

Two urban Theories coexisting in one City

Introduction.-

The evolution of the international urban culture during the nineties of the XX shows - in territorial processes - a strong tendency to vaguely and quickly fill the urban periphery where capitalist processes show a preference toward the privatization of land, goods and services.

Likewise, urban growth in Maracaibo and in other main cities in Venezuela during the past century contributed different configurations by incorporating the different paradigms that coexisted and drew a new spatial order. This order was expressed by the informality of its architectonic production and the difference and quality in its building construction, adding codes and meanings to the collective memory of the community.

Maracaibo, capital of the State of Zulia, is the second most important city in Venezuela. Similarly to other main cities in the competitive Latin American market, the city has had to face the challenge imposed by the tendency to fragmentation due to the globalization and urban growth characteristic of our contemporary world.

In the last decades, these processes have forced us to interpret a new spatial reality present in our cities. Particularly, in Maracaibo this reality has faced the problems of a dynamics that has transformed the city and even caused an indiscriminating deterrent. This fact brings about the need to register the urban processes that materialize the idea of a developed city, starting from the introduction and assimilation of modern life as the prototypical image that characterizes the architectonic production of the last years.

In recent times these dynamics also registers the construction of housing complexes, being primarily produced by the private sector with features disrupting the Spaniard architectural grid. This grid had served since the XVII century as the organizing element of an urban structure characterized by a weaving of a relatively uniform thread.

Closed residential areas have multiplied in this urban periphery, expressing the self-protection and control of social relations through architectural design and or their insertion in the spatial scheme, in metropolitan territories as well as in more consolidated areas. The result resembles the functioning of miniature contemporary cities that are individually inserted into a specific context, displaying new real estate patterns that proclaim privacy, isolation and safety. Under this emerging closed urban model the key elements of real estate offers are associated with fear, exclusiveness and consumerism. (See fig. No 1)

The explanation to the analysis of the city and its current context is not easy in the light of urban traditions. The predominant forms of the recent territorial occupation induce to the disintegration and homogenization of urban landscape, the loss of characteristic lifestyles and the absence of environmental sustainability.

Under these circumstances, the *Plan de Ordenamiento Urbanístico* (POU, City Plan) developed by the *Ministerio de Desarrollo Urbano* (MINDUR, Urban Development Ministry) establishes an unifying entity within the metropolitan area in Maracaibo. This unifying scheme conflicts with trends established by the local municipal development plans that embrace the enclosed neighborhoods that materialize with the initiative of private businesses.

This new urban trend is spurred by different elements such as the local insecurity as a predominant factor throughout the city, the alienating and mercantilist publicity profiting by said fact, the land in the hands of private investors, a permissive government, the increasing deficit of housing in all levels of society and the government's support to easy financing for both, home buyers and realtors.

The first conclusions reveal how decisions of small middle class collectives, with resources to access the formal real estate market, looking for better living conditions such as security, status and quality of life, produce different realities that intertwine with each other as they conform the new urban identity.

Starting from this reality, this research work intends to review the status quo of the planning action performed by private business that has caused the social and economic disintegration of the city. The analyses the way in which urban economy has shaped differently the space (public and private) in the city, altering the cultural identity inherited from the Spanish tradition: the open Spanish grid vs. the controlled access neighborhood as an egocentric cell. (See fig. No 2)

The investigation uses the planimetric analysis and direct observation of urban phenomena that point out the importance of the study of historical documents as instruments that can help trace changes, which would be useful to understand the process and its theoretical criticism as well as for education, the practice of this career as well as urban planning.

The grid as a social integrator.-

The Spaniard grid has sustained its weaving under the criteria of blocks constituted by the sum of its parcels. These parcels have the neighborhood residential character through narrow streets that interconnect and confront the dwellings with each other, creating a strong social interrelationship. These relationships have consolidated the identity of the urban structure in Maracaibo, conforming a great deal of its surface area in which, the physical forms of the architectonic realm, built with the attitude of the common citizen regardless of his social level, interact.

The street itself, the porch of the house, the small plazas or the public space created to interact, have constituted spaces of social exchange and, therefore, have shaped the image, character and identity of the people and the place itself, as a city.

This traditional grid which conforms the cities in Venezuela since the XVII century became consolidated in the nineteenth city coming from the linear and continuous geometry to, finally, expired as the order element in the forms of the current city. This paradigm changed and now expresses the tension and unbalance produced by opposed form codes. These urban formalizations generate two independent and fragmented realities that coexist in the city and attempt to rebuild their own identity.

The First Expressions.-

The most remote preceding closed neighborhood phenomenon is probably found in the urban model of camps or oil colonies, as they emerged as enclaves that enabled urban expansion as a result of oil exploitation.

These camps materialize to provide housing for the staff of large oil companies contracted to fill the technology needs of the moment. This oil enclave pinpointed the contrast between itself and the deteriorated communities already existing in the surroundings of the enclave.

The oil colony, administratively self-sufficient and self-controlled in relation with the local government and the State, spread out in several Venezuelan states, particularly in the state of Zulia which at the moment, the second decade of the XX century, had more than two thirds of the oil concessions in Venezuela, country that was at the time, the second oil producer and first oil exporter in the world.

The existence of important oil reservoirs in the Lake Maracaibo's basin made people emigrate from the countryside and concentrate around the oil locations towards the east of the lake while the administrative offices settled in the city of Maracaibo. International companies created urban areas correspondent to the lifestyles of the origin countries of their employees. Their inner structure showed a highly monotonous typology, the social and cultural differentiation inherent to the relationship established within the companies, according to the salary level and, consequently, to the worker's position.

The enclaves developed as physically and conceptually closed entities, functionally and spatially separated from the original city although their perimeter was permeable. The houses were in the middle

of a broad parcel in conflict with densely populated areas in the original city and in disregard of the local courtyard house trend.

In contrast with the foreign community, groups that did not belong to the oil industry, mainly workers that had participated in the construction of the enclaves or unemployed people attracted by the comfort provided by the petroleum activity, started to settle little by little around the enclaves, looking for better living standards.

These two expressions of urbanism ended up integrating with each other as a consequence of the stretching of the upcoming urban development existing between both realms. The concept of closed camp remained until the decade of the fifties when the government announced the cease of concessions; as a matter of fact, this obligated the oil companies to simplify their expenses through undercapitalization of their assets. The camps turned more and more opened in their activities in correlation with the new fiscal situation of the oil companies.

