

CS-9

**LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS EN SAN CRISTÓBAL:  
EFECTOS DE SU IMPLANTACIÓN EN LA MORFOLOGÍA DE LA CIUDAD**

Zambrano, Heidy  
Universidad Nacional Experimental del Táchira, Venezuela.  
hzambra@unet.edu.ve

Las ciudades constituyen expresiones de los procesos de desarrollo de la sociedad y su evolución; transformaciones a lo largo de la historia, se reflejan en el continuo replanteo de las configuraciones urbanas. Estos ámbitos caracterizados por su complejidad y heterogeneidad son resultado de las actuaciones de sus habitantes, traducidas en hechos urbanos y arquitectónicos, que dejan huellas permanentes en el territorio y son fuente inagotable de evocaciones.

Según Horacio Capel (2002:56), son artefactos complejos, admirables, que se encuentran cambiando profundamente ante nuestros ojos. Sin escaparse de este hecho, la ciudad de San Cristóbal ha evolucionado en su forma urbana desde su fundación y se ha generado una gran diversidad de modelos residenciales hasta nuestros días.

Una de las transformaciones más significativas asociadas a la actividad de residir, que experimentan las ciudades actuales, la constituye el surgimiento y proliferación de los conjuntos cerrados. Esta denominación alude a espacios residenciales privados que utilizan diferentes dispositivos de vigilancia y control (muros, alarmas, guardias armados).

La forma urbana de las ciudades es el resultado de la superposición de la realidad de sus habitantes durante siglos; las ciudades se modifican en función de las decisiones que determinan sus moradores. En el tiempo, la ciudad crece y se extiende, y genera diferentes capas superpuestas sobre su territorio, que convergen y vinculan distintos componentes.

Los conjuntos cerrados no son una fórmula novedosa. Constituyen una de las tendencias predominantes en la conformación de los sectores residenciales. Son fenómenos urbanísticos y arquitectónicos que compiten con el carácter dinámico y colectivo de la ciudad, amparados en la demanda social de seguridad.

Por lo tanto, el presente artículo tiene por finalidad, dar a conocer los efectos que producen los conjuntos residenciales cerrados al implantarse en la morfología urbana de la ciudad de San Cristóbal. Con el propósito de dar a conocer a investigadores, organismos e instituciones encargados del desarrollo urbano de la ciudad información que apoye futuras investigaciones.

Así, a través de una investigación del tipo descriptivo, se logran establecer diversas consecuencias de la implantación de nuevas tipologías residenciales en la morfología urbana de la ciudad.

A su vez, se recurrió a la investigación documental, a objeto de extender, profundizar y poder establecer juicios relacionados con el tema. Igualmente se apeló a la investigación de campo, para obtener la información en forma directa de la realidad, es decir, de datos originales.

Con el propósito de seguir una línea de reflexión, se ha organizado el presente artículo en tres partes diferenciadas, iniciando con el origen, el protagonismo en la ciudad y los efectos que producen en la morfología.

### **Los conjuntos residenciales cerrados: Origen.**

Los conjuntos residenciales cerrados adquieren diferentes nombres: En Argentina han sido denominados "barrios cerrados", "conjuntos residenciales cerrados", "countries", En Brasil reciben el nombre de "condominios fechados", en los Estados Unidos "gated communities" y en Venezuela "conjuntos residenciales", y "urbanizaciones privadas". todos se refieren a conjuntos de viviendas que comparten espacios comunes, cuyos accesos son controlados y vigilados en forma permanente.

Su origen se remonta desde la ciudad colonial, se trataban de zonas que eran accesibles solamente para sus residentes. La ciudad monasterial Santa Catalina en Arequipa en Perú, el seminario de la Compañía de Jesús en Tepotzotlán y el Hospitolio Cabañas en Guadalajara, — este último nació en el siglo XX— son ejemplos de barrios de bastante tamaño, que fueron cerrados y designados para señoras, viudas, seminaristas o huérfanos, similares a los monasterios.

