladas llevaron a asumir que, debido a la composición familiar, uno de los adultos se quedaría en casa y podría generar un ingreso adicional si desempeñaba tareas de tipo artesanal, con este criterio la estructuración definiría una relación industria-comercio que ponía a las viviendas como generadoras de empleo y sede de pequeñas industrias manufactureras y la comercialización de dichos productos en un centro comercial que también contemplaba uso de oficinas. Adicional a estos usos se consideraba el uso institucional capaz de generar 250 empleos y la presencia de oficinas gubernamentales, que generaría al menos 150 empleos. Las proyecciones de empleo que podría generar la zona se presentan tabla 4-1.

Se hacen establecen dos categorías de productos inmobiliarios que va en pro de la justificación del proyecto como un hito urbano generador de empleo y vivienda. Por un lado, la “vivienda empleo” plantea desde el diseño de las unidades de vivienda, un espacio capaz de alojar la actividad industrial manufacturera a fin de que otras áreas de la casa no sean deterioradas; según cálculos, este espacio podría alojar actividades para un promedio de dos empleados. Finalmente definen el centro comercial que alojara uso comercial y de oficinas, en general este espacio generaría un (1) empleo cada 15m².

Tabla 4-1 Proyección de empleo generado en el área

Manufacturero (Industria menor)	6.000 empleos
Comercial, oficinas	3.189 empleos
Institucional	250 empleos
Total	9.439 empleos ³³
Fuente: Tomado de “Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años”	

El cuadro general inicial de áreas se presentaba de siguiente manera:

Tabla 4-2 Cuadro de Áreas

	Área	Porcentaje
Área Bruta	524.425 m ²	
Áreas de cesión	49.522 m ²	
Área Neta	468.879 m ²	100%
Vías locales y estacionamientos	98.845 m ²	21%
Servicios institucionales	13.376 m ²	3%
Zona verde comunales y plazoletas	111.676 m ²	24%
Área Útil	244.982 m ²	52%
Comercio	49.592 m ²	
Viviendas Taller	195.390 m ²	
Fuente: Tomado de “Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años”		

La propuesta tenía proyectada una densidad de 64 viviendas por hectárea, teniendo dos tipologías en productos inmobiliarios con uso residencial: 2.260 vivienda bifamiliares y 740 multifamiliares, para un total de 3.000 viviendas.

³³ De acuerdo con el futuro de la Capital, el nuevo centro del sur preveía 27.000 puestos de empleo en el Centro del sur.

La determinación de las tipologías de las viviendas se dio por tres determinantes: por una parte, se contemplaba la llegada de clientes con diferentes necesidades, segundo por la ubicación de la casa dentro de la agrupación y tercero por la ubicación dentro del urbanismo.

Ilustración 4-8 Lote Bifamiliar



Fuente: Elaboración propia tomando como base esquema de lote bifamiliar "Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años"

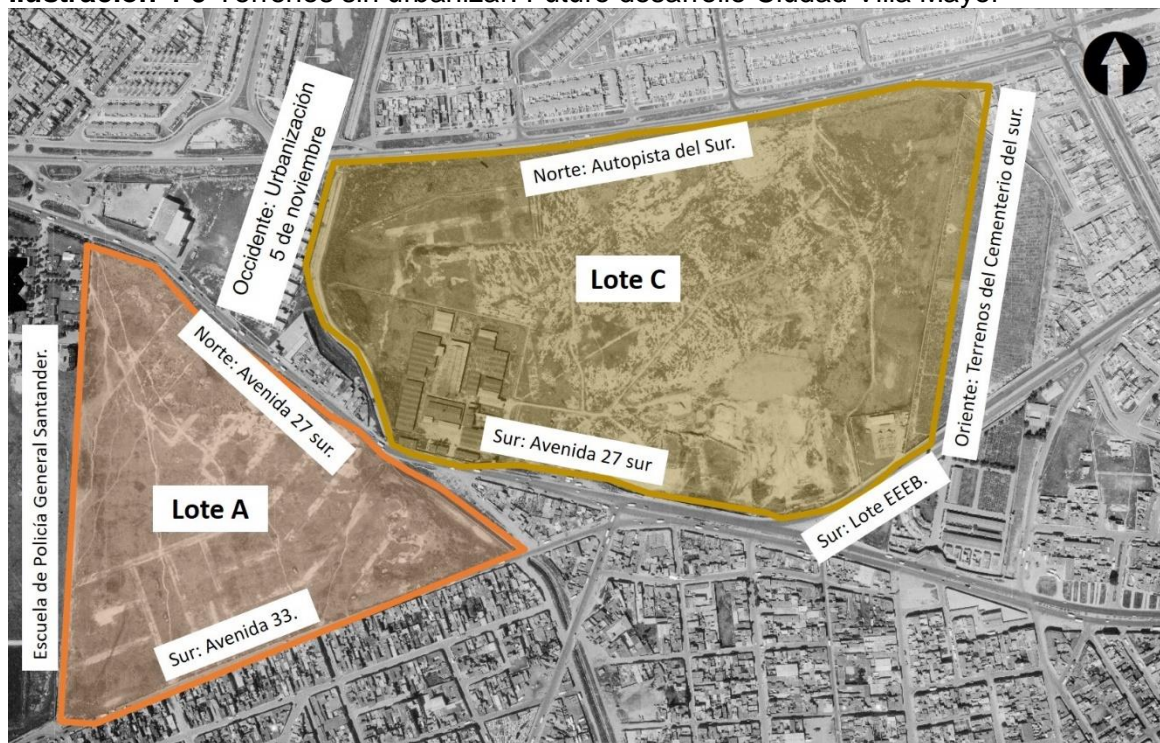
En la imagen anterior se puede observar la distribución de dos viviendas dentro del lote bifamiliar, que según la resolución de licencia 60 de 1978 tenía un área de 154m² del cual se podría ocupar máximo el 65%. En el caso de las vivienda unifamiliares, el áreas del lote sería de 79m² con igual índice de ocupación.

4.3 Resolución de licenciamiento

RESOLUCIÓN NUMERO 60 DE 1978

Localización: se halla constituido por dos (2) lotes cuyas áreas respectivas son: Super lote A, con un área bruta de 193.101.81m² y super lote C con un área bruta de 335.060.37m², localizado en el sector B – 3, según la sectorización del Distrito Especial de Bogotá. El área de implantación es de rea de terreno: 528.162.18 m². Su delimitación se resume en la siguiente imagen:

Ilustración 4-9 Terrenos sin urbanizar. Futuro desarrollo Ciudad Villa Mayor



Fuente: Elaboración propia a partir de Aerofotografía años 1970, IGAC.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

Área de uso múltiple o multicentro (Decreto 159 de 1974). El proyecto correspondiente a “CIUDAD VILLA MAYOR” tiene un área equivalente al 46.9% del área total del Multicentro de Sur (DAPD, 1978), es decir 52.8 has, que estarían destinadas a actividades residenciales y económicas. A continuación, se presenta un resumen de la zonificación y usos teniendo como base la resolución del Proyecto General “Ciudad Villa Mayor”.

El siguiente análisis tiene como propósito evidenciar los planteamientos de “ciudades dentro de la ciudad” de la que se valió el constructor en su planteamiento teórico. Es válido recordar que el principal objetivo del planteamiento era la descongestión del centro tradicional de empleo mediante la creación de áreas residenciales y de empleo que generaran una oferta diferente

Usos

- Usos de empleo:

Las áreas para empleo tendrán la siguiente distribución según los porcentajes establecidos en el decreto 444 de 1978:

Tabla 4-3 Porcentaje equivalentes de actividades de empleo

	Multicentro del Sur (100%)		Ciudad Villa Mayor (46.9%)
Comercio	8.4%	Equivalente a	3.99 Ha
Of. de gobierno	3.1%	Equivalente a	1.47 Ha
Of. Privados	1.2%	Equivalente a	0.57 Ha
Industrial	9.2%	Equivalente a	4.38 Ha
Institucional	14.3%	Equivalente a	6.80 Ha
TOTAL	36.2%	Equivalente a	17.21 Ha
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Resolución 60 de 1978, DAPD			

Se establecieron 6 categorías de empleo con sus respectivas normas de la siguiente manera:

Tabla 4-4 Comercio Nivel 1

Localización tipológica	Localización Vial	Restricciones	Área
Unifamiliar o bifamiliar	V-5, V-6 y V-7	Vías Plan vial y vías V-4	Entre 12 m ² y 25m ²
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Resolución 60 de 1978, DAPD			

Tabla 4-5 Comercio Nivel 2

Localización tipológica	Localización Vial	Áreas	I.O.	Compatible o complementario
Multifamiliar	Ambos costados Tv 39 (super lote A)	Mínimo 25 m ² . La suma de todos los locales no podrá ser inferior a 100m ²	0.60 de ocupación del Bloque	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda multifamiliar • Institucionales
	Costado oriental			

	Cil. 38C Sur* (super lote C)			• Culturales y recreativos
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Resolución 60 de 1978, DAPD				

Tabla 4-6 Comercio Nivel 3

Localización tipológica	Áreas	I.O.	I.C.	Compatible o complementario
Manzana 38	Mínimo 25 m ² . La suma de todos los locales no podrá ser inferior a 1000m ²	0.50 área de la manzana	Mínimo 1.2 Máximo 4.0	<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas • Bancos • Consultorios • Institucionales • Servicios Culturales y recreativos • Parqueadero
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Resolución 60 de 1978, DAPD				

Áreas de empleo de oficinas privadas y de gobierno.

En cuanto a las oficinas privadas y de gobierno, estas se localizaban en la manzana 38, lo que en la actualidad puede ser ubicado en los terrenos donde se construyó el Centro Comercial Centro Mayor, pero que en los planos finales del licenciamiento no se indica y se asume esta área por la magnitud final de los índices de construcción, además de las definiciones del comercio Nivel 3 en lo referente a áreas y usos compatibles y complementarios. Además de la manzana 38, las zonas de edificaciones multifamiliares e instituciones y servicios recreativos y culturales, serían susceptibles que albergar este uso.

Áreas de empleo Industrial.

La casa con taller: Esta es quizá la definición más importante de la que parte la justificación de los cambios tipológicos de la vivienda en la urbanización de estudio, desde el planteamiento teórico del proyecto las unidades de vivienda, además de cumplir con su función básica de alojamiento y desarrollo de la vida familiar, era vista desde un punto de vista económico por cuanto hablar de vivienda productiva se materializaba en el diseño de cada una de las unidades. Es por esto que el diseño arquitectónico contemplaba un espacio destinado a taller, oficina o comercio local. La resolución establecía las siguientes determinantes:

- Su uso es compatible con el uso de vivienda en locales anexos a viviendas unifamiliar y bifamiliar, además de los primeros pisos de los multifamiliares.
- Los productos elaborados no podrían incluir el proceso de materias primas contaminantes, además de disminuir en lo posible ruidos molestos u olores ofensivos y en general cualquier tipo de incomodidad que pudiera generar problemas con los vecinos.
- El movimiento de vehículos y carga podría darse solo en 6am a 6pm. En este aspecto, es muy importante conectar con las configuraciones urbanas humanizadas de Samper, en la medida que permitir el tránsito de automóviles dentro de la urbanización era apropiado para las actividades de carga; la urbanización no se cierra a la movilidad en automóvil, pero limita la velocidad de estos ya que prevalece la movilidad peatonal.
- El número máximo de operarios será 5 personas.
- En términos espaciales y de imagen, los locales tendrían un área mínima de 15m² hasta 25 m², las zonas de talleres deberán estar pareadas a fin que no generar afectaciones a los vecinos en áreas sociales. Por ultimo las fachadas no podrán ser afectadas de manera que afecten la imagen de conjunto y los avisos publicitarios tendrán un área máxima a 1m².

La industria manufacturera: de manera ambigua la resolución se refiere al permiso de este uno “*según características propias y ubicación*”.

Al estar localizado en un multcentro³⁴, el proyecto debía cumplir con unas características básicas que incluía entre otros usos, la posibilidad de situar en él actividades de empleo institucional al servicio de la población, siendo así, el plan definió tres niveles de “*áreas de*

³⁴ En el acuerdo 7, la definición de esta categoría es bastante despreocupada en el texto, pero agresiva en su propósito: “*ARTICULO 159: Las áreas de actividad múltiple definidas como Multicentro Norte, Suba y Sur se regirán por las disposiciones distritales sobre la materia.*” El área de Ciudad Villa Mayor se regularía por lo definido en la zona de actividad múltiple donde se emplazaba dentro de lo dispuesto en la zonificación.

empleo institucional” a lo que en términos prácticos debería llamarse equipamientos básicos, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 4-7 Áreas de empleo institucional

	USOS	LOCALIZACIÓN
Nivel 1	Necesidades primarias de la vivienda, zonas verdes y plazoletas	Dentro de agrupaciones
Nivel 2 y 3	Educación, salud, administración, zonas verdes, recreación y socioculturales	Super lote C: Mz 10, 13, 14, 17, 24 y 34. Super lote A: Mz. 1ª, 12, 14 y 17
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Resolución 60 de 1978, DAPD		

Tabla 4-8 Localización Uso Residencial

USO RESIDENCIAL	LOTE	MANZANA
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar *	C	8, 9, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 31, 32, 33, 35, 36
	A	1, 2, 3, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 20
Vivienda Multifamiliar **	C	27, 28, 29, 37
	A	4, 5, 6.
Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar		En el interior de las manzanas sobre vías de copropiedad, según aparece en los planos de deslinde números 723/ 4-3/ 4-4/ 4-5
Agrupaciones de vivienda Multifamiliar	A	10
* Exclusivamente en los lotes con frente igual o mayor a 12.60ml		
** Con comercio en los primeros pisos		
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Resolución 60 de 1978, DAPD		

- Usos Anexos Permitidos.
 - Oficina o estudio del residente sin emplear más de un (1) ayudante.
 - Taller según el artículo tercero numeral 3 de la presente resolución.
 - Comercio según el artículo tercero numeral 1 de la presente resolución.

CODICIONES VOLUMETRICAS DE LAS UNIDADES DE VIVIEDA

Tabla 4-9 Configuración espacial de acuerdo a uso residencial

	Área	Frente
Unifamiliar	79 m2	12.60ml
Bifamiliar	154m2	12.6ml
Multifamiliar	1.248m2	72ml
Fuente: Elaboración propia teniendo como base Resolución 60 de 1978, DAPD		

ALTURAS

- Para vivienda unifamiliar y familiar en lotes y agrupaciones máximo dos (2) pisos
- Para vivienda multifamiliar en lotes y agrupaciones máximo cinco (5) pisos y semisótano.

ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (IO)

- Lotes:
 - Vivienda unifamiliar = 0.65.
 - Vivienda multifamiliar = 0.66 hasta 0.84.
- Agrupaciones:
 - Vivienda unifamiliar = 0.45 sobre el área neta del lote de la agrupación.
 - Vivienda multifamiliar = 0.35 sobre el área neta del lote de la agrupación.

ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (IC)

- Para vivienda unifamiliar y bifamiliar será de 1.20 veces el área del lote.
- Para vivienda multifamiliar será de 4.0 veces el área del lote.
- Para agrupaciones de vivienda unifamiliar será de 0.9 veces el área del lote de la agrupación.
- Para agrupaciones de vivienda multifamiliar será de 1.75 veces el área del lote de la agrupación.

A manera de conclusión, el estudio de la resolución inicial de licenciamiento deja más claro el propósito de un proyecto de vivienda que el fin de consolidar un multcentro bajo la lógica de *Fase II* que en palabras del constructor, es la base de su planteamiento. En la clasificación se incluye además las áreas de cesión con porcentajes y áreas, para así justificar las diferentes actividades que le valdrían la idea de multcentro, pero a larga, se trata de áreas básicas en la concreción de una operación de vivienda de este tamaño. El discurso de "*ciudades dentro de ciudad*" se disuelve ante el análisis de la misma resolución y aún más con la resolución 112 de 1998 (acuerdo 6) en la que solo se definen un numero de cesiones al distrito.

4.4 Transformaciones morfológicas

En el caso de Villa Mayor, la morfología urbana se define como *Ortogonal o Reticular*, las calles son anchas, rectas y perpendiculares y dados los gestos a la organización que se evaluaron a la luz del estudio de Samper, la movilidad dentro de la pieza urbana baja los niveles de la velocidad de los automóviles, dando prelación a la movilidad peatonal.

En la imagen comparativa a continuación, se percibe la conservación de los espacios públicos destinados a parques y bahías de estacionamiento, contrario a la conservación de los antejardines que con el paso de los años fue ocupado, modificando la morfología de la manzana.

Imagen 4-13 Transformación de manzana en 1990 y en la actualidad
Aerofotografía 1990



Fuente: Aerofotografía 1990, IGAC

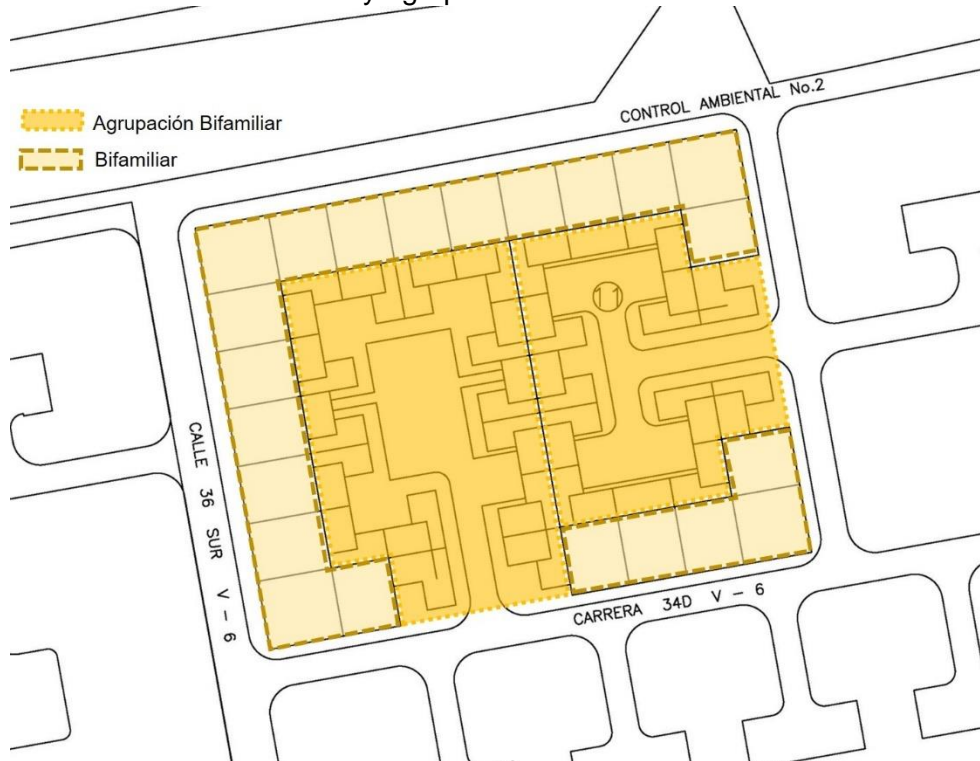
Foto satelital actual.



