

La vivienda en vertical y la violencia en el espacio en condominio: el caso de la vivienda de interés social 1980-2010 en ZMSLP, México

M. en Arq. Rigoberto Lárraga Lara¹

Arq. Abelardo Villaseñor Cruz²

M. en Arq. Manuel Vildósola Dávila³

Resumen

La vivienda de interés social, principalmente la vertical, ha fomentado un marco de violencia del espacio colectivo, producto del hacinamiento y condiciones sociales y ambientales adversas al bienestar común de sus habitantes. Esta violencia se ve reflejada en una imagen urbana deteriorada por su poco mantenimiento, lo cual, violenta la identidad de sus usuarios, a su vez, en estos conjuntos habitacionales, se generan asociaciones delictivas causadas por diversas variables entre ellas el reducido espacio de sus viviendas y nulo equipamiento deportivo y de recreación. También, la violencia del espacio común se ve manifiesto con el grafiti, y la invasión de los espacio comunes por el comercio informal o bien en la apropiación para un uso privado. En el presente artículo los autores revisan los antecedentes de la vivienda vertical en México y en San Luis Potosí; la problemática de la vivienda vertical; los conceptos de hacinamiento y habitabilidad, violencia del espacio común, psicología del espacio mínimo, la relación de los espacios verdes y la calidad de vida, y toman como caso de estudio la vivienda vertical en la Zona Metropolitana de San Luis Potosí de 1980-a 2010.

Palabras Clave: Vivienda Vertical, violencia.

Summary

The social housing, mostly vertical, fostered violence under collective space, resulting from overcrowding and adverse to the common welfare of its inhabitants social and environmental conditions. This violence is reflected in a deteriorating urban image for her little maintenance, which, violent identity of its users, in turn, in these housing complexes, criminal associations caused by many variables including the confined space of their homes are generated and no sports equipment and recreation. Also, the violence of the common space is shown with graffiti, and the invasion of common space for informal or in the appropriation for private use trade. In this article the authors review the history of the vertical

¹ M. en Arq. Rigoberto Lárraga Lara: Alumno de doctorado del Programa Multidisciplinario en Posgrados de Ciencias Ambientales de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, profesor de las carreras de Arquitectura y Diseño Urbano y del Paisaje de la Facultad del Hábitat, colaborador de Cuerpo Académico Hábitat y Sustentabilidad del Territorio. rigobertolarraga@gmail.com

² Arq. Abelardo Villaseñor Cruz. Profesor por asignatura de la Carrera de Diseño Urbano y del Paisaje, de la Facultad del Hábitat, de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí. Colaborador de Cuerpo Académico Hábitat y Sustentabilidad del Territorio

³ M. en Arq. Manuel Vildósola Dávila. Master en Arquitectura de la Universidad de Oxford, Tiempo completo de la Facultad del Hábitat, de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí.

housing in Mexico and San Luis Potosi; the problem of vertical housing; the concepts of overcrowding and habitable violence of common space, psychology minimum space, the ratio of green spaces and quality of life, and take as a case study the vertical housing in the metropolitan area of San Luis Potosí 1980-a 2010.

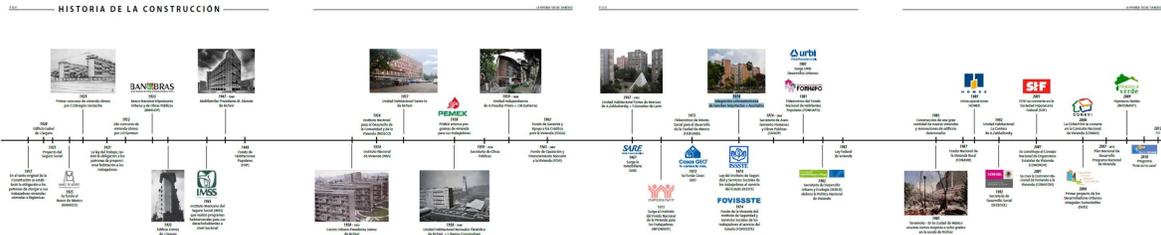
Keywords: Vertical Housing violence

La vivienda en vertical en México

Desde la década de los setentas, la generalidad de los países latinoamericanos, con excepción de Cuba, basaron su sistema económico en el neoliberalismo, marcando una nueva tendencia en la expansión metropolitana de las ciudades latinoamericanas que se conecta de forma directa con los impactos de la globalización. Las transformaciones económicas y sociales que se han generado en las últimas décadas han producido una tendencia al abandono del campo y el crecimiento de ciudades, las cuales se expanden hacia la periferia bajo el modelo de ciudad-región compleja y de alto dinamismo (Borsdorf, 2003). Las ciudades son propensas a fragmentarse y se expresa a gran escala: por un lado la clase socioeconómica más pudiente se sitúa en un determinado sector, mientras que estratos más bajos se han localizado históricamente en la periferia peor equipada de la urbe, generando amplias zonas de pobreza (Escolano y Ortiz, 2008). Esta acumulación de los más pobres en zonas periféricas, ha originado la formación de áreas urbanas de gran tamaño que se encuentran en estado de deterioro, pues conllevan una sumatoria de problemas de diferente índole: sociales, económicos, territoriales, etc.; entre los que aquí se analiza, “la violencia de los espacios comunes” atribuida principalmente a la segregación socio espacial, la pobreza, la falta de espacios de convivencia, hacinamiento, pero sobre todo al choque cultural que sufre el usuario al tener que vivir en condominio por necesidad.

La vivienda en vertical en México es descrita por Sánchez (2012), el autor hace un análisis de la vivienda social desde 1927 con la obligación de los patrones a proveer a los trabajadores de la “vivienda obrera” hasta los conjuntos habitacionales actuales (ver Figura 1); pasando por los concursos de vivienda obrera (Obregón Santasilia 1929, O’Gorman 1932), el Edificio Ermita (J. Segura 1935), el Multifamiliar Presidente M. Alemán (M.Pani-1947), Centro urbano Pte, Juárez (1950), Unidad Habitacional Santa Fe (1957), Unidad Independencia (1959), Unidad Habitacional Torres de Mixcoac (A. Zabludovsky + T. González de León 1967), e Integración Latinoamericana (Sánchez Arquitectos + Asociados 1974). El autor plantea la problemática de la vivienda social, y en especial en el *boom* demográfico, haciendo una reflexión acerca de cómo se pensó que la vivienda en vertical sería la solución urbano–arquitectónica a la necesidad social de vivienda para los más desprotegidos de la economía del país.

Ver Figura 1. Vivienda social en condominio en México 1927-2010



Fuente: Javier Sánchez Corral 2012. Pp.10-11

Por otro lado, los requerimientos totales de vivienda en la Zona Metropolitana de San Luis Potosí (ZMSLP) según el Plan Municipal de Desarrollo “por incremento de la población ascienden a 169,993 unidades en la totalidad del horizonte de planeación, que se requerirán en los próximos 22 años por incremento de población, de éstas, 76,514 viviendas corresponderían a urbanización progresiva para grupos que reciben ingresos de entre 1 y 2 salarios mínimos; 67,589 de tipo popular para grupos con ingresos entre 2 y 5 salarios mínimos; 18,240 para vivienda tipo medio, población que recibe entre 6 y 10 salarios mínimos y 7,650 de tipo residencial para grupos con ingresos superiores a 10 salarios mínimos. Asimismo se contempla el déficit detectado que alcanza las 7,346 unidades, de las cuales 3,307 corresponden a urbanización progresiva, 2,921 a vivienda popular, 788 a vivienda de tipo medio y 331 a vivienda residencial” (PMDUZMSLP 2012:166).

Estas cifras indican que, se requerirá una mayor proporción de vivienda para atender la demanda en la ZMSLP durante las próximas décadas. Todo esto en un contexto de vertiginosa urbanización en el que aproximadamente 33 % de las familias mexicanas experimenta un rezago habitacional, ya sea por hacinamiento, por deterioro de la vivienda o por el uso de materiales de poca duración.

En este contexto, es relevante para la ZMSLP, un análisis de la problemática de la vivienda social de tipo vertical, haciendo referencia a su antecedente histórico, el cual hace evidente la experimentación de arquitectos, urbanistas y empresas inmobiliarias en este tipo de soluciones, razón, por la que este artículo busca el vínculo de la vivienda en vertical con la violencia del espacio en condominio y fija un antecedente para los nuevos conjuntos habitacionales de vivienda social en vertical.

