

## La reutilización con cambio de uso de la vivienda tradicional, en el Barrio Obrero de la ciudad de San Cristóbal

Dulce Marín

UNET

### Resumen

Barrio Obrero en la ciudad de San Cristóbal, estado Táchira, es un nuevo centro que presenta la reutilización como la principal acción modificadora de su arquitectura. La vivienda tradicional destaca como el tipo edificatorio con mayor número de unidades intervenidas para adaptarse a nuevos usos. Este trabajo presenta la caracterización de esta vivienda al ser reutilizada. El acercamiento a este proceso puede contribuir a aportar soluciones más acordes con la preexistencia y su entorno físico. Se incorporan importantes conceptos sobre la reutilización en un intento de aproximación a este nivel de intervención arquitectónica que cada día tiene más presencia en nuestras ciudades.

### Abstract

*Barrio Obrero in San Cristóbal's city, Estado Táchira, is a new center that presents to the reuse like the main modifier action of its architecture. The traditional housing highlights as the building type with more number of units intervened to adapt to new uses. This work presents the characterization from this housing to being reused. The approach to this process can contribute to present in agreement solutions with the preexistence and its physical environment. They incorporate important concepts on the reuse in an approach intent at this level of architectural intervention that every day has more presence in our cities.*

La ciudad de San Cristóbal tiene en Barrio Obrero un nuevo centro de ciudad inmerso en un acelerado proceso de cambio de uso. Esta dinámica ha afectado el patrimonio edificado que forma parte de la imagen urbana del barrio y de la memoria de la ciudad. Se han incrementado las sustituciones por nuevas edificaciones, con características muy diferentes a las viviendas de origen y otras tipologías representativas del sector, y la reutilización de la arquitectura existente para cambiar su uso aventaja a cualquier otra forma de intervención de las preexistencias. Al adaptar las edificaciones a otros usos se realizan acciones que dan origen a cambios formales y funcionales que en muchos casos responden, fundamentalmente, al deseo de mostrar una nueva imagen que llame la atención, descuidando en muchas oportunidades aspectos básicos de la edificación intervenida y del entorno donde esta se inserta.

La tesis doctoral identificada como "La reutilización de la Arquitectura. Construir sobre lo construido en el Barrio Obrero de la ciudad de San Cristóbal" permitió desarrollar un amplio estudio sobre este nivel de intervención y sobre la tipología edificatoria que se adapta a nuevos usos en este emblemático sector de la ciudad, escenario ideal para el estudio de esta acción modificadora.

El levantamiento de las edificaciones modestas reutilizadas con cambio de uso constituyó parte importante del trabajo de campo que permitió agruparlas según afinidades para definir una tipología y caracterizar los tipos arquitectónicos cuando se reutilizan.

### Descriptores:

Vivienda tradicional; Reutilización de la vivienda con cambio de uso

TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN. Vol. 22-I, 2006, pp. 29-39.  
Recibido el 13/03/06 - Aceptado el 28/11/06

Destacan en la tipología definida cuatro tipos que conforman el 84,73% de las intervenciones por reutilización con cambio de uso:

- Vivienda tradicional, representa 30,07% del total de edificaciones.
- Vivienda Banco Obrero, representa 18,62% del total.
- Vivienda moderna y contemporánea, representa el 13,84% del total de edificaciones del sector.
- Edificios de dos plantas, representa 22,20% del total.

El estudio tipológico demostró que los cuatro tipos edificatorios estudiados no se adaptan con la misma intensidad y facilidad. La vocación y predisposición para el cambio y la capacidad de transformación de las edificaciones y adaptaciones a nuevas funciones dependen en buena medida de su conformación espacial-funcional y de la técnica constructiva utilizada. Así, las particularidades de cada tipo promueven a su vez características específicas en el proceso y resultado de la intervención.

La vivienda tradicional es la que presenta mayor número de intervenciones por reutilización para cambiar su uso y es objeto de este trabajo para dar a conocer la caracterización de este importante tipo edificatorio en su proceso de transformación. Esta caracterización va acompañada de importantes conceptos sobre la reutilización de edificaciones, los cuales han sido aportados por la investigación realizada en un intento de aproximación a este fenómeno de transformación que cada día tiene más presencia en nuestras ciudades.

### La reutilización con cambio de uso

La ocupación desmedida de la tierra y el evidente encarecimiento de las nuevas construcciones así como la restricción de compra de terrenos vírgenes en centros urbanos incentivan el aprovechamiento del patrimonio edificado existente. En décadas pasadas las condiciones de vida de las grandes ciudades provocaron su crecimiento por expansión mediante la creación de los suburbios o periferias urbanas; pero en los últimos años las ciudades han optado por renovarse en su interior, inyectando nuevos bríos a antiguos barrios y comunidades, reforzando la reutilización arquitectónica.