Fuente: Mapas Bogotá

La disposición de las viviendas permite una mezcla de tipologías dentro de una misma manzana. Se definieron en la imagen 4-17 de forma general las diferentes *morfologías diferenciadas*, en este apartado, se hacen una puntualización de estas y se definieron cuatro tipos de manzanas. Primero se analizarán las morfologías en el Super lote A, pues, las manzanas de esta pieza experimentaron la mayor transformación. La clasificación se da exclusivamente en el tipo de viviendas que contienen las manzanas.

De acuerdo con la resolución de licenciamiento, las viviendas unifamiliares y bifamiliares tendrían un índice máximo de ocupación del lote del 65%, en unos lotes con área mínima de 79m² para los unifamiliares, y 154m² para los lotes bifamiliar.

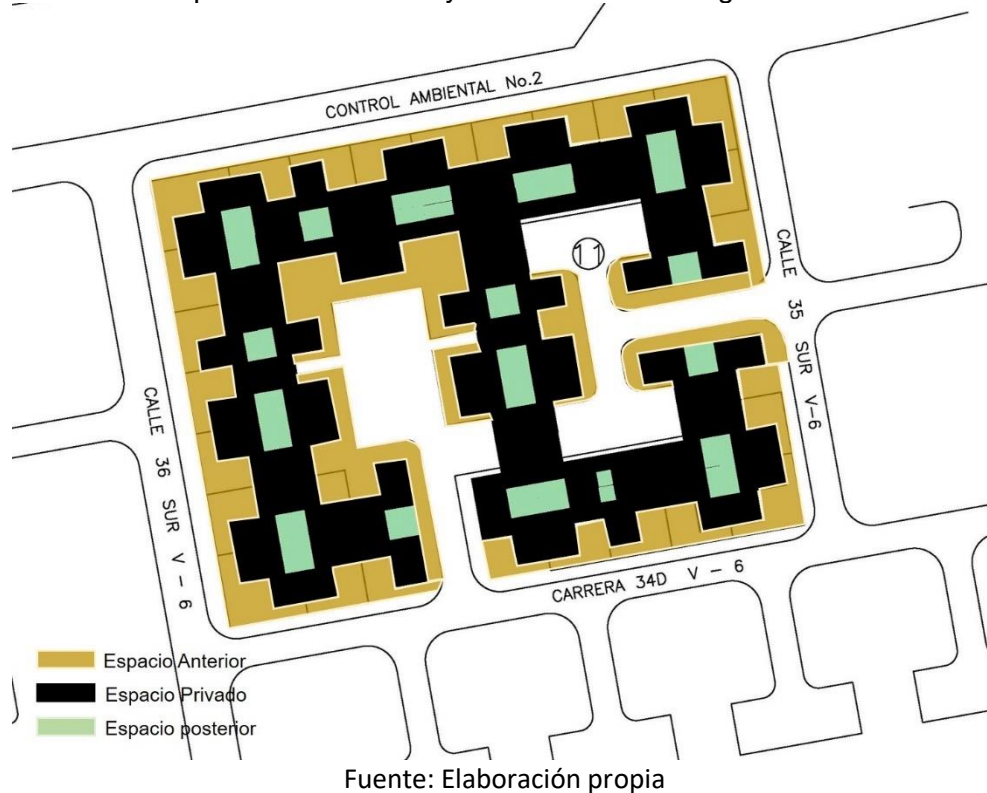
Ilustración 4-10 Bifamiliar y agrupación bifamiliar

Fuente: Elaboración propia

La primera morfología se ha denominado “*Bifamiliar y agrupación bifamiliar*” y es un modelo que se repite en 15 manzanas del super lote C.

La morfología 1 se distingue por la construcción de un módulo bifamiliar afectado por el dinamismo de la orientación y determinado por la localización a contener uso residencial y los que le son complementarios a las viviendas. Se genera un sistema de lotes bifamiliar en la periferia de la manzana que son capaces de contener actividades de manufactura y comercio; al interior de la manzana se dejan unidades de vivienda cuya actividad económica no depende del acceso de productos y mercancías por la malla vial, estas viviendas destinarían espacio para actividades propias de oficina o simplemente una residencia sin otro uso.

En la siguiente imagen se presenta un esquema de la configuración inicial de la manzana resaltando las áreas de antejardín, las viviendas, y los aislamientos posteriores.

Ilustración 4-11 Espacios construidos y abiertos en morfología 1

El dinamismo de la orientación del lote permitía que los tres espacios generen dentro de la misma agrupación diferentes ambientes. El espacio anterior se contempló aun dentro de la agrupación y su uso alternaba entre espacios verdes y espacios duros que en su mayoría se destinaron a la circulación y a estacionamiento. Los espacios posteriores por casa tenían las mismas dimensiones, todos tienen un área de 9m^2 y se entregaba descubiertos.

En la actualidad, el mayor número de modificaciones tienen que ver con la construcción en los patios, bien sea por ampliar el área construida y aumentar área en planta o bien por tratarse de cubiertas livianas.

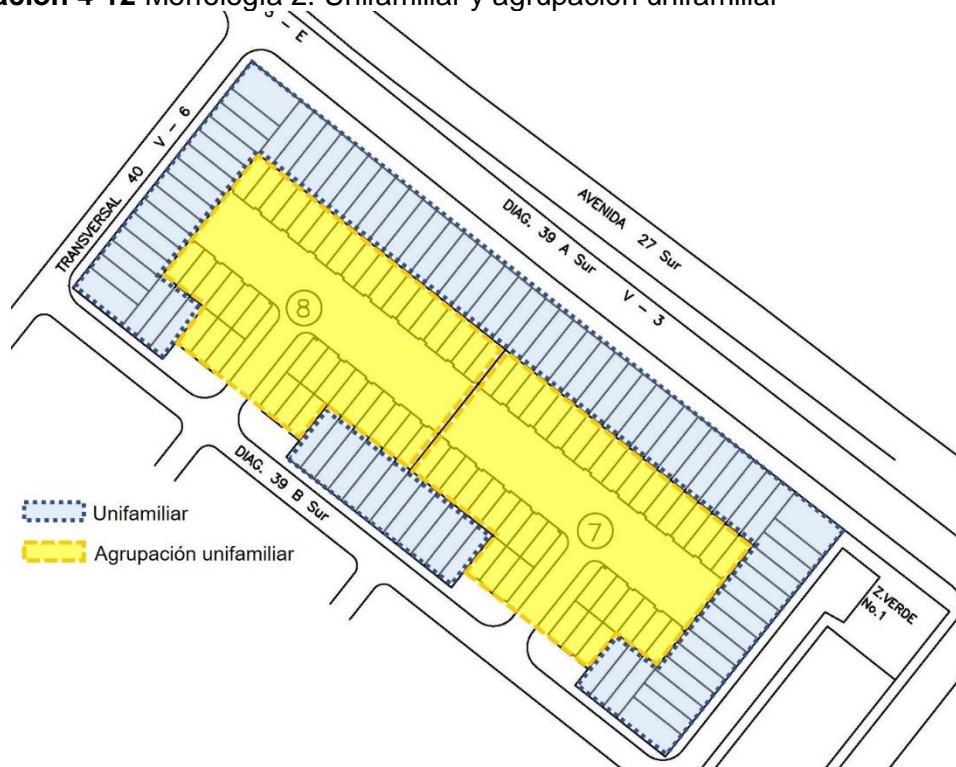
En la manzana elegida para este análisis, se encontró que, de 99 casas construidas, 19% de las viviendas construyeron sobre el espacio destinado a estacionamiento y 30% construyeron sobre el espacio posterior. Las intervenciones en los espacios anteriores se ejecutaron solo en las viviendas con relación directa a la calle, caso contrario a los espacios de esta clase construidos dentro de las agrupaciones, pues se observó la conservación total de las zonas verdes y los senderos de circulación. Ver imagen 4-14.

Imagen 4-14 Configuración actual Morfología 1

Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

La resolución 112 de 1998 se trató de la aprobación del plano definitivo de la urbanización, pero sobre todo de las obligaciones de las obras de urbanismo y saneamiento, además de las áreas de uso público, pero nada menciona de la construcción de los espacios privados. En relación a lo anterior, de acuerdo con el artículo 7 *“las demás disposiciones y obligaciones... contenidas en la resolución 60 de 1978 continúan vigentes”* esto supondría una continuación de la morfología empleada para la configuración espacial en el super lote C, para la construcción del super lote A, pero se observa que del planteamiento inicial, se puso atención en la conservación de las cualidades urbanas, en lo referente al espacio público (perfiles viales, localización de parques y equipamiento), pero las tipologías de vivienda redujeron su área a la mitad, se eliminó el lote bifamiliar y con ello se generó una morfología por completo diferente.

A partir de la siguiente morfología, se evidencian los cambios marcados que produjo el cambio de modelo de ciudad derivado de la planeación económica.

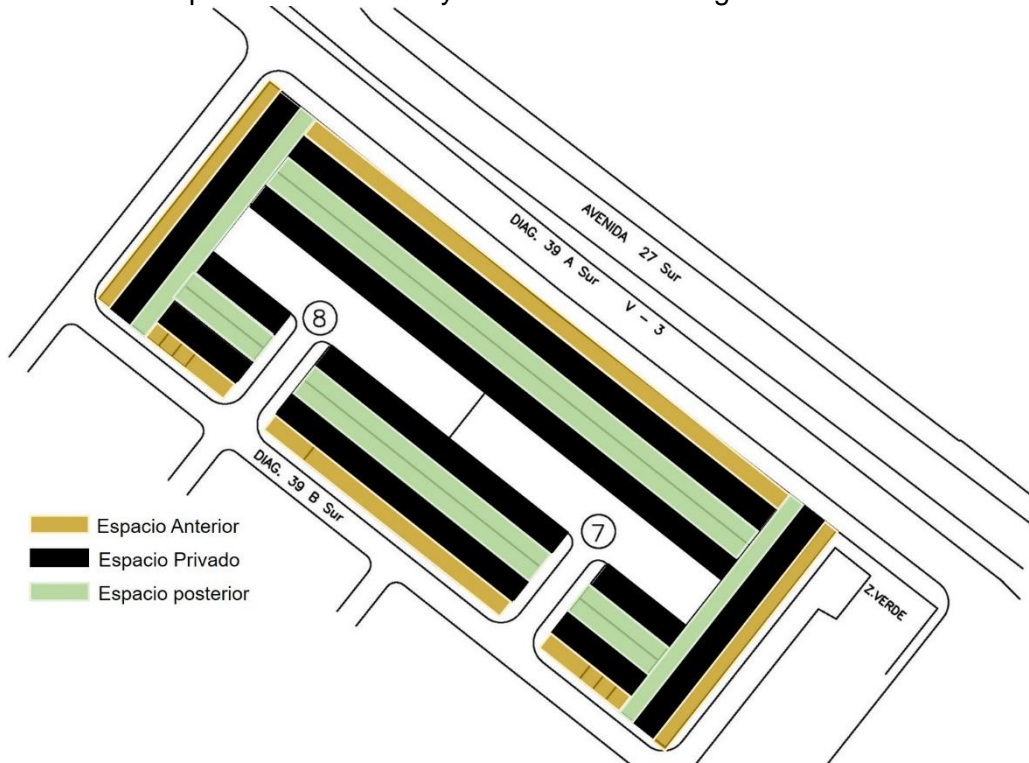
Ilustración 4-12 Morfología 2: Unifamiliar y agrupación unifamiliar

Fuente: Elaboración propia

La segunda morfología se ha denominado “*Unifamiliar y agrupación unifamiliar*” y es un modelo que se repite en 12 manzanas del super lote A y 4 manzanas del super lote C. Estos desarrollos tienen como común denominador la reducción de las áreas de los lotes y de las viviendas.

Esta morfología es una combinación de operaciones comparables con los ejercicios realizados en Frankfurt, en el sentido del ejemplo nacido de la manzana *hausmanniana* que en el texto de Panerai se describe como densa y compacta. En Villa Mayor el gesto se repite a manera de espejo, haciendo una doble crujía, para generar un espacio libre usado de manera común por los habitantes de las agrupaciones.

En la siguiente imagen se presenta un esquema de la configuración inicial de la manzana resaltando las áreas de antejardín, las viviendas, y los aislamientos posteriores.

Ilustración 4-13 Espacios construidos y abiertos en morfología 2

Fuente: Elaboración propia

En general se observa una disposición de las construcciones a manera barra. Las casas perimetrales, unifamiliares, generan tres tipos de espacios: espacio anterior (antejardín), espacio privado (vivienda) y espacio posterior (aislamiento posterior/patio). Las viviendas al interior de la manzana y que integran las denominadas *agrupaciones de vivienda* se componen del espacio privado y el espacio posterior; en este caso, el antejardín se reemplazado por un espacio comunal que tiene como uso estacionamientos y el espacio de circulación de los vehículos.

En esta morfología, solo las unidades dentro de la agrupación tienen solucionado el tema de los estacionamientos, las viviendas unifamiliares que se sitúan en la periferia de la manzana, en teoría, no cuentan con este espacio pensado desde el plan de implantación.

Las disposiciones de dimensiones mínimas del estacionamiento, de conformidad con el artículo 5 de la resolución 60 de 1978, es de 5.00m por 2.50m, y dependiendo de la vía con la que colinden, tendrán un antejardín que iría de 1.50m a 5.00m. Tomando como el mejor de los casos los antejardines de 5.00m, cambiaron su vocación a estacionamiento, en otros casos, las familias prefirieron arriesgar la zona social para suplir este espacio. Las

consideraciones arquitectónicas en estos casos serán graficadas en el siguiente apartado cuando se aborden las transformaciones tipológicas de la vivienda.

La imagen de la manzana tomada como ejemplo está conformada por 162 lotes, en la actualidad se percibe la construcción del 94% de los antejardines y la conservación de 42 patios, solo el 26% de las viviendas no han realizado ampliaciones sobre este espacio.

Imagen 4-15 Configuración actual Morfología 2



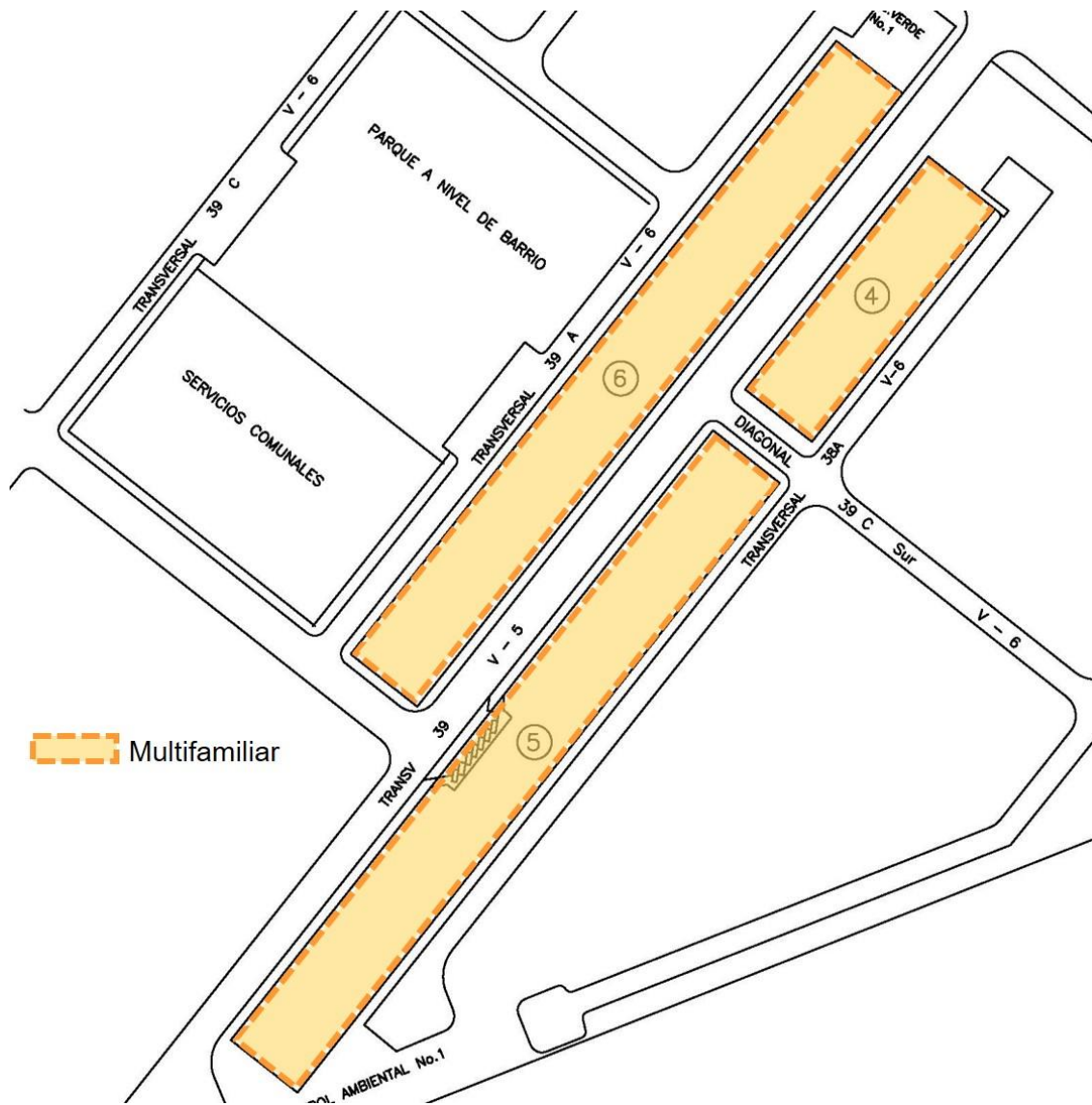
Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

El siguiente caso, la vivienda multifamiliar, aparece solo en el super lote A y se destinó en las manzanas 4, 5 y 6. Por su naturaleza constructiva, no permite la modificación de la tipología y por ende la transformación de la morfología de la manzana. Tales hechos, hacen verificable la continuidad de las condiciones espaciales con las que fue reglamentada la vivienda de este uso.

