

# Los Conjuntos Urbanos Multifuncionales.

## Un nuevo tipo de barrios

Arq. José Luis Lee Nájera

*“Creatividad es cualquier acto, idea o producto que cambia un campo ya existente, o que transforma un campo ya existente en uno nuevo.”*

Mihaly Csikszentmihalyi

LOS CONJUNTOS URBANOS HABITACIONALES contemporáneos tienden a presentarse como *proyectos de barrio de nuevo tipo*, cuando sus *procesos creativos* han tenido la virtud de haber partido de la necesidad de *producir escenarios imaginarios o heterotópicos*,<sup>1</sup> tomando en cuenta la complejidad de saberes (estéticos, artísticos, científicos y tecnológicos) de los distintos actores que intervienen en la ciudad. Los conjuntos urbanos *monofuncionales* son transformados en *multifuncionales* y se presentan como *desarrollos residenciales de usos mixtos*, o bien, como *escenarios alternativos* para el futuro de la ciudad.

Dichos proyectos de barrio han surgido de las propuestas de *ciudad funcional*, generadas por la *Carta de Planificación de la Ciudad* o *Carta de Atenas* del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) de 1933, limitada a cuatro funciones (trabajo, residencia, descanso y circulación) junto al patrimonio histórico de la ciudad. Esas propuestas fueron aplicadas en la realización del *Proyecto para la Universidad Nacional Autónoma de México* 1950 de Mario Pani y Enrique del Moral entre otros, y el *Plan General de Brasilia* 1956-1963 elaborado por Lucio Costa y Oscar Niemeyer, *proyectos de ciudad* que se presentan como punto culminante de dicho modelo, pero también, por su relativo fracaso como punto de partida de la búsqueda nuevos caminos para el desarrollo de las ciudades.

En el caso de la *Ciudad Universitaria* de la UNAM, Pani y Del Moral habían incorporado a las propuestas racional

funcionalistas del *movimiento moderno*, una serie de posibilidades expresivas de distintos artistas y arquitectos por medio de una estrategia de *integración plástica*, proporcionándole al conjunto elementos de *identidad* regional, nacional y latinoamericana. En la *Ciudad de Brasilia*, proyecto de ciudad capital de nuevo tipo, Oscar Niemeyer había puesto totalmente en duda los principios del estricto funcionalismo en arquitectura y junto con Lucio Costa buscan distinguir la arquitectura brasileña por su voluntad de caracterizar cada edificio por la expresión y los rasgos distintivos de cada programa, dotándola de *identidad*.

La búsqueda de nuevos caminos para la ciudad, a través de la identidad y la crítica al esquematismo de la *Carta de Atenas*, había iniciado en Europa con el grupo de los *Team X*, quienes en 1956, reclamaban que se introdujera como tema del último congreso el concepto de *identidad* y se investigara sobre los principios estructurales del crecimiento urbano. Introdujeron conceptos que reflejaban más exactamente la diversidad de los modelos sociales y culturales, tales como el concepto de *cluster* o *racimo* entendido como una forma específica de *hábitat* para cada situación particular. De tal modo que pusieron al descubierto la *complejidad de la vida urbana* y la posibilidad de plantear en todo caso *la utopía de lo posible*, aceptando los gustos y las necesidades de la gente.

En la actualidad, ante el crecimiento masivo de las ciudades nos encontramos en una profunda revisión teórica y crítica planteada por Aldo Rossi, Carlo Aymonino, Colin Rowe, Fred Koetter, Nuno Portas, Francois Thomas, Oriol Bohigas, Francisco Pol, Rafael López Rangel, Juan Busquets, Claudio Ferrari, Daniel Becker y Yannis Tsiomis entre otros. Analizan las distintas formas de aproximarse

a soluciones alternativas para la ciudad, en donde se encuentren los puentes necesarios entre la gran escala de la planificación urbanística y la escala del proyecto arquitectónico autónomo; lo cual ha ido dando importancia al establecimiento de la configuración de *secuencias proyectuales continuas*, de *proyectos urbanos* adecuados a la escala intermedia, de *porciones de ciudad* en donde las *estructuras barriales* aparecen como las más significativas para establecer elementos de *identidad colectiva* en relación armónica con las demandas de la ciudad de masas.