Los conjuntos residenciales cerrados aparecen en el siglo XX como paradigmáticos y presentan un interés ineludible, en tanto que son expresiones de nuevos modelos de segregación social del espacio, en plena propagación. Estas formas particulares de hábitat segregacionista "Forman parte de una nueva tipología edilicia que pueden compartir las mismas características con los malls o centros comerciales, parques temáticos y otros espacios de consumo regido por imágenes corporativas (o corporate identity)" (Cabral, 2002: 62). No obstante, se trata de un tipo morfológico residencial urbano privado que establece reglas precisas de usos del suelo, de edificación y de convivencia, separadas del entorno urbano por dispositivos de seguridad físicos y organizativos, respondiendo a una segregación voluntaria.

En consecuencia, estos nuevos conjuntos urbanos han sido diseñados con la intención de proveer seguridad a sus residentes y prevenir la entrada de personas desconocidas. "La privatización del espacio urbano, anteriormente público, es lo que los distingue como nuevo fenómeno residencial urbano." (Roitman 2003: 40)

Se ponen así de relieve, además de, la segregación social del espacio, otros dos elementos fundamentales de la problemática que nos ocupa: la seguridad y la privatización. El primero es el pretexto del segundo. Este hábitat se legitima socialmente por una necesidad de seguridad, lo que lleva a sus habitantes a desligarse del espacio social con el cual ya no se identifican, o del cual quieren y pueden separarse, creando islas protegidas donde se puede estar tranquilo por la homogeneidad del "nosotros intra-clase" (Roitman 2003: 42).

De esta separación voluntaria se puede derivar, al menos, la consecuencia de la privatización individualista. Cuando una sociedad se refugia en estos principios, camina en sentido opuesto de la búsqueda de soluciones ante las agresiones de la desagregación social. Llegamos así a la alternativa promisorio de cohesión social del espacio, de la que los conjuntos residenciales cerrados se alejan, principalmente, por motivos aparentes de seguridad.

Otra de las causas de origen de los conjuntos residenciales cerrados se debe a la pérdida de sentimiento de comunidad en las ciudades, referido este a las redes y relaciones sociales desarrolladas en un área geográfica reducida. La pérdida de este sentimiento se verifica en el

hecho de que las relaciones de vecindad resultan más débiles en la ciudad y las necesidades sociales no son satisfechas fuera del grupo local.

Así, los promotores urbanos han identificado el problema y han realizado un esfuerzo por enfatizar la posibilidad de lograr relaciones de vecindad más cercanas en los barrios cerrados (Wilson-Doenges, 2000: 20). Estos nuevos conjuntos residenciales pretenden ser asociados con lo que fue, hace algunas décadas atrás, el barrio, la vida social y las actividades que en él podían desarrollarse.

Sin embargo, según algunos investigadores, "el desarrollo de un mayor sentimiento de comunidad no parece ser un valor prioritario para decidir residir en un barrio privado" (Blakely y Snyder, 1997: 22). Una posición intermedia respecto a este tema está dada por aquellos autores que reconocen que los barrios cerrados "tienen una importante función socializadora" (Svampa, 2001: 35), aún cuando no en todos los casos sus residentes estrechan vínculos sociales y afectivos hacia el interior del barrio por el hecho de residir en el mismo lugar, ni realizan actividades sociales comunes.

### **Protagonismo de los conjuntos residenciales cerrados en San Cristóbal.**

La actual configuración de la ciudad de San Cristóbal es el resultado de un proceso histórico, arquitectónico y social que se ha desarrollado sobre su medio natural a lo largo de los últimos años. Este espacio comprende el marco territorial dentro del cual se han plasmado los cambios y las transformaciones de los diversos modos de vida experimentados por los habitantes sancristobalenses.

La ciudad de San Cristóbal se formó sobre una estructura de calles trazadas a cordel; se utilizó como planta base, un damero regular donde se dejaba el centro libre de construcciones; la manzana o cuadra se proyecta como sustento referencial de la ciudad.

Este espacio libre de construcciones denominado plaza mayor, estructuró morfológicamente el trazado en forma de damero, originando una trama abierta y axial (de calles) y una trama contenedora (de manzanas o cuadras). La estructura urbana de San Cristóbal, por su escala

y sencillez, vino a enmarcarse en el urbanismo que caracterizó a la mayoría de los centros poblados de la América colonial española.

En San Cristóbal, la función residencial ha tenido una importancia extraordinaria en el crecimiento de la ciudad. Desde el punto de vista conceptual y morfológico ha impuesto ciertas pautas en su fisonomía.