En los lotes mencionados, se emplazan cuatro conjuntos multifamiliares: Multifamiliar Villa Mayor, Multifamiliar Ciudad Villa Mayor, Alameda de Villa Mayor y Alameda de Villa Mayor II.

Los cuatro conjuntos se configuran en torres de cinco pisos y semisótano que cumple con la función de estacionamiento, antejardines destinados la movilidad peatonal al interior del conjunto y zonas verdes.

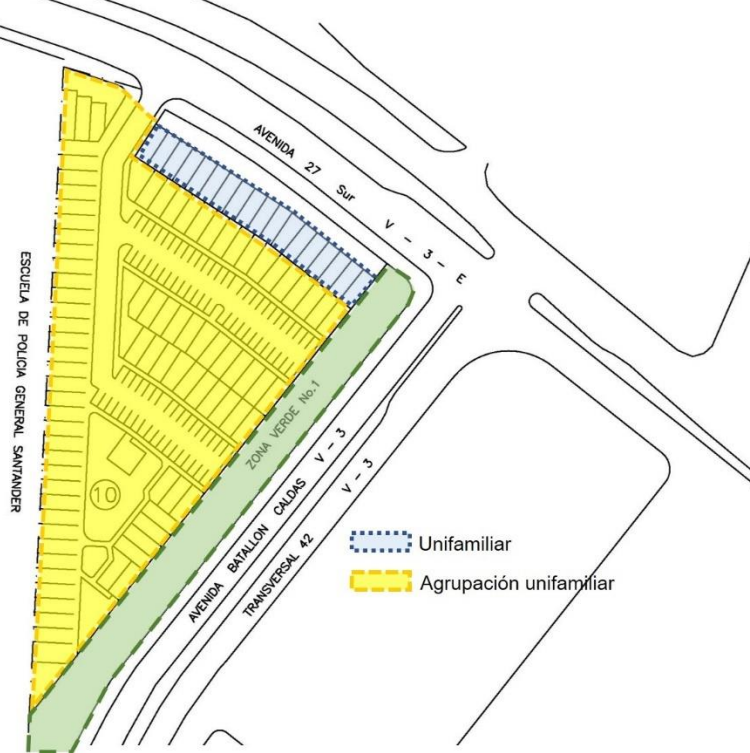
Ilustración 4-14 Morfología 3 Multifamiliar



Fuente: Elaboración propia

La cuarta morfología se ha denominado “Agrupación unifamiliar” y es un modelo único que resuelve el rincón sur occidental de la urbanización, colindante con la Escuela de Policía. La manzana 10 se configura en su totalidad como un conjunto cerrado de viviendas unifamiliares con una entrada vehicular y peatonal, parqueaderos internos y zonas verdes de disfrute exclusivo de los residentes.

Ilustración 4-15 Morfología 4 Agrupación unifamiliar



Fuente: Elaboración propia

Esta pieza al igual que la morfología 2, construye casas espalda con espalda con el propósito de crear un espacio libre de uso privado al interior, con la diferencia que no se contempla un espacio anterior (antejardín). Este gesto se repite dos veces y genera dos espacios abiertos de uso comunal que, para el caso, son usados como parqueaderos contemplando la zona de circulación de vehículos y andenes para la movilidad peatonal. Contra el costado colindante con la Escuela de Policía, usan el sistema llevado a la mitad dejando el espacio abierto privado contra el muro lindero.

Se incluye también una hilera de casas unifamiliares colindante con la avenida General Santander que construye teniendo el espacio anterior, espacio privado y espacio posterior. Ver ilustración 4-15.

Ilustración 4-16 Espacios construidos y abiertos en morfología 4



Fuente: Elaboración propia

La imagen de la manzana 10, está conformada por 104 lotes, en la actualidad se percibe la construcción del 100% de los antejardines y la conservación de 75 patios, el 72% de las viviendas no han realizado ampliaciones sobre este espacio, aunque sí se han construido cubiertas livianas sobre este espacio posterior. El 15% restante de las viviendas han aumentado su área en planta y han ampliado hasta tres niveles este espacio.

Imagen 4-16 Configuración actual Morfología 4



Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

A manera de conclusión, existen dos morfologías predominantes de Ciudad Villa Mayor: La morfología 1 del super lote C y la morfología 2 predominante en el super lote A. Esta conclusión nos permite pasar a un análisis de dos tipologías de vivienda que corresponden a dos etapas diferentes de ejecución y a dos modelos de ciudad que responden a los dos tipos de planificación de los que se trató el capítulo 3.

Por otra parte, se observa que la ubicación de las viviendas dentro de la manzana, determina el nivel de intervención que se puede ejecutar, pues el hecho de estar dentro de una agrupación incide en las decisiones al realizar ampliaciones por los estatutos dentro de estas copropiedades y los ánimos de dar conservación a los conjuntos; contrario al caso de las localizadas en la periferia de las manzanas en las que se evidencio menores restricciones y mayores modificaciones.

Los costados de las manzanas enfrentados al Centro Comercial Centro Mayor, independiente mente del lote de localización, presentan mayores modificaciones de los espacios anteriores, aumento de altura y cambio de uso, tal como se muestra en la siguiente imagen de una vivienda localizada en el super lote A, sobre la Avenida General Santander, frente al centro comercial.

Fotografía 4-7 Transformación de vivienda frente a centro comercial



Fuente: Trabajo de campo

4.5 Transformaciones tipológicas

Realizado el análisis morfológico, este apartado tiene como propósito generar el análisis a la escala arquitectónica de las viviendas. El recorrido realizado ha permitido hacer la reducción de las tipologías a dos clases de vivienda que responden a las etapas de consolidación de la urbanización, esta especificidad se da en razón a que si bien existe también una tipología de apartamentos su número no es influyente ni ha experimentado cambios, caso contrario a la tipología casa, pues del número de viviendas es mayoría. En ese sentido, se hará el análisis de las casas del super lote C, que se conformaban en lote bifamiliar y la casa tipo del del super lote A que responde a una vivienda unifamiliar.

Las modificaciones tipológicas de las viviendas pueden darse de tres maneras como se explica en la siguiente ilustración:

Ilustración 4-17 Esquema crecimiento explosivo de centro periferia

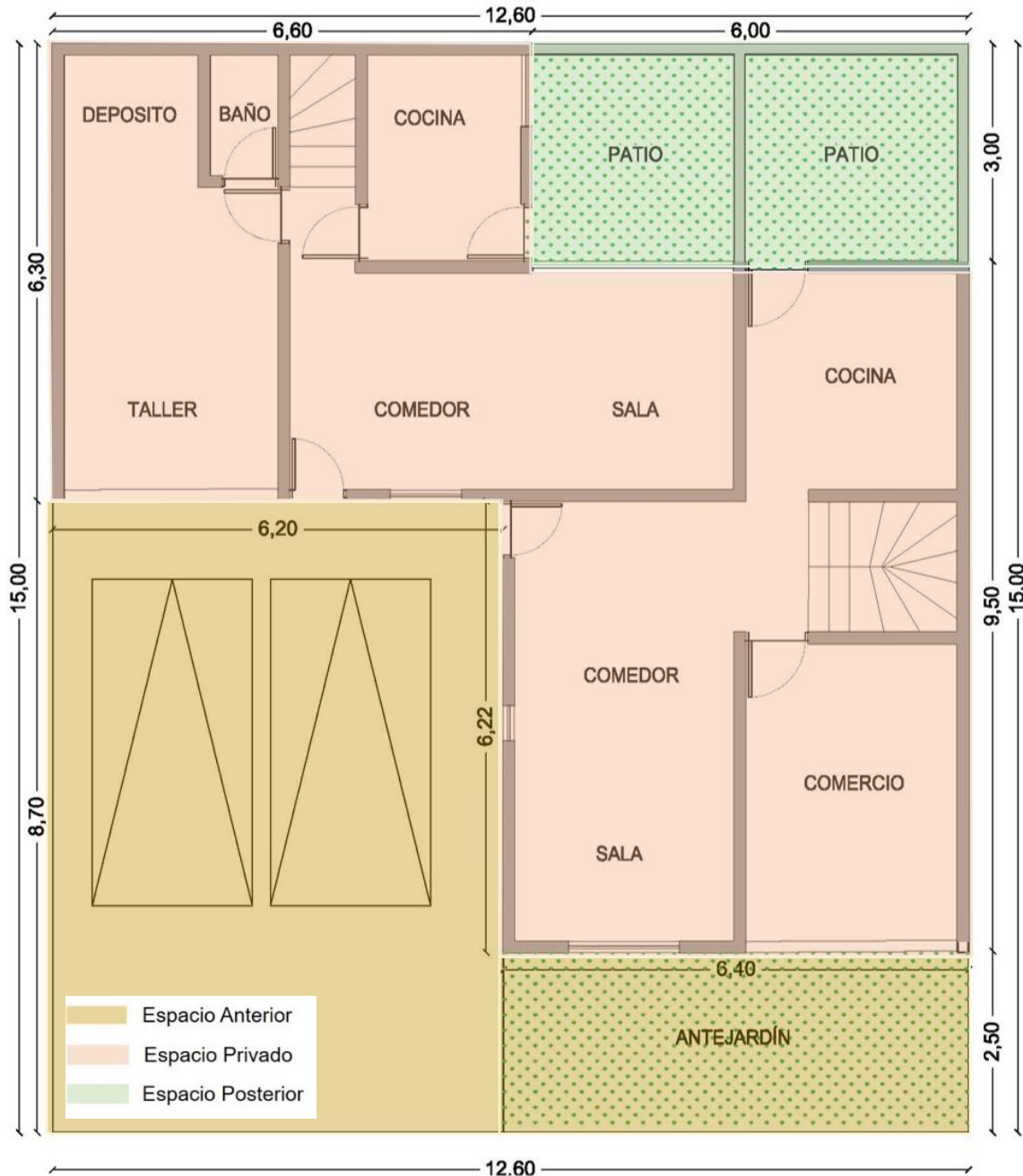


Fuente: Elaboración propia

No existe un orden específico o una razón única por la cual los usuarios y propietarios introdujeron este tipo de reformas. El estudio de campo determinó algunas de las razones de las modificaciones y se hace una distinción entre usos, pues los cambios en este aspecto conllevaron cambios más contundentes.

En primera instancia se analiza el lote tipo del super lote C, cuya configuración se trata de la construcción de dos viviendas, contempla una zona de antejardín y un espacio para estacionamientos. La distribución de la primera planta se presenta en la siguiente ilustración.

Ilustración 4-18 Configuración espacial en vivienda tipo C de Ciudad Villa Mayor



Fuente: Elaboración propia

Mediante acciones de repetición y orientación, este módulo conforma las 15 manzanas iniciales del proyecto. Estas operaciones se relacionan directamente con las técnicas constructivas pues los muros linderos son compartidos entre las casas, lo que permitió ahorro en tiempos de construcción e inversión de material. El sistema estructural, se trata de mampostería simple confinada.

El espacio construido por lote se distribuye de la siguiente manera:

Tabla 4-10 Cuadro de áreas lote Bifamiliar

ESPACIO	ÁREA
Espacio privado (Construido)	102 m ²
Espacio anterior (Antejardín)	16 m ²
Estacionamiento	53 m ²
Espacio posterior (Patio)	18 m ²
TOTAL	189 m²
Fuente: Elaboración propia	

Los usos complementarios a la actividad residencial (explicados en el título dedicado al análisis de la resolución) permitía usos de taller, comercio y oficina. De las operaciones sobre el módulo básico y la localización del mismo dependía el diseño arquitectónico que daría respuesta a estos usos específicos.

Ilustración 4-19 Localización de modulo básico.



- Bifamiliar exterior sobre vía
- Bifamiliar interior de agrupación
- Bifamiliar de rincón interior de agrupación

Fuente: Elaboración propia tomando como base esquema de lote bifamiliar "Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años"

Las viviendas señaladas en color amarillo en la imagen anterior, fueron las casas que más transformaciones han experimentado, pues al no estar atados a una copropiedad, tienen más libertad de intervención, mientras que las casa al interior de agrupaciones, si bien ha introducido algunas modificaciones, deben ceñirse a las disposiciones que el conjunto permita.

Fotografía 4-8 Lote Bifamiliar exterior sobre vía 1. Sin modificar



Fuente: Trabajo de campo

En la fotografía anterior se muestra el estado actual de las casa tipo del super lote C que no se han transformado, se distingue la actividad comercial, el numero de pisos originales, el espacio de estacionamiento y como singularidad estas casas no presentan ningun tipo de cerramiento.

Se observa tambien que dentro del barrio las viviendas han intriducido menos modificaciones estructurales y que a pesar de la existencia del espacio productivo, este no es usado para tal fin, pues los flujos de actividad comercial se concentran en los costados de manzana con frente al centro comercial. Los establecimiento al interior del super lote C satisfacen necesidades comerciales de escala vecinal.

Fotografía 4-9 Viviendas sin incidencia del centro comercial, super lote C



Fuente: Trabajo de campo

En la fotografía 4-10 se observa un ejemplo de las modificaciones más contundentes en esta tipología. Se observan ampliaciones en antejardín, patio, además la vivienda pasó de dos niveles a tres. Pero el cambio más significativo y trasgresor de las normas, es el cambio de uso, pues ahora cumple funciones educativas.

Fotografía 4-10 Lote Bifamiliar exterior sobre vía. Modificado



Fuente: Trabajo de campo

En este caso puntual, las dos propiedades del lote, cambian su uso y el espacio anterior destinado a estacionamiento pasa a ser el espacio de recibimiento de la comunidad educativa.

En la fotografía 4-11 se observa, además, que el cambio de uso producido por este colegio excede este lote y se reproduce por las viviendas aledañas ubicadas sobre la calle 38 sur, donde cuatro viviendas modificaron su uso y su conformación espacial.

Fotografía 4-11 Colegio Walt Whitman



Fuente: Trabajo de campo

Las viviendas al interior de las agrupaciones, como se mencionó, evidencian menores modificaciones, las transformaciones se dan al construir el espacio posterior como se puede ver en la fotografía 4-13.

Fotografía 4-12 Lote Bifamiliar exterior



Fuente: Trabajo de campo

Fotografía 4-13 Construcción sobre espacio posterior

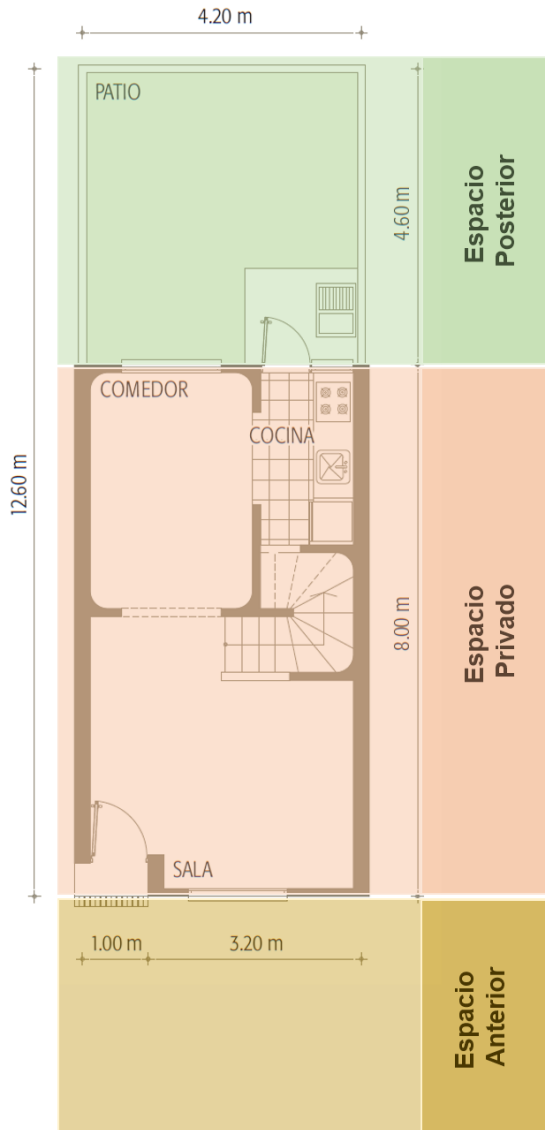
Fuente: Trabajo de campo

El caso de la imagen anterior, se trata de la construcción total del patio por la ampliación de la cocina. Los propietarios de esta casa, tenían la idea de construir en altura en esta zona de la edificación, pero inconformidades de los vecinos no les permitió tal modificación.

El estilo constructivo de toda la urbanización se trata de muros linderos compartidos, por tanto, aparte de los permisos que la norma dicta en la actualidad, se debe llegar a acuerdos con los vecinos inmediatos pues cualquier modificación afecta la estructura del conjunto.

La siguiente tipología analizar, es la de las viviendas localizadas en el super lote A de la urbanización, viviendas unifamiliares de menor área y con configuración arquitectónica totalmente diferente a las viviendas del super lote C.

Ilustración 4-20 Configuración espacial en vivienda tipo A de Ciudad Villa Mayor



El espacio posterior, (*“Patio” Art. 5 de resolución 60 de 1978³⁵*) se destinó a espacios de servicio tales como lavado de ropa y/o depósitos, que a su vez serviría de espacio de separación con los vecinos, permitiendo la entrada de luz y la ventilación natural de los espacios.