Desde esa perspectiva *los proyectos urbanos*, cuando proponen desarrollarse como *proyectos de barrio de nuevo tipo*, tienden a ser resultado de intervenciones puntuales en la ciudad que se articulan al desarrollo de la ciudad a manera de *células híbridas o sistemas complejos* que, de manera integral, atienden a la complejidad de lo urbano como articulación del tejido espacial con el tejido social, de las formas sociales y espaciales, de sus imbricaciones y complejidad de lectura de diferentes lógicas que producen, piensan y analizan a la ciudad. Dan como resultado propuestas de *barrios multifuncionales*, en donde se integran el trabajo, la habitación, la recreación, la cultura y la comunicación, como sistemas de lugares, de espacios habitables.

En México, estas propuestas de *barrios multifuncionales* ya habían sido experimentadas en el *Edificio Ermita* de Juan Segura en 1930, constituido por una zona departamental con diversos prototipos de vivienda, locales comerciales y un cine actualmente conocido como Cine Hipódromo. Aprovechaba la flexibilidad multiplicadora del espacio en sentido vertical y construido con el fin de multiplicar también, mediante inversiones inmobiliarias, el capital que la

Fundación Mier y Pesado.<sup>2</sup> Más adelante en Francia, a partir del concepto de *unité d'habitation*, Le Corbusier trataba de conciliar la intimidad de la vivienda individual con la concentración y multiplicidad de relaciones propias de la ciudad moderna. Esta unidad contaría con 400 viviendas y conteniendo en su interior departamentos, tiendas, jardín de niños, lavadero, espacios para el recreo y los ejercicios físicos, a manera de un *barrio multifuncional autocontenido* en la propia edificación. El concepto se concreta en la *Unité d'habitation de Marsella*, en 1952; proyecto que se desarrolla por encargo del Ministerio de Reconstrucción y Urbanismo francés en 1947.<sup>3</sup>

Sin embargo, el concepto de unidad de habitación evoluciona y se desarrolla haciendo énfasis en la modalidad de *conjuntos habitacionales* como en el *Multifamiliar Benito Juárez* de Mario Pani y Salvador Ortega en 1952. O bien, como ya hemos mencionado, en su versión más amplia como *conjunto urbano* en la *Ciudad de Brasilia* en 1956. En este caso se mantienen separadas las funciones mediante la zonificación de actividades, quedando sus *unidades habitacionales* desprovistas de la riqueza de servicios y multifuncionalidad que se había planteado en las *unités d'habitation* de Le Corbusier.

#### EL CASO DEL CONJUNTO URBANO REFORMA 222

Entre los *conjuntos urbanos multifuncionales* contemporáneos, se encuentra el Conjunto Urbano de Reforma 222, realizado por el arquitecto Teodoro González de León. Este conjunto es resultado de una larga trayectoria de experimentación en el desarrollo de propuestas de diseño a través