Desde 1928 el Estado venezolano se constituyó en promotor de viviendas destinadas a las clases populares. En las primeras intervenciones a cargo del Gobierno Nacional, al este de la ciudad —sectores Barrio Obrero, Barrio Militar y Urbanización Pro-Patria— destaca como característica, la extensión de la trama tradicional y el respeto al concepto de calle y plaza como espacio público abierto. (Foto 01-02-03).

Foto 01. Barrio Obrero.  
Fuente propia.



Foto 02. Barrio Militar.  
Fuente propia.



Foto 03. Urb. Pro-Patria.  
Fuente propia.



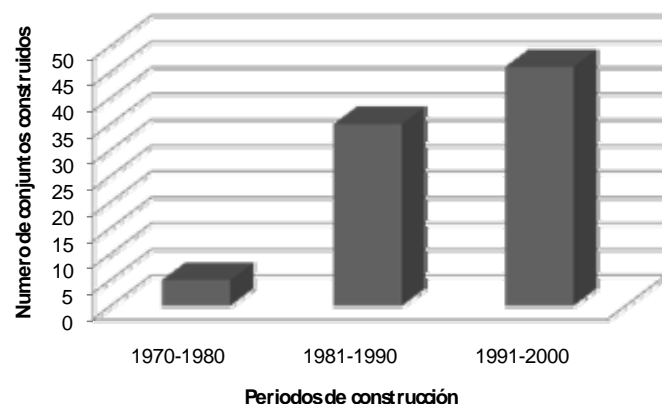
Es de hacer notar que para el periodo de 1950-1970, la construcción de urbanizaciones abiertas permitió la expansión de la ciudad hacia el este y al norte, aportando un trazado urbano abierto a la posibilidad de integración entre la ciudad tradicional y los nuevos desarrollos urbanos residenciales, logrando, de este modo, una planta urbana libre e interrelacionada con todos los componentes que la conforman.

En la actualidad se observa en las urbanizaciones abiertas, que por motivos de seguridad, las calles se han ido privatizando, como por ejemplo en la urbanización Pirineos. En los sectores que presentan un trazado ramificado, se observan calles sin conexiones (calles ciegas) donde se construyen garitas de vigilancia con portones que restringen el acceso. En otras estructuras urbanas en forma de damero, se observan garitas de vigilancia consolidadas o improvisadas y móviles que no restringen el paso público.

En San Cristóbal para los años setenta surge en la ciudad un número significativo de agrupaciones de viviendas que intentan vincularse a la trama urbana, modifican el paisaje a través de un nuevo lenguaje de tipología residencial; se apropian de forma ambiciosa de los espacios urbanos, transformándolos en superficies accesibles solamente para quienes habitan en ellos.

La proliferación de los conjuntos residenciales cerrados en la ciudad ha sido acelerada, su construcción aumenta año tras año. Entre las décadas de 1970-1980 se construyen 5 conjuntos cerrados, del 1981-1990 se experimentó un crecimiento de 35 conjuntos y en la década de 1991-2000 se acrecienta la construcción con 46 conjuntos. En la actualidad se aprecia en el paisaje urbano de la ciudad, un acelerado desarrollo de esta forma de hábitat residencial tanto en conjuntos de viviendas unifamiliares como multifamiliares (Figura 01).

Figura 01. Proliferación de los  
Conjuntos Residenciales  
Cerrados  
Fuente: Zambrano, 2005



Entre los años 1970 – 1980 se observa un incremento de los conjuntos residenciales cerrados y estos cobran especial impulso en los años de 1990 al 2000, debido a que los residentes de estos conjuntos residenciales, en su mayoría, pertenecen a un estatus económico medio y desean residir en espacios seguros y exclusivos.