En la primera planta, el espacio privado lo conformaba la zona social, el acceso vertical a las habitaciones, comedor y cocina

El espacio anterior, (*“Antejardín” Art. 5 de resolución 60 de 1978*) es un espacio que sirve de entrada al espacio privado. Su ancho varía de 5m a 3.5m y se plantea como una superficie verde con pisos duros destinados a la zona de acceso a la vivienda y continua a lo largo de la manzana.

Fuente: Elaboración propia a partir de imagen tomada de:
 “Cincuenta años de progreso: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo 1959-2009”

La localización de las viviendas dentro de la manzana, al igual que en la tipología anterior, incide en la cantidad y el nivel de modificaciones sobre ellas.

³⁵ La resolución 60 del 13 de Julio de 1978, fue la resolución que aprobó el Proyecto General de Ciudad Villa Mayor

La determinación de una vivienda tipo en este caso, muestra una simplificación u olvido de los principios iniciales del constructor sobre el número de habitantes por hogar y las actividades generadoras de ingreso dentro de la vivienda, pues se observa la eliminación de un espacio destinado a contener tales actividades. Las áreas del lote resultante se sintetizan en la siguiente tabla.

Tabla 4-11 Cuadro de áreas lote Unifamiliar

ESPACIO	ÁREA
Espacio privado (Construido)	33.6 m ²
Espacio anterior (Antejardín)	*21 m ²
Estacionamiento	NA
Espacio posterior (Patio)	19.32 m ²
TOTAL	73.92 m²
* Se toma el antejardín más grande, según lo permite la resolución de licenciamiento 60 de 1078	
Fuente: Elaboración propia	

El área de este lote es el 61% del lote de la tipología 1, pero tratándose en la tipología 2 de un lote unifamiliar, se pondrá mayor atención al área de los espacios construidos y toda comparación con la primera tipología tendrá en cuenta en área de una sola casa del lote bifamiliar.

La configuración inicial de las unidades de vivienda permite los mismo tres tipos de ampliación que se mencionan al inicio de este apartado, pero en este caso, la inexistencia de un espacio para estacionamiento y el espacio destinado a alguna actividad comercial, fueron las principales causas de transformación de las viviendas.

La fotografía 4-14 da muestra del estado de entrega de las casas y el espacio anterior, la fotografía 4-15 evidencia la construcción en antejardines como respuesta a la falta de estacionamientos y espacio productivo.

Fotografía 4-14 Antejardines originales

Fuente: Tomado de “Cincuenta años de progreso: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo 1959-2009”

Fotografía 4-15 Construcción en antejardín

Fuente: Trabajo de campo

La dimensión de los antejardines varia respecto a la vía colindante dando un rango de 1.50m a 5.00m en la que se prohibió su construcción. En el mejor de los casos, los antejardines de 5.00, se usaron como estacionamiento, trasgrediendo su uso original, pero en zonas con antejardines menores significó el sacrificio de la zona social en la primera planta de la edificación. Este tipo de modificación se dio sobre todo en casas sin incidencia de centro comercial.

Fotografía 4-16 Viviendas sin incidencia del centro comercial, super lote A

Fuente: Trabajo de campo

En la foto anterior se evidencia además la construcción en altura incluida la zona de antejardín.

Fotografía 4-17 Construcción en espacio posterior

Fuente: Trabajo de campo

La fotografía 4-17 retrata la construcción sobre el espacio posterior de la edificación, en las que se evidencia, además, un sistema constructivo no permitido, la ampliación se trata de mampostería simple sin ningún tipo de refuerzo de vigas o columnas.

Frente a las modificaciones dadas por alguna actividad diferente a la residencial, se encontraron edificaciones, igual que en el super lote C, supliendo necesidades de equipamientos, en su mayoría se encontraron jardines infantiles. Las actividades comerciales vecinales son normales al interior del barrio y desarrollan su actividad en el primer piso de la vivienda. En su mayoría se trata de tiendas de barrio dedicadas al comercio de alimentos y misceláneas.

Los cambios más contundentes en el super lote A, son los relacionados con la construcción del centro comercial Centro Mayor, pues, las casas localizadas sobre la avenida General Santander, solo una casa conserva el antejardín y la altura inicial de la urbanización.

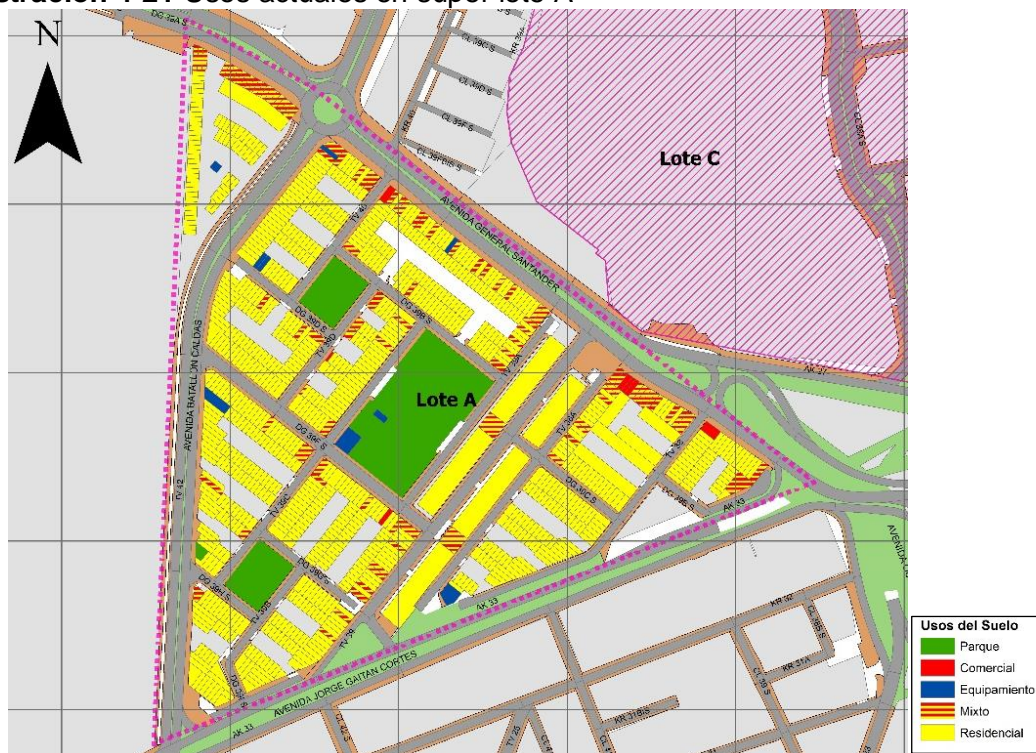
Fotografía 4-18 Viviendas con incidencia del centro comercial, super lote A



Fuente: Trabajo de campo

En cuanto al tema de usos, estos frentes de manzana afectados por el flujo comercial de Centro Mayor, no abandonan la actividad residencial, de los 109 predios colindantes a la avenida General Santander, 51 combinan la actividad comercial con la residencial, 6 predios cambiaron por completo su uso pasando 5 predios a uso totalmente comercial y 1 a desarrollar actividades de jardín infantil, los 47 predios restantes contienen la actividad residencial exclusivamente.

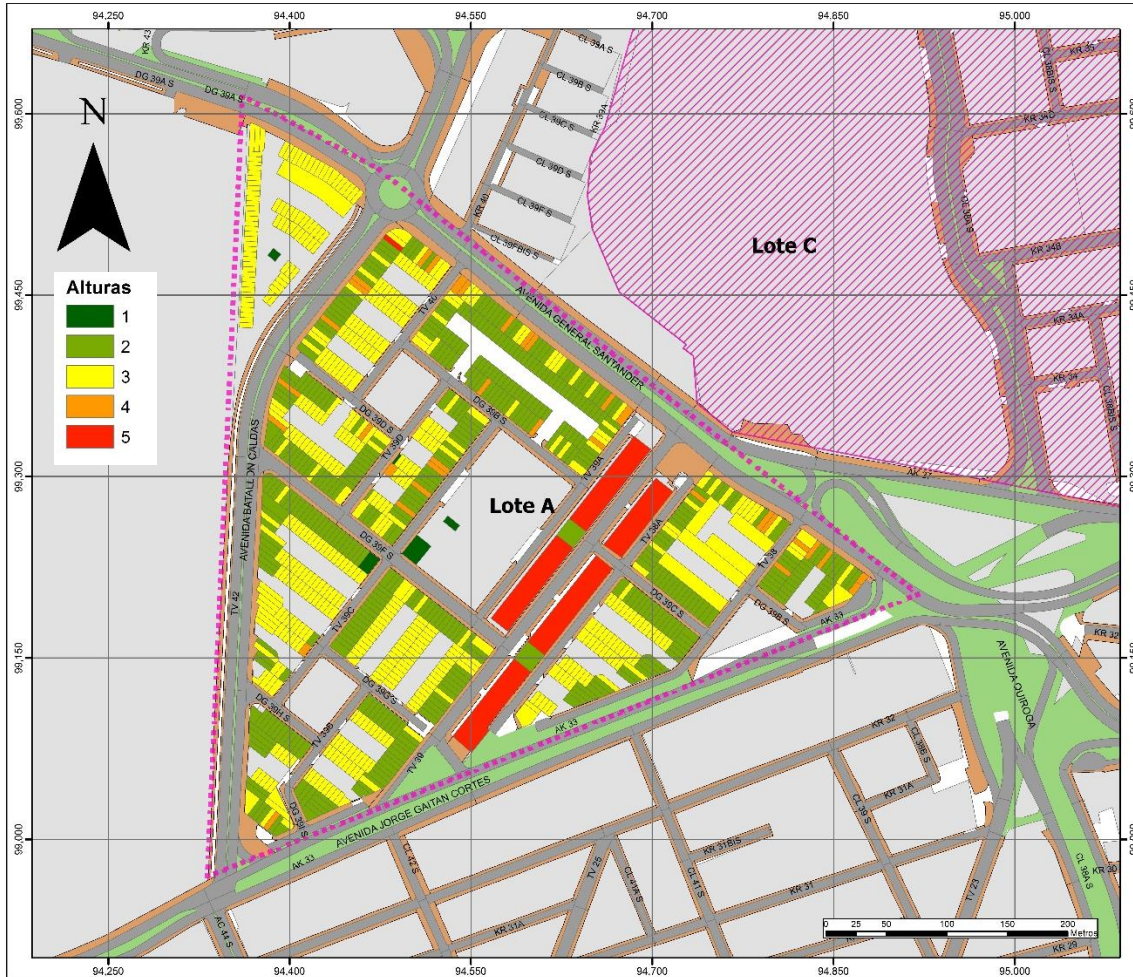
Ilustración 4-21 Usos actuales en super lote A



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base información catastral IDECA

La siguiente ilustración muestra el estado actual de los predios del super lote A en lo referente a las alturas.

Ilustración 4-22 Alturas actuales en super lote A



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base información catastral IDECA

Igual al comportamiento en el super lote C, los cambios más significativos en las tipologías, referente a las ampliaciones en altura, se presenta en la periferia de las manzanas, la construcción de antejardines, por el contrario, presenta mayor variación en comparación con la primera etapa de desarrollo de la urbanización, pues solo se conservan 19 antejardines de los 417 predios con este requerimiento espacial.

Ilustración 4-23 Alturas actuales en super lote C



Fuente: Elaboración propia, teniendo como base información catastral IDECA

4.6 Conclusiones

Realizado el análisis del espacio público y privado de la urbanización, encontramos que existen características en el diseño y construcción de los espacios públicos transversales a ambas etapas de desarrollo.

Por otra parte, el urbanizador se vale de los discursos de la ciudad funcional para la promoción del proyecto, asimilando los postulados en París que justificaban las intervenciones en la ciudad como la oportunidad de mejorar como sociedad, cuando en el fondo se trata simplemente de la promoción de un negocio inmobiliario, cosa que no está mal, pero si se compara la pastura del sector privado en la ciudad europea, las diferencias radican en el propósito de inversión para las intervenciones en París y Londres con la

finalidad de consolidar ciudades capitales, en cambio, la postura del agente privado en Bogotá, solo se limita al crecimiento que pueda a portar a su patrimonio la venta de viviendas

Pese a la resolución del licenciamiento, el análisis de los cambios morfológicos y tipológicos, demuestra que Ciudad Villa Mayor es una urbanización con una única norma reglamentaria, en la que confluyen dos modelos de urbanización.

Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

Las conclusiones de este trabajo final de maestría, se agrupan en tres grandes temas que fueron analizados en los anteriores capítulos. Estos temas, se ocupan de tres niveles de impacto y su orden representa jerarquía en temas de escala, partiendo de la generalidad e impacto de las normas en la ciudad, pasando por la evaluación del espacio urbano conformado por los espacios públicos en la urbanización, y terminando por las transformaciones de las unidades de vivienda.

5.1.1 Las normas y los modelos en la urbanización

En términos de la planeación, en Villa Mayor podemos hacer una distinción sobre dos conceptos de ciudad mencionados por Alice Beuf: *La ciudad productiva y la ciudad para producir*. El estudio de las normas y e investigaciones sobres las áreas residenciales al respecto, además de la evaluación realizada en este trabajo, son evidencia de la influencia del capital en la imagen de los proyectos inmobiliarios.

El análisis de las intervenciones en la ciudad europea, se realizó principalmente para obtener herramientas derivadas de la experiencia en los modelos de gestión; en este sentido las acciones del sector privado son analizadas en comparación con las actuaciones en Paris, pues, la importancia del negocio es transversal en los dos ejemplos, así como lo es el papel de la banca: grandes Bancos en Paris y Corporaciones de ahorro y vivienda dirigidas por importantes grupos económicos en Colombia, la diferencia radica en el concepto de ciudad que tenía cada actor privado, pues la construcción de grandes vialidades, la relación con grandes hitos de la ciudad, la mejoría de las redes de servicios públicos y la conexión con los barrios eran posturas enfocadas a hacer de Paris una ciudad capital; por su parte, el sector privado en Colombia, con las propuestas de áreas

residenciales, no impulsó una imagen de ciudad capital sino simplemente un aporte a la construcción de viviendas. Cabe mencionar la comparación de la actuación del sector privado con la concepción de *ciudad jardín* donde, aparte de analizar el problema de la gestión municipal y la financiación de la construcción, se tenía un sentido del fortalecimiento de las relaciones sociales y los beneficios que estas podrían traer y así formar poblaciones autosustentables, en Villa Mayor y en la mayoría de las urbanizaciones realizadas por el sector privado en esa época, la debilidad de la gestión Distrital y municipal era beneficiosa por las subjetividades latentes en las obligaciones del constructor en cuanto al área de las cesiones y el estado en que se entregaban al distrito. Es normal encontrar en la actualidad zona verdes, pertenecientes a cesiones públicas, sin ningún tipo de tratamiento ni aprovechamiento de los residentes.

En Ciudad Villa Mayor, la inversión privada fue por completo quien determinó la imagen de la urbanización, pero no *per se* representa un resultado en el que solo primó la generación de capital en deterioro de las cualidades urbanas entregadas a los residentes. La urbanización se concibió en un momento en el cual los estudios de la ciudad apuntaban a un discurso de crecimiento lógico y funcional, por lo cual *“Los discursos, los modelos, las necesidades, los valores de una sociedad, ya sea la “burguesa o la capitalista”, han definido el tipo de vivienda y su forma residencial”* (Maya, 2007)

La idea no tendría que actuar directamente en criticar al sector privado ni culparlo exclusivamente de la perversión de la ciudad, pues, se reconoce que, así como la actuación de los agentes privados y el Estado han hecho parte de la consolidación de la ciudad (Mondragón, 2007, pág. 86) los fenómenos que transforman el espacio urbano y en el caso específico, las áreas residenciales, tienen mucho que ver con los deseos de los demandantes de soluciones de vivienda, deseos que son permeados por calidad de vida, acceso a ingresos adicionales que la vivienda pueda aportar y cambios en la constitución de las familias.

Lo que tendría sentido evaluar es el papel de los agentes privados en la mejoría de la calidad de las urbanizaciones y de la vivienda si se compara con las propuestas del sector público, en este sentido si se piensa en la primera etapa (1949-1954) del *Barrio Alcázares* en Bogotá, promociona por el ICT, donde la definición de las unidades de vivienda daba pie al crecimiento progresivo y no se enmarcó en una normativa rígida que suponía la

conservación del conjunto desconociendo las decisiones futuras de los propietarios de los predios. Se analiza la postura en la concepción del *Barrio Muzú*, también del ICT, en esta urbanización además se destaca el referente de Frankfurt de barrios construidos en *bloques de casas entremedianeras* con antejardín y en algunos casos patio haciendo operaciones de repetición en la implantación y por otro lado usando la modulación y la sistematización para la creación del conjunto; además sobresale que desde un primer momento se descartó un diseño urbano en favor de la movilidad en automóvil por tratarse de una población objeto que no precisaría el uso del carro privado, en este aspecto, se genera una separación del peatón y el automóvil que determina el diseño urbano del barrio. Villa Mayor desde el inicio consideró vital este tipo de movilidad, razón por la cual los perfiles de vía son eficientes, por tanto, resulta paradójico que en las viviendas unifamiliares del super lote A, se prescindiera del espacio de estacionamiento para las viviendas ubicadas en la periferia de la manzana.

Para comparar de manera más directa este planteamiento, es prudente medir con *Ciudad Tunal*, urbanización del BCH, construida bajo las directrices del acuerdo 7 y planeada dentro de los criterios de *Ciudades dentro de la ciudad*. En este caso, se encuentran características de emplazamiento similares, como el ser un enclave vacío en medio de la ciudad construida, aledaña a barrios de manzanas compactas de desarrollo progresivo e informal y al icónico barrio Inglés también colindante a Ciudad Villa Mayor, además de su conexión con importantes vías de la malla principal de ciudad. Ciudad Tunal tiene un área bruta de 82has, y dentro de su diseño, se contemplaron y construyeron, agrupaciones de vivienda, áreas comerciales, centros comunales, servicios de educación y salud, espacios abiertos y zonas verdes; Ciudad Villa Mayor carece de equipamientos de salud y educación y hasta la construcción del centro comercial carecía de áreas comerciales que realmente convirtieran a la urbanización en un polo de desarrollo de empleo y comercio como se pretendía en la venta del proyecto y en las condiciones para construir en un multicentro.