Uno de los fenómenos que surge como elemento impulsador de la densificación interna de la ciudad es el cambio de uso que se desarrolla demoliendo los contenedores de los usos anteriores o sobre los contenedores existentes, que son objeto de adaptaciones que facilitan el funcionamiento del nuevo uso. No se habla de demoler y volver a construir, sino más bien de

transformar, de la metamorfosis, de la reutilización arquitectónica.

Aunque la reutilización se asocia al cambio de uso de objetos arquitectónicos que han perdido sus valores de uso como producto de procesos económicos y sociales, no siempre la necesidad de reutilizar la arquitectura tiene por finalidad incorporar nuevas funciones.

La reutilización se define como la intervención que comprende un conjunto de acciones que se realizan sobre una edificación para que —aun sin valor cultural ni ubicación en un contexto histórico— la obra arquitectónica pueda cumplir un nuevo ciclo de vida albergando la misma función o cambiando su uso original.

Mediante esta acción interventora se pueden rescatar edificaciones que presenten méritos suficientes para mantenerlas en el tiempo como muestra de un momento histórico determinado, o se puede responder también al dinamismo y la evolución constantes de nuestra sociedad que impone condiciones de orden principalmente económico y social.

Se trata de un fenómeno complejo que puede obedecer a múltiples factores de diversa naturaleza. En las *Memorias del Simposio Latinoamericano sobre valoración e inventario de la arquitectura contextual no monumental*, realizado en Santafé de Bogotá en mayo del año 1991, se exponen como posibles causas “la obsolescencia real o aparente de las estructuras, su propia debilidad material, el desarrollo urbano incontrolado, las modas que día a día se introducen en materia de vivienda, los nuevos conceptos de confort, habitabilidad, uso del espacio, emulación social ligada al sentido de la modernidad, la precariedad misma de los nuevos modelos de arquitectura e incluso las actitudes de los profesionales que viven o aspiran vivir en ella”.

Por ello se puede afirmar que esta intervención pretende básicamente la actualización de las estructuras constructivas existentes, adaptándolas a las exigencias del presente en cuanto a nuevos requerimientos de confort y hábitos de vida, para que la edificación pueda seguir funcionando, para lo cual es importante que sus componentes físicos presenten condiciones que permitan la recuperación.

De allí que, de acuerdo a los objetivos que la guíen y a las actitudes de quienes las realizan, la reutilización adopta gran variedad de respuestas físicas. Las decisiones tendrán repercusión sobre las tres variables que caracterizan a la edificación, cambian y definen el estado de preexistencia: Forma, Función y Tecnología constructiva.

Los cambios en estas tres variables conllevan una metamorfosis de la preexistencia y pueden variar drásticamente su aspecto físico, alterando ciertos

elementos de índole formal que la mantenían integrada con el entorno, variando sus relaciones funcionales y espaciales y sus componentes constructivos, o presentar cambios más conservadores manteniendo los elementos que le confieren una personalidad propia pero proporcionándole una apariencia “más contemporánea” que haga legible el nuevo uso, sin menoscabar al mismo tiempo la identidad de la localidad.

En ese amplio espectro se mueve el arquitecto, que es el profesional que tiene mayor responsabilidad para definir hasta qué punto se debe realizar el cambio y cómo debe ejecutarse. De acuerdo a la intención del diseñador, expresada fundamentalmente en la intensidad de los cambios, se han definido tres posibilidades diferentes de reutilización con cambio de uso: el reciclaje, la remodelación y la reconversión.

**El reciclaje.** Esgrime como principal argumento conservar los valores que personalizan la obra para mantener su esencia, no desnudándola de los elementos destacables o eliminando piezas que son de un diseño irremplazable. Actúa con libertad pero a la vez con sensibilidad frente a las supresiones, adiciones y modificaciones del objeto.

**La remodelación.** Actúa con más libertad, ya que no respeta ataduras a la edificación original. Pretende abiertamente un cambio que la transforme, incluso alejándola de sus características iniciales.

**La reconversión.** Acción menos frecuente, pretende volver al estado anterior, a una edificación que ya ha sido reutilizada, lo cual sugiere que para poder realizar este proceso la edificación no debe haber sufrido cambios drásticos.

## La reutilización con cambio de uso en el Barrio Obrero

El Barrio Obrero se origina a finales de la década de los años treinta del siglo pasado, en el ensanche de la ciudad de San Cristóbal, hacia el este. Surgió bajo la concepción del binomio barrio y vivienda, conformando un importante tejido urbano cuyo principal uso era el residencial.