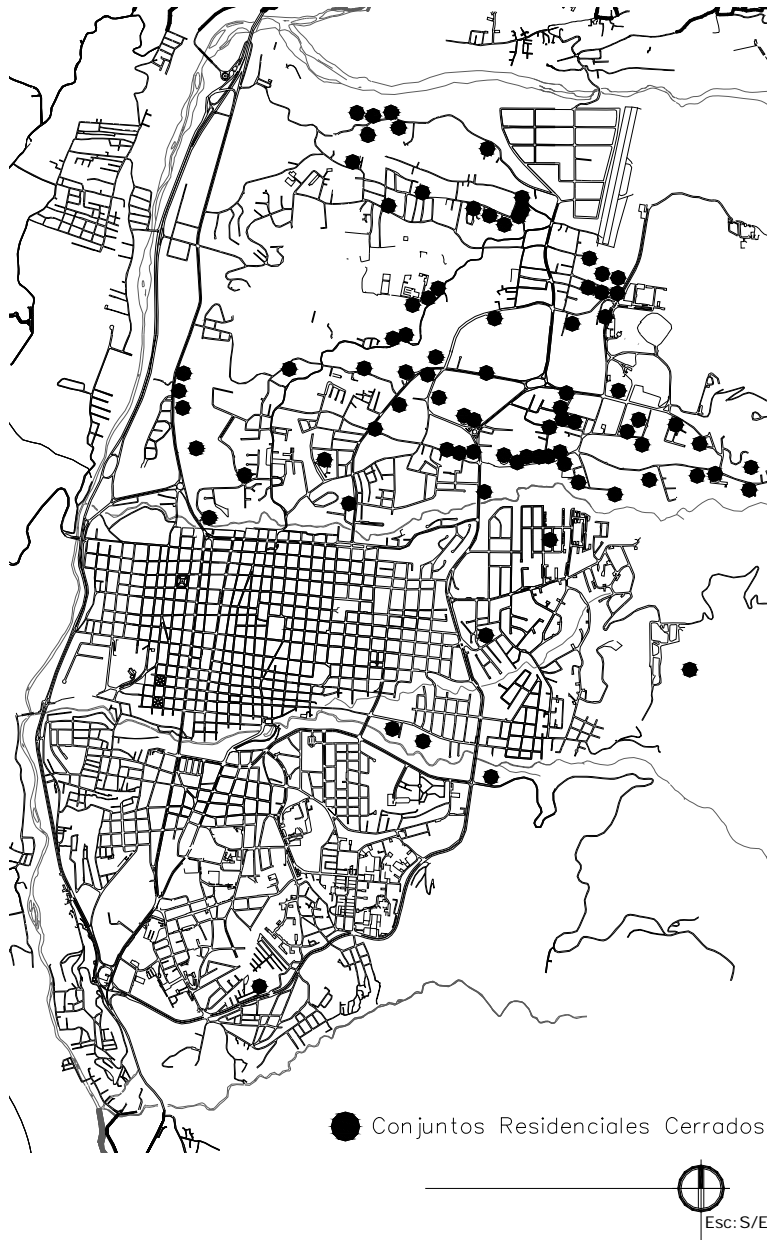
Esta nueva forma de hábitat residencial se caracteriza por insertarse en parcelas vacantes localizadas en el sector norte de San Cristóbal sin considerar su tamaño o forma. Tienen una importancia enorme en el crecimiento de la ciudad y en la densificación de sectores poco construidos. Poseen una serie de equipamientos y servicios en su interior, de disfrute privado, principalmente áreas verdes, zonas deportivas y recreacionales. Sin embargo, se aprovechan de la vialidad e infraestructura urbana existente para el acceso al resto de servicios ofrecidos por la ciudad (Plano N°1)

Al indagar en los archivos de la Oficina de Ingeniería Municipal de la Alcaldía del Municipio de San Cristóbal, se registraron hasta el año 2000, 87 conjuntos residenciales cerrados, construidos y habitados en la ciudad. (Tabla 01)