Los tres casos mencionados, promovidos por instituciones públicas, muestran mejor calidad si se compara con la propuesta del sector privado en Ciudad Villa Mayor, en especial Ciudad Tunal, que con una única tipología edificatoria (multifamiliares de cinco pisos), fue capaz de ofrecer soluciones de vivienda con mejores cualidades urbanas complementarias, más si se evalúa bajo la premisa de convertirse en polo de actividad en el ámbito de implantación; la construcción de equipamientos de salud (Hospital El Tunal),

educativos³⁶ (tres centros integrales para escuelas primarias y cuatro unidades básicas para educación media y bachillerato), religiosos y el centro comercial, no solo funcionan para la población residente de los conjuntos sino que además son usados por la población de los barrios vecinos que tenían alguna carencia de estos equipamientos. Esta urbanización se implantó y empezó a relacionarse con equipamientos de escala metropolitana como lo es el parque El Tunal, con propuestas de vivienda como Tunal Experimental promovido y construido por el ITC, y uno de los INEM, propuesta educativa que desde 1969³⁷ no solo revolucionó el modelo de aprendizaje, sino que también la forma de construir colegios.

Ante toda esa propuesta del sector público, la propuesta de Ciudad Villa Mayor resulta famélica en términos de equipamientos y en las relaciones con los barrios vecinos, pues teniendo en cuenta el trabajo de análisis que hace el constructor (capítulo 4, apartado 4.2) y la justificación de la implantación como un foco de actividad mixta, los resultados muestran que no realizó un aporte a la generación de nuevos dotacionales y no anticipó, que si bien la presencia de grandes vías facilita la conexión a los diferentes centros de empleo, esta misma ventaja se vuelve en contra al convertirse en barreras con los barrios aledaños, que a fin de cuentas en la actualidad, solo tienen al centro comercial como excusa para entrar en la urbanización.

Si se analiza bajo la localización e importancia de los equipamientos en los ejemplos europeos, vemos que en París aparecen las *manzanas con función única* y *manzanas-equipamiento* dadas las condiciones de la incapacidad de las manzanas de articular el interior con multiplicidad de funciones (Panerai, 1980, pág. 48), en Londres, por otro lado, los equipamientos se localizaban en el corazón del planteamiento con la idea de accesibilidad para todos los residentes, o el ejemplo de Ámsterdam, en el barrio Spaarndammerbuurt donde a diferencia de París, los equipamientos se integraron y cumplían las reglas de fachada y vacíos dentro de la manzana para su funcionamiento (Panerai, 1980, pág. 85), en todos los casos el tema de los equipamientos llevaba igual

³⁶ Uno de los centros integrales en la actualidad sirve como sede temporal de la actividad educativa de las unidades básicas y de colegios oficiales de la localidad de Tunjuelito, pues estos han entrado en obras de mejoramiento de la planta física.

³⁷ Gobierno de Carlos Lleras Restrepo, Decreto 1962 de 1969.

importancia al tema de la vivienda, dada la relación natural y nunca descartable de residir con los beneficios de la cercanía y la integración de dotaciones urbanas. Ciudad Villa Mayor, por el contrario, se preocupa por la construcción de casas y en responder a unos índices de cesiones, pero al evaluar los equipamientos solo se construyeron una iglesia, un teatro y posteriormente un preescolar cuya localización no es privilegiada, pues se encuentra en un extremo de la urbanización en el super lote A.

El planteamiento de *ciudades dentro de la ciudad*, fue determinante en la formación del discurso de constructor, pero los resultados apuntan a concluir que estas ideas se incluían más por los requerimientos que exigía el multicentro del sur en cuanto a la mezcla de usos y características urbanas, como la conexión con los diferentes centros de empleo, que a la consolidación de un modelo de urbanización acorde con las políticas urbanas a las que apostaban los estudios de Bogotá en los años 70, especialmente el de Fase II.

Los estudios de los años 70 en Bogotá y diferentes propuestas en el contexto latinoamericano³⁸, apuntaban a avanzar hacia un modelo de vida urbana con multacentralidades, pero a cambio, producto de la débil voluntad política y a la consolidada fuerza del capital, dimos con un urbanismo funcional segmentado que dio lugar a una gran segregación espacial y social, fuente de un gran malestar y tensiones sociales urbanas, que en el contexto de la pandemia se han exacerbado, debido a la distancia de los centros de empleo y la zonas de residencia de la clase trabajadora.

De tener una normativa fuerte, en términos de dar prevalencia a la funcionalidad de la ciudad y no reducir los resultados de los estudios a unas cartografías para señalar una zonificación, y no solamente a la generación de capital, hubiera sido posible que en toda la urbanización se replicaran la tipología edificatoria de la primera etapa de construcción³⁹, la del super lote C, pero la realidad fue que el *Acuerdo 7 de 1979* y el *Acuerdo 6 de 1990*, permitieron que la construcción de los espacios privados, fueran determinados por la generación de ganancias. Si se hace un análisis entre los dos productos inmobiliarios y las resoluciones que los avalaron, en términos de índice de construcción y ocupación hay

³⁸ Conjunto Claypole, Buenos Aires; Tlatelolco, CDMX, Ciudad Tablitas, Caracas (Serna, 1991)

³⁹ El análisis de las tipologías se presenta en el título 5.1.3, en este sentido, la reflexión resalta la calidad de las viviendas de la primera etapa, que se localizó en el super lote C.

cumplimiento de lo dispuesto en la resolución 60 de 1978, el problema radica en que la reducción del lote para generar más viviendas por manzana limita el diseño arquitectónico. El análisis tipológico ha demostrado que las calidades espaciales en la primera tipología eran superiores a la segunda y fue esta última, la que al reducir sus áreas y eliminar espacios impulsó la transformación fruto de las necesidades (espaciales y económicas) de los propietarios y usuarios de los predios.

Se puede concluir que el planteamiento teórico y económico de Ciudad Villa Mayor estuvo en consonancia con la idea de una ciudad funcional que tomó en consideración las propuestas de los estudios de Fase II, Ciudades dentro de la ciudad y del plan de desarrollo del periodo de gobierno de Misael Pastrana. Sin embargo, la consolidación de la urbanización bajo este planteamiento se vería afectado por normativas que se enfocarían más en la generación y mejora del capital privado, generando una ciudad enfocada en la inversión del mismo, pero con políticas territoriales débiles y reducidas a un conjunto de normas/códigos *basados en el estudio económico de los procesos de valorización y desvalorización de la tierra urbana*. (Salazar, Apuntes de clase: Planeación y Gestión II, 2016)

5.1.2 El espacio urbano

En el siguiente grupo de conclusiones, se presentan lo definido por el análisis del espacio público en la urbanización. Aunque teniendo las facilidades dadas por el vacío en la normativa bogotana (Acuerdo 7 de 1974 y Acuerdo 6 de 1990) en cuanto a los requerimientos de espacialidad, Ciudad Villa Mayor se destaca por tener vías adecuadas para el tránsito de vehículos de los residentes, dos escalas de parques que sirven a la recreación pasiva y activa, además de ser implantados bajo una lógica que se repite adaptándose a las irregularidades de cada uno de los lotes, pero permitiendo el recinto humanizado del que hablaba German Samper y mencionado en este trabajo en el título 4.1.3. del capítulo 4 cuando se analiza la urbanización en el tipo área de intervención.

Frente a los objetivos trazados en la investigación de Samper, se concluye que los gestos urbanos que definen la humanización de la ciudad se cumplen no solo en los términos medibles de la arquitectura y el diseño sino en el nivel de apropiación y sentido de pertenencia de los habitantes de la urbanización. Por otro lado en lo que si existe falencias,

es en la definición de un barrio integrado de resuelva dentro de sus límites las necesidades de la vida urbana, pues aunque se cuente con parques de dos escalas y vías que posibilitan la movilidad de manera eficiente, en la urbanización no se contempló la creación de centros educativos o de salud, razón por la cual, las viviendas se modificaron para resolver estas demandas dentro del mismo ámbito del barrio, lo que a pesar del esfuerzo deja entredicho la idoneidad de estos espacios para el desarrollo eficiente de estas actividades; por ejemplo el Colegio Walt Whitham usa los parques de la urbanización como espacio de recreo de los estudiantes, pues los espacios destinados a los estacionamientos, son insuficientes para albergar la realización de deportes o actividades recreativas tan normales en niños y adolescentes.

5.1.3 Transformaciones de las viviendas

Es evidente que la imagen en lo referente a las unidades de vivienda de los lotes A y C, presentan diferencias tipológicas. Las unidades de vivienda del super lote A presentan baja en la calidad de las áreas y la configuración de los lotes, siendo evidente que la regularización en lotes unifamiliares y rectangulares, deja limitado el diseño arquitectónico. Al no estar contemplado el espacio del empleo en el lote desarrollado bajo la norma de la ciudad como negocio, los usuarios modificaron la tipología haciendo ampliaciones sobre el antejardín, utilizando la primera planta para el desarrollo de la actividad económica, dejando la función de residir en el segundo nivel y además ampliando en altura para completar los espacios necesarios para la vida de los residentes. Esto en el mejor de los casos, pues dada la influencia del centro comercial Centro Mayor, algunas de las casas con frente a él, modificaron su uso a totalmente comercial.

Caso contrario en el super lote C, el hecho que se contemplara un lugar para el empleo, cualquiera que este fuese, libera a los usuarios de la necesidad de reemplazar espacios como los destinados a la zona social para generar algún tipo de negocio que les represente rentabilidad o a la necesidad de un lugar de parqueo, que para las familias de clase media en el contexto Bogotano es un espacio indispensable. Es claro, que se presentaron modificaciones, pero en comparación al super lote A, aun son perceptible las operaciones de localización y orientación de los lotes bifamiliares, una preocupación por las zonas verdes comunales y la conservación de los patios, aunque la mayoría se cerraran con cubiertas livianas, no perdieron su propósito inicial de ser un espacio de servicio.

No se exploraron a fondo, en esta investigación, las determinantes económicas derivadas del auge y la caída del UPAC, pero es indispensable mencionar que este modelo de financiación dinamizó la industria de la construcción en pro de mover la economía del país, pero sobre todo atomizó la producción privada de la vivienda, con la creación de las corporaciones de ahorro y vivienda encargadas de promover el ahorro y focalizarlo hacia la industria dominada por los agentes privados de la construcción (Mondragón, 2007).

A lo largo de este trabajo final, fue recurrente hacer dos tipos de distinciones que responden a los modelos que sucedían cuando se formulaba y construía la urbanización, por un lado, el modelo formulado a partir de las enseñanzas de los estudios de *Fase II* y *Ciudades dentro de la ciudad*, sujeto al diseño de una unidad habitacional que respondía a un índice de personas por familia y la posibilidad de hacer productiva la vivienda; por otro lado, el modelo de ciudad que responde a las demandas del sector privado de la construcción, que vio en la aplicación de los acuerdos de la planeación económica la oportunidad de aumentar ingresos dando soluciones de áreas residenciales, que si bien se construyeron con criterios de diseño urbano eficiente, dejó el diseño de las casas en un nivel inferior si se compara con el primer modelo. Tales carencias llevadas al diseño arquitectónico, obligaron a los propietarios y usuarios a transformar radicalmente las viviendas localizadas en el super lote A, pues, como se mencionó anteriormente la urbanización tenía vigentes las condiciones que se dictaron en la resolución de licenciamiento desde 1978, y tales reglas permitían tener un espacio productivo dentro de la vivienda y, por ende, su uso con fines económicos estaría permitido.

Se habla entonces de dos tipos de modelo de planeación, y dos unidades habitacionales dentro de un mismo planteamiento de proyecto urbano, desarrollado en un punto histórico neurálgico en el que confluyeron dos tipos de urbanización en un mismo espacio.

5.2 Recomendaciones

Las áreas residenciales, deben estar acompañadas en todas las fases de gestión de adecuados mecanismos de análisis de circunstancias sociales, políticas, económicas y espaciales a fin de moldear una idea de proyecto integral. La arquitectura y diseño de la ciudad debe entender al usuario y le debe permitir la transformación de su vivienda. La experimentación con colores, texturas, vanos, jardines, ruido, tendrán incidencia directa en los gestos vitales de su rutina y su relación extramuros, pero tales experiencias deben

equilibrarse dentro de la relación entre la arquitectura y el diseño urbano de la urbanización. De acuerdo con Panerai, en *“Proyectar la ciudad”*, la liberación de la arquitectura y del urbanismo de *“obsesiones formalistas”* e *“inercias tecnócratas”* llevarían, al proyecto urbano a *“una reivindicación política en la que supone una nueva formulación del papel de los urbanistas y de sus relaciones con los ciudadanos y con la administración.”* (Panerai P. , 1999, pág. 40), tal reivindicación, traería beneficios a la ciudad de acuerdo con modelos de planeación que desde hace 50 años formularon la manera más adecuada de formar la ciudad, resultado de disertaciones sobre el territorio y las relaciones sociales, económicas y arquitectónicas de los centros urbanos. Es por eso que los elementos teóricos de *ciudades dentro de la ciudad* deben recuperarse, y claro, adecuarse al momento histórico y a las condiciones de la ciudad de Bogotá en específico y a la realidad de las ciudades colombianas en general. Se reconoce la importancia del negocio inmobiliario como dinamizador de la economía, de ninguna manera se puede descartar la participación de los agentes privados, pero no pueden ser los protagonistas de la construcción y menos de la regularización de las normas.

La culminación de esta investigación se dio en medio de la crisis producida por la propagación del COVID-19, situación que inevitablemente volcó la vida por completo a la evaluación del hábitat y a repensar la escala de la vivienda como la expresión mínima del quehacer del arquitecto, y por lo tanto afectar sus dimensiones en términos mensurables e incommensurables. Hablar de vivienda, como cualquier acto creativo, es someter el concepto a las condiciones del conocimiento acumulado, a las reglas de la sociedad como conjunto y a las restricciones del tiempo y el espacio.

Pues bien, este momento, dicta el fin de los límites públicos y privados del espacio. La casa hoy es el pueblo, la ciudad, la opción de la economía, el refugio y el contenedor de los sentimientos de quiénes la habitan. Estas serían las dimensiones incommensurables de la vivienda, pensando en el nivel base de habitar. Pero, la evaluación mensurable de la vivienda, no puede olvidar el entorno y simplemente mirar la casa en términos introspectivos como la respuesta al miedo que representa hoy el exterior. Volver a pensar en la *máquina para vivir* no debería volver a la planeación de las ciudades a los planteamientos modernistas que negaban la escala peatonal. Muy por el contrario, las áreas residenciales deben ser alternativas que se enfoquen en construir ciudad coherente con las demandas de la población, no en sacrificio de la misma, ni responder únicamente

a las demandas dictadas por el mercado inmobiliario de las grandes constructoras. Para lograr esto, es necesario que el sector público se desmarque de la función de dictar normas susceptibles a las suposiciones del mercado y además fije criterios de evaluación que no se limiten a la determinación de porcentajes de cesiones públicas o cargas urbanísticas, y vea los ejemplos mundiales en términos de gestión y trabajo mancomunado del Estado y los privados. Un buen ejemplo es la gestión en las propuestas de las *Siedlungen* en Frankfurt o la postura firme de las autoridades públicas en Ámsterdam con una promulgación de ley de vivienda en 1902, que a la luz de la planeación colombiana resultaría progresista, aunque paradójicamente, en la primera mitad del siglo XX dio sus primeros pasos con interesantes propuestas promovidas por el sector público, pero que con el fortalecimiento del sector privado se relegó por completo.

La conformación de la ciudad, mediante la creación de áreas residenciales, en la actualidad se da en términos de tablas de Excel que, al momento de definir la cuota de la vivienda social para los grandes proyectos, se convierte en el dolor de cabeza de los componentes urbanos al momento de dar cierre financiero a las etapas de construcción y al proyecto en conjunto. Si las normas no se trataran solo de textos y porcentajes, y en cambio se pensarán en la dimensión multiescalar de la ciudad, Bogotá en específico y las ciudades colombianas en general, estarían listas para humanizar su espacio, pero además para enfrentar los posibles eventos venideros de la limitación de la movilidad, y arriesgar así la economía ante la imposibilidad del desplazamiento a zonas exclusivas de empleo,

Bogotá, pese a que los planteamientos de Fase II y *Ciudades dentro de la ciudad* tuvo influencia sólo teórica sobre algunos proyectos de áreas residenciales⁴⁰ al no concretarse en una norma para la ciudad, se acercó a proponer una ciudad amigable, que reducía los desplazamientos y satisfacía las necesidades sociales en una escala de proyecto urbano, cercana en todos los sentidos a los habitantes. En términos de la historia de la planificación, esta teoría se presentó como *novedosa* de la mano del urbanista Carlos

⁴⁰ Se cuentan entre estas experiencias los casos de Ciudad Kennedy, Ciudad Tunal, Ciudad Salitre, Ciudadela Colsubsidio, Ciudad Bolívar y Parque Central Bavaria. En 1991 la Revista Escala haría una interesante entrega de cuatro ediciones hablando de los antecedentes, los planteamientos urbanos, las viviendas y la tecnología aplicada en la construcción de las mismas y el estudio de los equipamientos y amoblamiento urbano. Para esta investigación se consultó especialmente el número 154 de esta entrega.

Moreno, quien desarrolló la propuesta para París de “*Ciudad de 15 minutos*” integrada al programa de gobierno de Anne Hidalgo, alcaldesa de París, basada en cuatro criterios: “*redescubrir todos los recursos de proximidad, utilizar los metros cuadrados existentes más y mejor, darle a cada lugar múltiples usos y reapropiarse del espacio público para hacer de él, lugares de encuentro, de vida*”. (LA Network, 2020). La pandemia es un motivo más para poner en marcha el cambio de modelo urbano hacia la ciudad policéntrica, como resultado del estudio de la ciudad y no solo como respuesta económica.