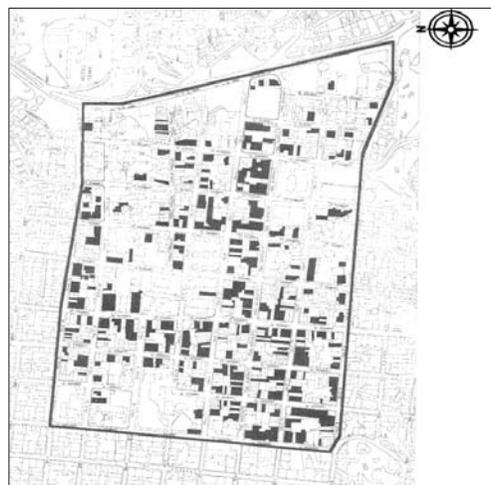
Con el transcurrir del tiempo, el crecimiento y la evolución de la ciudad lo han convertido en un sitio de paso y conexión hacia otros sectores de la ciudad, lo cual, unido a sus características propias, le confieren a este sector una especial importancia (foto 1). En los últimos años este sector ha cambiado la fisonomía de sus calles y su arquitectura, sumergido en un avasallante proceso de cambio de uso que lo ha convertido en una nueva centralidad con gran auge comercial, donde presionan e interactúan factores económicos, sociales y culturales.

Esta dinámica ha exigido un proceso de adaptación de un alto porcentaje de las edificaciones existentes a través de su reutilización, operación de diseño que se ha convertido en la opción más importante impulsada por una época como la actual, sumergida en el constante cambio. El 39,19%, que corresponde a 419 de las 1.133 de las edificaciones registradas según levantamiento en sitio, habían sido reutilizadas en el año 2003, lo cual quiere decir que 4 de cada 10 edificaciones han sido intervenidas para adaptarlas a nuevos usos (foto 2).

Foto 1  
Plano de San Cristóbal que muestra la privilegiada situación actual del Barrio Obrero, y su ubicación hacia el este del centro tradicional, producto del ensanche de la ciudad a finales de la década del treinta del siglo pasado.



Foto 2  
Plano del Barrio Obrero que destaca las 419 edificaciones reutilizadas.



## Metodología

La información se levantó mediante la observación en sitio, el registro gráfico y fotográfico, y la aplicación de diferentes fichas técnicas que permitieron documentar las características morfológicas de las 56 manzanas que conforman el territorio del barrio y la identificación de las edificaciones reutilizadas con cambio de uso y su caracterización.

El levantamiento de las 419 edificaciones reutilizadas para cambiar su uso, se realizó mediante la ficha de *Reconocimiento visual de la edificación reutilizada* que recoge información sobre las siguientes variables:

### *Tipo de reutilización con cambio de uso*

Identificación de edificaciones recicladas y remodeladas en la tipología edificatoria definida, partiendo de la observación de sus exteriores y de las áreas internas de acceso al público.

#### *Reciclaje*

Para que la reutilización sea reciclaje el reconocimiento de la edificación original mediante la conservación de sus principales elementos referenciales. Los criterios seguidos para esta clasificación son:

- Exteriormente. Aun con modificaciones formales epidérmicas y por superposición, o con crecimiento sobre sus retiros, deben reconocerse el volumen, la cubierta y las fachadas originales.
- Interiormente. Los cambios formales y funcionales deben rescatar, aunque sea parcialmente, la cubierta y su configuración espacial. (Se entiende que la identificación de los cambios internos se ha limitado a la percepción de las áreas sin control de acceso).

#### *Remodelación*

Edificación que presenta nueva imagen sin reconocimiento de la anterior.

### *Grado de Afectación*

Se refiere a la intensidad de ocupación del nuevo uso en la edificación.

#### *Parcial*

Se diferencian tres formas ocupación parcial:

- Se conserva parte de la edificación en su estado actual en cuanto a forma y función y se interviene sólo una parte de ella, generalmente, para adaptar un nuevo uso.

- Se conserva toda la edificación y crece mediante adiciones ya sea por necesidad del uso existente o para incorporar un nuevo uso en la nueva arquitectura, con las implicaciones formales y funcionales derivadas de la relación entre nueva arquitectura y la existente.
- Las dos anteriores, se adapta parte de la edificación y además se le adiciona nueva arquitectura.

#### *Total*

Se distinguen dos formas de ocupación total:

- Se reutiliza toda la edificación.
- Además de reutilizar toda la edificación se le adiciona nueva arquitectura.

### *Usos*

#### *Básico*

La edificación conserva su uso o presenta uno nuevo, de acuerdo a la siguiente clasificación: Institucional (IN), Vivienda (V), Oficina (O), Estacionamiento (E), Recreacional (REC), Religioso (REL), Restaurante (R.), Comercio (C.), Taller (T), Educativo (EDU), Asistencial (ASIS), Indefinido (I).

#### *Mixto*

Combinación de dos o más usos básicos.

### *Tipo de Cambio*

#### *Formal*

Cuando la intervención cambia la apariencia física de la edificación puede afectar la composición de volúmenes así como los materiales, elementos ornamentales, texturas y colores. El cambio formal se puede realizar tanto en el interior como en los cerramientos que conforman las fachadas. El cambio en la imagen exterior es perceptiblemente notorio y es el que genera alteraciones de la imagen urbana del contexto donde se implanta la edificación. Se han identificado tres variantes de cambio formal:

#### *Formal externo.*

- Alteraciones epidérmicas que afectan las fachadas en los casos en que los cambios formales afectan, exclusivamente, al envolvente. Se puede hacer referencia o identificar como "fachadismo" aquellas modificaciones con fines de impactar y diferenciar a la edificación de las de su entorno.
- Alteración por superposición de nuevos elementos, como marquesinas, toldos, rejas, etc.