La problemática de la vivienda social en vertical

En mucho de los conjuntos habitacionales, prolifera el pandillerismo, la percepción de los usuarios es de gran inseguridad, además de tener un índice alto de robo a casa habitación y a transeúntes, los espacios comunes están en muchas de las veces invadidos por el comercio ambulante, y usados como estacionamiento por la gran demanda de automóviles, el grafiti son la marca territorial de los grupos delictivos, el descuido y falta de mantenimiento en los edificios ofrecen una imagen urbana precaria, sucia y descuidada, la identidad de sus usuarios está fundada en la segregación y el hacinamiento que lleva a los niños a formarse en la

calle y no en sus hogares como consecuencia de los espacios mínimos de los departamentos y la dinámica laboral de sus padres. Las políticas de re-densificación urbana (respuesta a los grandes conjuntos habitacionales en horizontal de la última década) están llevando nuevamente a las empresas inmobiliarias a pensar en los conjuntos habitacionales en vertical para responder a la demanda de vivienda social. Por lo anterior es de suma importancia reflexionar en un modelo menos problemático para dar solución a los más desprotegidos.

Conceptos preliminares

Hacinamiento y habitabilidad

De acuerdo con Fuentes (2012) el hacinamiento se entiende como una patología que producto de una “densidad que sobrepasa ciertos límites tolerables” puede provocar alteraciones tanto a nivel de individuo, familiar o de conjunto habitacional, estas alteraciones tienen que ver fundamentalmente con la privacidad y la territorialidad que los diferentes grupos deberían lograr establecer.

Frente a la insuficiencia de espacio las personas pueden verse “obligadas a comportamientos, relaciones o descargas emocionales en extremo estresantes” (Lentini y Palero, 1997: 26). Tal

Problemática es una de las principales causas de la vida en “la calle” en donde niños y adolescentes se ven expuestos a ciertos peligros y conductas no adecuadas para su formación (Martínez, 2001). Por otro lado, y a nivel de individuo, se pueden producir alteraciones en la salud física, al facilitarse la transmisión de enfermedades infecto-contagiosas, y en lo psíquico, al provocarse “alteraciones del carácter, como tensiones, irritaciones y desequilibrios nerviosos” (Puga, 1983: 205).

En la escala familiar, se observan dificultades de carácter doméstico tales como el guardado de objetos, o la falta de espacio para la realización de actividades cotidianas como leer, estudiar o escuchar música. Genera dificultades en las dinámicas internas, como problemas para que los niños jueguen, para la intimidad de la pareja, entre otras (Martínez, 2001).

En el caso de las relaciones intrafamiliares, se obstaculiza “el reconocimiento que cada miembro espera del status que ocupa en el grupo, según sea su rol, su sexo y su edad” (Puga, 1983). Es posible afirmar que las anteriores dificultades se relacionan directamente con la privacidad que los individuos necesitan. Autores como Fuentes (2012), Martínez (2001) o Harrison (1993) destacan justamente el impacto que genera el hacinamiento en tal condición. Este último autor menciona la necesidad de carácter individual que tienen los seres humanos de controlar las interacciones con los demás para el encuentro y conocimiento de uno mismo. Puga (1983) afirma que la privacidad es un bien necesario para la persona, “quien necesita a menudo abstraerse de sus roles familiares para ser ella misma” (pág. 205).

Esta privacidad tan necesaria para las personas, no es puramente individual, la familia necesita diversos grados de privacidad en relación con personas ajenas a su núcleo. La forma de recibir a un pariente es distinta a la forma de recibir a un semidesconocido, y “el uso de los recintos se les permitirá en distintas formas a uno y a otro”. Por otra parte, el hacinamiento

así como altera la privacidad de las familias, evitando el correcto desenvolvimiento de funciones tanto personales como grupales, interfiere en la "territorialidad" que los usuarios establecen del espacio habitado. Entendiéndose territorialidad, como la "toma de posesión, utilización y defensa de un territorio por parte de los organismos vivos". (Fuentes 2012:81)

Violencia del espacio común

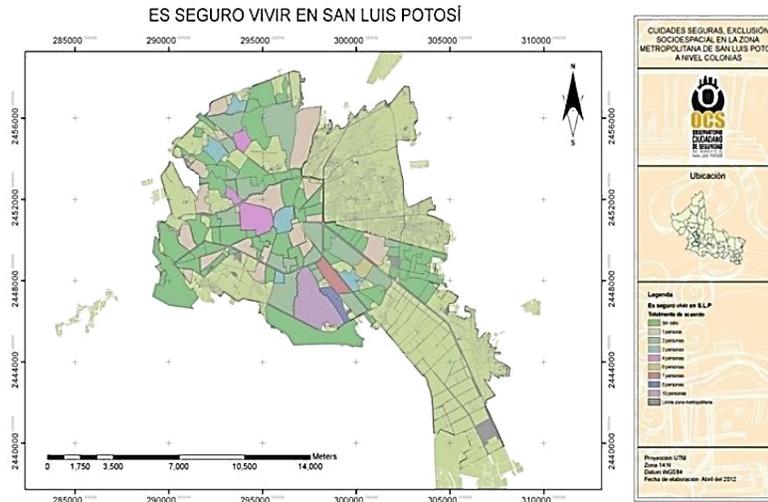
La criminalidad ha sido una tesis para sustentar la aparición de los espacios residenciales cerrados y en vertical en diversas ciudades (Valenzuela Aguilera 2003, Sáez Capel 2005, Lina Manjares 2004). Davis (1990) ha ofrecido interesantes referencias al fenómeno de las urbanizaciones cerradas y en vertical en comunión con estos fenómenos.

La violencia es uno de los factores que pueden incidir en la preferencia por estas viviendas, sin embargo, cabe señalar que la inseguridad ciudadana es variable en cada ciudad.

La información de la prensa acerca de la incidencia delictiva en la ciudad hace posible la ubicación geográfica de las zonas que presentan mayores acontecimientos criminales. En San Luis Potosí, determinados sectores o áreas geográficas se constituyen como ejemplos de alta incidencia delictiva. La reiterada difusión de estas noticias conduce a la elaboración de imaginarios que afectan también a los pobladores que residen en dichos lugares. Identificar las zonas delictivas es también atribuirles características negativas a aquellos que viven en dichos distritos urbanos. Así, los pobladores de estos lugares son clasificados como violentos y son estereotipados como "los otros", ampliando la distancia social entre los ciudadanos de la ZMSLP.

La prensa puede generar diferentes matrices de opinión y de representaciones en torno a las noticias que publican. Aguilar (1998) ya había señalado que la prensa proporciona el material para imaginar y valorar la ciudad al mismo tiempo que convoca al lector a relacionarse de forma mediada con los "otros" e incrementa las diferencias sociales y simbólicas ya presentes entre los ciudadanos. Leal por su parte mencionaba que "la difusión de los niveles altísimos de hechos delictivos, que atentan contra la vida y patrimonio de las personas, por parte de los medios de comunicación y sobre todo de la prensa escrita, es pieza esencial en el sentimiento de inseguridad existente en la ciudadanía" (Leal 1999:393). Así, los medios escritos refuerzan estereotipos latentes, y los mensajes difundidos por ellos influyen en las representaciones e imaginarios que el público se forma de una ciudad y en las formas en que se relacionan o dejan de relacionar con los espacios públicos, en ZMSLP se han elaborado diversos estudios al respecto como los de Villasis y Domínguez (2013), Moreno, López (2014), y Observatorio Urbano (2014) estos estudios se usaran de plataforma para vincular la violencia con la problemática del hacinamiento en los conjuntos habitacionales escogidos como casos de estudio (Ver Figura 2).

Figura 2. ZMSLP. Mapa de percepción de seguridad.



Fuente: Villasis 2013. OCS.

Los autores proponen como una forma singular de violencia las siguientes: el deterioro de la imagen urbana; la invasión de los espacios comunes; el déficit de espacios de convivencia; la percepción de inseguridad en los espacios comunes; asaltos, robos, pandillerismo, y otras manifestaciones de alta vulnerabilidad social; para determinar el fenómeno se utilizara la metodología de Delgado 2013 y datos del Observatorio urbano de la ZMSLP.