En palabras de Adriana Irigoyen, asumir el compromiso de construir *ciudades dentro de ciudad* (independientemente del nombre del momento) se entiende como “*un factor de progreso de la dignidad humana*” (Irigoyen, 1991), pero su implementación no podría darse si primero no se priorizan la superación del déficit (cuantitativo y cualitativo) de la vivienda y el hacinamiento, que configuran el protagonismo de la vulnerabilidad en condiciones tan extremas como el confinamiento dado por la pandemia; pero que producto de las políticas urbanas siempre significan el arrastre de inequidades espaciales y de disfrute de la ciudad. La superación de la segregación espacial, un medio ambiente saludable y la construcción de vivienda digna, construiría una mayor resiliencia, no solo en la emergencia, sino con la mirada a un plazo mayor.

La pandemia ha puesto en evidencia la urgencia de repensar el funcionamiento de la ciudad en dos aspectos: primero, en un sentido humano, en la dignificación de los ciudadanos y sus relaciones sociales y con el entorno; y segundo por la necesidad del funcionamiento de la economía, llegados en el futuro circunstancias que limiten la movilidad y el funcionamiento normal de la ciudad.

Bibliografía

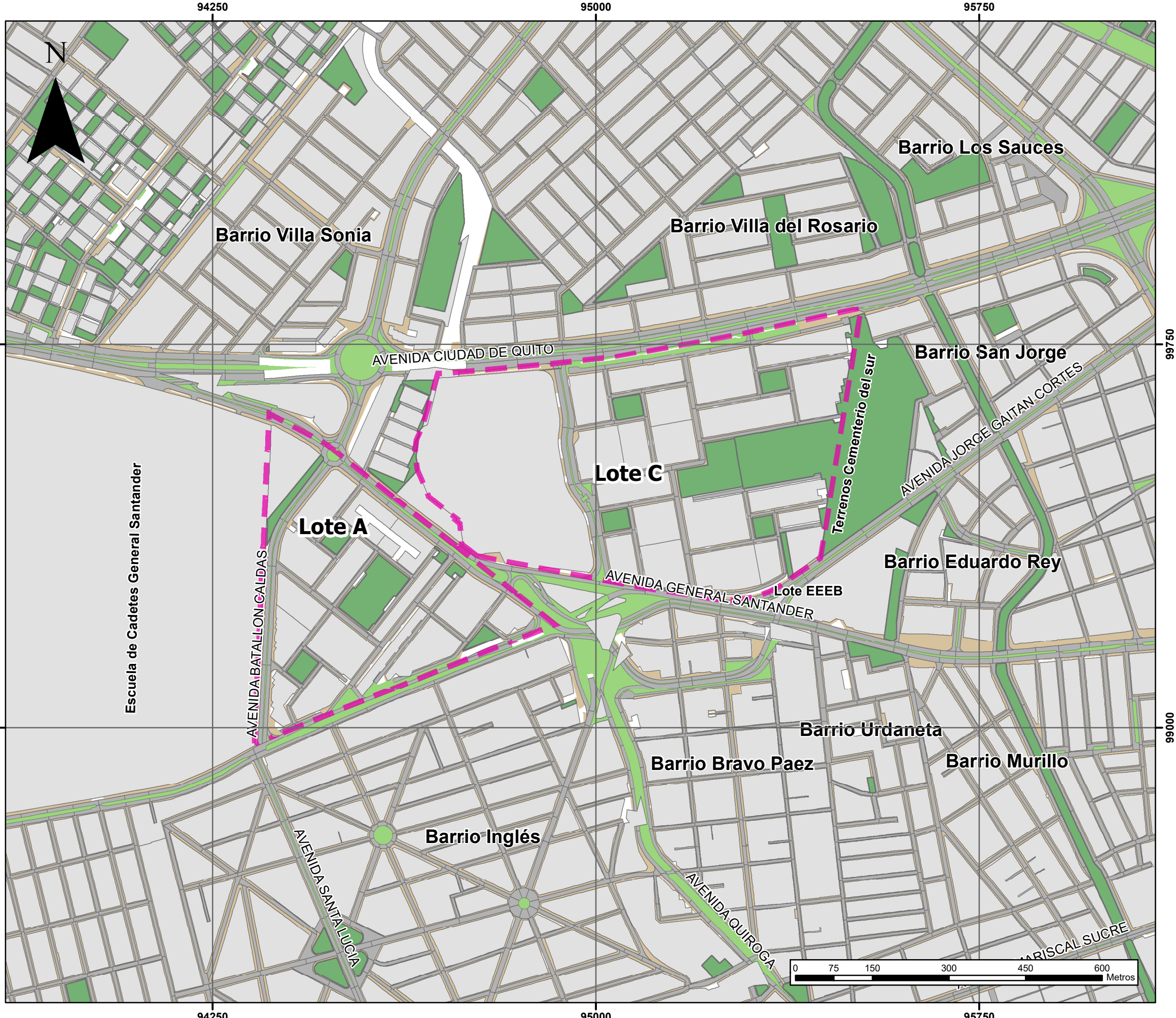
- Alba, J. M. (2007). El cambio del tejido residencial barrial en tejido central. *Urbanismos*, 133-139.
- Angel, M. &. (2012). *Casa+casa+casa=¿ciudad?: German Samper, una investigación en vivienda*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Beuf, A. (2012). Concepción de centralidades urbanas y planeación del crecimiento urbano en la Bogotá de siglo XX. *XII Coloquio Internacional de Geocrítica*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Ceballos, O. L. (2008). *Vivienda Social en Colombia. Una mirada desde su legislación*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Construcciones Planificadas. (15 de Septiembre de 2018). *Construcciones Planificadas*. Obtenido de <http://www.construccionesplanificadas.com/>
- Currie, L. (1982). *La política urbana en un marco macroeconómico*. Bogotá.
- DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (24 de Octubre de 1973). XIV Censo Nacional de Población y III de Vivienda. *Censo 1973*. Bogotá D.E., Colombia.
- DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (Julio de 1986). XV Censo Nacional de Población y IV de Vivienda. *Vivienda, volumen VI*. Colombia.
- DAPD, D. A. (13 de Julio de 1978). Resolución 60 de 1978. Bogotá.
- Departamento Administrativo de Planeación Distrital. (1971). *Nueva concepción de una política de vivienda para Bogotá Distrito Especial: Los planes, los programas y la reforma urbana*. Bogotá.
- DNP, Departamento Nacional de Planeación. (1998). *La investigación regional y urbana en Colombia. Desarrollo y territorio (1993-1997)*. Bogotá: Carlos Valencia Editores.
- Fique, L. (2006). *Vivienda Social en Colombia*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

- Higuera, D. (2016). Micro segregación socio-espacial o mezcla social en Bogotá. Identificación de factores morfo-tipológicos que la explican. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 3(1), 27-46.
- Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda. (1992). *La financiación de la Vivienda en Colombia*. Bogotá: Instituto colombiano de ahorro y vivienda.
- Irigoyen, A. (1991). Ciudad en la Ciudad. Sobre la reedición de modelos urbanos. *Revista Escala*(154), 7 - 9.
- LA Network. (16 de febrero de 2020). Obtenido de Ciudad de los 15 minutos: ¿en qué consiste la propuesta de Anne Hidalgo para su segundo mandato?: <https://la.network/ciudad-de-los-15-minutos-en-que-consiste-la-propuesta-de-anne-hidalgo-para-su-segundo-mandato/>
- Llewelyn-Davies Weeks Forestier- Walker & Bor en asociación con Kates Peat Marwick & Co. Coopers & Lybrand. Consultécnicos LTDA. (1793). *El Futuro de Bogotá*. Bogotá D.E.
- Llewelyn-Davies Weeks Forestier- Walker & Bor en asociación con Kates Peat Marwick & Co. Coopers & Lybrand. Consultécnicos LTDA. (1973). *Estudio de Desarrollo Urbano, FASE II*. Bogotá D.E.
- Maya, T. (2007). Áreas residenciales y desarrollo urbano en Bogotá. *Urbanismos*(2), 29-63.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio . (2014). *100 años de políticas habitacionales*. Bogotá.
- Mondragón, S. (2007). Promotores privados de áreas residenciales en Bogotá. *Urbanismos*, 85-103.
- OLCSAL. (1979). *Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 20 Años*. Bogotá: Benjamin Villegas & Asociados.
- Panerai, P. (1999). *Proyectar la ciudad*. Marseille: Editions Parentheses.
- Panerai, P. C. (1980). *Formas urbanas: de la manzana al bloque/Formes urbaines de Íllot á la barre*. Barcelona: Gustavo Gill, S.A.
- Pérez, A. (2013). *Bases para el diseño de la vivienda de interés social: según las necesidades y expectativas de los usuarios*. Bogotá: Universidad de La Salle.
- Podcast Radio Duna - Santiago Adicto (2020). Ciudades de 15 minutos y los desafíos para sobrellevar la pandemia. Santiago de Chile, Chile.
- Salazar, J. (2016). Apuntes de clase: Planeación y Gestión II. Bogotá: Maestría en Urbanismo. Universidad Nacional de Colombia.

- Salazar, J. (2017). *Construir la ciudad moderna: superar el subdesarrollo. Enfoques de la planeación urbana en Bogotá (1950-2010)*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Samper, G. (1997). *Recinto urbano. Humanización de la ciudad*. Bogotá: Fondo Editorial Escala.
- Serna, D. (1991). Ciudades de la ciudad: El caso latinoamericano. *Revista Escala*(154).
- Solà-Morales Rubió, M. D. (1973). *Las formas de crecimiento urbano*. Barcelona: Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona.
- Uribe, A. E. (2009). *Cincuenta años de progreso: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo 1959-2009*. Bogotá: Equipo Editorial, Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo.

A. Anexo: Cartografía

NUMERO DE PLANO	NOMBRE DE PLANO
1	Localización
2	Emplazamiento y contexto
3	Mapa de clasificación vial
4	Normatividad
5	Mapa de Alturas inicial
6	Mapa de Alturas actual super Lote A
7	Mapa de Alturas actual super Lote C
8	Mapa de Usos inicial
9	Mapa de Usos actual super Lote A
10	Mapa de Usos actual super Lote C



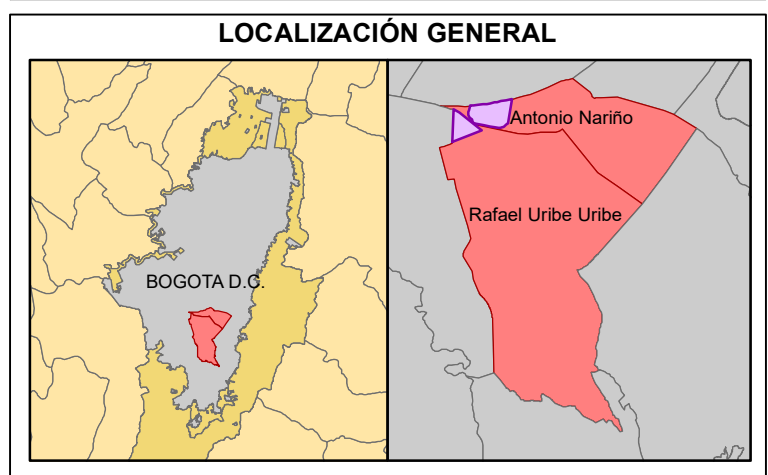
UNA CIUDAD, DOS MODELOS DE URBANIZACIÓN.
 CASO DE ESTUDIO CIUDAD VILLA MAYOR, BOGOTÁ D.C.

Mapa de Localización

FECHA DE ELABORACIÓN:
 Octubre de 2019

CONVENCIONES

Cartografía Base	Zona de estudio
Manzanas Catastrales	Ciudad Villa Mayor
Parques	
Separadores Viales	
Calzadas	
Andenes	



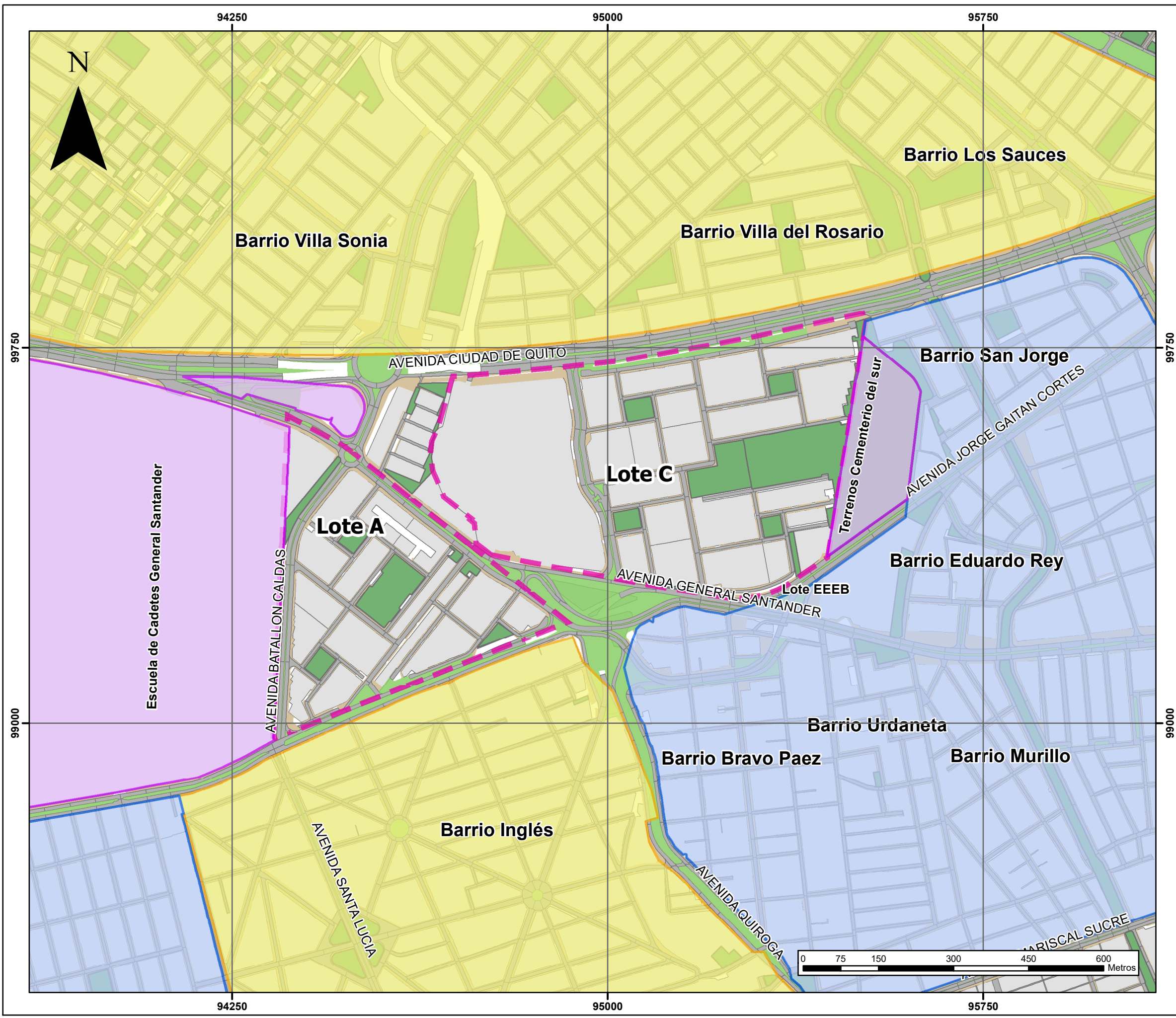
SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

FUENTES DE INFORMACIÓN
 Secretaría Distrital de Planeación
 IDECA
 IGAC

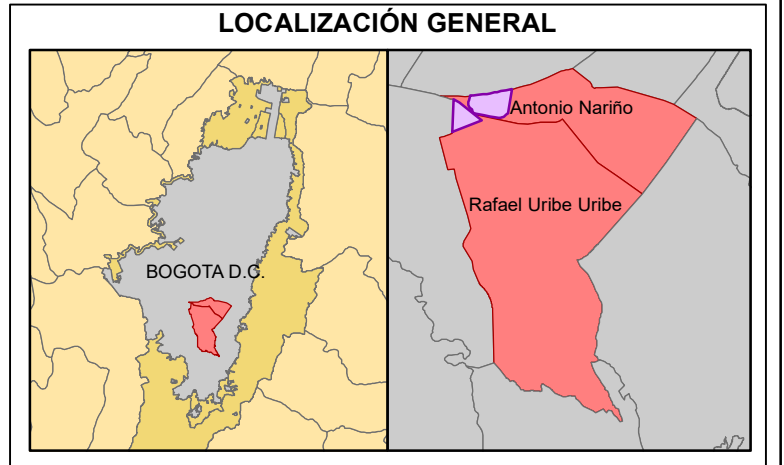
ARCHIVO: 01 Mapa de Localización.mxd

ESCALA: **1:7,500** MAPA No. **1 de 10**



CONVENCIONES

Cartografía Base	Cartografía Temática
Parques	Ciudad Villa Mayor
Separadores Viales	Equipamientos
Calzadas	Manzanas compactas de desarrollo formal
Andenes	Manzanas compactas de desarrollo informal
Manzanas Catastrales	