*Formal interno*

Cambios que no se perciben exteriormente y que no afectan la percepción de la imagen urbana donde se ubica la edificación.

*Formal integral*

Cambio internos y externos.

*Funcional*

Alteraciones de las características dimensionales, espaciales y de sus relaciones. Se han identificado las siguientes posibilidades:

- Sin modificación. Se mantienen las características y se adapta el uso a los ambientes existentes. Sólo se realiza un mantenimiento general de lo existente y algunos cambios de recubrimientos y acabados.
- Con modificación. Se alteran las características dimensionales, espaciales y constructivas. Esta forma de cambio de uso es muy amplia, puesto que puede afectar a la edificación en diferentes niveles que van desde cambios mínimos hasta alteraciones radicales.
- Eliminación total de los elementos internos. Francisco de Gracia lo define como la "conservación de la caja de muros mediante el vaciado interior del edificio, para la realización de un ejercicio inclusivo, formalmente autónomo respecto a la envoltura" (De Gracia, 1992). El vaciado interior se realiza rescatando, parcial o totalmente, la estructura de la edificación.

*Integral*

Involucra cambios formales y funcionales. Las edificaciones reutilizadas a través de un cambio integral, asumen diversas concreciones físicas de acuerdo a la combinación entre las posibilidades de cambio formal y las de cambio funcional.

*Crecimiento*

La reutilización puede actuar sobre lo existente sin incorporar nuevas formas, o en el caso más complejo, relacionando lo existente con nueva arquitectura incorporada. Se han identificado las siguientes posibilidades:

*Modificación interna por crecimiento de la edificación sin afectación de la parcela.*

Densificación interna de la edificación. Una variante es la subdivisión del inmueble, que puede derivar en un nuevo inmueble independiente del de origen.

*Modificación de la edificación por crecimiento vertical sobre ella, sin afectación de la parcela.**Modificación de la edificación y de la parcela por ocupación de los retiros.*

Generalmente la ocupación de los retiros se realiza progresivamente y con una gran variedad de concreciones físicas, dependiendo de la combinación de las siguientes variables:

- Retiros, que pueden ser de Frente, Posterior, Lateral Derecho y Lateral Izquierdo.
- Grado de ocupación de los retiros: Parcial o Total.
- Sentido del crecimiento. Horizontal o Vertical.

*Subdivisión de la parcela original*

Se genera al menos un nuevo inmueble.

*Grado de transformación*

En función a la intensidad de los cambios la transformación puede ser irreversible o condición permanente, o reversible de carácter transitorio.

*Reversible*

La intervención tiene carácter reversible cuando permite el desmontaje de los elementos más significativos que fueron insertos en la reutilización y da la posibilidad de eliminar las alteraciones más profundas de la actual intervención. A mayores cambios, menor capacidad de revertir el proceso. La reversibilidad plantea la posibilidad de restitución de lo que ha sido eliminado y puede implicar también la supresión de lo incorporado.

*Irreversible*

Cuando la reutilización no puede reconvertirse, los cambios realizados son de carácter permanente, o por lo menos las implicaciones constructivas y de costos dificultan llevar la obra a su estado anterior.

*Técnicas de Construcción*

Las técnicas de construcción definen a cada tipo y constituyen de por sí una importante variable de análisis que comprende tanto el reconocimiento de las técnicas constructivas de la preexistencia intervenida como de la nueva arquitectura incorporada en casos de crecimiento. Así el proceso de transformación de la edificación está vinculado a las técnicas de construcción que favorecen o limitan algunas acciones modificadoras.

Los cuatro tipos edificatorios que se reutilizan presentan variadas técnicas que muestran claramente la evolución constructiva en el barrio. Comparten el escenario contemporáneo la tecnología constructiva de otras épocas, que fue considerada la tradicional en su momento y la tecnología tradicional actual, e incluso la de avanzada.

Primero, las viviendas con muros portantes de tapia y adobes y cubiertas de caña brava y teja criolla; luego la incorporación de muros de carga de adobes y ladrillos macizos, manteniendo las cubiertas anteriores. Más tarde, la estructura aporticada con columnas y vigas de concreto armado y entrepisos y cubiertas de losas nervadas, paredes de bloque hueco de arcilla frisado, así como también cubiertas de pares de madera o correas metálicas, machimbre y teja criolla. Finalmente la aparición de la estructura aporticada con columnas de concreto o metálicas y vigas metálicas que destacan en crecimientos verticales, manteniendo las paredes de bloque hueco de arcilla frisado, con el predominio de cubiertas de soportes metálicos con láminas livianas climatizadas (Acerolit) o de zinc. Forma parte importante de este registro la identificación de las lesiones más comunes de cada tipo.