Psicología del espacio mínimo

Los autores Lotito (2010), Sepulveda (1986), Terraza (2012), Hall (1998), son tan solo algunos de los especialistas que han estudiado la psicología del espacio mínimo y su relación con la habitabilidad, dando pauta a las variables que la componen y las consecuencias en los factores de estrés psicológicos y sociales.

Una conjunto habitacional puede ser observado como un espacio simbólico que representa las visiones que el ser humano tiene con respecto al medio ambiente que habita: cientos de personas proyectan en ella sus expectativas, esperanzas y sueños, que terminan por redundar en una mejor o peor calidad de vida, planteándose un simple deseo: "¡Este es el barrio donde quiero vivir!". ¿Por qué hablamos de espacio simbólico? Porque el conjunto habitacional contiene una serie de variables que terminarán por hacerla habitable o poco habitable: el tipo de arquitectura urbana que prevalece y la estética ambiental que ésta refleja; el arte público que podemos observar en ella; si tiene algún tipo de identidad propia; el significado de sus construcciones; si en ella se acepta la variedad multicultural; qué tanta satisfacción entrega a sus habitantes la infraestructura residencial; cuánto nivel de estrés ambiental genera en su población la construcción y el diseño de sus calles y vías; cuan bien se han diseñado sus sistemas de transporte público; cuan armónico ha sido su crecimiento en infraestructura y servicios, calidad del hábitat y del medio ambiente en cuanto a su nivel de contaminación, etc. Son muchas las variables a considerar para efectos de determinar si el medio urbano y el conjunto habitacional están entregando un mínimo de calidad de vida al usuario que escogió vivir en él.

En este punto resulta apropiado revisar los descubrimientos realizados por el antropólogo Hall (1998) en torno al tema del espacio mínimo. Este investigador describió la existencia de tres espacios relativos al territorio, el espacio fijo, semifijo y social.

Hall advirtió para el espacio social que la distancia social entre las personas estaba correlacionada con la distancia física, y definió cuatro tipos de distancias, las cuales serían una suerte de subcategorías del espacio personal:

- 1_Distancia íntima: se encuentra entre los 15 y los 45 centímetros. Es la distancia más resguardada por el individuo y para efectos de que se produzca las personas tienen que estar emocionalmente involucradas, puesto que el proceso comunicativo se lleva a cabo por intermedio del tacto, la mirada y el susurro.
- 2_Distancia personal: entre los 46 y los 120 centímetros. Es la distancia que encontramos en el lugar de trabajo, en la oficina, en las reuniones, conversaciones amistosas y fiestas.
- 3_Distancia social: entre los 120 y los 360 centímetros y corresponde a la distancia que separa a los extraños de las personas conocidas.
- 4_Distancia pública: considera más de 360 centímetros y no tiene límite hacia arriba. Corresponde a la distancia que se utiliza para efectos de dirigirse en público a un grupo de personas, ya sea a través de un discurso, una conferencia o una charla (Lotito 2010:16)

De acuerdo a OMS (2011), es necesario contribuir en los diseños habitacionales en la reducción al mínimo de los factores de estrés psicológicos y sociales: contar con suficiente espacio habitable, privacidad y comodidad, dar sensación de seguridad personal y familiar, proporcionar espacios para actividades recreativas y servicios comunitarios, ubicación que permita reducir la exposición al ruido, acceso a un entorno habitacional adecuado, contar con servicios de seguridad y de urgencia, acceso a servicios de salud y servicios sociales, acceso a servicios culturales y de otro género.

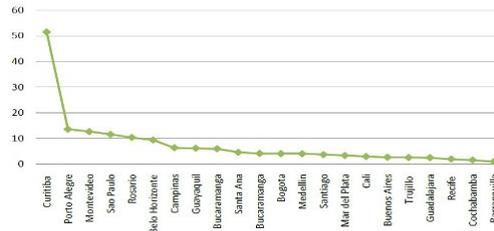
Los espacios verdes y la habitabilidad

Los espacios verdes son esenciales para el desarrollo urbano. Los parques, las plazas junto con los árboles urbanos no solo definen en gran medida la identidad y el atractivo de las ciudades: estos espacios abiertos contribuyen además a la calidad de vida de sus habitantes.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) a principios de los 90's recomendó 10m² de espacios verdes públicos por habitante. En algunos casos se habla de 12m² y en otros 14m² siempre citando la misma institución. Sin embargo, ha sido imposible encontrar el documento fuente, inclusive revisando los documentos incluidos en los archivos del sitio web de la OMS. Quizás exista un documento que en algún momento haya sugerido este valor, pero la fuente en sí no es lo que más nos interesa sino conocer cuál fue el criterio para determinarlo.

Analizando estudios realizados en Europa para referencia, en ciudades con valores de densidad poblacional comparables a los de América latina, encontramos uno realizado sobre 386 ciudades (Fuller, Gaston 2009) que posee un rango de entre 4 m² por habitante en Cádiz (España) o Reggio Calabria (Italia) hasta 300m² en Lieja (Bélgica). Este estudio es conclusivo en un aspecto: los países del sur y del este de Europa (España, Italia, Portugal, Grecia, Polonia, República Checa, Bulgaria, etc.) parecerían estar más cercanos a un promedio en torno a los 10-15 m² por habitante, mientras que los del norte (Escandinavia, Alemania, Holanda, Bélgica, etc.) estarán por encima de los 50m² por habitante. Otro estudio (Levent, Vreeker, Nijkamp, 2004) realizado en 25 ciudades, se mueve en un rango de entre 2.6 m² por habitante en Estambul (Turquía) y 11. 8 m² por habitante en Sarajevo (Bosnia y Herzegovina) hasta 144 m² por habitante en Edimburgo (Escocia), con un promedio cercano a los 49m² por habitante. Esto nos sugeriría que un valor razonable estaría más cerca de los 50m² por habitante. Tampoco, pero al menos es una referencia basada en una tendencia de países con diferentes niveles de desarrollo (Terraza 2012:2).

Figura 2. Ciudades de América Latina. Espacios verdes por habitantes
m² de Espacios Verdes por habitante en
Ciudades de America Latina

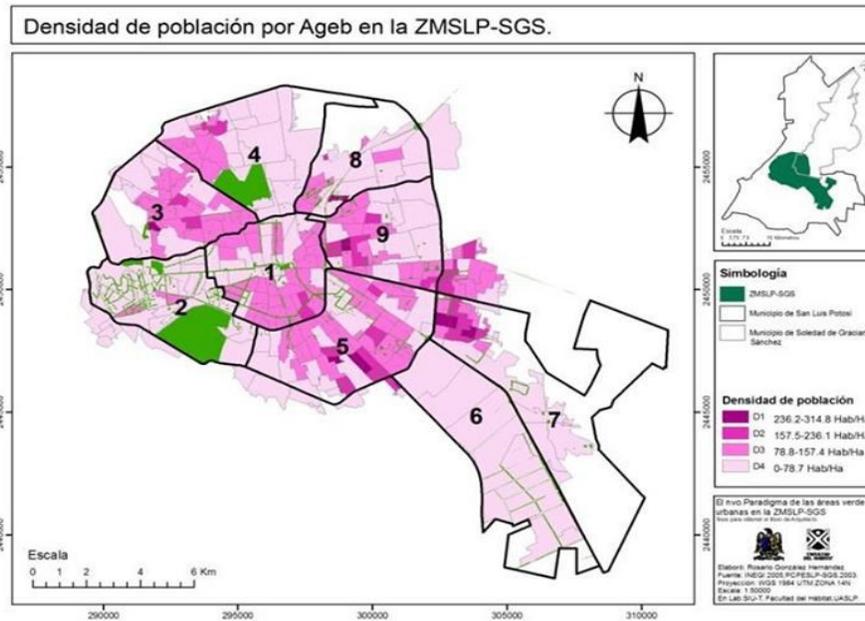


Fuente: Terraza 2012.