Controlled Access Neighborhoods in Maracaibo.-

Groups of enclosed neighborhoods emerge in the city's Northwest towards the second half of the 90's. Later on, they spread towards the Southwest, up to the point where they may be found in any other area, including the historical downtown; where they make the clear statement of the intention of recovering strongly deprived areas.

Conformed by single family units, occurring in pairs or aligned groups of houses, these controlled access neighborhoods present relative advantages as far as safety and privacy concerns and so, seduced buyers, particularly those with a high income. This *boom* stimulated the public sector to adjust and reproduce the scheme for low income communities as well. (See fig. No 3)

The most relevant characteristic of this type of neighborhoods is the enormous boundary wall enclosing a variety of number of houses which can range between six or eight to three hundred. They have also been freely designed using new codes, often times influenced by the neo-colonial aesthetics that became fashionable during the first decades of the last century, as opposed to the development of high rise buildings, typical of the sixties, seventies and eighties. (See fig. No 4)

The Modern Architectonic and Urban Maracaibo Database (1950-2000) - Adscript to the University of Zulia School of Architecture and Design History of Architecture and Regional Urbanism Lab and the University of Zulia in Maracaibo, Venezuela- intends to remakes Maracaibo's architectonic and urban image that have defined it for the last fifty years through an information inventory. It generated a sample of architectonic examples that allow the style reconstruction of that time in Maracaibo.

The project reinforced the importance of the axe on Las Delicias Avenue and its extension on Fuerzas Armadas Avenue, as a representative axe of the city's growth and transformation process in the different historical moments. At that time -year 2001- 437 architectonic examples were featured, and they integrated neighbourhoods, buildings and other urban uses.

From all these, the residential use was in the second place with a 27% -119 examples- and it included different typologies such as single family housing, multifamily housing and enclosed neighbourhoods; which seemed to be concentrated in an approximate of 3 Kilometres length towards the northern part of the road, between 45th street and Milagro Norte Avenue. Thirteen planned housing developments were counted in this extension as "controlled access neighbourhoods". Today, 35 enclosed neighbourhoods are counted on the same road and its surroundings -in less than 300 meters-, and they represent the new architecture, the residential characteristics and the area's low density. (See fig. No 5)

The development of this new typology with great amounts of middle and high class population, demanded new services such as franchise-type buildings and malls, that generated the axe's transformation. The express way original role of the Fuerzas Armadas Avenue has changed to a local collective way, which collapses at rush hours. Something similar occurs on Milagro Norte Avenue, and that is the reason why the local government will have to anticipate solutions to this problem, since the conflict will be worse in middle or long term.

The origins of the controlled access neighbourhoods: urban insecurity.

The controlled access neighbourhoods or gated communities are presented in Maracaibo as the private initiative that both the real estate and the construction sectors assume, in response to the lack of government action, and, as a consequence of this, the low investment made by the local government in housing supply as well as infrastructure services. Progressively, this inertia has increased the shortages in detriment of the citizen's quality of life and the need to generate and maintain the required economic and social synergy.

The challenge, in general, is to accomplish a new scenario which is capable of overcoming the inequities that, in the day-to-day complexity of the city, are taking place and stimulating insecurity, lack of public spaces for neighbours relations, for recreation and sports, among the most important needs. In response to this, the government has given up responsibilities to private initiative, which takes away the sustainability in urban marketing actions.

Taking all of this into consideration, the real estate occupation is becoming more lucrative and is in charge of the organization and dimensions of the public space, which is actually private to the neighbourhood's inhabitants. It determines the landscape aesthetics and typifies the residential unit with similar characteristics, which respond to a constructive prototype that homogenizes tastes and lifestyles, and stimulates new behaviour forms and ways to share the public space.

Insecurity and fear vs. Social interaction loss.-

Insecurity constitutes one of today's citizens major concerns, as it decreases categorically the use of public space and housing comfort. These situations has been used by the real estate promoter, incorporating fear into the social imaginary and, therefore, justify the needs of protection, isolation and exclusiveness.

Private real estate investors promote security architecture in the context of consumerism, and use the urban security paradigm as an addition to certain values of nowadays consumerism such as exclusiveness, comfort and novelty; in order to exacerbate the primary need characteristic in this type of housing just as if it was about any other consumable product.

Upgrading the value of urban security and exclusiveness, the users are driven to isolation and the need to stay away from those who do not belong to their social economic and cultural group. Huge walls hide the privacy of a single family home and emphasize the image of segregation through the use of electric gates that control the access to enclosed neighbourhoods that work as a trench for those who want protection. (See fig. No 6)

Grouped according to architectural tendencies, the user "adjusts to lifestyle catalogue models" created by the real estate promoting sector. This has modified the structure at urban level, in the search of a response different from fear and consumerism problems. Until now, isolation among the spaces and city fraction have been the most common responses.

Isolation from the surroundings has repressed the local tradition of external social contact, generalizing lifestyles. The content inside external walls is not a public domain, neither visually nor of contact. Only previous permission facilitates access, therefore a strong isolation exists between the common user and the surrounding neighbourhoods.

Private sector and investment possibilities in the periphery.

The economic conjuncture from the beginnings of the XXI st century associated to the raise in oil prices has strengthened the social economical inequities, favouring mainly society's higher and middle classes. This has enabled a potential demand that wants to have access to the formal market of new housing in production. Both sectors, investors and users, have been protected by a financial market that has arranged the necessary capital flow for both in a context of global economic aperture.

On the other hand, the lack of urban control by Maracaibo's local authorities facilitates real estate and construction sectors mercantile operations, supporting investment strategies that were opposed by the housing generation that seeks to satisfy the growing demand of the residential market.

This local government permissiveness, giving up their responsibilities in the city's development and growth to particulars and providing them with a satisfying and sustainable habitat, has increased investment opportunities in the underrated suburb lots, which has segmented the half XX th century compact city.

Therefore, the privatization of public territory in the urban periphery has grown acceleratedly for the last 15 years, increasing investment opportunities. However, we would have to acknowledge that the operation has contributed to ensure the service supply in larger areas that are located strategically as it has incorporated these areas, normally neglected to the short term real estate market; even when the supply does not guarantee its sustainability in the long term.