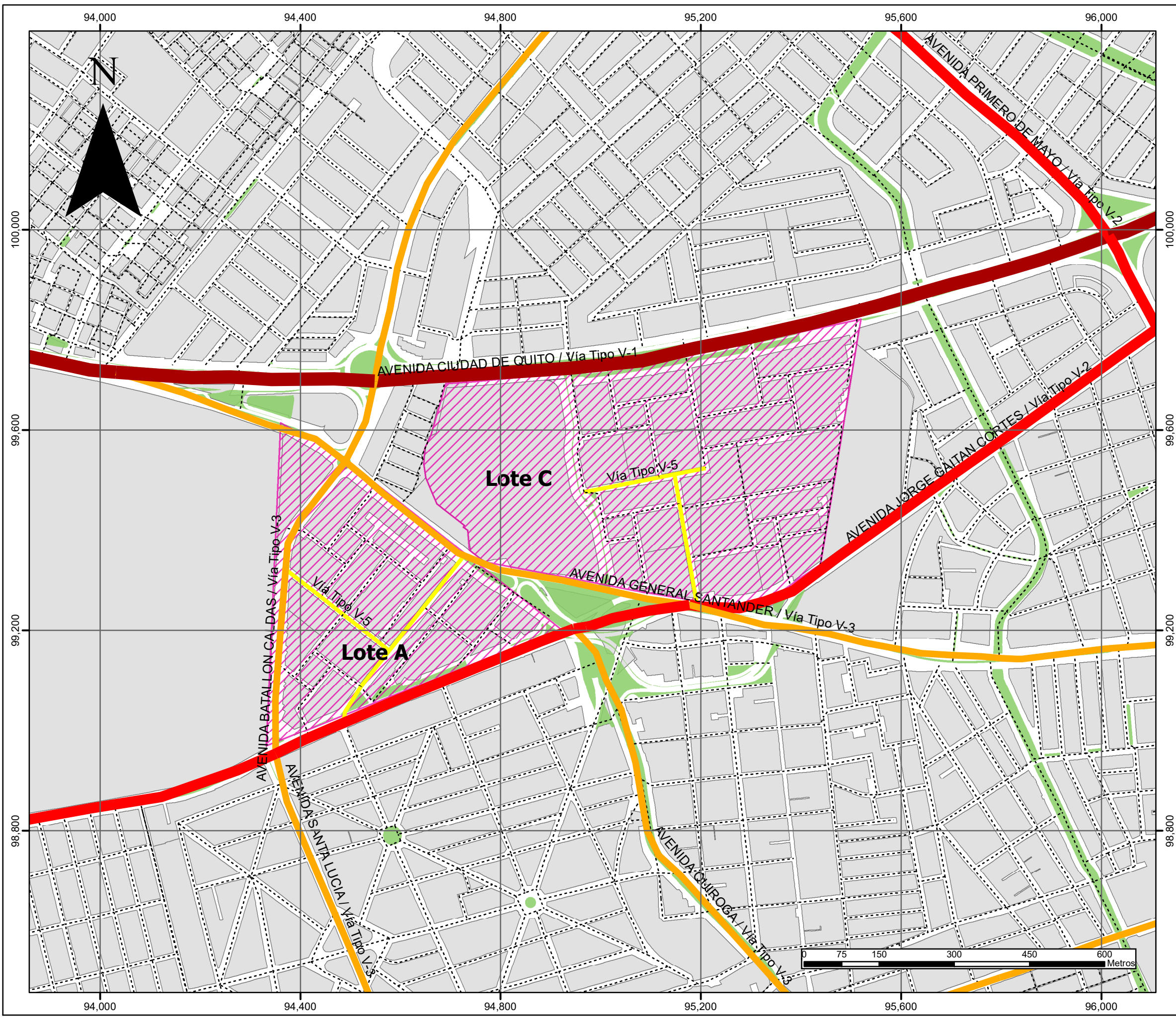


SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

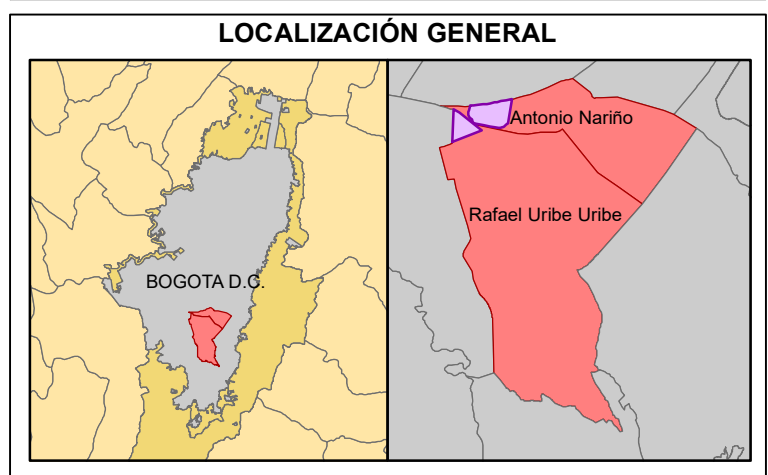
FUENTES DE INFORMACIÓN
 Secretaría Distrital de Planeación
 IDECA
 IGAC

ARCHIVO: 02 Emplazamiento y contexto.mxd



CONVENCIONES

Clasificación Vial	Zona de Estudio
Vía Tipo V-1	Lotes Urbanización
Vía Tipo V-2	Separadores Viales
Vía Tipo V-3	Manzanas Catastrales
Vía Tipo V-5	
Vía Tipo V-6	

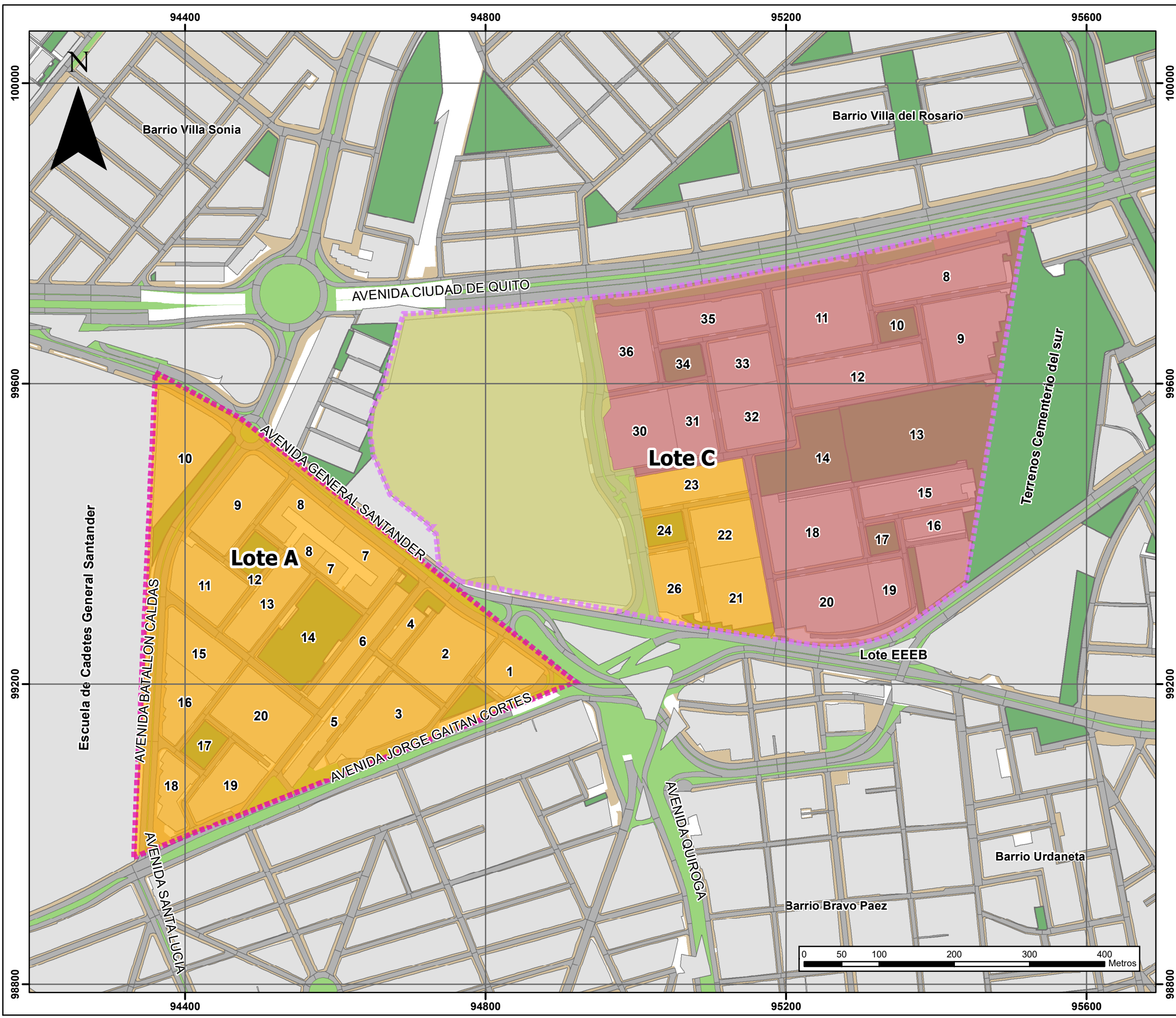


SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

FUENTES DE INFORMACIÓN
 Secretaría Distrital de Planeación
 IDECA
 IGAC

ARCHIVO: 03 Mapa de Clasificación vial.mxd



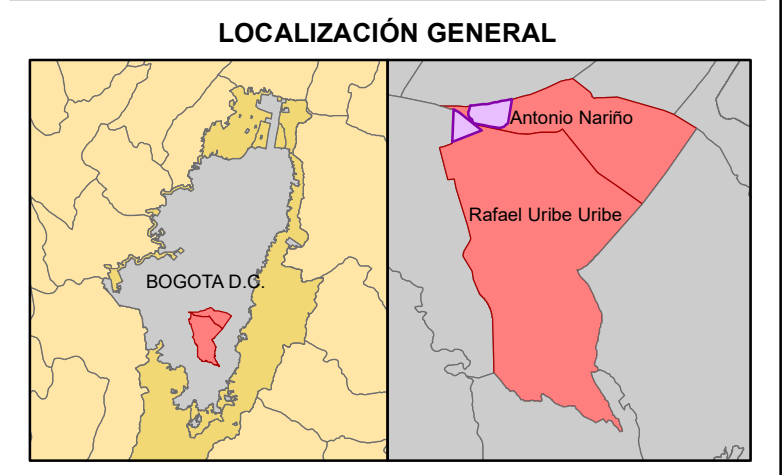
UNA CIUDAD, DOS MODELOS DE URBANIZACIÓN.
 CASO DE ESTUDIO CIUDAD VILLA MAYOR, BOGOTÁ D.C.

Mapa de Normatividad

FECHA DE ELABORACIÓN:
 Octubre de 2019

CONVENCIONES

Cartografía Base	Zona de estudio
Parques	Lote A
Manzanas Catastrales	Lote C
Separadores Viales	Resolución
Calzadas	Decreto 190 de 2004
Andenes	Resolución 112 de 1998
	Resolución 60 de 1978



SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

FUENTES DE INFORMACIÓN
 Secretaría Distrital de Planeación
 IDECA
 IGAC

ARCHIVO: 04 Mapa de Normatividad.mxd





UNA CIUDAD, DOS MODELOS DE URBANIZACIÓN.
CASO DE ESTUDIO CIUDAD VILLA MAYOR, BOGOTÁ D.C.

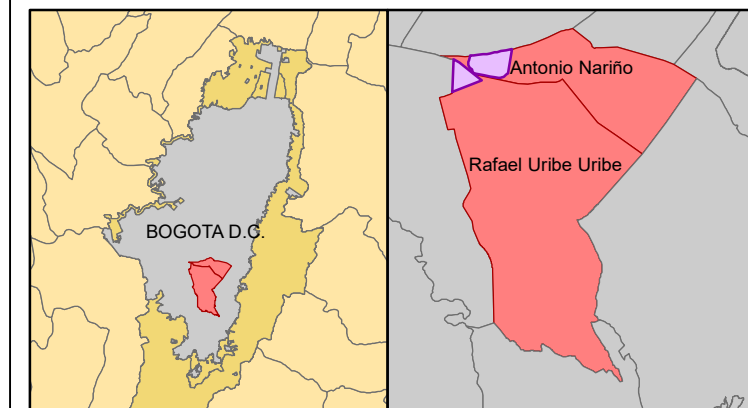
Mapa de Alturas Iniales

FECHA DE ELABORACIÓN:
Octubre de 2019

CONVENCIONES

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| Parques | Zona de Estudio |
| Calzadas | Lote A |
| Andenes | Lote C |
| Separadores Viales | No. Pisos |
| Manzanas | Cinco (5) Pisos y Semisótano |
| | Dos (2) Pisos |