Conjunto Urbano Reforma 222. Fachada principal y vista lateral del conjunto

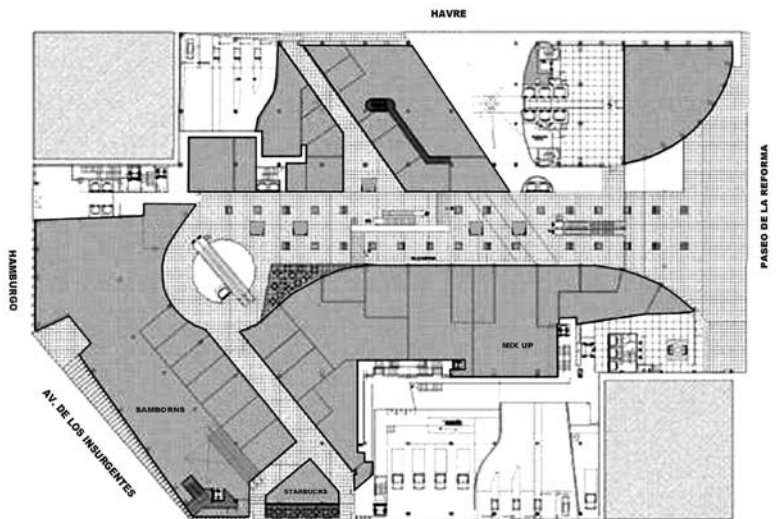
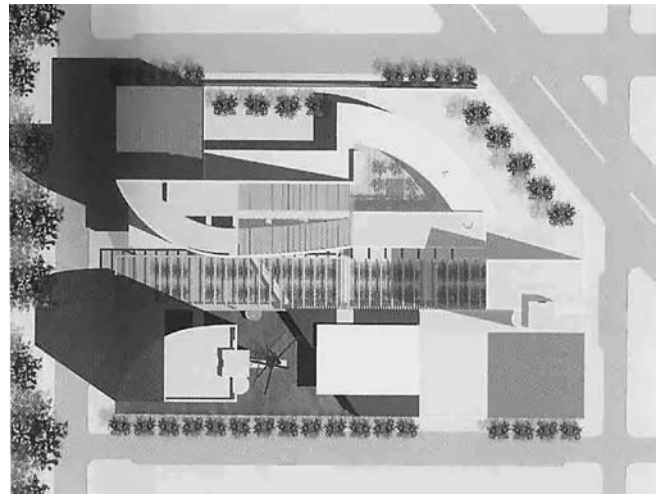
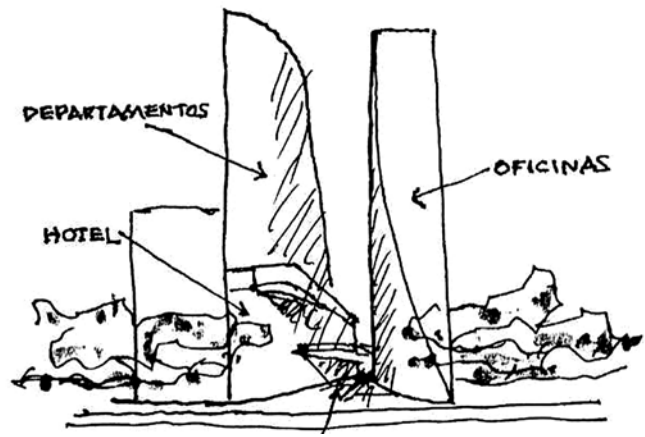
de *proyectos urbanos*, que inician con el Anteproyecto de Ciudad Universitaria de la UNAM en 1947. Proyecto, este último, que le permitiría al propio Teodoro González de León, obtener una beca por el Gobierno de Francia durante 1948-1949, y trabajar como dibujante y residente de obra en el Taller de Le Corbusier en el proyecto de *Unité d'habitation* de Marsella.

A partir de tales experiencias se desarrollan propuestas como la de la *Unidad Habitacional Exhacienda de En Medio* de 1976-1981, conjunto habitacional de 1150 departamentos que se articula con un eje de 700 m, que es una calle en parte peatonal y en parte vehicular, a lo largo de la cual se encuentran las tiendas, y oficinas de servicios públicos, formando plazas y estacionamientos.<sup>4</sup>