From patrimonial good to consumable good.-

Consumer society laws have impulses with more energy each time the realtor to examine and acknowledge the expectations of the potential consumer, his/her socioeconomic level and family composition; to generate a solution and turn it into merchandise that is susceptible to production, replacement and disposal; taking advantage of specific conditions of the user and the social and cultural context.

Therefore, step by step housing has been turned into merchandise, and it has been incorporated into the consuming spiral, directing it with the same rules that regulate any superfluous object. Housing has lost its family patrimonial good role at specific segments of the market, to be transformed into one more consumable good.

However, an exploration of the consuming of the space consuming hypothesis has proven that the phenomenon takes place equally in different cities of the world, despite their size and context. The different nature of its urban structures, far from making appreciations different has allowed to confront and perfection the characteristics of enclosed urbanism. For this reason, fear and consumerism are the key elements to the recent discourse of the associated real estate offer in the international enclosed urbanism model.

Anyhow, it is clear that a great percentage of these neighborhoods have a genuine market in the high class society, which demands a more exclusive solution. This enclosed model matrix for the elite shows a tendency to concentrate in spaces of more landscaping and environmental value, which backgrounds clearly come from the European garden city, in the different versions of the English suburbia. These characteristics feed the consumer's appetite, who has been alienated to the advertisement generated to favour individual promoters.

Controlled access neighbourhoods in evolution: The matrix of the model for the elite.

In Latin America, residential colonies for high income users emerge from private real estate agents, and in this case, housing normally was and is understood as a mercantile good, a status generator and a form of social segregation.

In the search of better landscaping and environmental conditions for this kind of users, the problems of segregation and fragmentation have been accentuated in the peripheral areas, where enclosed neighbourhoods are inserted as urban loosen pieces that conform enclaves of noticeable construction and design quality, to reinforce the social differentiation of the space. They imply by themselves a close relation to the use of a self-owned car, social and economic exclusiveness, a separation from poverty and from the continuity of the urban weaving.

In consequence, we find community recreational and cultural facilities of broad dimensions and that are important from a social and territorial point of view, for the exclusive use of the colony inhabitants. (See fig. No 7)

The habilitation of the city's periphery may be assumed as a viable strategy to impulse economy through the development and restoration of the urban territory areas where identity may be a critical factor.

From the elite to the low income users.-

The successful experience in the first years has encouraged investors to extend the model to lower income users and apply it to renovation interventions in the historical downtown, with the clear intention of revaluing residual urban interstices.

Middle class's own suburban model has been spread to sectors located in areas that are away from the periphery, filling up the city's central spaces and occupying areas that have been released by the dismantlement of obsolete urban pieces, done through urban renovation programs.

The location of better environmental quality areas has drawn these developments to its surroundings. Therefore, Milagro Norte Avenue in Maracaibo has consolidated its historical role of reinforcing the natural boundary of the city, along with the structural axe of urban growth.

Final Reflections: From the open model to the enclosed model.-

High insecurity rates in Venezuela have induced middle and low income neighbourhoods, created as open areas, to seek for their similar in enclosed neighbourhoods. Therefore, in consolidated urban areas, neighbours have organized the intervention of the public space and have closed streets using mechanical arms and big protection gates to limit accessibility, which inhibits free circulation and, in general, the use of urban areas by the regular citizen.

This generally goes along with the hiring of private surveillance services to guarantee the control; and generate the plusvalia of the land, offering a context of more secure possibilities of life; and in fact, improving the quality of life, among other advantages.

This has allowed the fact that consolidated urban areas, inhabited by social groups that are economically stable, actually evolve from opened conceptions, with demonstrations of indirect spatial segregation inherent to the city in prior decades, into communities portrayed as categorically enclosed areas.

This fragmentation reflects the social weaving desegregation in the scarce or nule coexistence of communities, in the lack of interaction, as a social cultural demonstration of the new philosophy of capitalism. In Maracaibo, where 1,7 millions of inhabitants coexist in a 23,000 hectares extension, these evidences begin to emerge as it transforms from a single urban configuration: the city that existed until the beginnings of the decade of the 90's in the XX th century, to the partition of enclosed neighbourhoods that seek to build their new identity.

Invading official competencies.-

Private capital investment takes on the challenge of controlling the insecurity that main cities in Venezuela have been facing during the last decade, imitating North American models and with the idea of improving the population's quality of life and in total absence of critics and debate.

The quiet complicity constitutes the guarantee of the absence of debate. Last decade's political scene accepts permissively private investment offer, performing minimum urban control, in detriment of the required infrastructure and service supply, according to the population increase, to which certain sectors will be obliged in the future, harming the sustainability of the developmental proposal.

The saturation of urban networks.-

Experience has made evident the collapse of streets and service supply network; and especially, the lack of public spaces and urban structure. The investments look after the requirements of each

enclosed neighbourhood specifically, not foreseeing the sum of particular projects, which demand other services at community and city scale. In this sense, each gated community takes care of their own needs setting aside greater scale needs, and increasing shortages and dissatisfactions that multiply for the rest of the users.

This requires coordinated management of certain services in order to offer every urban inhabitant that guarantee of sustainability, as it implies a concern for future generations, and it enables the integrity of the environment and eases the governability of the city as it balances the supplies with the citizen requirements.

Built environment should have a special attention, since there are urban problems related to the forms of space occupation, product of the cities functioning that affects its sustainability such as traffic, violence, crime, urban landscape and architectural patrimony damage, sound and air pollution; among others.

Bibliographic Referentes

a.- Campañas Mundiales Habitat UN_Habitat, Campañas Mundiales Seguridad en la tenencia y gobernanza urbana Rio de Janeiro, Brasil, en www. Habitat-lac.org PNUD; Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (18.03.06).

b.- Celecia, John (1998), "Desarrollo Sostenible y ciudad: Más allá del virtuoso discurso", *Revista Ciudades* nº 37, p. 25-p.42.

c.- Faria, Tubal (1999) *Crónica gráfica del desarrollo urbano de Maracaibo en los últimos 50 años*. Maracaibo, Venezuela: Facultad de Arquitectura, Universidad del Zulia.

d.- Ferrer, Mercedes; Quintero, Carolina. (2005), "Del archipiélago a la fusión territorial: Hacia Una Gestión Urbana Sustentable", *Revista Territorios*; nº 14, p. 57- p.82.

e.- Machado, M.; Quijano, E. y Rodríguez, E. (1994) *La Otra Ciudad. La Génesis de la Ciudad Petrolera de Maracaibo*. Maracaibo, Venezuela: Facultad de Arquitectura, Universidad del Zulia.