LOCALIZACIÓN GENERAL



SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

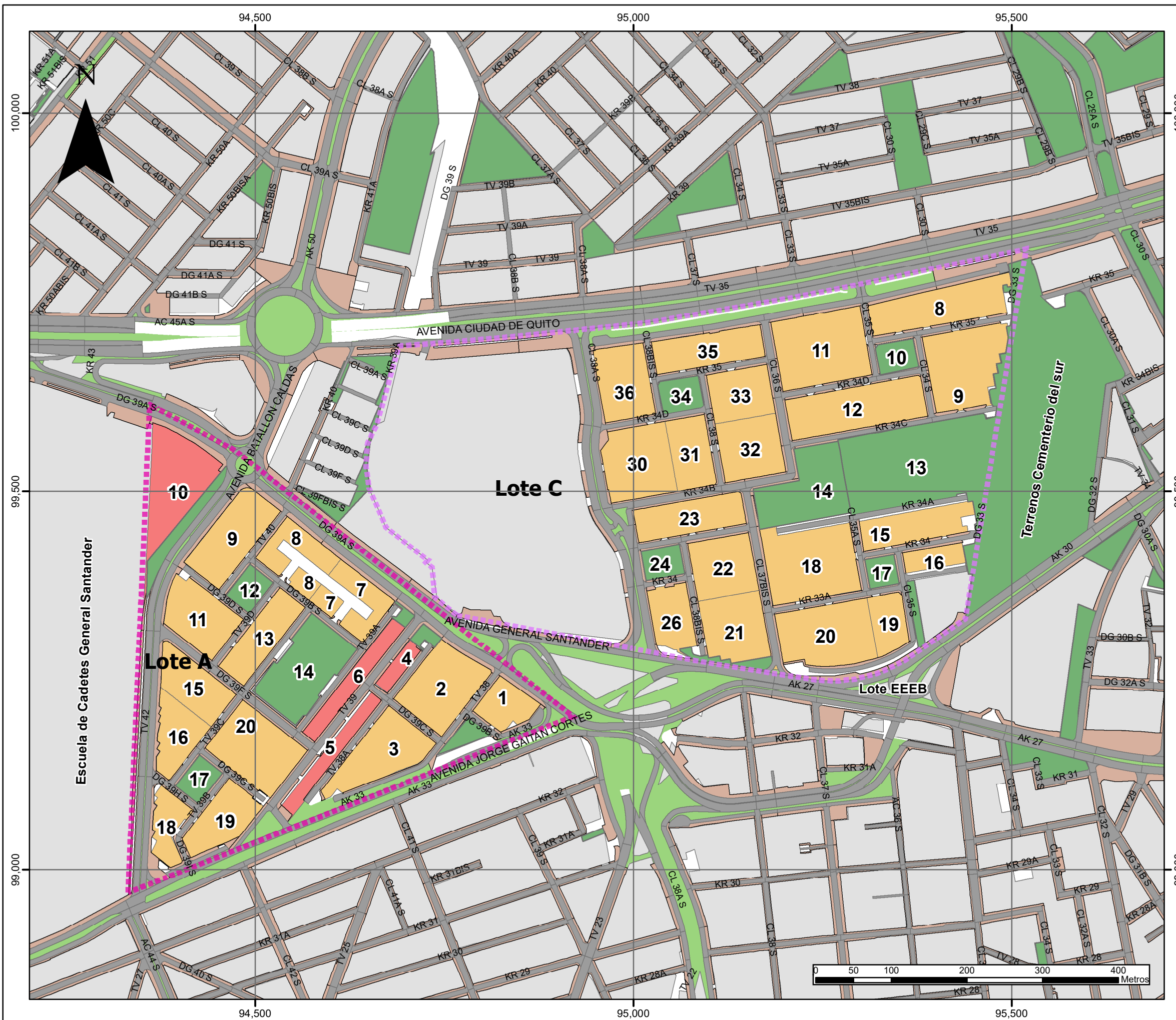
FUENTES DE INFORMACIÓN

Secretaría Distrital de Planeación
IDECA
IGAC

ARCHIVO: 05 Mapa de Alturas Inicales.mxd

ESCALA: **1:5,000**

MAPA No. **5 de 10**





Mapa de alturas actuales Lote A

FECHA DE ELABORACIÓN:
Octubre de 2019

CONVENCIONES

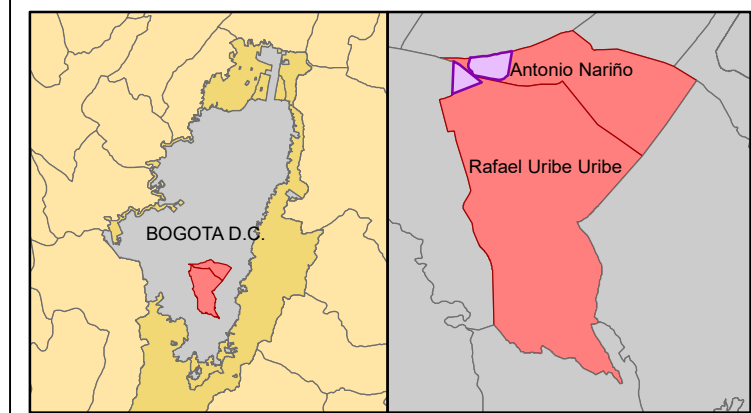
Cartografía Base

Lote C	Separadores
Lote A	Viales
Calzadas	Manzanas
Andenes	Catastrales
Parques	

No. de pisos

	1
	2
	3
	4
	5

LOCALIZACIÓN GENERAL



SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

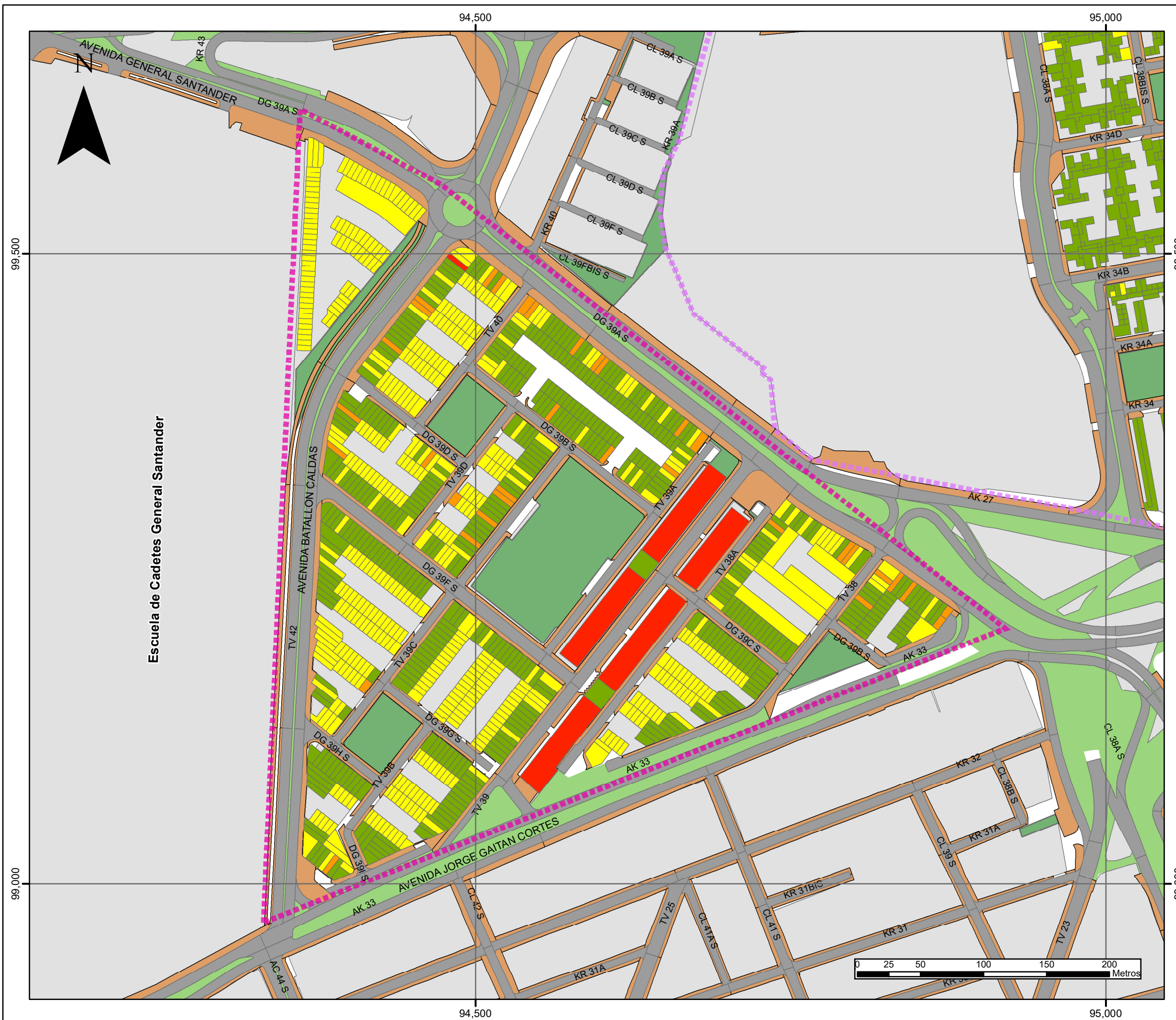
FUENTES DE INFORMACIÓN

Secretaría Distrital de Planeación
IDECA
IGAC

ARCHIVO: 06 Mapa de Alturas Lote A.mxd

ESCALA: **1:3,000**

MAPA No. **6 de 10**



Escuela de Cadetes General Santander



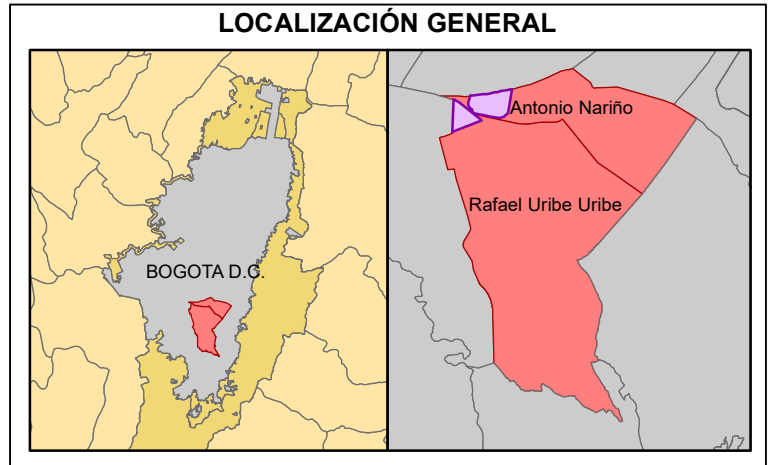
UNA CIUDAD, DOS MODELOS DE URBANIZACIÓN.
CASO DE ESTUDIO CIUDAD VILLA MAYOR, BOGOTÁ D.C.

Mapa de alturas actuales Lote C

FECHA DE ELABORACIÓN:
 Octubre de 2019

CONVENCIONES

Cartografía Base		No. de pisos
Lote C	Separadores	1
Lote A	Viales	2
Calzadas	Manzanas	3
Andenes	Catastrales	4
Parques		5



SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

FUENTES DE INFORMACIÓN
 Secretaría Distrital de Planeación
 IDECA
 IGAC

ARCHIVO: 07 Mapa de Alturas Lote C.mxd

ESCALA: 1:3,000 **MAPA No.** 7 de 10



UNA CIUDAD, DOS MODELOS DE URBANIZACIÓN.
CASO DE ESTUDIO CIUDAD VILLA MAYOR, BOGOTÁ D.C.

Mapa de Usos Iniciales

FECHA DE ELABORACIÓN:
Octubre de 2019

CONVENCIONES

Cartografía Base

- Calzadas
- Andenes
- Parques
- Separadores Viales
- Manzanas Catastrales

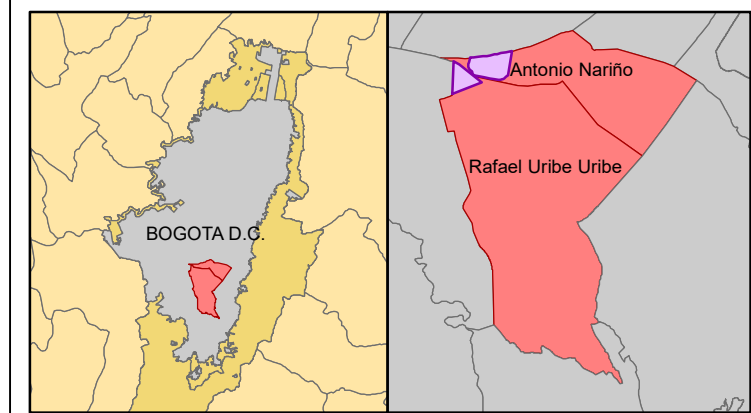
Zona de Estudio

- Lote A
- Lote C

Usos Propuestos

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar
- Vivienda Multifamiliar
- Agrupaciones de vivienda multifamiliar

LOCALIZACIÓN GENERAL



SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia: MAGNA Ciudad Bogotá
 Proyección: Transversa de Mercator
 Falso Este: 92,334.8790
 Falso Norte: 109,320.9650
 Meridiano Central: -74.1466
 Latitud de Origen: 4.6805
 Factor de Escala: 1.0004
 Unidades: Metros

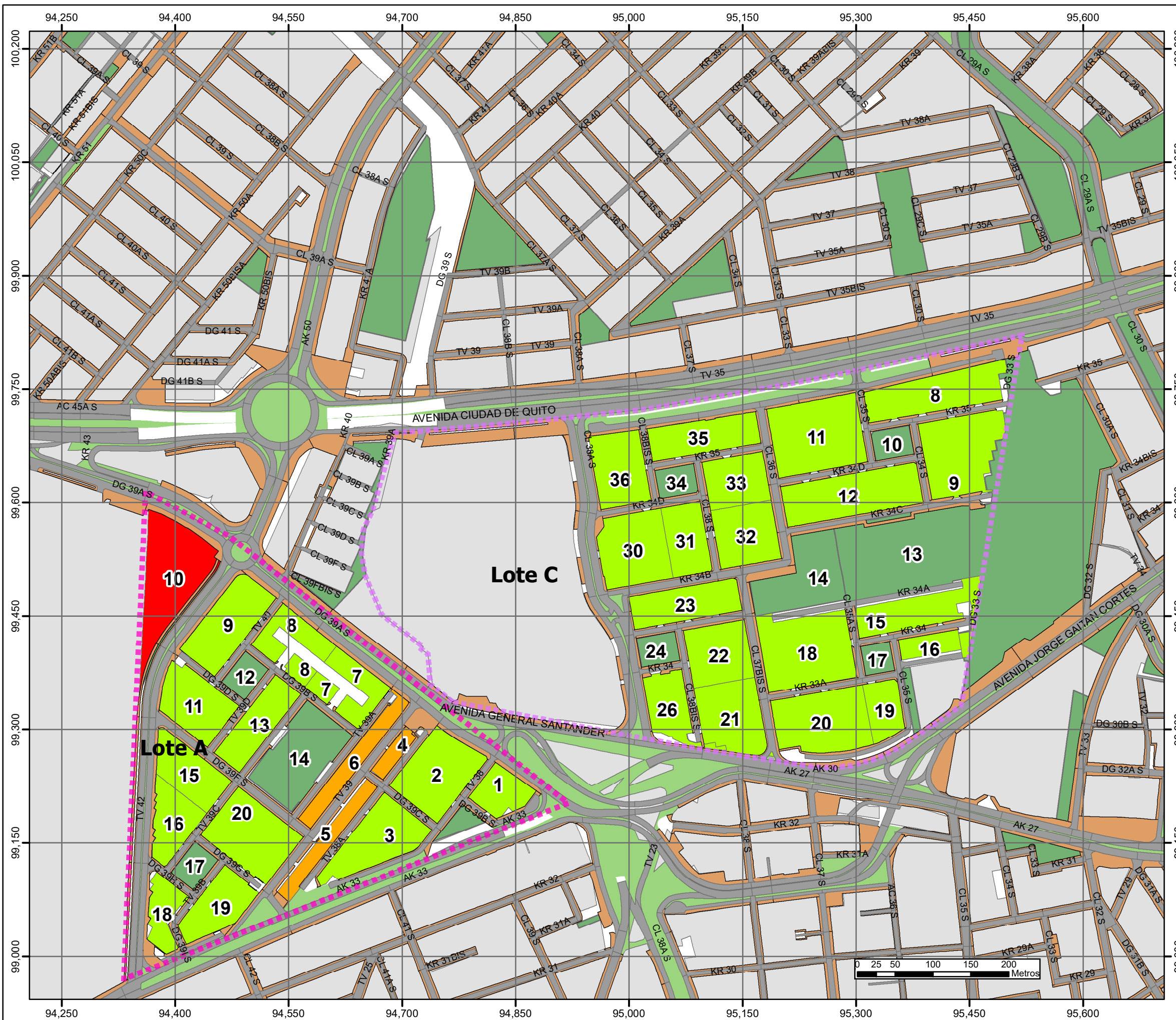
FUENTES DE INFORMACIÓN

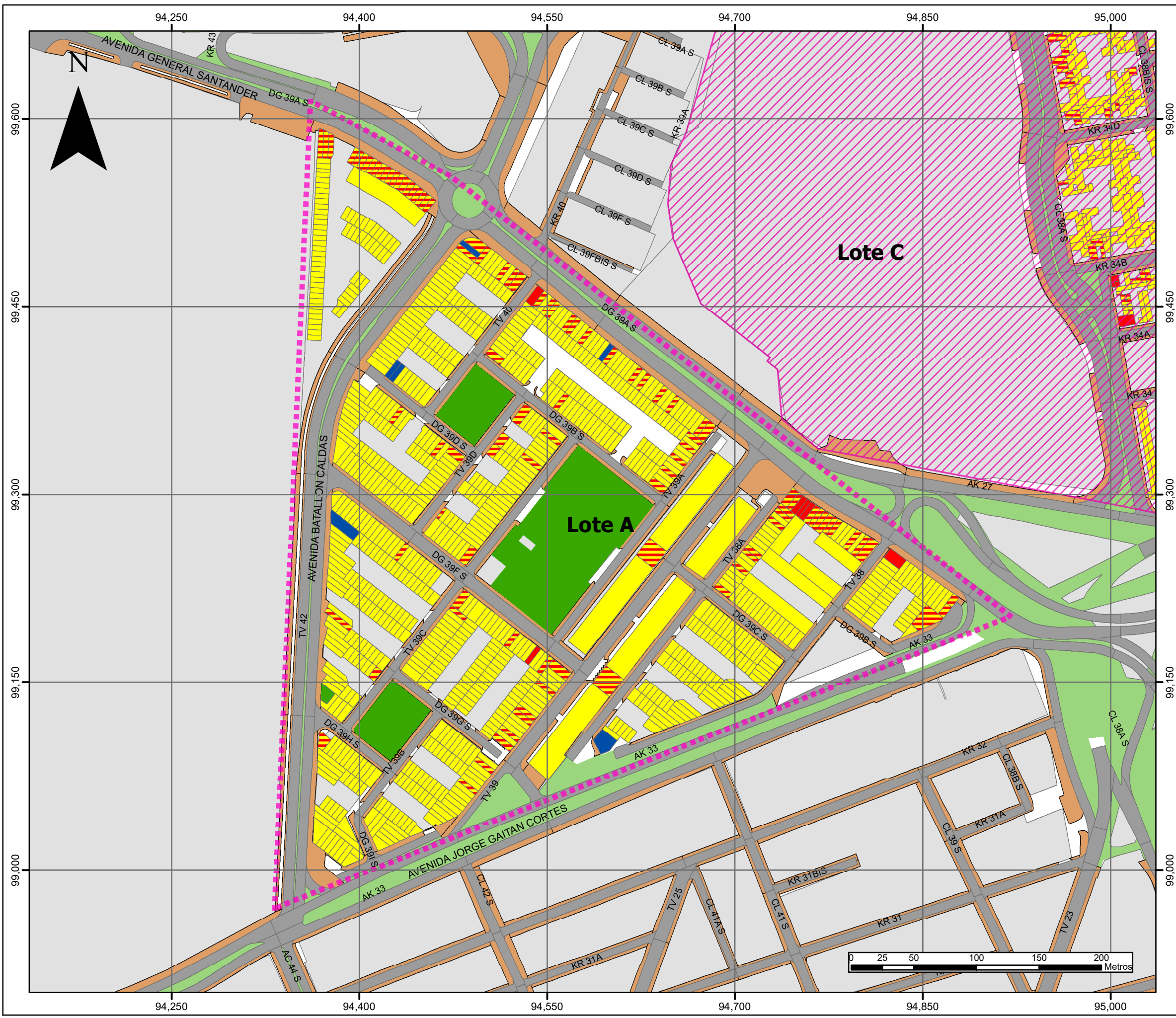
Secretaría Distrital de Planeación
 IDECA
 IGAC

ARCHIVO: 08 Mapa de Usos Iniciales.mxd

ESCALA: **1:5,000**

MAPA No. **8 de 10**





UNA CIUDAD, DOS MODELOS DE URBANIZACIÓN.
CASO DE ESTUDIO CIUDAD VILLA MAYOR, BOGOTÁ D.C.

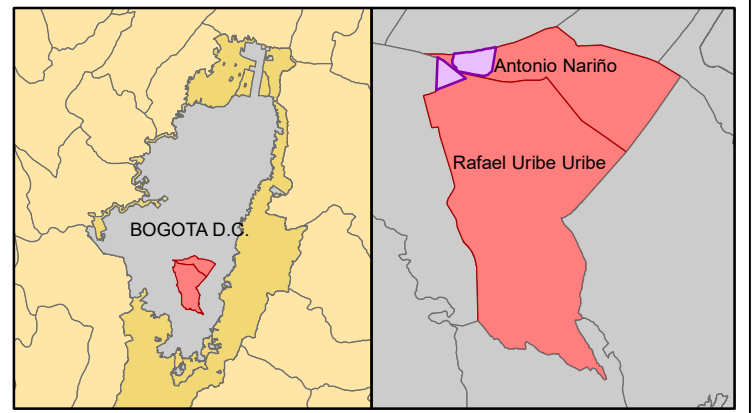
Mapa de Usos Actuales Lote A

FECHA DE ELABORACIÓN:
 Octubre de 2019

CONVENCIONES

Calzadas	Parque
Andenes	Comercial
Manzanas Catastrales	Equipamiento
Separadores Viales	Mixto
Zona de Estudio	Residencial
Lote A	
Lote C	

LOCALIZACIÓN GENERAL



SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

FUENTES DE INFORMACIÓN
 Secretaría Distrital de Planeación
 IDECA
 IGAC

ARCHIVO: 09 Mapa de Usos Actuales Lote A.mxd





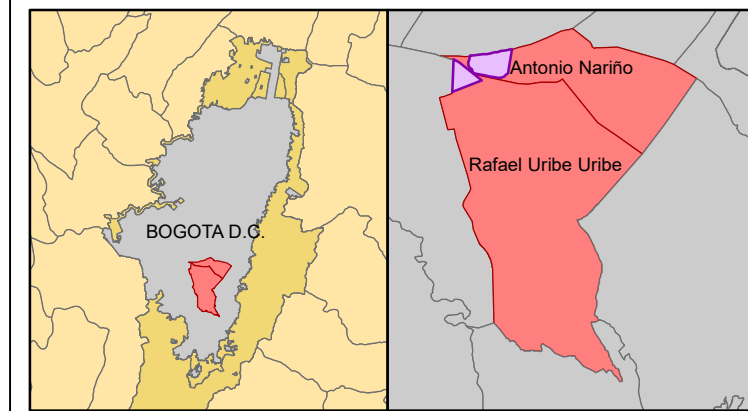
Mapa de Usos Actuales Lote C

FECHA DE ELABORACIÓN:
Octubre de 2019

CONVENCIONES

Calzadas	Parque
Andenes	Comercial
Manzanas Catastrales	Equipamiento
Separadores Viales	Mixto
Zona de Estudio	Residencial
Lote A	
Lote C	

LOCALIZACIÓN GENERAL



SISTEMA DE REFERENCIA

Sistema de Referencia:	MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección:	Transversa de Mercator
Falso Este:	92,334.8790
Falso Norte:	109,320.9650
Meridiano Central:	-74.1466
Latitud de Origen:	4.6805
Factor de Escala:	1.0004
Unidades:	Metros

FUENTES DE INFORMACIÓN

Secretaría Distrital de Planeación
IDECA
IGAC

ARCHIVO: 10 Mapa de Usos Actuales Lote C.mxd

ESCALA: **1:3,000**

MAPA No. **10 de 10**

