

C O R E

Vivienda colectiva, densidad, habitabilidad

Sebastian Serna Gómez, Ivone Liset Sánchez Sierra, Alicia Betancourt Mainieri,
Alejandro Vásquez Hernández, Ana Elvira Vélez Villa

CORE

1



Core: Vivienda colectiva, densidad, habitabilidad / Sebastián Serna Gómez ... [et al.]. -- Medellín: Editorial EAFIT, 2023.

96 p.; 24 cm. -- (Colección Académica)

ISBN 978-958-720-822-1

ISBN 978-958-720-823-8 (versión EPUB)

1. Vivienda popular - Medellín (Colombia). 2. Urbanismo – Medellín (Colombia). I. Serna Gómez, Sebastián. II. Tít. III. Serie

307.336 cd 23 ed.

C797

Universidad EAFIT- Centro Cultural Biblioteca Luis Echavarría Villegas

Core: Vivienda colectiva, densidad, habitabilidad

Primera edición: marzo de 2023

© Sebastian Serna Gómez, Ivone Liset Sánchez Sierra, Alicia Betancourt Mainieri, Alejandro Vásquez Hernández, Ana Elvira Vélez Villa

© Editorial EAFIT

Carrera 49 No. 7 sur - 50, tel.: (+57) (4) 261 95 23, correo electrónico: fonedit@eafit.edu.co

Sitios web: <http://www.eafit.edu.co/editorial> y <https://editorial.eafit.edu.co/>

ISBN 978-958-720-822-1

ISBN 978-958-720-823-8 (versión EPUB)

DOI: <https://doi.org/10.17230/9789587208221r0>

Coordinación editorial: Carmiña Cadavid Cano

Diseño y diagramación: Sebastián Serna

Imagen de carátula: Proyecto La Aurora

Universidad EAFIT | Vigilada Mineducación. Reconocimiento como Universidad. Decreto Número 759, del 6 de mayo de 1971, de la Presidencia de la República de Colombia. Reconocimiento personería jurídica: Número 75, del 28 de junio de 1960, expedida por la Gobernación de Antioquia. Acreditada institucionalmente por el Ministerio de Educación Nacional hasta el 2026, mediante Resolución 2158, emitida el 13 de febrero de 2018.

Prohibida la reproducción total o parcial, por cualquier medio o con cualquier propósito, sin la autorización escrita de la editorial.

Editado en Medellín, Colombia

ÍNDICE

EQUIPO CORE	4
SOBRE ESTE LIBRO	5
CORE	6
INTRODUCCIÓN	8
VIVIENDA COLECTIVA, DENSIDAD, HABITABILIDAD	10
_VIVIENDA COLECTIVA	12
_DENSIDAD	14
_HABITABILIDAD	16
_HABITABILIDAD DESDE LA DENSIDAD EN LA VIVIENDA COLECTIVA	19
LA VIVIENDA COLECTIVA EN MEDELLÍN	22
PROYECTO HABITADO	32
_VARIABLES	34
_ESCALAS DE ANÁLISIS	35
_PROYECTOS	37
01 Ciudadela Verona	38
02 Urbanización Península	44
03 Mirador Aranjuez	50
04 La Playa Apartamentos	56
05 La Herradura	62
06 La Aurora	68
_CONFRONTANDO EL PROYECTO HABITADO	75
REFLEXIONES	87
BIBLIOGRAFÍA	91

EQUIPO CORE

Sebastián Serna Gómez

Arquitecto de la Universidad Pontificia Bolivariana y magíster en Procesos Urbanos y Ambientales de la Universidad EAFIT. Se ha desempeñado en diversos ámbitos del diseño arquitectónico con un enfoque en la vivienda y los modos de habitar según los territorios, con el objetivo de generar valor a partir del diseño responsable y consciente como herramienta de transformación social.

Correo electrónico: sesego87@gmail.com.

Ivone Liseth Sánchez Sierra

Ingeniera civil y magíster en Ingeniería de la Universidad EAFIT. Ha participado en la planeación y gestión tanto técnica como administrativa de proyectos de construcción para el sector inmobiliario y para ingeniería especializada en infraestructura. Ha sido docente del pregrado en Ingeniería Civil.

Correo electrónico: isanche2@eafit.edu.co.

Alicia Betancourt Mainieri

Abogada de la Universidad EAFIT, apasionada por la tecnología, dedicada al *legaltech*, el *copywriting* y el mercado digital. Especialista en Derecho Urbanístico de la Universidad de Antioquia, y especialista y magíster en Derecho Público, en modalidad de investigación, de la Universidad EAFIT. Tiene interés en diferentes aproximaciones del derecho a otras áreas del conocimiento como la ingeniería, el medioambiente, la tecnología, el cine y otras narrativas. Ha sido docente de cátedra en pregrado y posgrado, y coordinadora de la Especialización en Derecho Público de la Universidad EAFIT.