f.- Rodríguez, Laura; Faría Carmen; Quijano Elisa y otros (2005), "Base de datos urbano arquitectónica. Herramienta para la comprensión histórica e interpretación estilística de Maracaibo", *Revista Territorios* Nº 14, p. 143- p. 160.

g.- Romero, Alis; Faría Carmen; Quijano Elisa; Bracho Diana y otros (2005) *50 años de la construcción en el Zulia. 1954-2004*, Maracaibo, Venezuela: Cámara de la Construcción del Zulia-Universidad del Zulia.

h.- Romero Pedro (1997) *La Arquitectura del Petróleo*, Maracaibo, Venezuela: Edición de Lagoven S. A.

i.- Salas Canevaro, Juan de Dios (1997) "El diseño de la ciudad latinoamericana contemporánea: Colcha de retazos paradigmáticos", *Revista Edificar*, año 1, nº 1, p. 72- p. 85.

j.- Segawa Hugo (2004) *Arquitectura Latinoamericana Contemporánea*, Barcelona, España: Editorial Gustavo Gili, S. A.

k.- Solá-Morales y Rubió, Manuel (1997) *Las formas de crecimiento urbano*, Barcelona. España: Ediciones UPC.

l.- Fernández G., José F.; Fernández G., Francisco y Díaz M. Emilia (2006) *La evaluación ambiental de los planes urbanísticos y de ordenación del territorio*, Barcelona. España: Edimar Editores.

Figures.-



Fig. nº 1. Source: Project *The Modern Architectonic and Urban Maracaibo Database (1950-2000)*



Fig. nº 2. Source: Project *The Modern Architectonic and Urban Maracaibo Database (1950-2000)*



Fig. nº 3. Source: Project *The Modern Architectonic and Urban Maracaibo Database (1950-2000)*



Fig. nº 4. Source: Project: *Cámara de la Construcción del Zulia: 50 años de funcionamiento (1954-2004)*

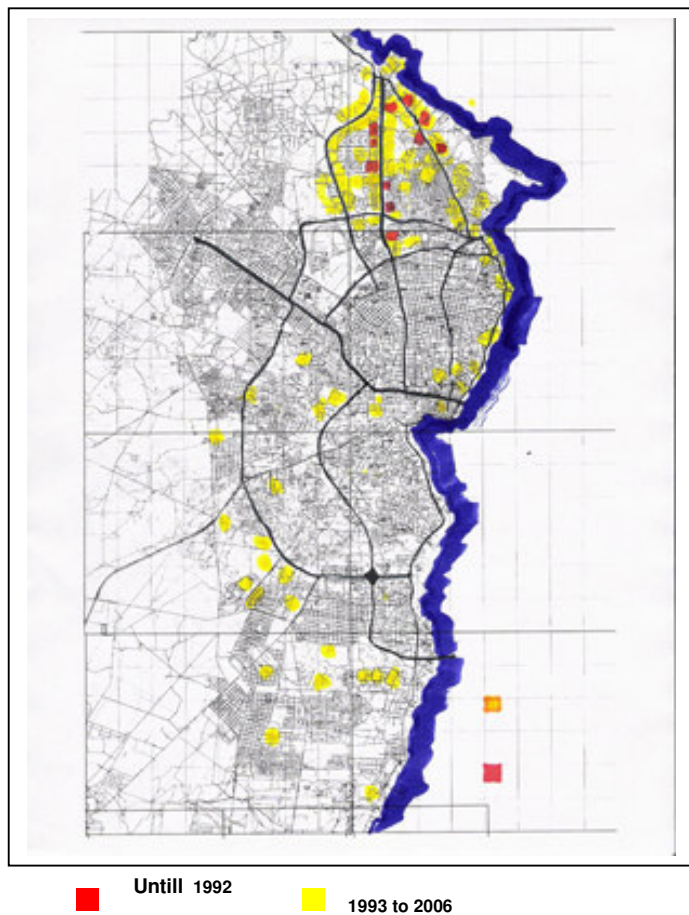


Fig. nº 5. Source: Authors



**Fig. nº 6. Source: Project: Cámara de la Construcción del
Zulia: 50 años de funcionamiento (1954-2004)**



Fig. nº 7. Source: Authors

Dos teorías urbanas conviven en una ciudad.

Introducción.-

La evolución de la cultura urbanística internacional durante la década de los noventa del siglo XX acusa en los procesos territoriales, una marcada tendencia a ocupar de manera difusa y acelerada la periferia urbana, donde los procesos capitalistas muestran fuertes preferencias hacia la privatización del suelo, los bienes y los servicios.

Del mismo modo, la dinámica de crecimiento del pasado siglo en Maracaibo y las principales ciudades venezolanas, aportó distintas configuraciones al incorporar diferentes paradigmas que convivían y dibujaban un nuevo orden espacial expresado por la informalidad de su producción y la diferencia de usos y calidad de construcción de la edificación donde las partes, no excluyentes entre si, agregaban códigos y significados a la memoria colectiva de sus ciudadanos.

La ciudad de Maracaibo, capital del estado Zulia y segunda ciudad en importancia de Venezuela, al igual que las principales ciudades del competitivo mercado latinoamericano, ha debido enfrentar el desafío impuesto por la tendencia a la fragmentación que por efecto de los procesos de globalización y crecimiento urbano, afecta un gran número de ciudades del mundo contemporáneo.

En las últimas décadas, estos procesos han obligado a interpretar una nueva realidad espacial presente en nuestras ciudades, representada por determinadas formalizaciones y que, particularmente en Maracaibo, ha enfrentado la dinámica de una transformación que incluye el deterioro indiscriminado de la ciudad. Este fenómeno conlleva a la necesidad de registrar los procesos urbanos que materializan la idea de ciudad, desarrollada a partir de la introducción y asimilación de la modernidad, como imagen prototípica que caracteriza la producción arquitectónica y urbana de los últimos años.

Recientemente, esta dinámica también registra la construcción de conjuntos de vivienda, en su mayoría de producción privada, cuyos rasgos interrumpen la cuadrícula española que, desde el siglo XVII, sirvió como elemento organizador de una estructura urbana cuyo tejido estaba caracterizado por un grano relativamente uniforme.