### La reutilización con cambio de uso de la vivienda tradicional

Estas viviendas se construyeron como continuación del ensanche del casco fundacional y pertenecen a la “primera etapa constructiva de viviendas en la ciudad de San Cristóbal, que cubre aproximadamente el primer tercio del siglo XX, nos muestra la aplicación de técnicas de construcción heredadas del período colonial venezolano” (Orozco, 2004).

Las principales características de este tipo son: viviendas de una sola planta, de agrupación continua, alineadas en la acera sin retiro de frente. Generalmente presentan un único acceso a través del típico zaguán cuyo control de acceso es por la puerta principal hacia el exterior y el entreportón en su interior. Presentan un patio central o lateral alrededor del cual se organizan los espacios de la vivienda. Sus cubiertas son inclinadas a dos, tres y cuatro aguas, de teja criolla sobre entramados y soportes de madera. Pueden presentar aleros o esconderse tras la cornisa como prolongación de la fachada. Las paredes son de muros portantes de espesores considerables en base a tierra cruda, realizados en tapia o en adobe. Los vanos de puertas y ventanas tienen un acentuado desarrollo vertical y presentan los tradicionales poyos o asientos interiores en obra, adosados en la parte inferior de las aberturas de ventanas que dan hacia el exterior. En los muros de fachada

Foto 3  
Vivienda Tradicional con aleros y remate de esquina redondeado



Gráfico 1  
Tipo de reutilización con cambio de uso de la Vivienda Tradicional

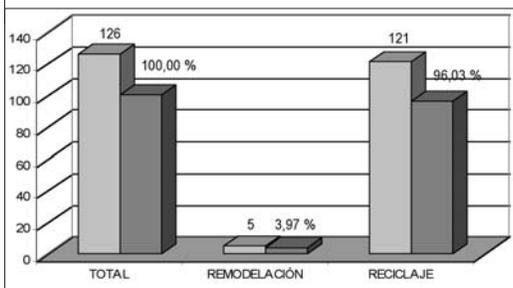


Foto 4  
Reciclaje con alteraciones que permiten reconocer características de la Vivienda Tradicional



destaca el zócalo o franja inferior que generalmente es coincidente con el encepado de los muros de tierra. Las viviendas ubicadas en la esquina presentan un remate redondeado, como se muestra en la foto 3.

El registro de la vivienda tradicional que se ha reutilizado para cambiar su uso, ha permitido la siguiente caracterización.

*Tipo de reutilización con cambio de uso*

De las 126 unidades, se han remodelado 5 y se han reciclado 121 (gráfico 1). Este tipo edificatorio se inclina notoriamente hacia al reciclaje. Sus características arquitectónicas y constructivas promueven este tipo de reutilización. Generosas áreas de construcción en una planta, alineada a la calle, posibilita en la mayoría de los casos la incorporación de nuevos usos o el cambio total, sin modificaciones que alteren de forma sustancial su imagen original, tal como puede observarse en la foto 4.

*Grado de Afectación*

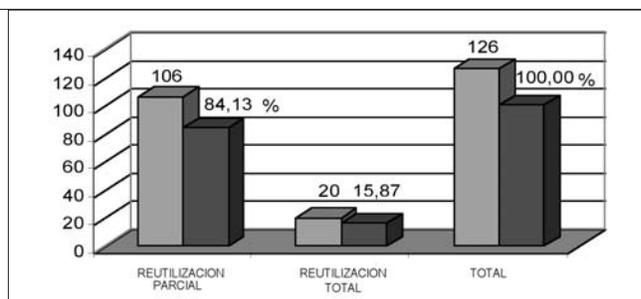
La reutilización parcial se impone de manera contundente en 84,43% de los casos (gráfico 2).

Nuevamente juega un papel determinante la amplia ocupación en la manzana y la amplitud de sus ambientes. Se ha identificado que un número representativo de estas viviendas mantiene el uso residencial en su interior e incorpora el nuevo uso hacia el frente, como se puede apreciar en las fotos 5 y 6. En caso de necesitar nuevos ambientes que sustituyan a los cedidos al nuevo uso, es común subdividir internamente alguno de los espacios existentes o incorporar nuevas construcciones en el patio posterior, cuando éste existe.

*Usos*

El uso básico de vivienda se comparte con comercio en una porción representativa: 79 viviendas que corresponden a 62,70% de los casos. Muy lejos de esta cantidad aparece la vivienda con usos de restaurante y de oficina. Cuando la vivienda se adapta totalmente a un nuevo uso, prevalecen el comercio y los restaurantes (cuadro 1). Es característico que las viviendas de esquina o aquellas centrales con mayor dimensión de fachada presenten varios locales comerciales identificados de diferentes formas: por las marquesinas, toldos, por el color de las paredes que los limitan o por avisos publicitarios, característica claramente ilustrada en la foto 7.