Correo electrónico: abetan32@eafit.edu.co.

Ana Elvira Vélez

Egresada del Architectural Association School of Architecture (Londres). Ha consolidado una amplia experiencia en Medellín en el diseño de vivienda colectiva, con más de dos mil unidades construidas, al igual que en el diseño de espacio público, ámbito en el que ha obtenido varias distinciones en bienales nacionales e internacionales. Su principal aporte ha sido repensar la vivienda colectiva y el diseño de calidad como un derecho colectivo.

Correo electrónico: anaevelez@une.net.co.

Alejandro Vásquez Hernández

Arquitecto constructor y magíster en Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia. Su trayectoria académica y profesional ha tenido como línea de énfasis la incorporación de estrategias de sostenibilidad y *lean production* al campo de la construcción. Es profesor de la Escuela de Ciencias Aplicadas e Ingeniería de la Universidad EAFIT y miembro del Grupo de Investigación Gestión de la Construcción (GESCÓN).

Correo electrónico: avasqu12@eafit.edu.co

S O B R E E S T E L I B R O

Esta publicación surge de la investigación planteada por la Universidad EAFIT en el año 2017 y desarrollada por un grupo interdisciplinar compuesto por ingenieros, abogados y arquitectos, llamada: “CORE. Incidencia de los modelos de densificación en la habitabilidad de la vivienda social colectiva en altura en Medellín”, en la cual se abordó la problemática de la densidad en función de la habitabilidad. En primer lugar se desarrolló un modelo teórico sobre conceptos afines a dicha problemática y, luego, se contextualizó el territorio de análisis, en este caso la ciudad de Medellín, Colombia, y de esta manera se pudieron seleccionar, visitar, analizar y comparar seis casos de estudio, donde se abordan tipologías de vivienda colectiva de uso generalizado y creciente aparición en ciudades cuyo modelo de desarrollo corresponde al de ciudad compacta. El acercamiento se desarrolló a través de tres escalas de estudio que fueron contribuyendo a la aparición del concepto *core* como aspecto estructurante y relevante para los proyectos analizados y su relación con la habitabilidad y la densidad.

En el transcurso de la investigación se evidenció el escaso material publicado sobre la temática, más aún, sin una comparación entre proyectos en condiciones reales de uso. Lo anterior motivó la publicación del presente libro, primero como una culminación de un proceso académico con varias miradas y matices, y segundo con la intención de difundir y socializar un tema escasamente divulgado, pero complejo y actual, que afecta la manera como se concibe la vivienda, como nos relacionamos con ella y entre nosotros mismos.

CORE

La noción de transición o gradación, de ineludible abordaje en el acercamiento a las formas de configuración de densidades en arquitectura, acarrea la idea de espacio intermedio. Este concepto, demasiado amplio y con incidencia en diferentes escalas, tiene una de sus formas de aparición en aquel espacio horizontal y vertical que está dentro de la edificación, pero fuera de las viviendas, que no es plenamente privado ni plenamente público, que posee componentes que se comparten con los demás habitantes o usuarios de la edificación, pero también otros componentes, más próximos, en donde los rasgos de apropiación integran solo a aquellos que cohabitan en un mismo piso.

Es necesario dar rodeos para puntualizar el espacio del que se habla. Términos en castellano como punto fijo, circulación, zona o área común –cubierta o interior–, que tienen emergencia desde el lenguaje técnico, al lado de otros como pasillos, corredores, escaleras, más cercanos al lenguaje del habitante, pretenden dar cuenta de este espacio en cuestión, pero tan solo alcanzan a señalar, tímidamente, un rasgo o una zona específica de este. Tal vez, la misma dificultad de hallar una palabra para nombrarlo ofrece en sí una idea inicial de la poca reflexión de la que ha sido objeto.

En inglés el término utilizado es *core*. Este, que no es exclusivo del lenguaje arquitectónico, evoca la idea de núcleo, no solo desde su ubicación central sino además desde su condición de esencial. En informática el *core* es la unidad básica de procesamiento, la cual toma las instrucciones dadas y genera los resultados esperados por el programador. Desde el punto de vista anatómico, es la zona muscular que envuelve el centro de gravedad del cuerpo humano y aporta a la estabilidad, a la eficiencia en los movimientos, además de proteger los órganos internos. Siguiendo la misma línea, en arquitectura, el término hace referencia al núcleo del edificio que articula los servicios colectivos, como escaleras y ascensores, así como los sistemas de abasto y desagüe. El *core* permite a las personas moverse entre los pisos de un edificio y distribuye los servicios de manera eficiente.

