

**EL CAMINO A LA DEBACLE
Camino de los Almendros y los proyectos de vivienda en
Medellín¹.**

Por Luis Fernando González Escobar*

En esta audiencia se piden certezas, pero debo pedir disculpas, sólo traigo dudas. Dudas sobre la manera como se define el futuro en términos del presente, esto es lo que podría ser la ilusoria sostenibilidad urbana. Dudas sobre la manera que la rentabilidad urbana, la economía y el sector financiero conciben la ciudad y la arquitectura. Dudas sobre la calidad de vida que nos están dando a los habitantes de esta aglomeración urbana. Dudas acerca de las maneras que empobrecen el espacio público, la arquitectura, la construcción y la tecnología misma. Sí, muchas dudas que en medio de funcionarios y empresarios parecerían elucubraciones románticas de un académico poco compatibles con la dura “realidad real”. Aun así no me queda otra posibilidad que augurar la debacle urbana que en la actualidad de perfila para la ciudad de Medellín si se sigue por esta vía a nombre de la economía y la “solución” del problema de la vivienda.

En medio de tantas duda hay un hecho que es una certeza y hecho irrenunciable: la negativa contundente a posibilitar el actual proyecto *Camino de los Almedros* en el sector del barrio Carlos E. Restrepo. Frente a la contundente realidad urbana este proyecto es una coyuntura que es necesario aprovechar para plantear la situación de otros tantos proyectos urbanísticos y arquitectónicos. Por eso mismo es imposible mirarlo como un proyecto aislado. Si las autoridades ambientales lo miran como un problema puntual, de una firma constructora o promotora con los habitantes de un sector, sería perder de vista todo lo que implica lo ambiental en términos de lo

¹ Texto preparado para la audiencia ambiental citada por el Área Metropolitana para el 2 de marzo de 2004, a propósito del proyecto Camino de los Almendros. Sala de conferencias del IDEA.

* Profesor Asistente, Escuela del Hábitat – Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia sede Medellín.

urbano, es ir en contra vía en el avance de la configuración de una verdadera política de vivienda y hábitat como se ha proclamado. Con el perdón de quienes con envidia han planteado la batalla legal desde Carlos E. Restrepo creo que este es un problema de la ciudad, de la municipalidad, de las autoridades ambientales, con la forma como conciben la ciudad y de la manera que deben regular su crecimiento.

Este proyecto es parte de la dinámica constructiva que en la actualidad opera en la ciudad, el tipo de oferta, la tecnología utilizada, los esquemas de venta y publicidad, el tipo de espacio y forma arquitectónica, la manera de implantarse en lo urbano y de concebir y hacer ciudad por parte de los urbanizadores.

Uno se vería tentado a cambiar los esquemas con los cuales normalmente se evalúan los proyectos urbanísticos y arquitectónicos, y en general lo urbano. Diría que hoy es necesario mirarlos entre la ética y la estética, la legalidad y la legitimidad. Algo un poco ortodoxo pues no aparecen indicadores por ningún lado. Sin embargo me atrevería a señalar estos cuatro aspectos.

La ética y la estética en la vivienda comenzaron a perderse lentamente en los años sesenta y aceleradamente en los dos últimos decenios. Cuando la vivienda por política macroeconómica la convirtieron en un sector líder de la economía, de acuerdo a las tesis del economista Lauchlin Currie, con lo cual se volvió mas mercancía y menos un derecho, así lo contemple y diga lo contrario la Constitución de 1991.

Como bien de uso y de consumo se convirtió en un problema de rentabilidad, estándares y mercadeo. Esto a implicado la política de la minimización de espacios, simplificación estética, reducción de calidad de vida y empobrecimiento urbano, pero a la vez la maximización de las ganancias a partir de la renta del suelo urbano, la densificación y la aplicación de tecnología para aumentar la velocidad de producción. ¿En dónde está lo antiético de esta situación naturalizada o normalizada de nuestra modernidad?, preguntarán algunos; pues es simple: el juego de las ganancias se ha perdido y la ha ganado el lucro. La ciudad se ha entregado al mercado y no hay un mediador real. El dejar hacer y dejar pasar, del siglo XIX se reedita en la onda neoliberal. Sonará a frase de cliché o cajón de un contestatarismo trasnochado, pero no es así. El lucro es la máxima norma para hacer la ciudad. Y esa ética negociable que tenemos ahora dice que eso es lo propio del sistema capitalista y de la empresa privada: producir ganancia; en eso estamos de acuerdo,

ganancia pero no lucro a costa de sus ciudadanos y del empobrecimiento y pauperización de la ciudad.