La ciudad es uno de los escenarios en los que se hace más patente la inequidad en el acceso a diversos servicios o equipamientos. En este sentido, la desigualdad en superficie de áreas verdes por habitantes es una muestra más. Según González (2011) En la Zona Metropolitana de San Luis Potosí, el índice de área verde por habitante no refleja que la población sea favorecida en su totalidad, debido a la mínima proximidad a los espacios de áreas verdes, teniendo como parámetro la OMS que recomienda 10 m²/hab, además de contemplar un diseño de ciudad que incorpore una red de espacios verdes accesibles a 15 minutos a pie desde las viviendas.

Aparentemente cumplimos con los estándares recomendados, pero es preocupante la desigualdad en la configuración de dicha cifra, en donde encontramos, que sectores como Soledad Sur cuentan con apenas 1.84m², mientras que el Satélite-Progreso cuenta con 2.19 m²/ hab, siendo éstos los sectores más poblados, frente al sector Lomas-Tangamanga, que tiene 72.86 m² de área verde por habitante, lo que representa el 47.98% de la superficie verde de la Zona Metropolitana, es decir, posee casi la mitad de los espacios verdes de la mancha urbana, a pesar de ser el sector con menos densidad de población (ver Figura 3).

Figura 3. ZMSLP. Densidad de población por AGEB's



FUENTE: GONZALEZ 2011.

EL CASO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN VERTICAL 1980-2010 EN ZMSLP, MÉXICO

Marco metodológico

La presente investigación se define como un estudio exploratorio, debido a que el objetivo pretende examinar un fenómeno que no ha sido planteado con anterioridad. Esto se debe principalmente a la contingencia del tema que se quiere abordar. La investigación se relaciona directamente con los conjuntos habitacionales de vivienda social en vertical y su relación con la violencia del espacio común. Para ello estudiaremos 5 casos en la ZMSLP, utilizando indicadores urbanos y visitas de campo con observadores especializados, además, se trabajará con indicadores urbanos para la vivienda social a través de un análisis correlacional de multivariantes para determinar su vinculación.

Etapas de la investigación

1. Utilizar un enfoque conceptual a partir de la revisión de diversas fuentes bibliográficas que traten temas de hábitat residencial y de conceptos asociados a las áreas homogéneas de pobreza, violencia, hacinamiento, para luego aplicarlo en la caracterización del caso de ZMSLP.
2. Analizar la relación entre la violencia, el hacinamiento, la segregación socioespacial, el pandillerismo, el deterioro de la imagen urbana con la violencia del espacio común.
3. Definir los conceptos que tengan relación con la dimensión psico-social del hábitat residencial mediante una revisión bibliográfica, para luego, generar un instrumento de medición del grado de inseguridad en la percepción de los pobladores de la ZMSLP.

4. demostrar en el territorio la conexión entre el hacinamiento, y la violencia del espacio común.

Justificación de la selección de los casos

Los conjuntos habitacionales seleccionados, se escogieron por ser los más grandes y haberse construido en las últimas 4 décadas, además estar ubicados en los Ageb's que muestran mayor segregación socio-espacial (Moreno, López 2010), y presentar mayores índices de violencia (Villasis, Domínguez 2013). Además, se considera las siguientes características en común: 1. Se ubican en distintas zonas de la ZMSLP. 2. Las tipologías de los conjuntos corresponden a viviendas multifamiliares en altura o tipo block. 3. Cada block es de 4 pisos y contiene un máximo de 16 unidades. 4. Las unidades de viviendas tienen una superficie edificada de 40 m² aprox. 5. Las viviendas se insertan en copropiedades, por lo que se les da el nombre de condominios a los conjuntos.

Selección de la muestra en los casos para obtener la percepción de los habitantes de los 5 casos de estudio, se propone una muestra con las siguientes características: 1. Jefes(as) de hogar que formen parte de la copropiedad de los conjuntos habitacionales. 2. Que los residentes seleccionados lleven viviendo como mínimo 10 años en el conjunto.

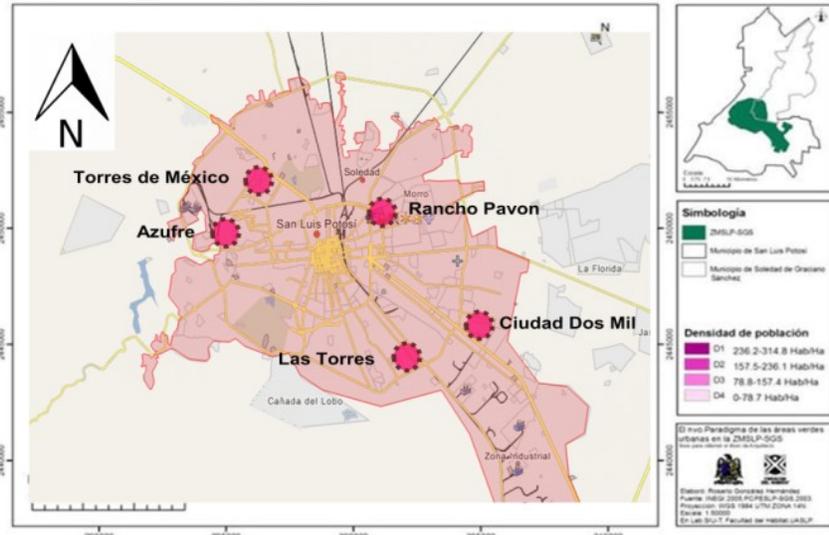
Instrumento a utilizar para extraer resultados. En primer lugar se realizará una caracterización de las poblaciones con respecto a las escalas del hábitat residencial y en relación a su contexto mayor: la ciudad. Se identificarán los siguientes aspectos: localización con respecto a la ZMSLP, conectividad, equipamiento urbano, servicios, áreas verdes, características de las viviendas y de los conjuntos, entre otros. De esta manera, conoceremos aspectos de la dimensión física del espacio donde residen estas poblaciones, que nos ayudan, desde un enfoque cuantitativo, a caracterizar el hábitat, junto con la identificación de problemas asociados a éste.

Caracterización de los casos de estudio

Los casos de estudio se ubican de la siguiente forma: al Norte se encuentra "Torres de México", con una alta densidad de población y sin acceso a espacios verdes y de recreación, al Oeste los condominios de "Azufre" a espaldas de una de las zonas de mayor contaminación de la ZMSLP, al sur "Las Torres", al Sureste el conjunto habitacional en condominio más grande de la ZMSLP "Ciudad Dos Mil", por último al este los condominios de "Rancho Pavón", véase Figura 4 y 5.

En la figura 5 se observa como fue el crecimiento de la ciudad en las últimas 4 décadas y como las unidades de estudios fueron parte de la periferia de la ciudad, cabe mencionar que coincide el crecimiento de la ciudad en estas zonas con el fenómeno de migración ocurrido en los 80's y 90's del interior del estado a la ZMSLP y de la Capital del País en un regreso masivo hacia la provincia.

Figura 4. ZMSLP. Casos de estudio.



Fuente: Elaboración de los Autores.

Figura 5. Caracterización multidimensional de los casos de estudio. A- percepción de inseguridad, B- espacios verdes por habitante, C- crecimiento de la ZMSLP 1970-2010, D- segregación socio-espacial, E- crecimiento demográfico sobre el territorio.