En la periferia se destaca la multiplicación de conjuntos residenciales cerrados los cuales, a través del diseño de su arquitectura y de su inserción en la trama espacial, expresan la autoprotección y el control de las relaciones sociales a través del diseño de su arquitectura y de su inserción en la trama espacial, ya sea en territorios metropolitanos o en áreas más consolidadas. El resultado semeja el funcionamiento de ciudades en miniatura, propias de la contemporaneidad, insertadas en forma aislada e individual a un contexto específico, exhibiendo nuevos discursos y productos inmobiliarios que pregonan privacidad, aislamiento y seguridad ciudadana. En este emergente modelo del urbanismo cerrado, los elementos claves del discurso de la oferta inmobiliaria son el miedo, la exclusividad y el consumismo. (Ver figura N° 1)

El análisis de la ciudad y su contexto actual no encuentra una explicación fácil a la luz de las teorías urbanas tradicionales. Las formas predominantes en la ocupación reciente del territorio inducen a la desarticulación y la homogenización de los paisajes urbanos, la tematización de los estilos de vida y la ausencia de sustentabilidad ambiental.

Ante esta situación, el Plan de Ordenamiento Urbanístico (POU) elaborado por el Ministerio de Desarrollo Urbano (Mindur) establece un enfoque unificador del área metropolitana de Maracaibo, mientras que las pautas establecidas por los planes locales de cada municipio, materializadas en proyectos urbanos de iniciativa privada, permiten, dentro las propuestas estudiadas, los conjuntos cerrados que atentan contra lo anterior.

Esta nueva tendencia urbanística está dinamizada por el problema de la inseguridad ciudadana como elemento determinante, la publicidad mercantilista alienante que usufructúa ese problema, la disponibilidad de tierra urbana en manos de inversionistas privados, la permisividad gubernamental, el déficit cada vez más creciente de viviendas en todos los estratos sociales y el estímulo gubernamental, tanto para adquirientes como para promotores, representado en facilidad de financiamiento.

A partir de esta realidad, el trabajo revisa el status quo de la acción planificadora ejecutada principalmente por el sector privado, la cual ha provocado la fragmentación socio-económica de la ciudad. Analiza la manera en la cual la economía urbana ha establecido diferentes formalizaciones del espacio (público y privado) como lugar, trastocando la identidad cultural heredada del trazado de Indias: el reticulado abierto a la ciudad vs la villa cerrada amurallada como célula egocéntrica. (Ver figura N° 2)

Las primeras conclusiones revelan cómo pequeños colectivos de clase media con recursos para acceder al mercado inmobiliario formal, en busca de mejores condiciones de seguridad, status y

calidad de vida, han encontrado en la oferta del inversionista privado realidades distintas para satisfacer sus aspiraciones.

La investigación utiliza el análisis planimétrico y la observación directa de los fenómenos urbanos y señala la importancia de la revisión de documentos primarios, como instrumentos de ayuda para dibujar los cambios producidos; lo cual será útil tanto para la comprensión de los procesos y su teorización crítica, como para la enseñanza, el ejercicio de la profesión y la planificación de la ciudad.

La cuadrícula como integrador social.-

Maracaibo ha sustentado su tejido urbano en el criterio de manzanas constituidas por la sumatoria de parcelas. Estas parcelas asumen el carácter residencial vecinal a través de angostas vías locales que las relacionan y enfrentan las viviendas entre sí, creando una fuerte interrelación social. Esta dinámica de relaciones ha reafirmado la identidad de la estructura urbana marabina que conforma gran parte de su extensión, en donde interactúan las formas físicas del hecho arquitectónico construido con la actitud del ciudadano común, sin distinción de su nivel social.

La calle misma, el porche de las casas, las pequeñas plazas o el espacio público creado para compartir, han constituido espacios de intercambio social representando así la imagen, el carácter y la identidad de las personas y del lugar como ciudad.

Esta tradicional cuadrícula que conformó la ciudad venezolana desde esa fecha, se consolida en la ciudad decimonónica a partir de la geometría lineal y continua para, finalmente, perder vigencia como código de orden en las formas de la ciudad actual, toda vez que se ha producido un cambio de paradigma que se aprecia en las nuevas formalizaciones y expresa entre códigos de forma contrapuestos, la tensión y el desequilibrio producido. Estas formalizaciones urbanas generan dos realidades independientes y desarticuladas que conviven en la ciudad e intentan reconstruir su propia identidad.

Las primeras expresiones.-

Probablemente el antecedente más remoto al fenómeno de los conjuntos cerrados se encuentra en el modelo de urbanización de los campamentos o las colonias petroleras, cuando aparecieron como enclaves que estimulaban la expansión urbana producto de la explotación del petróleo.

Los campamentos surgieron para proporcionar alojamiento al staff administrativo de las grandes empresas, que llegaban a proveer la tecnología necesaria para el momento. Este carácter de enclave petrolero, mostraba la contradicción entre la calidad de vida del mismo y el deterioro de las comunidades originarias de su entorno.

Nace entonces el enclave petrolero, representado por la colonia autosuficiente y autónoma administrativamente en relación con la municipalidad y el propio estado. Éstos estaban diseminados en varios estados pero con mayor énfasis en el Zulia donde se concentraba más de las dos terceras partes de las concesiones de Venezuela, quien para el momento - la segunda década del siglo XX - ya figuraba como segundo productor y primer exportador de petróleo en el mundo.

La existencia de importantes yacimientos en la cuenca del lago de Maracaibo motivó el éxodo campesino y la concentración de la población, tanto en los campamentos de extracción de la costa oriental del Lago como en la ciudad de Maracaibo, donde se centralizaban las actividades de administración. Las transnacionales crearon áreas urbanas en coherencia con los mismos niveles de vida de origen de sus empleados. Su estructura interna mostraba la diferenciación social y cultural propia de las relaciones establecidas en las empresas, de acuerdo con el nivel de salarios, y en consecuencia con el escalafón del trabajador.

Los enclaves se instituyeron como entidades física y conceptualmente cerradas, separadas funcional y espacialmente de la ciudad primigenia, aún cuando su perímetro fuera permeable. Las viviendas ocupaban el centro de una amplia parcela, en detrimento de la densidad de la ciudad tradicional y en oposición a su vivienda continua de patio central.

A su alrededor, poco a poco, marginalmente, y en contradicción con la comunidad extranjera, se instalaban grupos no pertenecientes a la industria petrolera, generalmente obreros que habían participado en la construcción de los enclaves o desempleados atraídos por el confort petrolero, en busca de una mejor calidad de vida y servicios.