Estoy de acuerdo con que la empresa privada debe generar ganancia. Es obvio y necesario, pero debe ser equilibrada con la ganancia de la ciudad. No debe ser lucro para uno y empobrecimiento para todos. La formula debe ser ganancia para el empresario y la ciudad, con lo que se iniciaría un equilibrio que tiene sentido de sostenibilidad. Esta última visión no esta contemplada por el proyecto *Camino de los Almendros*, pues suma problemas a la ciudad, la densifica más y le resta un área libre y verde, para privilegiar el lucro de unas empresas constructoras y promotoras. Es en sí mismo un proyecto inequitativo con la ciudad.

La ciudad la están haciendo algunos sumando retazos y problemas, amparados en lo legal. Y aquí nos enfrentamos a una de las grandes tragedias de Colombia: lo legal que deja atrás lo legítimo. Por qué se hacen las normas, para quién, con qué intereses, son preguntas pertinentes y más aún en el caso de la normatividad urbana. Hay dificultades para deslindar el interés privado con relación al interés de lo publico. Prima lo particular sobre lo general. Los grupos con intereses económicos mercadean las leyes, las normas, lo que regulariza y rige a la sociedad. Queda por fuera lo legítimo subordinado a lo legal. Pero supongamos que esto no fuera así. Aun enmarcados dentro de la normativa se hacen esguinces, manera de superar la norma apareciendo en el marco de lo legal.

La construcción en los últimos años no ha hecho sino hacer quiebres a la norma para lograr mas rentabilidad. Esto se ha denunciado desde hace mucho tiempo. Se ha señalado como la cesión de áreas verdes es una burla, lo mismo que los espacios recreativos o los aportes a la infraestructura. Cuando Planeación Municipal aprobaba los proyectos se hacían cambios de zonas verdes y plantaciones de árboles por plata, arreglo de edificaciones escolares en otras zonas donde se realizaba el proyecto, entre otros aspectos para no alargar el cuento. Ya son suficientemente conocidos como los parqueaderos los presentan como canchas o zonas de juego para los niños, como parte de las áreas recreativas, los infames columpios también como grandes zonas recreativas². Todo esto podrá presentarse como legal pero es absolutamente ilegítimo ante la real situación de la ciudad.

² Al respecto ver la investigación de Gilberto Arango y otros, *La vivienda futura y las nuevas formas de habitar*, Medellín, Centro de Estudios del Hábitat Popular –CEHAP-, 2000, en el cual se hace un inventario y análisis de la producción de vivienda en los últimos cinco años –1985-2000, centrado en la oferta para los sectores medios de la población.

¿qué han hecho al respecto las famosas curadurías?, nada, o mejor, mucho, han ahondado el problema, pues muchas de las famosas urbanizaciones no cumplen a cabalidad las normas y la permisividad de estas curadurías está por estudiar.

También es legal y aun legítimo que se trate de superar el déficit de vivienda de la ciudad y se mejoren los indicadores de empleo, pero no lo es que a nombre de este supuesto beneficio se escude el aumento de la problemática urbana. Se suman “soluciones” de vivienda y se multiplican los problemas de la habitabilidad urbana, de calidad de vida y de la sostenibilidad.

Ahora, es legal que la minimización de los espacios, aberrantes “viviendas” o “apartamentos” entre 20 y 30 metros cuadrados sea legal, pero ¿qué legítimo puede ser este engendro, esta monstruosidad urbanística que no está devorando?. Se ha encuadrado dentro de lo legal las superdensificaciones que se abalanzaron sobre el centro de la ciudad, pero cuál legitimidad pueden tener con los problemas que acarrearán, además sintiendo cierto tufillo raro por la premura con que se hicieron sus oficializaciones antes que las normas cambiaran. Ahí cabe una pregunta: ¿estuvieron muy atentos a los cambios los promotores o quiénes les informa?.