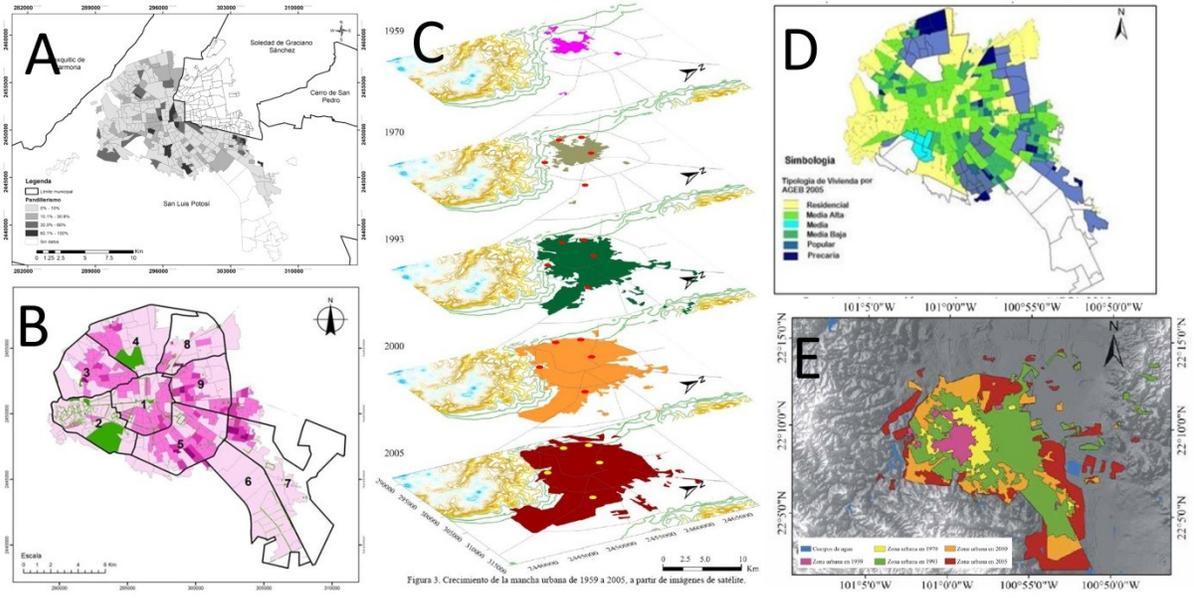


Figura 3. Crecimiento de la mancha urbana de 1959 a 2005, a partir de imágenes de satélite.

Fuente: Elaboración de los Autores.

Torres de México

Torres de México es un desarrollo habitacional en vertical compuesto por 30 torres dúplex unidas por un cubo de circulación vertical con cuatro departamentos por nivel cada torre contiene 16 departamentos formando un complejo de 480 departamentos, el cual inicio su construcción el 30 de Abril de 1992 por la constructora Ma. Teresa S.A. de C.V. firmando como perito responsable del proyecto el Ing. David Lozano, ver Figura 5.

Figura 5. ZMSLP. Ubicación del conjunto habitacional en vertical Torres de México



Fuente: los Autores.

Algunos de los problemas que se perciben actualmente en torres de México es la alta densidad de población en la zona del proyecto, el hacinamiento que se genera al vivir una familia de más de tres integrantes en un espacio de 40 m², otro de los problemas es la falta de áreas verdes y áreas de esparcimiento para las diferentes edades de sus habitantes, si tomamos como base que por persona le corresponde según OMS 9m² de área verde se requiere 20,304m² destinados exclusivamente para este fin. A falta de estos espacios los habitantes se ven forzados a permanecer la mayor parte del día después del trabajo o la escuela dentro del departamento siendo susceptibles a desarrollar estrés y conflictos entre los miembros de la familia.

La imagen urbana en esta zona se percibe descuidada, los muros en los niveles inferiores de los departamentos pintados con grafiti, la conectividad con la traza urbana se interrumpe debido a que el predio tiene un desnivel de aprox. menos . 70 m en su lado oeste con respecto al nivel de la av. Morales Saucito y por lo mismo tiene un pequeño muro de contención en toda la colindancia con esta avenida a pesar de que el desarrollo no es privado. La percepción de inseguridad que se siente se debe en parte a que el tráfico vehicular y peatonal que circula por las dos vialidades que conforman este desarrollo es solo local.

Figuras 6, 7 y 8. Grafiti, hacinamiento, falta de áreas verdes

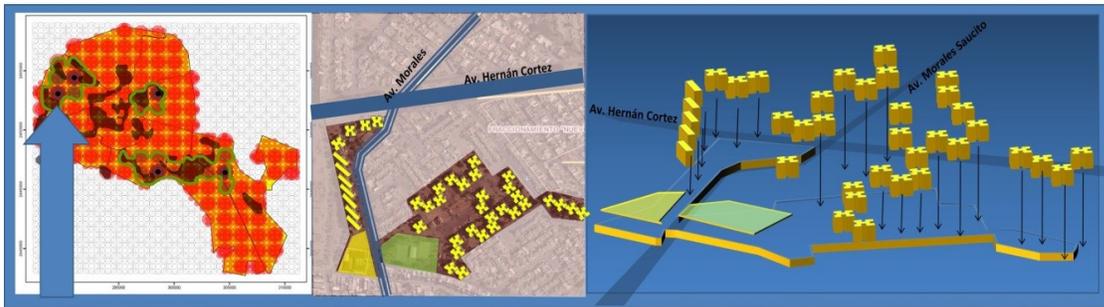


Fuente: Villaseñor 2015.

Desarrollo Habitacional Morales Infonavit

Morales Infonavit es un desarrollo vertical construido por el Infonavit, inicio su construcción el 11 de Julio de 1986, esta formado por 41 torres dúplex de cuatro niveles cada una y cada nivel cuenta con cuatro departamentos el desarrollo habitacional tiene un total de 656 departamentos, el polígono tiene una superficie de 143,329.30 m² de los cuales 50,228.64 m² se destinaron como área común, 9,211.60 para área de donación y áreas verdes, 8,450.00 m² para estacionamiento y 25,405.50 m² son de vialidades, (ver Figura 9).

Figura 9. ZMSLP. Ubicación del conjunto habitacional en vertical Azufre



Fuente: los Autores.

La ubicación del desarrollo Morales Infonavit y el diseño urbano y vial propicia que se generen espacios con poca permeabilidad lo cual genera cotos de poder y territorialidad para los jóvenes que habitan el lugar, a pesar de que no es un desarrollo habitacional privado este complejo habitacional representa un borde para personas que transitan a pie o en vehículo por este sector.

Morales Infonavit cuenta con áreas comunes destinadas para áreas verdes pero estas se encuentran en mal estado, sin mantenimiento y en su mayoría no están debidamente forestadas, estas áreas comunes en su mayoría se encuentran delimitadas con malla ciclónica para evitar sean utilizadas como espacios comercio informal.

Figuras 10-13. Fraccionamiento en condominio Morales INFONAVIT



Fuente: Villaseñor 2015.

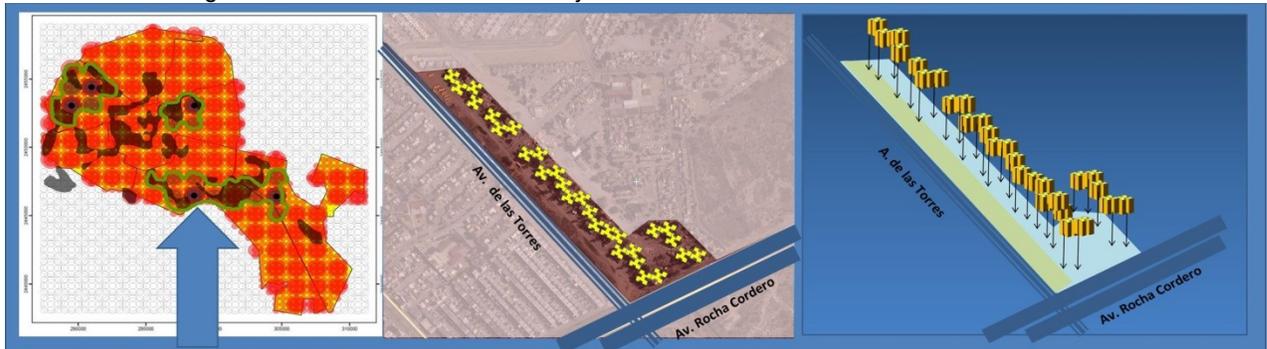
En un recorrido por la zona se percibe que las áreas comunes no tienen el uso para el cual están destinadas, para convivir y socializar con habitantes del complejo o áreas vecinas, parecen áreas de nadie, sin uso descuidadas, al parecer los habitantes no tienen ese sentido de pertenencia, creen que es parte de la calle. Este abandono del espacio común genera que vándalos los utilicen para drogarse y delinquir y lo sienten como de su pertenencia, su territorio.