Estas dos expresiones de urbanismo terminaron integrándose por la extensión natural del tejido urbano existente entre ambos modelos. El concepto de campamento cerrado se mantiene hasta la década del 50, cuando el gobierno anuncia el cese de las concesiones y, de hecho, obliga a las empresas a simplificar erogaciones mediante la descapitalización de sus activos. Los campamentos se tornaron cada vez más abiertos en coherencia con la nueva situación fiscal de las empresas.

Las villas cerradas en Maracaibo.-

En Maracaibo, los conjuntos residenciales cerrados o “villas cerradas”, aparecen hacia la segunda mitad de la década del noventa, principalmente, en sus inicios, al noroeste de la ciudad, para extenderse al suroeste hasta ubicarse en cualquier sitio, incluyendo el casco histórico, donde expresa claramente la intención de recuperar, mediante este tipo de intervención, áreas fuertemente deprimidas.

Estos conjuntos, integrados por tipologías de viviendas unifamiliares, pareadas o agrupadas en hilera, con accesos controlados, presentan ventajas relativas a la seguridad y la privacidad lo cual sedujo a los diferentes usuarios, especialmente a los de ingresos altos. El boom estimuló al sector público a ajustar y reproducir el esquema para los grupos de menores ingresos. (Ver figura N° 3)

La característica más relevante de estos conjuntos es el gigantesco muro perimetral que encierra un variado número que puede oscilar entre ocho y trescientas viviendas. Utilizan con libertad nuevos códigos de diseño, muchas veces propios de la estética neo-colonial que cobró vigencia durante las primeras décadas del pasado siglo. (Ver figura N° 4)

El proyecto Base de datos de la modernidad arquitectónica y urbana de Maracaibo (1950-2000)- adscrito al Laboratorio de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo Regional de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad del Zulia, Venezuela- a través de un inventario de información levantada, pretende reconstruir la imagen arquitectónica y urbana que ha caracterizado la ciudad durante los últimos cincuenta años. Generó una muestra de ejemplos arquitectónicos que permiten la reconstrucción estilística de ese período en Maracaibo.

Entre sus primeros resultados, el proyecto ratificó la importancia del eje de la avenida Las Delicias y su prolongación con la avenida Fuerzas Armadas, como eje representativo del proceso de crecimiento y transformación de la ciudad, en los distintos momentos históricos. Para ese momento -año 2001- en este eje se caracterizaron 437 ejemplos arquitectónicos que integraban conjuntos de viviendas, edificios y otros usos urbanos.

De éstos, el residencial ocupaba un segundo lugar como tipo de uso predominante con un 27% -119 ejemplos- y comprendía tipologías de vivienda unifamiliar, multifamiliar y urbanizaciones cerradas, las cuales aparecían concentradas en un tramo de 3 kilómetros aproximadamente hacia la expansión norte de la vía, entre la calle 45 y la avenida Milagro Norte. Se contabilizaron en esa extensión 13 desarrollos habitacionales planificados tipo “conjuntos residenciales cerrados”. Hoy día, entre los conjuntos cerrados ubicados sobre la misma vía y en áreas inmediatas –a menos de 300 metros- se contabilizan alrededor de 35 conjuntos, los cuales representan la nueva arquitectura, el carácter residencial y la baja densidad del sector. (Ver fig. N° 5)

La implantación de esta tipología acompañada de una gran cantidad de habitantes de clase media y media alta, demandó nuevos servicios tales como edificaciones tipo franquicia y centros comerciales tipo mall, lo cual generó la transformación del eje. El rol de origen de la avenida Fuerzas Armadas como vía expresa cambió al de vía colectora local, la cual colapsa en horarios críticos. Algo similar es lo que está ocurriendo con la avenida Milagro Norte, por lo cual la entidad gubernamental deberá anticipar alternativas de solución a esta problemática, pues a mediano y a largo plazo los conflictos se multiplicarán.

La génesis de las villas cerradas.

Las villas cerradas o conjuntos cerrados de vivienda se presentan en Maracaibo como la iniciativa privada que, tanto el sector inmobiliario como el sector construcción, asumen frente a la falta de acción gubernamental y, en consecuencia, a la baja inversión realizada tanto en la dotación de viviendas como en la de servicios de infraestructura. Progresivamente, esta inercia ha multiplicado carencias en detrimento de la calidad de vida de los ciudadanos y de la necesidad de generar y mantener la sinergia económica y social requerida.

En general, el desafío es lograr un nuevo escenario capaz de superar los desequilibrios que, en la cotidianidad de la complejidad de la ciudad, se van produciendo y estimulando: inseguridad, carencia de espacios públicos para las relaciones de vecindad, la recreación y el deporte, entre las necesidades más importantes. Ante esto, el gobierno ha cedido responsabilidades a la iniciativa privada, lo cual resta sustentabilidad a las acciones de marketing urbano

Ante esto, el oficio inmobiliario, cada vez más lucrativo, es el que orienta y establece prioridades en la organización y dimensiones del espacio público, que es a su vez privado para los habitantes del conjunto. Determina la estética del paisaje y tipifica la unidad residencial con características de corte similar, que responden a un prototipo constructivo que homogeniza los gustos y modos de vida e incita nuevas formas de conducta, y maneras de compartir el espacio público.

La inseguridad y el miedo vs la pérdida de interacción social.-

Hoy día, la inseguridad pública constituye una de las mayores preocupaciones del ciudadano pues disminuye drásticamente su libertad en el uso de los espacios públicos y de su vivienda. Esto ha sido utilizado por el promotor inmobiliario para incorporar el miedo al imaginario social y justificar las necesidades de protección, aislamiento y exclusividad.

Los inversionistas inmobiliarios privados promueven la arquitectura de la seguridad en el contexto de la sociedad de consumo y utilizan el paradigma de la inseguridad urbana, como adición a ciertos valores del consumismo actual, como son la exclusividad, el confort y la novedad, para exacerbar el carácter de necesidad primaria en este tipo de viviendas, como si se tratara de cualquier producto de consumo.

Al maximizar el valor de la seguridad urbana y la exclusividad, orientan al usuario hacia el aislamiento y la necesidad de no mezclarse con aquellos que no pertenecen a su mismo grupo socio económico y cultural. Grandes murallas esconden la privacidad de la casa unifamiliar y acentúan la imagen de segregación por medio de los porteros eléctricos que controlan el acceso a los conjuntos, para servir de trinchera a los que quieren protegerse.