Gráfico 2  
Grado de afectación en Vivienda Tradicional reutilizada con cambio de uso



Cuadro 1  
Usos de la Vivienda Tradicional reutilizada con cambio de uso

| Usos                             | Cantidad | %      |
|----------------------------------|----------|--------|
| Comercio                         | 5        | 3,97   |
| Educacional                      | 3        | 2,38   |
| Taller                           | 1        | 0,79   |
| Restaurante                      | 4        | 3,17   |
| Comercio y Restaurante           | 6        | 4,76   |
| Comercio y Asistencial           | 1        | 0,79   |
| Vivienda y Comercio              | 79       | 62,70  |
| Vivienda y Oficina               | 3        | 2,38   |
| Vivienda y Restaurante           | 10       | 7,94   |
| Vivienda, Comercio y Oficina     | 8        | 6,35   |
| Vivienda, Comercio y Restaurante | 6        | 4,76   |
| TOTAL                            | 126      | 100,00 |

Fotos 5-6  
Vivienda Tradicional reutilizada parcialmente: Los locales comerciales están comunicados con el interior y el patio central ha sido cubierto para utilizar este espacio como sala. Al fondo puede verse el patio posterior



Tipo de Cambio

De las 126 viviendas tradicionales con cambio de uso, 109 han sufrido cambio integral, lo cual corresponde a 86,50%. Sin embargo, se debe destacar el predominio de los cambios formales y funcionales con las mínimas alteraciones requeridas para su adaptación a nuevos usos.

Prevalece el cambio formal integral sin que se alteren todos los elementos destacables de este tipo. El cambio formal externo que predomina es epidérmico y por superposición (gráfico 3 y foto 8). Debe destacarse que aunque los cambios formales no son intensos producen desfavorable alteración en las fachadas originales, fundamentalmente por el desorden que se percibe. El criterio que parece regir estos cambios es el de

identificar y diferenciar los locales comerciales, sin importar el resultado final. Tan sólo en 15 viviendas reutilizadas con cambio de uso no se percibe cambio formal.

Los cambios funcionales se identificaron en 95 viviendas que corresponden a 75,4% de los casos (gráfico 4). Los cambios funcionales son limitados en numerosas de estas edificaciones, fundamentalmente por las restricciones que impone la técnica constructiva.

Crecimiento

La vivienda tradicional se reutiliza fundamentalmente sin crecimiento. Esto responde a la agrupación continua, a generosas áreas de construcción y a las

Foto 7  
Variados locales comerciales en Vivienda Tradicional de ubicación central



Gráfico 3  
Cambios formales externos en la Vivienda Tradicional reutilizada con cambio de uso

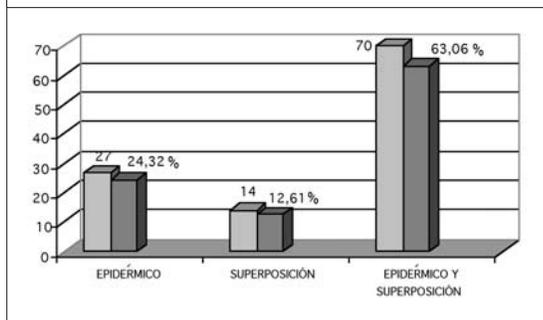


Foto 8  
Cambios formales externos en Vivienda Tradicional



Gráfico 4  
Cambios funcionales en la Vivienda Tradicional reutilizada con cambio de uso

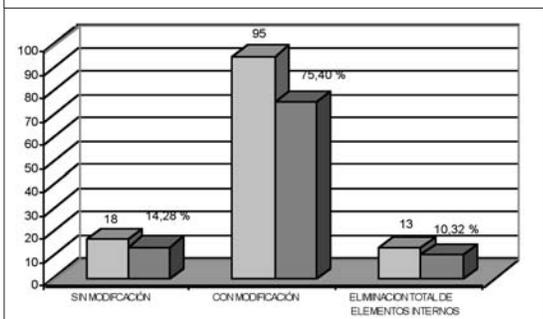
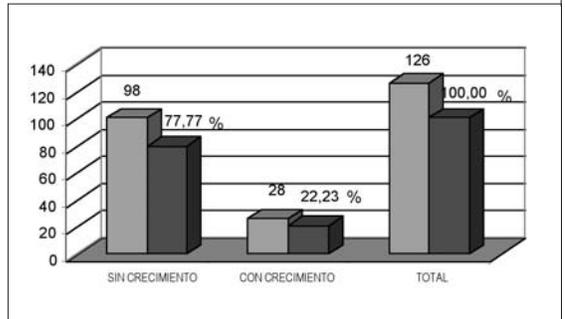


Gráfico 5  
Crecimiento de la Vivienda Tradicional reutilizada con cambio de uso



limitaciones impuestas por la técnica de construcción. De las 126 viviendas identificadas en este tipo, 98 no presentan crecimiento por incorporación de nueva arquitectura. En 28 casos se ha detectado densificación interna de la edificación y crecimiento en los patios posteriores. La subdivisión del inmueble original es una particularidad de la vivienda tradicional (gráfico 5).