Desarrollo habitacional el Arbolito

Este desarrollo habitacional construido por el Infonavit en los límites urbanos de la ciudad inicio su construcción el 11 de Julio de 1986 con el No. De Registro en la Direccion de Obras Publicas 2420-2559, se construyó en un polígono de 173,689.00 m² de los cuales se destinaron 22.180.00 m² para vivienda multifamiliar, 35,814.00 m² para vivienda unifamiliar, 48,912.00m² para espacios abiertos, 28,472.00m² para vialidades, 7,303.00m² como área de donación, 17,314.45m² para estacionamiento y 420.00m² para locales comerciales. Este desarrollo habitacional esta conformado en su área multifamiliar por 21 torres dúplex de cuatro niveles cada una unidas por un núcleo de circulación vertical, cada torre alberga 16 departamentos, ese complejo de torres tiene un total de 336 departamentos.

Uno de los principales problemas de El Arbolito es la apropiación y anexión de espacios comunes a los departamentos en planta baja cambiándoles el uso de suelo a cochera o jardín delimitándolo físicamente. En la parte central del desarrollo designada como área común están ubicadas torres de conducción de energía eléctrica de alta tensión. Este desarrollo en particular es altamente conflictivo debido a las pandillas que habitan allí, nuevamente se repite la relación de la poca existencia de áreas verdes, de esparcimiento y deportivas con el índice de inseguridad.

Figura 14. ZMSLP. Ubicación del conjunto habitacional en vertical El Arbolito



Fuente: los Autores.

La imagen urbana de la zona es de abandono y falta de mantenimiento, las áreas verdes son insuficientes en relación a la densidad de población del desarrollo El Arbolito las escasas áreas verdes están sin vegetación. Las vías del FFCC México- Laredo representan un borde físico que dificulta la continuidad vial, y la comunicación con otros desarrollos habitacionales.

Figuras 15, 16, 17. Fraccionamiento en vertical Arbolitos



Fuente: Villaseñor 2015.

Desarrollo habitacional Ciudad 2000

Ciudad 2000 es un desarrollo habitacional mixto que contiene vivienda unifamiliar en un lote tipo de 6.00 x 16.00 y vivienda multifamiliar en un lote de 15.00 x 12.00 en el cual se ubica una torre dúplex de tres niveles. Ciudad 2000 la construye el Infonavit e inicia su construcción el 26 de Octubre de 1986 con el No. de Registro ante la Dirección de Obras Publicas 4954-6393, el polígono de Ciudad 2000 es de 134,776.67 m² de los cuales aprox. el 30 % se destinó a vivienda multifamiliar.

Figura 18. ZMSLP. Ciudad Dos Mil

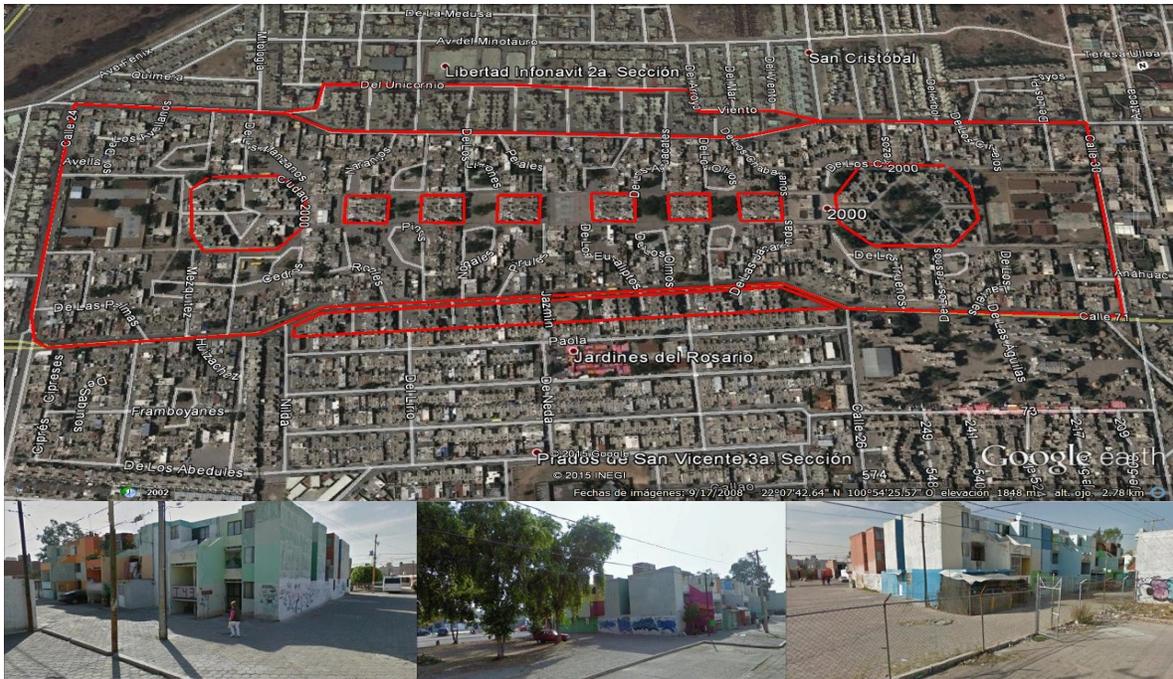


Fuente: los Autores.

Algunos de los problemas que se generan dentro de Ciudad 2000 son un alto índice de pandillerismo y por consecuencia inseguridad incluso durante el día, en lo que concierne a los espacios comunes no están claramente definidos o delimitados existe una confusión de si son vialidades vehiculares, peatonales o plazas, son solo grandes espacios pavimentados con adocreto, no existen áreas verdes, de esparcimiento o instalaciones apropiadas para practicar algún deporte. Parte de áreas comunes son anexadas a los departamentos de la planta baja para generar una cochera privada o para generar espacios comerciales.

La imagen urbana se percibe decadente y descuidada la fisonomía de los módulos no tiene uniformidad, gran parte de los habitantes modifican su departamento ya sea en busca de identidad o debido a que sus necesidades espaciales así lo requieren. La estructura vial dificulta la accesibilidad de servicios de emergencia, de seguridad o personas que no son habitantes de este desarrollo, su legibilidad urbana es deficiente.

Figuras 19-22. Fraccionamiento Ciudad Dos Mil



Fuente: Villaseñor 2015.

Fraccionamiento Rancho Pavón

Este desarrollo habitacional fue construido por el Infonavit en las inmediaciones del municipio de Soledad de Gracianos Sánchez, el cual esta conurbado a la ZMSLP, su construcción data de mediados de los 80's con el No. De Registro en la Dirección de Obras Publicas 2420-2530, Este desarrollo habitacional está conformado en su área multifamiliar por 60 torres dúplex de cuatro niveles cada una unidas por un núcleo de circulación vertical, cada torre alberga 16 departamentos, ese complejo de torres tiene un total de 960 departamentos. Uno de los principales problemas es la apropiación y anexión de espacios comunes a los departamentos en planta baja cambiándoles el uso de suelo a cochera o jardín delimitándolo físicamente. Este desarrollo es caracterizado por su constante conflictivo social debido a las pandillas que se congrega en sus inmediaciones, nuevamente se repite la relación de la poca existencia de áreas verdes, de esparcimiento y deportivas con el índice de inseguridad. Aunque, existen algunos espacios públicos estos no son suficientes, aquí, la relación habitante-áreas verdes, es de 1.2m2 pos habitante.

Figura 23. Fraccionamiento Pavón Infonavit



Fuente: los autores.

Resultados

Indicadores de la violencia del espacio común en la vivienda vertical

Un indicador es una descripción de la realidad, basada en datos confiables, recogidos mediante metodologías científicamente válidas. Un indicador urbano es una unidad de información medida a través del tiempo que documenta los cambios de una condición específica en un contexto urbano. Un indicador debe contar con los siguientes atributos:

Disponibilidad: los datos básicos para la construcción del indicador deben ser de fácil obtención sin restricciones de ningún tipo.

Simplicidad: el indicador debe ser de fácil elaboración.

Validez: la validez de los indicadores significa que éstos deben tener la capacidad de medir realmente el fenómeno que se quiere medir y no otros.

Especificidad: si un indicador no mide realmente lo que se desea medir, su valor es limitado, pues no permite la verdadera evaluación de la situación al reflejar características que pertenecen a otro fenómeno paralelo.

Confiabilidad: los datos utilizados para la construcción del indicador deben ser fidedignos (fuentes de información satisfactorias).

Sensibilidad: el indicador debe ser capaz de poder identificar las distintas situaciones de salud aún en áreas con distintas particularidades, independientemente de la magnitud que ellas tengan en la comunidad.