Agrupados de acuerdo con patrones de moda en las maneras de habitar, el usuario se "ajusta a modelos de catálogo de estilos de vida" ingenieros por el sector de la promoción inmobiliaria. Esto ha modificado la estructura urbana en la búsqueda de una respuesta distinta a los problemas de miedo y consumo.

El aislamiento del entorno ha reprimido las costumbres locales de contacto social externo, generalizando estilos de vida. El contenido de los muros externos no es del dominio público, ni visualmente ni de contacto. Sólo el permiso previo facilita el acceso, de manera que existe un aislamiento fuerte entre el usuario común y las vecindades circundantes.

Esta es una de las primeras consecuencias evidentes en el análisis objetivo y perceptivo realizado, donde situaciones típicas manifiestan su carácter de rechazo al intercambio y refleja cómo las respuestas definidas como egocéntricas, transforman el carácter de la ciudad en detrimento de su identidad y del usuario común, aún cuando éste es mayoría.

El sector privado y las posibilidades de inversión en la periferia.

La coyuntura económica de inicios del siglo XXI asociada al alza de los precios del petróleo, ha fortalecido las desigualdades socioeconómicas favoreciendo principalmente los estratos medios y altos de la sociedad. Esto ha estimulado una demanda potencial que aspira acceder al mercado formal de las nuevas viviendas en producción. Ambos sectores, inversionistas y usuarios han sido amparados por un mercado financiero que ha dispuesto los flujos de capital necesarios para ambos en un contexto de apertura económica global.

Por otro lado, el escaso control urbano por parte de las autoridades municipales de Maracaibo, facilita operaciones mercantiles al sector inmobiliario y al de la construcción, apoyando las estrategias de inversión propuestas para la generación de viviendas que buscan satisfacer la creciente demanda del mercado residencial.

Esta permisividad del gobierno municipal, al ceder a particulares sus responsabilidades en el crecimiento y desarrollo de la ciudad, y en la provisión de un habitat sustentable y satisfactorio, ha aumentado las oportunidades de inversión en los subvalorados lotes de la periferia, lo cual ha desarticulado la compacta ciudad de mediados del siglo XX.

De esta manera, la privatización del territorio público de la periferia urbana ha crecido aceleradamente durante los últimos 15 años, al multiplicarse las posibilidades de inversión. Sin embargo, habría que reconocer que la operación ha contribuido a asegurar la dotación de servicios en grandes áreas de terrenos estratégicamente ubicadas. Al tiempo ha incorporado estas áreas, normalmente depreciadas, al mercado inmobiliario para desarrollos a corto plazo; aún cuando la dotación de servicios realizada no garantiza sustentabilidad a largo plazo.

Del bien patrimonial al bien de consumo.-

Cada vez con más énfasis, las leyes de la sociedad de consumo han impulsado al promotor inmobiliario a examinar y a conocer las aspiraciones del consumidor potencial, su nivel socioeconómico y su composición familiar, para generar una solución y traducirla en mercancías susceptibles a la producción, relevo y desecho, aprovechando las condiciones específicas del usuario y del contexto socio cultural local.

Así, en poco tiempo, el promotor ha convertido la vivienda en una mercancía y la ha incorporado a la espiral del consumo. En segmentos específicos del mercado, la vivienda ha perdido su rol de bien patrimonial familiar para convertirse en un bien de consumo más.

Una exploración a la hipótesis del consumo del espacio y de la vivienda ha mostrado que el fenómeno tiene lugar por igual en distintas ciudades del mundo, independientemente de su tamaño y contexto. La diferente naturaleza de sus estructuras urbanas ha permitido evidenciar que dentro de las

características del urbanismo cerrado internacional, los elementos claves del discurso reciente de la oferta inmobiliaria están asociados al miedo y el consumo.

En cualquiera de los casos queda claro que un gran porcentaje de estas urbanizaciones tienen en los grupos sociales de clase alta un mercado genuino, que exige una solución cada vez más exclusiva. Esta matriz de modelo cerrado para las élites, muestra una tendencia a concentrarse en ámbitos de mayor valor paisajístico y ambiental, cuyo antecedente más claro proviene de la ciudad jardín europea, en las distintas versiones de los suburbios ingleses. Estas características alimentan la apetencia de los consumidores alienados a la publicidad generada, para favorecer a los promotores individuales.

Conjuntos cerrados en evolución: la matriz del modelo para las élites.

En Latinoamérica, las colonias residenciales para los usuarios de altos ingresos surgieron a partir de agentes inmobiliarios privados en cuyo caso, normalmente, la vivienda era entendida como un bien mercantil, generador de estatus y una forma de segregación social.

En la búsqueda de mejores condiciones medioambientales y paisajísticas para este tipo de usuarios, se ha agudizado el problema de la segregación y la desarticulación de la periferia, donde se insertan los conjuntos cerrados como piezas urbanas, que conforman enclaves de notoria calidad edificatoria y de diseño, para reforzar la diferenciación social del espacio. Por sí mismas implican una vinculación estrecha al uso del automóvil propio, a la exclusividad social y económica, un distanciamiento de la pobreza y de la continuidad de la trama urbana.

De esta manera, se encuentran equipamientos comunitarios recreativos y culturales de holgadas dimensiones, importantes desde el punto de vista territorial y social, para uso exclusivo de los propietarios que habitan la colonia. (Ver fig. N° 6)

La habilitación de la periferia de la ciudad puede asumirse como una estrategia viable para impulsar la economía, a través del desarrollo y la recuperación de áreas del territorio urbano donde la identidad puede constituir un factor determinante.

De las élites a los usuarios de bajos ingresos.-

La exitosa experiencia de los primeros años ha animado a los gobiernos e inversionistas a extender el modelo hasta usuarios de menores ingresos y a aplicarlo en intervenciones de renovación en el casco histórico, con la clara intención de poner en valor espacios residuales urbanos deprimidos.

El modelo suburbano propio de la clase media, se ha difundido hacia sectores ubicados en áreas alejadas de la periferia, rellenando espacios centrales de las ciudades para ocupar áreas liberadas por el desmantelamiento de piezas urbanas, realizado a partir de programas de renovación urbana.