Experiencias que culminan con propuestas recientes de significativa importancia y con un fuerte impacto en la ciudad como el *Conjunto "Arcos Bosques"* en Bosques de las Lomas de 1990-2003. Complejo corporativo y comercial de usos mixtos, mejor conocido como "el pantalón", diseñado junto con los arquitectos J. Francisco Serrano y Carlos Tejeda, donde se incluyen oficinas, área comercial y de exhibición, cines, servicios y un hotel de cinco estrellas acumulando un total de 621,560 metros cuadrados de construcción. Este complejo ha sido creado específicamente para satisfacer las necesidades a la medida de los más exigentes parámetros de confort, eficiencia y conciencia ambiental de las empresas de mayor prestigio a nivel nacional e internacional en un ambiente de diseño y construcción.<sup>5</sup>

El Proyecto de Reforma 222 recoge la experiencia del Conjunto de Arcos Bosques respondiendo con un concepto de *unité d'habitation* contemporánea y a las tendencias neoliberales anglosajonas en el desarrollo de centros comerciales de gran diseño arquitectónico, cada uno buscando identidad bajo modalidades de *Power Center*, *Street Center*, *Community Center*, *Life Style Center* o *Outlets*, propuestas que tratan de alejarse de los conceptos de *Mall* tradicional mezclando al centro comercial el entretenimiento y los servicios de hotel y oficinas. El proyecto de Reforma 222, incorpora además, la modalidad de departamentos de lujo.

El proyecto es resultado de un concurso convocado en el año 2001 por el grupo DANHOS, empresa inmobiliaria mexicana con más de 25 años de experiencia en la promoción, desarrollo y construcción de edificios de oficinas, hoteles, departamentos y centros comerciales. Se propuso, según la propaganda de la propia empresa, "ser el primer desarrollo moderno de usos mixtos en la Ciudad de México". Concebido como una *pequeña ciudad o barrio autocontenido* de



Conjunto Urbano Reforma 222. Croquis del autor (superior), planta de conjunto (centro) y planta baja (inferior)

nuevo tipo el Conjunto Urbano de Reforma 222 se propuso ser, además, “el mejor sitio para vivir, comprar, entretenerse o trabajar.”<sup>6</sup>

El Conjunto Urbano Reforma 222, localizado en la renovada avenida Paseo de la Reforma, a la altura de la colonia Juárez, en la *Zona Rosa*, se presenta como un referente importante dentro del discurso de nueva monumentalidad del Paseo de la Reforma, ahora entendido como corredor urbano que se destaca por edificios como la *Torre Mayor* o el recién inaugurado *Edificio HSBC* incorporados a los ya significativos de la *Casa de Bolsa*, la *Embajada de Estados Unidos* o el *Hotel María Isabel Sheraton*, construidos en torno al monumento a la Independencia.

El proyecto de dicho conjunto urbano se propone, a la manera de un “street center”, la penetración del espacio público del Paseo de la Reforma por un *paseo peatonal o calle interior* con actividades comerciales y de esparcimiento y concebido como un espacio arbolado protegido por una cubierta de cristal. Dicho paseo está flanqueado por esbeltas torres de 112 metros de altura –25 pisos– que se abren, con formas redondeadas, hacia Reforma. Las dos formas curvas arman una entrada al espacio peatonal e incorporan el espacio público al conjunto. Todos los accesos se hacen por el paseo peatonal que comunican Paseo de la Reforma con la avenida de los Insurgentes. Dos accesos secundarios comunican también Nápoles y Havre, lo que le garantiza una gran accesibilidad y una operación eficiente de su estacionamiento subterráneo para 2,000 autos.

El Conjunto Urbano contará con una superficie total de 175,000 m<sup>2</sup> construidos sobre una superficie de desplante de 14,000 m<sup>2</sup> organizada a lo largo de la calle interior a partir de la cual se desarrolla el Centro Comercial y de Entretenimiento de tres niveles de altura con restaurantes, cafés, joyerías, tiendas de moda y regalos, 11 salas de Cine-mark y zonas de entretenimiento deportivo. Sobre éste se desplantan tres torres; dos con frente a Paseo de la Reforma en donde se localizan la primera para departamentos de tipo *lofts* y *sky residences* y la segunda destinada al Centro Financiero con oficinas corporativas y una tercera con frente a la avenida de los Insurgentes. Esta última torre podrá ser destinada a departamentos u oficinas según convenga al equilibrio general del desarrollo.