El problema de un área verde menos

Ya es suficientemente conocido que el déficit de espacio público para el Área Metropolitana es del 12.95 m²/h, acogiendo al estándar conocido y asumido de 15 m²/h. Para el caso estricto de Medellín el Área Metropolitana señala 4 m²/h, es decir, un déficit de 11 m²/h. ¿Cómo se está superando esto?. A los pocos muy pocos espacios públicos que se le están entregando a la ciudad se le agregan gran cantidad de proyectos de urbanización o de vivienda que no aportan nada para cambiar este gris panorama.

Vuelvo a reiterar: este un problema que se tiene que mirar a escala metropolitana, lo otro sería falsear la realidad. No sólo es con macroproyectos sino con las sinergias entre los proyectos de pequeña y mediana escala, pero si se hace lo contrario, vamos a lo que señala Fernando Vallejo: el desbarrancadero. Miremos el caso del proyecto *Camino de los Almendro*: son 16 apartamentos por piso. Asumo 16 pisos para el proyecto³, lo cual daría 256 apartamentos, entre tipo A –57.48 m²-, para 5 personas, tipo B –50.03 m²., para 3

³ Se ha planteado inicialmente 15 pisos. La constructora pide autorización para 17. Promedio entonces 16.

personas-, tipo C –58.59 m²., para 5 personas- y tipo D –50.29 m²., para 4 personas-.

Tipo Apto.	No.	Área	Total Área	No. Persona
Tipo A	4	57.48	229.92	5 (20)
Tipo B	4	50.03	200.12	3 (12)
Tipo C	4	58.59	234.36	5 (20)
Tipo D	4	50.29	201.16	4 (16)
	16		946.56	68
Área común de circulación central			81	
Área total por piso			1027.56	
Total del proyecto			16440.9	1088
			6	

El área del lote es de 0.28 hectáreas, esto quiere decir 2.800 m². Se tiene una ocupación del lote de casi el 40%, pues es necesario tener en cuenta además la zona de acceso a parqueadero, el vacío hacia este sector y a rampa vehicular, lo cual incrementaría aun mas el área de ocupación en el primer piso. En el proyecto se “dibujaron” 14 árboles en la periferia del proyecto, los demás desaparecen.

Pero si tenemos en cuenta que uno de los mayores problemas urbanos en la ciudad de Medellín es el déficit de espacio público, de áreas verdes, esta situación aumentará irremediablemente con el aporte de *Camino de los Almendros*. Se supone que un indicador reconocido a escala mundial es el de 15 m² por habitante. En este caso quedan más o menos 1700 m² de área verde, para ser disfrutadas por 1088 personas, que le tocarían 1.56 m² de área verde, con un déficit de 13.47 m², por persona. Este déficit se le suma a la ciudad que ya tiene uno de 11 m², hasta el momento, pues con lo que aportarán proyectos como los ubicados en El Chagualo, para hacer una comparación y sumatoria de sinergias negativas, estos se incrementarán ostensiblemente, pues allí en un pequeño sector se ubicarán 1716 con una población que oscilará entre 5148 y 8580 habitantes.

Proyectos de la Formaleta Mágica en El Chagualo			
Proyecto/Urbanización	No. A.	No. P.	
Ciudadela Sevilla	660	15	42 m ² . Un solo tipo
Paseo de Sevilla	576	16	9 torres de 16 pisos. 64 apartamentos por torre y 4 por piso. Proyecto con 3 alcobas. Salón comedor. Un baño con instalaciones para otro. Cocineta con ropas y un balcón adicional
Torres de la Fuente	480	20	Apartamentos de 2 o 3 alcobas en 45 m ² . Y de 3 alcobas con 50.9 m ² .
Total 3 proyectos	1716	51	
Calculando sólo 3 habitantes por apartamento como mínimo y 5 como máximo, se tendría una población que oscilaría entre 5148 y 8580 habitantes.			