La localización de áreas de mejor calidad ambiental ha concentrado en sus alrededores estos desarrollos. Así la avenida Milagro Norte en Maracaibo ha consolidado el histórico papel que había desempeñado como borde natural de la ciudad, con el de eje estructurante del crecimiento urbano.

Reflexiones finales: del modelo abierto al modelo cerrado.-

En Venezuela, los altos índices de inseguridad urbana han inducido los barrios de clase alta, media y baja nacidos como urbanizaciones abiertas, a imitar las cerradas. Así, en áreas urbanas consolidadas los vecinos se han organizado para intervenir el espacio público y cerrar las calles, utilizando alcabalas mecánicas y grandes rejas de protección para limitar la accesibilidad. Esto coarta la libertad de circulación al ciudadano común y, en general, el uso de áreas públicas urbanas. (Ver fig. N° 7)

La operación, generalmente va acompañado de la contratación de servicios de vigilancia privada para garantizar el control y generar, en términos específicos, la plusvalía de los terrenos al ofrecer un contexto con posibilidades de vida manifiestamente más segura.

Esto ha permitido que áreas urbanas consolidadas, habitadas en décadas anteriores por grupos sociales económicamente estables, evolucionen del dominio de concepciones abiertas, con manifestaciones de segregación espacial indirecta, hasta conformar comunidades que quieren mostrarse como áreas categóricamente cerradas.

La fragmentación resultante refleja la disgregación del tejido social en la falta de convivencia de las comunidades y la carencia de interacción, como manifestación socio cultural de la nueva filosofía del capitalismo. En Maracaibo, donde conviven 1.7 millones de habitantes en una extensión de 23.000 hectáreas, comienzan a emerger estas evidencias mientras cambia de una conformación urbana única que existió hasta principios de la década del 90, a la parcelación de conjuntos que buscan construir una nueva identidad.

Invadiendo competencias oficiales.-

Imitando modelos norteamericanos la inversión de capital privado, bajo el emblema de mejorar la calidad de vida de los habitantes y en ausencia total del debate y la crítica, asume el desafío de controlar la inseguridad ciudadana que, cada vez con mayor agudeza, enfrentan las principales ciudades venezolanas.

La callada complicidad de los entes gubernamentales se convierte en garante de la ausencia de debate. La coyuntura política de la última década acepta permisivamente la oferta de la inversión privada ejerciendo el mínimo control urbano, en detrimento de la dotación de infraestructuras y servicios requerida, de acuerdo con el incremento poblacional, al que determinados sectores estarán obligados a futuro, poniendo en peligro la sostenibilidad de la propuesta de desarrollo.

La saturación de las redes urbanas.-

La experiencia ha evidenciado el colapso de la vialidad y de las redes de servicios y, especialmente, la escasa dotación de espacios públicos e infraestructura urbana. Las inversiones atienden específicamente lo concerniente a los requerimientos de cada conjunto sin prever la sumatoria de los proyectos particulares, que exigen otros servicios a escala de comunidad y ciudad. Es decir, individualmente cada conjunto atiende los requerimientos propios, dejando de lado las necesidades a escalas mayores y potenciando carencias e insatisfacciones que se multiplican en el resto de los usuarios.

Esto requiere de la gestión coordinada de determinados servicios para ofrecer a todos los habitantes urbanos la garantía de sostenibilidad, a la vez que implica una preocupación por las generaciones futuras y puede viabilizar, más fácilmente, la integridad del ambiente y la gobernabilidad de la ciudad al equilibrar las dotaciones con las requeridas por todos los ciudadanos.

Deberá atenderse especialmente el ambiente construido, ya que existen problemas urbanos asociados a las formas de ocupación del espacio, producto del funcionamiento de la ciudad, que afectan su sustentabilidad tales como el tráfico vehicular, la violencia, la delincuencia, el deterioro del paisaje urbano y del patrimonio arquitectónico, la contaminación atmosférica y acústica, entre otros.

Referencias Bibliográficas.-

a.- Campañas Mundiales Habitat UN Habitat, Campañas Mundiales Seguridad en la tenencia y gobernanza urbana Rio de Janeiro, Brasil, en www. Habitat-lac.org PNUD; Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (18.03.06).

b.- Celecia, John (1998), "Desarrollo Sostenible y ciudad: Más allá del virtuoso discurso", *Revista Ciudades* nº 37, p. 25-p.42.

c.- Faria, Tubal (1999) *Crónica gráfica del desarrollo urbano de Maracaibo en los últimos 50 años*. Maracaibo, Venezuela: Facultad de Arquitectura, Universidad del Zulia.

d.- Ferrer, Mercedes; Quintero, Carolina. (2005), "Del archipiélago a la fusión territorial: Hacia Una Gestión Urbana Sustentable", *Revista Territorios*; nº 14, p. 57- p.82.

e.- Machado, M.; Quijano, E. y Rodríguez, E. (1994) *La Otra Ciudad. La Génesis de la Ciudad Petrolera de Maracaibo*. Maracaibo, Venezuela: Facultad de Arquitectura, Universidad del Zulia.

f.- Rodríguez, Laura; Faría Carmen; Quijano Elisa y otros (2005), "Base de datos urbano arquitectónica. Herramienta para la comprensión histórica e interpretación estilística de Maracaibo", *Revista Territorios* Nº 14, p. 143- p. 160.

g.- Romero, Alis; Faría Carmen; Quijano Elisa; Bracho Diana y otros (2005) *50 años de la construcción en el Zulia. 1954-2004*, Maracaibo, Venezuela: Cámara de la Construcción del Zulia-Universidad del Zulia.

h.- Romero Pedro (1997) *La Arquitectura del Petróleo*, Maracaibo, Venezuela: Edición de Lagoven S. A.

i.- Salas Canevaro, Juan de Dios (1997) "El diseño de la ciudad latinoamericana contemporánea: Colcha de retazos paradigmáticos", *Revista Edificar*; año 1, nº 1, p. 72- p. 85.

j.- Segawa Hugo (2004) *Arquitectura Latinoamericana Contemporánea*, Barcelona, España: Editorial Gustavo Gili, S. A.

k.- Solá-Morales y Rubió, Manuel (1997) *Las formas de crecimiento urbano*, Barcelona. España: Ediciones UPC.

l.- Fernández G., José F.; Fernández G., Francisco y Díaz M. Emilia (2006) *La evaluación ambiental de los planes urbanísticos y de ordenación del territorio*, Barcelona. España: Edimar Editores.