El Centro Financiero cuenta con 25 niveles de altura conformando una esbelta torre de oficinas corporativas que proporcionan un total de 20,500 metros cuadrados utilizables, se inclina hacia atrás con el objeto de mejorar las vistas de todo el conjunto.

La Torre de Departamentos de Reforma 222 es un edificio independiente que se desplanta a 25 metros del nivel de la calle, y acceso sobre Paseo de la Reforma. Edificio escalonado de 25 niveles cuyos 120 metros de altura permiten que todos los departamentos disfruten de vistas espectaculares del propio Paseo de la Reforma, el Monumento a la Independencia, el Centro Histórico y del Valle de México en general. Dicha torre aloja el hotel (en un basamento de 2 pisos con mezanine y siete pisos de habitaciones) y los departamentos (desarrollados en 21 pisos que se escalonan hacia el interior del conjunto).<sup>7</sup>

Los departamentos o “sky residences” de Reforma 222 tienen una superficie de 60, 90, 110 y 173 metros cuadrados ofreciendo una selección que va desde pequeños y atractivos estudios tipo “lofts”, la mayoría con amplias terrazas, a lujosos condominios de dos y tres recamaras. Existe un salón de eventos, jardín en el aire de más de 2,000 m<sup>2</sup>, carril de nado, padel tenis y pista de jogging.

Como concepto de *barrio residencial autocontenido*, dicho conjunto urbano se encuentra limitado al tipo de multifuncionalidad que este ofrece, ya que se presenta como un “microcosmos privado” exclusivo y seguro para satisfacer todas las necesidades y se propone como un lugar con “otro código de vida”, un espacio arquitectónico singular cómodo y seguro en donde pasear, comprar y divertirse para gente de cualquier edad.<sup>8</sup>

A lo largo de su obra Teodoro González de León ha construido bajo la premisa de que “en lugar de las normas infantiles de diseño vigentes bastarían tres requisitos: no sobrepasar la altura, respetar la traza y exigir calidad en el diseño” (Discurso de ingreso al Colegio Nacional 1990<sup>9</sup>) y sobre esta base habría que preguntarse si el Conjunto de Reforma 222 (actualmente en construcción) –a pesar de responder con sus 25 niveles de altura a esa nueva monumentalidad del Paseo de la Reforma, de respetar la traza de la colonia Juárez, de resolver con extraordinaria calidad el diseño de dicho conjunto, o bien de presentarse como una “pequeña ciudad” dentro de la ciudad– su impacto en dicha zona podrá ser lo suficientemente importante como para revertir el proceso de deterioro y destrucción de la “casi borrada” colonia Juárez.

Teodoro González de León tiene el reto de rescatar la fachada de un edificio de fines del siglo XIX, contenida en la manzana donde se ubica dicho conjunto urbano. Su propuesta urbana de *pequeña ciudad* se presenta como novedosa al recoger la experiencia de la vida barrial para la generación de un *barrio residencial* construido sobre lo que

fuera un *barrio aristocrático burgués*, la colonia Juárez de 1906. Cabe mencionar que esta colonia ha estado sujeta a continuos cambios de uso, especulación y renta del suelo y ahora, con fuertes tendencias a desaparecer en beneficio, en el mejor de los casos, de su renovación cultural y urbana, propuesta iniciada desde los años sesenta del siglo XX en su denominada *Zona Rosa*, con la aparición del cine Latino, librerías, cafés, restaurantes, galerías de arte y la estación del metro Insurgentes, entre otras cosas.