Allí se disfraza la zona verde con unos “jardines”, la recreación con una piscina y un salón múltiple y la infraestructura urbana con la guardería; esto último señala otra problemática ya planteada: el aprovechamiento de los atributos urbanos que ha construido la ciudad, pero a los que no aportan mayor cosa los nuevos proyectos. Por eso los proyectos del Chagualo seguramente tienen como gancho la cercanía al Hospital San Vicente, la Universidad Nacional y la Universidad de Antioquia, en términos de zonas verdes, recreación, oferta educativa, etcétera, pero a la que jamás se podrá acceder. También podría disponer del Parque de los Deseos y otras gabelas que la ciudad ha construido a grandes costos para beneficio de los urbanizadores que los incluyen en sus ofertas publicitarias.

Mayores demandas de espacios públicos y áreas verdes de un numeroso grupo de pobladores que se ubican en estos entornos urbanos, sin tener dentro de sus urbanizaciones mayores posibilidades por lo precario de la infraestructura, generalmente en espacios residuales. Esto sin contar con proyectos como Torres de San Nicolás, Torres de San Sebastián o Prado de Villanueva; unos sin ningún tipo de verde, acaso la famosa matera y otros con piscina –alberca-, salón comunal, el patio de juegos o la zona de parqueo como principales atributos propios.

A todo lo anterior es obligatorio sumarle el problema de la accesibilidad vial. Las rutas saturadas. La malla vial incapaz de asumir el gran número de vehículos que circularán, sin tener en cuenta además el gran potencial que estos proyectos generan. Bahía

de parqueo limitadas para un número mayor de personas con vehículo.

Los problemas ambientales del hábitat interno

La calidad ambiental y la calidad de vida de los habitantes no se puede mirar sólo por las externalidades, también es necesario mirar los atributos y los problemas ambientales internos que se generan, tanto en términos del grupo familiar como por el colectivo que habitará la urbanización. Lo ambiental no está referido únicamente a lo verde, a la arborización, a la grama o las jardineras, las cuencas o las microcuencas, también es necesario tener en cuenta otros aspectos intangibles generados por el diseño, la construcción, la forma de habitar, entre otros aspectos.

En tal sentido es necesario señalar aspectos como:

1. La minimización espacial
2. Los problemas de contaminación por ruido
3. La conflictividad social
4. El riesgo y la vulnerabilidad

La minimización de los espacios tiene mucho de humor negro si no significara tanto en términos de confort, habitabilidad y calidad de vida. El viernes de la semana pasada, en un artículo del periódico El Colombiano, a propósito de la Feria de la Vivienda que se desarrolló el fin de semana pasada, la autora del artículo subtitulaba entre ingenua y sabihonda respecto a las cosas de la arquitectura: “tendencia minimalista”; a renglón seguido decía: “la misma disposición de exhibición de esta Feria de la Vivienda se convierte en carta de presentación de la tendencia minimalista que prima en la actual oferta de vivienda. Espacios amplios que se integran con un mínimo de divisiones, líneas simples, zonas limpias y la presencia de mucha luz natural que permite la integración con el entorno natural”⁴

Debe tener mucho humor negro la periodista o quien la informó de la famosa tendencia. Confundir el estilo minimalista con la minimización de espacios es casi un absurdo. El minimalismo, entendido como esa tendencia arquitectónica y decorativa mundial no aparece por estos lados. Lo que si es de común ocurrencia es la tendencia permanente de reducir día a día hasta el mínimo infrahumano, lo que

⁴ Liliana Vélez de Restrepo, “Si va a comprar vivienda aproveche antes del alza”, en periódico El Colombiano, Medellín, 27 de febrero, 2004, pág. 3-A.

denominan vivienda. Ofertas de 17 m², son presentadas como grandes “soluciones”.