AÑO	CONJUNTO RESIDENCIAL		AÑO	CONJUNTO RESIDENCIAL	
<b>1970–1980</b>	Urb. Militar.		<b>1991–2000</b>	Los Jiraharas II	Doña Ana.
	Urb. La Blanca.			Urb. Chaguaramos.	Urb. Villa Vizcaya.
	Urb. Remanso Ville.			Villa Palermo.	Urb. El Sausalito.
	Urb. Mirabel.			Los Cedros.	Urb. Demócrata.
	Urb. Colinas de Pirineos.			Urb. El Feudo.	Urb. Lourdes.
<b>1981–1990</b>	Colinas de Bello Monte.	San José		Urb. San Cristóbal Royal.	Urb. San Judas Tadeo.
	Urb. Doña Irene.	Residencias Don Simón		Los Apamates.	Urb. Prados del Este.
	Urb. Girasol.	Urb. Tamayo Suites.		Urb. Mi Remanso.	Urb. Altos de Altamira.
	Santa María Suites.	Urb. El Tinajero.		Urb. El Tinajero.	Urb. Villa Country.
	Villa Florida.	Urb. Las Tinajas.		Urb. La Treboleña.	Urb. Doña Alix.
	Los Frailejones.	Urb. El Ávila 3.		Urb. La Guerrereña.	Urb. Agua Clara.
	Urb. Villa Hermosa.	Urb. Bosque Lindo.		Urb. San Judas Tadeo.	Urb. Villa del Este.
	Colinas de Santa Mónica.	Urb. Chacaraima.		Urb. Las Gladiolas.	Urb. Campo Claro.
	Urb. El Trigal.	Urb. Las Carolinas.		Urb. Valle Arriba.	Urb. Los Alpes.
	Av. España.	Urb. El Bucare.		Villa Paraiso Suites.	Urb. San Gabrielle.
	Urb. Alto Prado	Viviendas Fontana Blu.		Urb. Doraima.	Urb. Villa Gaviota.
	Urb. California Suites.	Urb. San Cristóbal Royal I.		Urb. La Mantellina.	Urb. Hacaritama.
	Urb. El Avila 1.	Urb. San Cristóbal Royal II		Urb. Isabelita.	Urb. El Trébol II.
	Villa Consuelo.	Las Marianas.		Urb. La Garza.	Urb. San Antonio.
	Los Ingenieros.	Urb. El Avila 2.		Urb. Doña Virginia.	Urb. Villa Conde.
	Villa Doña Teotiste.	Urb. Villa del Este.		Urb. Puma Rosa.	Urb. Cumbres de Bolívar.
	Urb. Oriental.	Villa Pirineos.		Urb. Lindaraja.	Urb. Villa Sol.
	Remanso Ville			Conjunto Luis Eduardo.	El Trébol II

Tabla No. 01. Conjuntos Residenciales Cerrados agrupados por años de construcción.

Este concepto diferente de habitar como lo son los conjuntos residenciales cerrados presenta sus primeras experiencias edilicias para los años setenta con las urbanizaciones: Militar, La Blanca, Remanso Ville y Mirabel. Aunque la Urbanización militar no se concibió como conjunto residencial cerrado, para este mismo año se ubica una portería que restringe el acceso a la misma convirtiéndose desde ese instante en un conjunto residencial cerrado. (Fotos 04-05-06-07)



Plano 01. Localización de los Conjuntos Residenciales Cerrados Construidos. 1970–2000.



Foto 04. Urb. Militar  
Fuente propia.



Foto 05. Urb. La Blanca  
Fuente propia.



Foto 06. Urb. Remanso Ville  
Fuente propia.



Foto 07. Urb. Mirabel  
Fuente propia.



## **Efectos de la implantación de los conjuntos residenciales cerrados en la morfología de de San Cristóbal.**

San Cristóbal ha experimentado, a través del tiempo, transformaciones en su estructura urbana, representadas, principalmente, por las edificaciones con función residencial, promovidas tanto por los organismos públicos como por el sector privado.

En la actualidad, la actividad residencial está representada fundamentalmente por los conjuntos residenciales cerrados, de viviendas unifamiliares, ejecutados por promotores privados. Estas agrupaciones de viviendas constituyen la imagen predominante en el paisaje urbano y contribuyen a la desagregación y fragmentación de la ciudad.

Desde sus orígenes en los años setenta, esta nueva expresión residencial se manifiesta como forma de apropiación contrapuesta a la constante urbana; la destrucción de la fachada y de la calle como espacio público. Ésta se convierte, apenas, en un conector enmarcado por extensos muros infranqueables.

Hoy en día, la construcción de conjuntos residenciales cerrados en la ciudad de San Cristóbal se caracteriza por la inclusión en la trama urbana de forma aislada, con pequeñas extensiones de terreno, y muros en su exterior.