#### *Grado de Transformación*

Aunque el grado de transformación es muy variado, destacan modificaciones o alteraciones transitorias o que tienen un alto grado de reversibilidad. En su mayoría, la reversibilidad exterior tiene que ver con el desmontaje de toldos, avisos, marquesinas y con los nuevos cerramientos incorporados.

#### *Técnicas de Construcción*

Las técnicas de construcción original de estas viviendas son de muros de tapia y adobe, y de cubiertas de dos o más aguas con tejas de arcilla sobre un soporte de caña brava, colocada sobre una estructura de madera. Esta tecnología constructiva de las primeras décadas del siglo XX, limita o impone condiciones a algunas acciones que se realizan con mayor libertad en otros tipos edificatorios. Así, se aprecian mínimas alteraciones epidérmicas que consisten básicamente en incorporar nuevas aberturas o en realizar algunos cambios en las existentes. La superposición de nuevos elementos también se restringe a la incorporación de avisos o livianos toldos y marquesinas. Internamente, lo más seguro es respetar los muros divisorios y por lo tanto su configuración espacial.

Al intervenir la vivienda tradicional es común introducir técnicas de construcción y materiales diferentes. Se observan cubiertas de soportes metálicos y láminas livianas sobre los patios o de nueva arquitectura, con resultados funcionales, de confort y estéticos, que afectan la calidad original de la edificación. El mantenimiento de esta tipología edificatoria presenta ciertas particularidades ya que por ser la de mayor antigüedad, la obsolescencia propia de los materiales en el tiempo exige una constante revisión y acondicionamiento que, o no se realiza, o se lleva a cabo de forma inapropiada. Por ello estas viviendas presentan la mayor cantidad de lesiones, entre las que destacan como más frecuentes la humedad por filtraciones, el desprendimiento de revestimientos y pudriciones en maderas.

Las humedades se presentan con mayor intensidad como resultado de fisuras en las cubiertas. Constituyen la principal amenaza patológica contra la conservación de este tipo de edificaciones, ya que la constante presencia de humedad puede implicar la pudrición de los principales componentes de soporte de madera de la cubierta, atentando contra la seguridad física de quienes las habitan. Para retrasar estos procesos se recurre a improvisaciones como recubrir con láminas de zinc la parte de la cubierta afectada, con consecuencias negativas en la percepción de su imagen (foto 9).

Los desprendimientos de revestimientos se presentan con mayor frecuencia en la capa de friso, tanto en el entramado de cañas en las cubiertas como en los muros de fachada. Un claro ejemplo de ello se muestra en la foto 10.

Foto 9  
Láminas de zinc superpuestas sobre la cubierta a manera de protección



Foto 10  
Vivienda Tradicional que producto de los desprendimientos de friso, expone a la vista los muros de tapia en las superficies rectas y de adobe en la conformación de la superficie curva de la esquina.



## Conclusiones

La reutilización de edificaciones es factor decisivo en el proceso de revitalización y revaloración de Barrio Obrero, generándose múltiples y variadas alteraciones en sus edificaciones, que han transformado un sector netamente residencial en uno con marcadas tendencias comerciales, desalojando progresivamente a la vivienda.

La reutilización plantea el doble problema de qué hacer y cómo hacerlo, y la respuesta a estas interrogantes depende de la capacitación y actitud de quien la realice. Exige además de los conocimientos técnicos, una teoría y una postura que los respalde y los dirija. La caracterización de la reutilización con cambio de uso de la vivienda tradicional, puede contribuir a intervenciones más sensibles y conscientes de las bondades y limitaciones de la preexistencia.

La vivienda tradicional destaca numéricamente como el tipo edificatorio con mayor cambio de uso, con 126 edificaciones que constituyen el 30,07 % de las 419 reutilizadas. Sin duda que su predominio está vinculado a sus potencialidades para el proceso de transformación. Su relación con la calle, sus generosas áreas y su configuración espacial-funcional favorecen la reutilización parcial, manteniendo el uso residencial compartido principalmente con el de comercio.

El estudio de la reutilización con cambio de uso de la vivienda tradicional en el Barrio Obrero, es una muestra importante de que los ejemplos de cambio de otros usos a vivienda no son los más representativos en nuestro entorno, donde se favorece la transformación de vivienda para usos comerciales. Sin embargo, debe destacarse que este tipo edificatorio conserva el uso residencial en su proceso de adaptación a otros usos. La subdivisión de la vivienda se puede realizar sin grandes implicaciones económicas, permitiendo el desplazamiento del uso

residencial hacia el interior de la vivienda y adaptando para otros usos, especialmente el comercial, los ambientes alineados con la acera.