Desde los años 60 cuando el arquitecto Germán Samper estableció en Colombia las llamadas “Normas Mínimas”, siguiendo los parámetros lecorbusianos para los modelos de “emergencia” que buscaban la reconstrucción francesa después de la II Guerra Mundial, estas medidas se han reducido de una manera dramática. Hacia 1988 el ingeniero Fabio Botero señalaba que “el área habitacional humana mínima, en todo el mundo civilizado, no es un factor que pueda comprimirse *ad infinitum*. En Colombia todos los estudios serios al respecto indican un área habitacional mínima (área de vivienda) del orden de 10 m² por persona...esto implica, para el grupo familias medio típico de seis persona, un área de vivienda del orden de 60 m² como mínimo”⁵, pero a la cual se le debería sumar un área exterior verde y comunal. El Inurbe para el año de 1995, en la *Cartilla para usuarios. Modelos replicables para asistencia técnico* planteó modelos de vivienda unifamiliar entre 51 y 72 m², y de vivienda multifamiliar entre 45,86 y 58,77 m².

Pero lo que el ingeniero Botero no creía en 1988, de comprimir la vivienda *ad infinitum*, se está logrando en estos tiempos. Apartamentos entre 24 y 50 m² es la gran oferta que se puede apreciar en Medellín. Mientras la unidades básicas de vivienda unifamiliar que ha hecho la comunidad desde hace mucho tiempo y las que planteó el Inurbe tienen la posibilidad de un desarrollo progresivo y constituyen por si mismo un capital social inestimable, esto miniapartamentos no tienen ninguna posibilidad de crecimiento. Las mismas unidades multifamiliares del Inurbe eran grupos de viviendas en edificaciones de sólo cinco pisos y cuatro apartamentos por piso.

Lo que vio la periodista no fue el minimalismo arquitectónico sino la minimización espacial de la vivienda. Y los “Espacios amplios que se integran con un mínimo de divisiones” son simplemente la desaparición de los muros para unir dos o tres espacios en uno y hacer creer que es un gran espacio. La sociedad colombiana ha cambiado, han variado las tipologías familiares, ya no es sólo la familia nuclear y el número de hijos por familia se han reducido, por eso no queda tan claro que en tan pocos años se desdibuje tanto la vivienda.

⁵ Fabio Botero Gómez, “Las “soluciones” masivas de vivienda. Su morfología e interpretación social”, en revista Anotaciones de Planeación núm. 28, Medellín, Posgrado de Planeación Urbana, diciembre de 1988, pág. 26

Ahora con descaro se construye una vivienda que tiene en el primer nivel 18.11 m², si se desarrolla en dos pisos tendrá 35.41 m², y si tiene la posibilidad y quiere seguir hacia arriba llegará a 41 m². Eso indica que no alcanza a ser sino el 58% del área mínima planteada en 1988. Ninguno de los apartamentos de *Camino de los Almendros* alcanzaría ese mínimo planteado sólo 26 años atrás.

Obviamente esta minimización lleva a otro tipo de minimalismo: el de los muebles. La reducción de los tamaños de las viviendas y apartamentos obligó por iniciativa de las mismas constructoras y promotoras reducir el tamaño de los muebles para ubicarlos en los espacios. La familia veía el apartamento modelo y lo encontraba con sus muebles ya dispuestos, pero cuando llegaba el momento de entrar los suyos obviamente no cabían. No sabían que el apartamento modelo estaba justamente arreglado para hacer creer una sensación de amplitud, de una gran espacialidad que no tenía. Aun los muebles modernos no cabían en estos espacios. Por eso las carpinterías y los almacenes de muebles comenzaron a producir un amoblamiento interior ajustado a estos espacios. Las poltronas se redujeron a dos puestos. Los comedores a cuatro puestos y así sucesivamente. A espacios mínimos muebles mínimos. Mientras la talla de la población crece las camas decrecen. Terrible paradoja.

En *Camino de los Almendros* hay alcobas donde apenas cabe una cama y en otras donde se colocan dos camas es un malabarismo gráfico o tiene que ser una especie nueva de camarote que se cruza en L. Dos camas esquineras, pero las cuales se encuentran en la esquina, para lo cual tiene que ser una inferior y otra superior.

Igual en este tipo de arquitectura y espacios ocurre la dificultad de la disposición de los muebles. Ahora son pocos, el mínimo necesario y se cruzan con las circulaciones creando cortocircuitos. Ya incluso desaparecieron algunos tipos de muebles, los cuales forman parte de la historia, de un pasado reciente.