En el transcurso del presente libro, el interés en esta escala específica de aproximación fue emergiendo bajo el entendimiento de que su carácter de esencial trasciende la idea de articulación funcional de espacio de paso, de circulación, de flujo, para acercarse a la idea de lugar, de encuentro, de fijo; y se instaura en la línea del espacio común más próximo, donde sucede en gran medida el habitar, la interacción entre habitantes, el fortalecimiento del sentido de vecindario. Desde este punto, es ineludible no asociarlo, teniendo presente todas las limitantes que vienen al caso, con la idea de calle o cuadra, en tanto lugar de conocimiento, sociabilidad y apropiación.

Partiendo de esta idea de núcleo y esencialidad, y debido a las limitantes de lenguaje expresadas, se utilizará la palabra *core* para hacer referencia al espacio descrito, el cual juega un papel de importancia como sistema que determina y articula tanto las circulaciones y los servicios, como las posibilidades de apropiación e interacción, y se posiciona como escala fundamental en el manejo de las densidades, y su relación con la habitabilidad, en las edificaciones de vivienda en altura.



CORE

INTRODUCCIÓN

Según el reporte World Urbanization Prospects (Naciones Unidas 2015), desde el año 2008, y por primera vez en la historia, más de la mitad de la población mundial vive en áreas urbanas. En la época de su publicación, con una población cercana a los 7.200 millones de habitantes, un 53% residía en ciudades. Asimismo, este estudio preveía que la población urbana seguiría creciendo alcanzando cifras cercanas al 70% de la población mundial para el año 2050. Autores como Mike Davis (2007) afirman que para el año 2050 las ciudades representarían todo el crecimiento demográfico mundial, el cual se espera que llegue a cerca de 10.000 millones.

En Colombia, la población urbana ha crecido significativamente en las últimas décadas del siglo xx, debido a factores como migraciones por violencia del campo a la ciudad, búsqueda de oportunidades laborales, además del crecimiento poblacional; ha pasado de representar un 45% del total de la población colombiana en 1960, a un 76% en 2015, y se proyecta un paulatino incremento (Banco Mundial, 2015).

Para el caso específico de Medellín, se estima que a 2030 la población llegaría a 2.724.051, con un aumento de 381.002 personas entre 2010 y 2030 y tasas de crecimiento anual del 0,72% (Horbath, 2016), proyección corroborada por las cifras demográficas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, (2017), según las cuales para el año 2018 Medellín contaba con una población de 2.508.452. Esta población se distribuye en 382 kilómetros cuadrados, lo cual acarrea una densidad poblacional de 6.567 habitantes por kilómetro cuadrado de donde Medellín se ubica solo un poco por debajo de ciudades como Sao Paulo, Brasil (7.600 hab/km²) y por encima de Shangai, China (5.800 hab/km²) y Tokio, Japón (4.400 hab/km²) (Frontier Centre for Public Policy, 2016).

Estas cifras de crecimiento demográfico urbano acarrearán retos para las ciudades, entendidas como hábitat predominante del ser humano en la contemporaneidad, las cuales se complejizan al traslaparse con fenómenos como la escasez de suelo urbanizable y su consecuente aumento de valor, y con las problemáticas ambientales actuales; y todo ello demanda integrar la idea de aumento de densidad residencial, enmarcada en el modelo de desarrollo de la ciudad compacta.

Ante esto —y persiguiendo objetivos relacionados con la intensificación de la economía urbana, las actividades sociales y culturales (Burgess, 2001), además de la búsqueda de eficiencia en el transporte—, la vivienda colectiva en altura ha sido entendida, con relación al uso del suelo, como respuesta al consumo masivo de territorio y, a su vez, como solución al déficit habitacional.

Sin embargo, ante este panorama, es pertinente no desconocer las preocupaciones que emergen al respecto de las consecuencias que el aumento de la densidad residencial puede tener sobre la calidad de vida de las personas (Churchman, 1999; Howley, Scott, y Declan, 2009; Neuman, 2005). Lo anterior no implica reducir la problemática a una mera cuestión de incremento del área construida y la densidad residencial, sino considerarla a partir de entender la densidad no como la expresión de una medida absoluta, sino como un campo de relaciones dimensionales variables y dinámicas, como la búsqueda de configuraciones de densidad atractivas. Es decir, el reto emerge al considerar la idea de alta densidad y habitabilidad urbana como conceptos que no son mutuamente excluyentes.

Con la finalidad de aportar a dicha reflexión, este libro busca hacer una lectura respecto a la forma en que los proyectos son pensados y son practicados, con la finalidad de revisar la incidencia de las lógicas de concepción, desde la configuración de modelos de densificación, en la habitabilidad.



Proyecto La Herradura