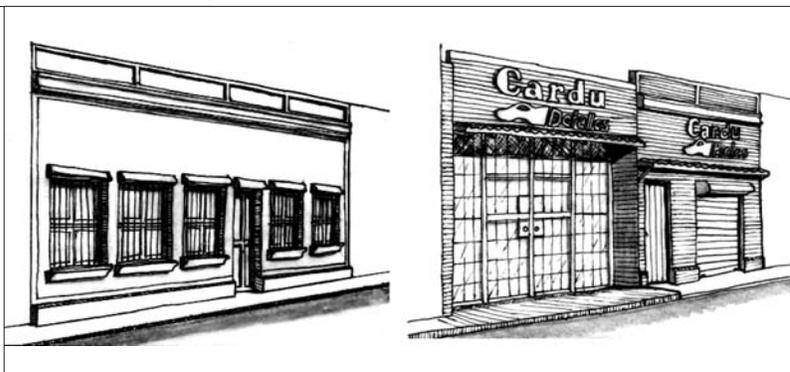
En general, es notoria la falta de mantenimiento de las viviendas tradicionales y su deterioro progresivo. La combinación de nuevas técnicas constructivas evidencia en la mayoría de las propuestas incoherencia y falta de armonía. Las nuevas situaciones constructivas de carácter mixto pueden resultar ejemplos de coexistencia entre tecnologías diferentes, que requieren un dominio de las técnicas involucradas.

La caracterización de la vivienda tradicional, refleja actuaciones que responden en diferente medida a algunas de sus potencialidades y limitaciones. Sin embargo es necesario un mayor acercamiento y reconocimiento consciente de esta vivienda, para aportar soluciones más acordes con la preexistencia y su entorno físico, en vez de realizar acciones que cambian drásticamente sus características representativas, como se observa en la foto 11.

Finalmente, es necesario resaltar que en la actualidad, la intervención de la arquitectura existente es uno de los campos con mayores ofertas de trabajo para los profesionales vinculados a la construcción. Para el arquitecto, estas acciones modificadoras sobre el entorno construido constituyen un reto que pone a prueba la habilidad creativa y la esencia de su profesión. Sin duda que la labor del arquitecto adquiere nuevas dimensiones que requieren de una sólida formación técnica, ingenio, sensibilidad y creatividad. Además de un pensamiento evolutivo que entienda como un compromiso y un reto, la transformación estética, funcional y tecnológica de edificios que en ocasiones presentan caras y formas ingratas pero que ocultan un gran potencial, o en otros casos, de edificios con virtudes que deben mantenerse para preservar su esencia en el tiempo.

Foto 11

Las acciones modificadoras sobre la Vivienda Tradicional que se muestra a la izquierda, han dado paso a una nueva imagen que ha eliminado las características representativas de la envolvente exterior.



## Referencias bibliográficas

- Blanco Gutiérrez, Aurelio (1994) "La conservación de la Arquitectura Moderna, una experiencia docente en la materia de Diseño Urbano". Revista *entre rayas*, Año 2, Número 9, Mayo-Agosto.
- Caniggia, Giancarlo y Maffel, Gian Luigi (1995) *Tipología de la edificación*. Celeste Ediciones, Madrid.
- Cantacuzino, Sherban (1979) *Nuevos usos para edificios antiguos*. Editorial Gustavo Gili. Barcelona.
- Correa Muñoz, Fernando (1998) "Reformas que deforman", *Correo, Revista Habitar* Nº 141.
- De Gracia, Francisco (1992) *Construir en lo construido. La Arquitectura como modificación*. Editorial Nerea, S.A, Madrid.
- Diamostein, Barbaralee (1978) *Los edificios renacen, nuevos usos, los lugares viejos*. Edit Harper E. Row, New York.
- Gnemi, Horacio (1997) *Puntos de vista sobre la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano*. Ediciones Eudecor, Argentina.
- Goldberger, Paul (1984) "Preserving the original function as well as detail is key to today's restoration", *The New York Times Magazine*.
- Instituto Colombiano de la Cultura (1991) Valoración e inventario de la arquitectura contextual no monumental, Memorias del Simposio, Mayo 1991. Santa Fe de Bogotá, 1991.
- Livingston, Rodolfo, (2004) *Cirugía de casas*. Impreco Gráfica, Buenos Aires.
- Marín, Dulce (2004) La reutilización de la Arquitectura. Construir sobre lo construido en el Barrio Obrero de la ciudad de San Cristóbal, Venezuela. Tesis Doctoral inédita. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Valladolid, España.
- Orozco Arria, Enrique (2004) Técnicas de construcción en edificaciones de uso residencial, Tesis Doctoral inédita. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Valladolid, España.
- Paulhans, Peters (1977) *Reutilización de edificios, renovación y nuevas funciones*. Editorial Gustavo Gili.
- Revista Escala*, "Reciclaje de edificaciones", Nº: 146-147, Tomo XIII.
- Simposio latinoamericano sobre Valoración e Inventario de la Arquitectura Contextual no Monumental, 1991. Escala Ltda. Primera Edición, Santa Fe de Bogotá, 1991.