En ese mismo sentido está la desaparición formal de espacios. El comedor y la sala son ficciones de los planos gráficos de la promoción y venta. En algunos porque no caben sus muebles y en otros porque en realidad han desaparecido. Ese gran espacio que vio la periodista en Expovivienda es un producto de juntar una cocineta, una barrita con tres butaquitos y dos muebles esquineros, y así se les denomine igual no son mas que un remedo de lo fue hasta hace poco una cocina, un comedor y una sala. En las viviendas y los apartamentos hasta 50 millones mas o menos, ha

desaparecido el comedor y la sala, es decir, el espacio social, de encuentro, por eso se busca la calle directamente ya que zonas verdes no existen. Con lo que se está creando otro problema ambiental significativo. En las viviendas entre 50 y 70 millones, estos dos espacios aunque aun persistente están empezando a desfigurarse, son ambivalentes. Sólo la sala y el comedor ya se esta convirtiendo en un espacio para privilegiados. Pero que se puede pretender si en la misma área de un apartaestudio –33 m²-, ubicado entre zonas verdes en el Poblado, se obligas a habitar una familia de 5 o mas miembros.

Pero si se minimiza en planta no menos se puede decir en altura. Hace tiempo señalamos que no debería venderse la vivienda por metros cuadrados sino por metros cúbicos. La altura de los apartamentos también debe considerarse en esa minimización y reducción espacial, con lo cual se pretenden bajar los costos de construcción. Hace muchos decenios el higienismo hablaba del volumen de aire como el elementos indispensable para la buena salud. Buen volumen de aire igual buena ventilación y por lo tanto mejores condiciones higiénicas. De ahí las alturas de las antiguas casas. En este sentido también se ha minimizado la vivienda a pesar del lema optimista de luz, verde y vientos de la arquitectura funcionalista desde los años treinta. Ahora se puede golpear cualquier joven con los cielorrasos. Ahí también hay grandes problemas ambientales para tener en cuenta, por los grados de hacinamiento y por la falta de circulación de aire que pueden generar una serie de enfermedades poco estudiadas.

Ese mismo constreñimiento espacial no da posibilidades para crecer. Es ese mínimo espacio y no mas. Este hacinamiento no posibilidades sensibles ni poéticas y por el contrario genera grandes problemas de convivencia intrafamiliar, con neurosis y otras patologías por estudiar por la sicología social. ¿No es este un problema ambiental?

La misma tecnología aplicada para la construcción de proyectos no da posibilidades de variaciones espaciales y es una especie de corsé. Muy pocos o ningún cambio interior, por la rigidez estructural del mismo. También genera problemas como es la falta de aislamiento acústico. Esta tecnología de origen inglés, puede ser buena para flemáticos pero no para tropicales. No hay posibilidades de intimidad, se amplifican los sonidos de cualquier tipo. Además las paredes de apenas 7 u 8 cms no da mayores posibilidades, ni para clavar un clavo, ni para caminar con tacones, ni para arrastrar muebles. Los problemas de falta de aislamiento del sonido y lo

reducido de los espacios sociales y de circulación ya han generado conflictos entre los habitantes de las torres que están ocupadas. ¿Se puede esperar otra cosas distinta en *Camino de los Almendros*?

Hay otro cosas mas para pensar: el problema del riesgo en torres de apartamentos de 15 o mas pisos, con pocos ascensores y con escaleras reducidas en caso de evacuación en una emergencia. ¿se proveen estas circunstancias?, ¿cómo se pueden manejar?, creo que no hay claridad tampoco sobre estos aspectos.

No quiero alargar esta enumeración, pero debo concluir recalcando la necesidad de mirar el proyecto *Camino de los Almendros* dentro de este contexto de producción de vivienda. Unos pocos cambios o maquillajes no cambian nada los mismos problemas generales. Si es mirado con detenimiento no se puede cambiar un atributo urbano – un parque- por una serie de problemas. Esta crítica no busca un chivo expiatorio, pero si es un llamado de atención con lo que ocurre en la ciudad y una buena posibilidad de reenderezar el rumbo iniciando por este proyecto.

Medellín, Marzo 2004