Por lo tanto se ha provocado la fragmentación del tejido, dado el gran número de conjuntos dispersos por la ciudad, determinados por trazas incompletas, variables, por fragmentos con accesos restringidos, multiplicidad de tipos edilicios y la presencia de elementos que actúan como bordes que impiden la conexión de conjuntos habitacionales o fragmentos entre sí y se contraponen al amanzanamiento tradicional.

San Cristóbal crece residencialmente como pequeños retazos de conjuntos residenciales cerrados producidos por los promotores privados, quienes van haciendo ciudad, con gran autonomía urbanística, conforme conviene a sus intereses, la trama urbana se reproduce desordenada en forma de collage sin cohesión entre las partes

Este conflicto del crecimiento discontinuo de los conjuntos residenciales cerrados constituye un factor de alteración en la continuidad urbana, sin propuestas de conjunción ni integración

en la morfología del sector involucrado y en el uso de sus espacios públicos, plazas, calles, equipamiento urbano, etc...

En consecuencia es importante agregar que la estructura espacial de la ciudad ha permitido hasta el presente la "socialización" de nuevos tipos residenciales y por ende, la difusión de innovaciones urbanísticas. Es incierto, por lo tanto, que estos nuevos tipos residenciales como verdaderos sistemas cerrados que son, permitan que esta función de difusión tan típicamente urbana, se cumpla con eficacia y eficiencia.

### **Conclusión**

Al finalizar el estudio de los efectos de la implantación de los conjuntos residenciales cerrados en la ciudad de San Cristóbal, sugiere que sería incorrecto concluir una investigación en este tema con una verdad final o completa sobre todos los aspectos que influyen en estas nuevas manifestaciones residenciales.

Sin embargo, se exponen algunos hallazgos que por un lado servirán de base a futuras investigaciones, pero también conllevan a especular sobre toda una gama de interrogantes con relación a esta nueva forma de hábitat residencial.

Desde esta perspectiva, resulta interesante reflexionar sobre el futuro crecimiento de San Cristóbal, ya que la dinámica urbana en los próximos años es prometedora en cuanto a la inclusión de conjuntos residenciales cerrados como única expresión residencial.

Por lo tanto al examinar esta situación, se alcanza a pensar que debemos generar, capacidad de articulación y comunicación de lo diverso que existe en la ciudad, que importa el tamaño de la pieza de territorio que involucra un proyecto urbano e importa su ubicación y relaciones con el contexto general, con una calidad y globalidad superior a la simple intervención aislada, hay que hacer ciudad.

El objetivo final siempre debe ser el dibujar y, reformular los intereses más generales y comunes, no solo en la escala doméstica e inmediata sino también en la local y territorial más amplia. Se debe reforzar el espacio e interés común de los nuevos fragmentos urbanos, así como garantizar el acceso y la transparencia de las redes que los articulan.

En general, construir y gestionar la nueva ciudad común y en común. Será ¿Quizás solo una utopía? Por otro lado, también se debe pensar, ¿en qué medida estos conjuntos residenciales pueden ser autosuficientes? Y ¿hasta qué punto los barrios cerrados pueden aislarse por completo de la ciudad?

## Referencias

- 1- Blakely, E. Y Snyder, M. (1997). *Fortress America. Gated Communities in the United States*. Washington and Cambridge (Mass.): Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy, 209 p. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm). [Consulta: 2004,03,25]
- 2- Cabrales, L. (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. UNESCO. Universidad de Guadalajara. <Http://www.MOST Publicación - Latinoamérica Países abiertos, ciudades cerradas.htm>. [Consulta: 2005,01,03]
- 3- Capel, H. (2002). *La Morfología de las Ciudades*. Barcelona, España: ediciones del Serbal.
- 4- Roitman, S. (2003). *La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca*. V Coloquio Internacional de Geocrítica. *La vivienda y la construcción del espacio social de la ciudad*. Barcelona. <Http://www.La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca.htm>. [Consulta: 2005,04,30]
- 5- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Buenos Aires: Biblos, 282 p [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm). [Consulta: 2005,03,22]
- 6- Wilson-Doenges, G. (2000). *An Exploration of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities*. *Environment and Behavior*, vol. 32, no 5, p. 597-611. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm). [Consulta: 2004,08,08]