Alcance: el indicador debe sintetizar el mayor número posible de condiciones o de distintos factores que afectan la situación descrita por dicho indicador. En lo posible el indicador debe ser globalizador (según la norma UNE 66175:2003).

De acuerdo al marco conceptual revisado, se escogió una batería de indicadores utilizados para trabajar las variables de la violencia del espacio colectivo en los conjuntos habitacionales de tipo social en vertical, los cuales se expresan en la Figura 24

Figura 24. Cuadro de indicadores hacinamiento-violencia del espacio común

CLAVE	INDICADOR	DESCRIPCION	UNIDAD	FUENTE
SRi	Igualdad	referencia a la igualdad en la distribución de uno o más grupos en las zonas o unidades espaciales en que podemos dividir un espacio urbano	habitantes	Massey, Denton, 1988.
SRe	Exposición	se define como el grado de contacto potencial. También se puede definir como la posibilidad de interacción entre los miembros de un mismo grupo, o entre miembros de dos grupos diferentes.	habitantes	Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788.
SRc	Concentración	hace referencia a la ocupación, por parte de un grupo de población de un espacio físico en términos de superficie	metros	Depósito Legal: B. 21.741-98
SRCo	Centralización	mide la proximidad de un grupo de población al centro urbano. Según estos indicadores, cuanto más localizado está un grupo en el centro de la ciudad, más segregado está.	metros	Vol. VIII, núm. 169, 15 de julio de 2004
PS	Inseguridad	Mide la percepción de los usuarios de su seguridad, con respecto a la gobernanza de su territorio	habitantes	Arriagada, I. y L. Godoy (2000).
PP	Pandillerismo	Mide número de grupos delictivos, a partir de referencias denominaciones y el grado de violencia.	grupos violentos	Prevenir o reprimir: falso dilema de la seguridad ciudadana. En: Revista de la CEPAL, Núm. 70
PG	Graffiti	Mide la apropiación del territorio por grupos organizados, sus incidentes con la autoridad y los metros cuadrados de superficie pintada	M2	Molina (2009) http://www.consumer.es/web/es/vivienda/comunidades_vecinos_y_legislacion/2009/05/19/185402.php
IEC	Invasión de espacios comunes	Mide en metros cuadrados los espacios comunes invadidos por cambio de uso de suelo, apropiación individual del espacio colectivo	M2	R. Kaztman - BID-Banco Mundial-CEPAL-IDEDEC, 2000
IVS	Vulnerabilidad social	Capacidad para movilizar la voluntad de otras personas en su beneficio sin recurrir a la fuerza o amenaza.	personas	JM Peinado - (1986).
CP	Crecimiento periférico	Mide la segregación, marginación, y falta de infraestructura y servicios a partir del crecimiento temporalizado del territorio.	km	www.raco.cat/index.php/RevistaCIDOB/article/download/27742/52744
AAV	Acceso de áreas verdes por habitante	Mide el acceso a áreas verdes por habitante en un radio de 18 minutos de la vivienda.	M2 por habitante	R. Gonzalez. 2010.

Fuente: K Hoberg - 2004.

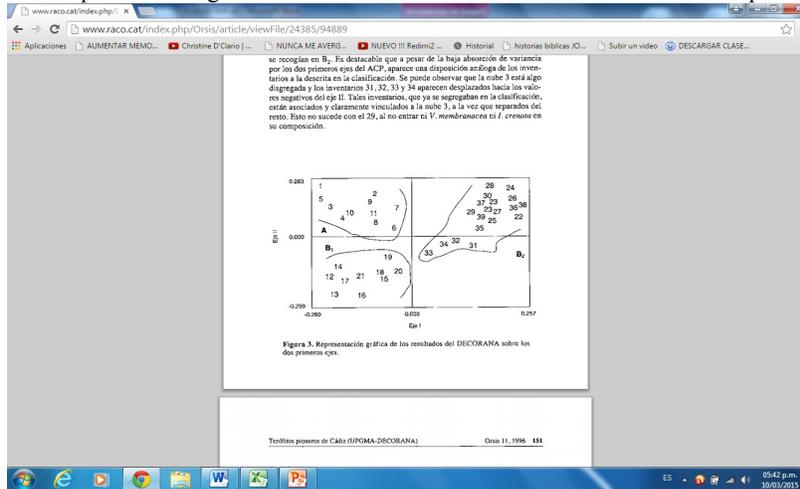
Los indicadores concentraron la mayoría de los datos, necesarios para el análisis, no obstante fue necesario añadir información cualitativa de la imagen urbana y la percepción de la violencia del espacio común por parte de los habitantes de los conjuntos habitacionales estudiados, para ello se realizó 102 encuestas, en un promedio de 18 a 20 por caso de estudio. Estas encuestas se levantaron a jefes de hogar, que tuvieran más de 10 años viviendo en el conjunto, la selección de los hogares fue hecha de manera aleatoria (Kendall y Smith: 1990), y represento el 13 % del universo de viviendas, logrando con ello una varianza aceptable, que definió las tendencias del comportamiento de los datos. Por las características de los datos, y su diversidad de variables, se unifico los criterios de valor en una escalatoria de 1-5, siendo uno el más óptimo y 5 el menos favorable. Los datos obtenidos fueron 1122 datos de 11 indicadores, ordenados por afinidad en 40 subgrupos. Ver Figura 25

Resultados del análisis de multivariables

El análisis de multivariables nos muestra la disposición de los indicadores sobre los dos primeros ejes absorbe un 26.58% del total de la variancia y se presenta en la figura 3. Como se puede comprobar, se generan tres nubes de puntos: la nube 1, compuesta por puntajes altos en los niveles de pobreza, marginación, que se cita en el grupo A de la clasificación; la nube 2, formada por los niveles altos de

hacinamiento, violencia, invasión del espacio colectivo, imagen urbana en deterioro, y grupos delictivos que se apropian de las calles, clasificados en B y finalmente la nube 3, integrada por los niveles altos de segregación socioespacial, falta de infraestructura y servicios, Es destacable que a pesar de la baja absorción de variancia por los dos primeros ejes, aparece una disposición análoga de los indicadores de percepción de seguridad encontrados en Villasis (2013). Se puede observar que la nube 3 está algo disgregada y los datos de las encuestas 31,32,33 y 34 aparecen desplazados hacia los valores negativos del eje 11. Tales datos, que ya se segregaban en la clasificación, están asociados y claramente vinculados a la nube 3, a la vez que separados del resto. Esto no sucede con el 29, al no entrar en la varianza (ver figura 25)

Figura 25. Representación gráfica de los resultados del DECORANA sobre los dos primeros ejes.



Fuente: Elaborado por los autores.

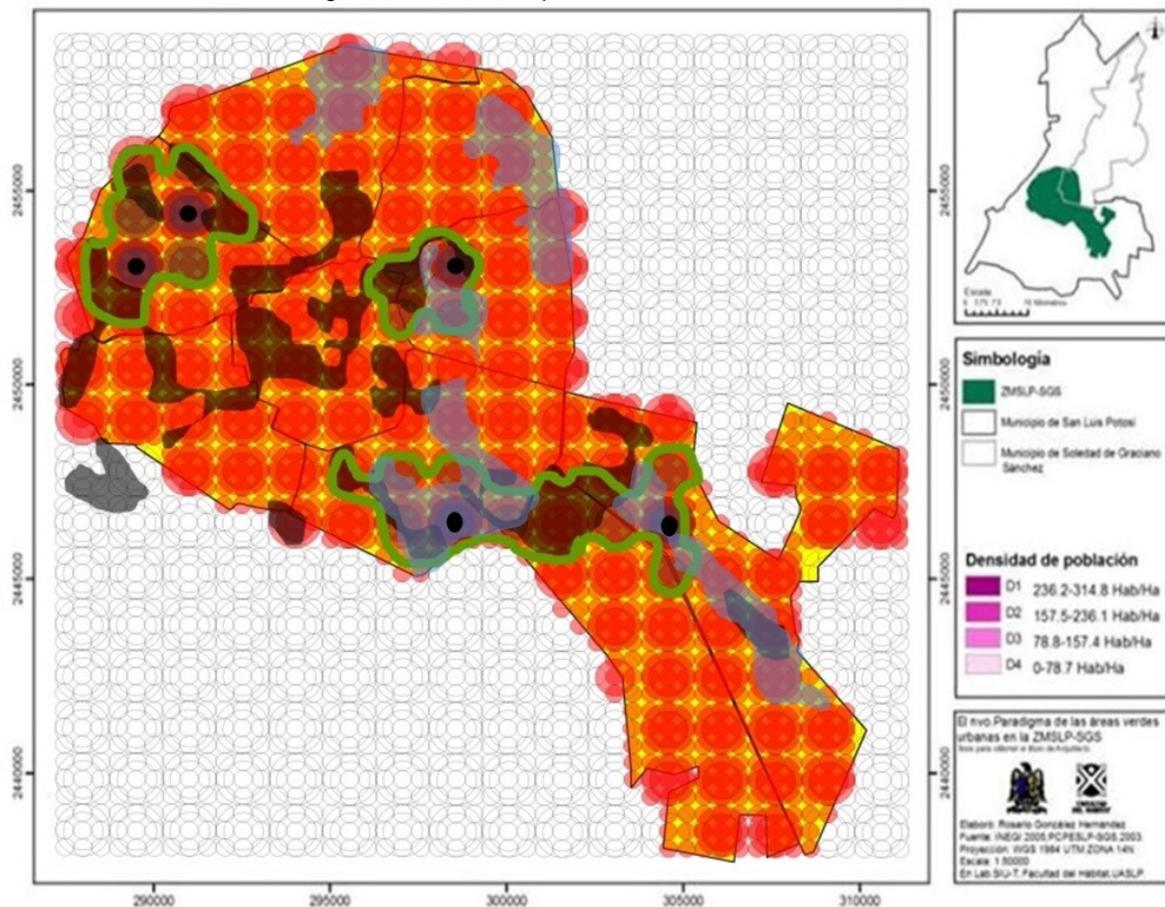
Interpretación de los resultados

Por lo anterior encontramos, que en los cinco casos analizados existe un deterioro paulatino y continuo de los pocos espacios comunes, y esto es a consecuencia de la ausencia de espacios verdes donde se fomente la recreación, el descanso, la contemplación, y el deporte, en la mayoría de los casos no superan el 0.5 m2 por habitante, muy por debajo de lo que recomienda al OMS que es de 9m2 por persona; por otro lado se observa la Invasión de los espacios comunes por el comercio ambulante, que se apropian de esquinas, estacionamientos, espacios de circulación, espacios residuales y calles, con construcciones temporales o permanentes, apropiándose del espacio colectivo para un uso individual, violentando los derechos de todos -sobre el espacio común- por un interés individual. Además se puede observar la inexistencia de espacios reglamentados o la falta de cumplimiento de estos. En el presente estudio también podemos ver que el hacinamiento y la pobreza son variables correlacionadas a la violencia, la asociación delictiva, el grafiti, la segregación socio espacial, la poca infraestructura y equipamiento urbano.

En la Figura 26 se observa en color negro la ubicación de los conjuntos habitacionales, en gris con transparencia las zonas que son identificadas por el

Observatorio Urbano como las zonas de mayor inseguridad, en color azul se encuentran las zonas con mayor segregación socio espacial, así como las más marginadas, limitadas con una línea verde aquellas zonas homogéneas donde la inseguridad y la segregación tienen repercusiones en la identidad de sus habitantes, y donde prolifera más el pandillerismo. En este mapa se observa, una correlación de las variables estudiadas y el fenómeno urbano manifiesto en la vivienda vertical en la ZMSLP.

Figura 26. ZMSLP, Mapa de correlación de Variables.



Fuente: Elaborado por los autores con datos del Observatorio Urbano.

Síntesis y Conclusiones

Es contundente evidenciar la incidencia de factores que nos llevan a definir La violencia del espacio en condominio como un tema donde falta el expertismo de

los Arquitectos, Urbanistas y Empresas inmobiliarias en la ZMSLP. Los condominios de interés social, al quedar “excluidos” hacia la periferia urbana, generan la pérdida de la infraestructura social fundamental que hace posible la comunidad equitativa, es decir, se deja de involucrar sistemáticamente en una correlación de bienes y servicios, así también se incrementa la segregación social y perceptual acerca de dichas zonas urbanas, mismas que por su carácter no son muy bien vistas en las matrices de opinión, reforzando estereotipos latentes que fomentan acciones de violencia.

Los estudios demuestran, que vivir en espacios reducidos, generan una sensación de no pertenencia, e incluso de invasión al espacio personal, orillando a que las personas permanezcan lo menos posible en estos espacios. Éste hacinamiento genera un impacto fundamental en el “espacio simbólico” de condominio al cual la persona habitante aspiraría; Es una reacción en cadena, pues al no tener un espacio interior confortable, íntimo y psicológicamente agradable para cada habitante, se ocasionan problemas sociales en la búsqueda de espacios e infraestructura circundantes al perímetro en el cual se habite; Luego entonces, al no existir espacios adecuados, se genera un comportamiento psicológico-social de ocio, factor que da pie a tendencias de comportamiento violentas hacia al espacio tal como lo es el pandillerismo, la falta de mantenimiento de la imagen urbana y la invasión del espacio común.

Fijar este antecedente analítico como herramienta para profundizar e intervenir en la problemática latente de la violencia del espacio en condominio, es la llave incisiva que abre el panorama a cuestionarse por ejemplo, sobre si ¿El equipamiento urbano funge en medida de qué? Y ¿Qué impacto y relación tiene esto con la violencia del espacio?. Para asentar esta postura es necesario cuestionarse también acerca de ¿Qué pasa con las políticas de re-densificación humana? y si ¿éstas tienen el interés de respetar u ó estrechar lazos con la habitabilidad de la zona metropolitana?, y en su caso si...¿éste lazo conlleva a contemplar los espacios verdes óptimos en relación con la cantidad de habitantes? Esta vertiente de análisis y cuestionamientos se verán retroalimentados en la medida de que se tenga el interés por dilucidar, teorizar y proponer ingeniosas formas y perspectivas sobre esta controversial discusión, misma que de no ser una cuestión de interés general, acaso ¿Sería insospechada en el diario vivir en este tejido urbano denominado Zona Metropolitana?

Bibliografía

Aguilar A. (2018). Representaciones de la inseguridad y violencia entre los habitantes del fraccionamiento Residencial Pinos del Norte, Merida Yucatán. Polis. Revista de Universidad Bolivariana , v.7 n°20; pags: 19-32 disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-65682008000100002&script=sci_arttext

Borsdorf, A., Hidalgo, R., Zunino, H. (2008). Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis metropolitana. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina, págs. 167-195. Santiago, Chile. 2008. ISBN 978-956-14-1002-2

Escolano, S., Ortiz, J. (2008). Migraciones intrametropolitanas y sus efectos en la estructuración del espacio socioresidencial del gran Santiago. En: Hidalgo, Rodrigo; Pereira, Cesar. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina, págs. 69-87. Santiago, Chile. 2008. ISBN 978-956-14-1002-2

González R. (2011). Una ciudad egoísta: inequidad en las áreas verdes urbanas, en la ZMSLP, Disponible en: https://www.facebook.com/pages/%C3%81reas-Verdes-Urbanas-ZMSLP-SDGS/148031478544173?sk=notes_tagged

Harrinson, F. (1993) Espacio construido y comportamiento. En: Bravo, Heitmann, Luis y Martínez, Corbella, Carlos (Eds.). Chile: 50 años de Vivienda Social 1943-1993.

Valparaíso: Universidad de Val Letini, Mercedes, y Palero, Delia (Agosto 1997). El hacinamiento: la dimensión no visible del déficit habitacional, Revista INVI 12(31): 23-32.

Martínez, C. (2001). Algunas teorías sobre la vivienda de interés social: conceptos y características de un nuevo tipo de arquitectura. Valparaíso: Universidad de Valparaíso, Facultad de Arquitectura. 189p.

Puga, J. (1983). Consecuencias sociales del déficit habitacional en los sectores urbanos de mínimo ingreso En: MAC DONALD, Joan (Editora). Vivienda social, reflexiones y experiencias. Santiago, Chile: Corporación de promoción universitaria. 199-215.