Sin embargo, a pesar de sus buenos propósitos y de convertirse en referente importante para la ciudad, el proyecto del Conjunto Urbano de Reforma 222 como proyecto de “ciudad pequeña”, no alcanza a ser sino una propuesta aislada del conjunto de la colonia Juárez y de la propia ciudad. Al presentarse como un *microcosmos privado*, “desarrollo residencial de usos mixtos” de carácter exclusivo y excluyente, con claros beneficios al mercado corporativo de oficinas, resulta insuficiente como para abarcar la complejidad del *proyecto urbano* entendido como un *microcosmos integrado* a la vida de barrio (social y cultural) de la zona rosa y a la de una ciudad de masas como lo es la ciudad de México.

Desde esa perspectiva habría que retomar experiencias como la del recientemente realizado *Proyecto de Ciudad Nueva del SOHO* realizado en Beijing por los arquitectos Cui Kai y Zhu Xiaod en 2001, el cual pretende redefinir “el concepto de vida ciudadana”, conjunto urbano o *barrio residencial de nuevo tipo* que busca además articular de manera *integral* su *multifuncionalidad* laboral y de servicios con sus *unidades de habitación*. De tal modo que dichos arquitectos se plantearon como objetivo, “diseñar un nuevo tipo de

espacio para un nuevo tipo de estilo de vida. Al mismo tiempo, que quisieron darle un espacio a los diseñadores para crear y expresarse ellos mismos.”<sup>10</sup>

El proyecto urbano del SOHO es actualmente uno de las más representativos de Beijing, localizado al este del centro de comercio mundial de China el cual se compone de un grupo de rascacielos coloridos, conjunto de edificios de oficinas que se combinan de manera integral con los 9 edificios de departamentos y de equipamiento dando como resultado un *proyecto de barrio de nuevo tipo*. En dicho proyecto se reflejan esos *cambios en el estilo de vida de la gente* buscando la utilización de mejores materiales y un diseño de espacios que provoquen más de un *impacto emocional*. La utilización de los *detalles de diseño* se proponen reflejar el gusto de la gente de una manera discreta, sin extravagancias, ya que con ello se recogen las enseñanzas de la antigua tradición China de no vivir en casas extravagantes ya que, según los autores del proyecto, el exceso del detalle termina por afectar el estado mental de la gente de una manera malsana.

El *Proyecto de Ciudad Nueva del SOHO* tiene la cualidad de ser un conjunto urbano multifuncional que es planteado como un *microcosmos integrado* a partir de considerar los cambios en sociedad y su impacto en la manera de vivir de los habitantes de la ciudad de Beijing. Proyecto de vivienda *multifuncional y multidimensional* que, pesar de estar dirigido a sectores de altos ingresos, se presenta como una alternativa novedosa y de experimentación científica y artística, de *diseño integral ambiental*, que es posible aplicar en proyectos de vivienda económicas y adecuadas para los sectores de medios y bajos ingresos.



En el caso del proyecto de Reforma 222, por su carácter de *microcosmos privado*, sólo es posible aplicarlo en *intervenciones puntuales*, ciudades en pequeño aisladas que difícilmente pueden ser articuladas y asimiladas al tejido social y espacial de la ciudad y sus barrios. Como proyecto de *barrio autocontenido* sólo puede ser dirigido a los sectores de altos ingresos y se presenta como una fortaleza mercantil excluyente. Como *proyecto de desarrollo residencial de usos mixtos* podría ser aplicado, como concepto, en los barrios de los sectores de medios y bajos ingresos, si los *usos mixtos* propios de la vida de barrio se traducen en formas sociales y espaciales creativas, es decir, en un *microcosmos integrado* al conjunto de la ciudad.

Como proyectos de barrio de nuevo tipo, los proyectos de Reforma 222 y el de Ciudad Nueva del SOHO, han tenido la virtud de haber partido de la necesidad de *producir escenarios imaginarios o heteroutópicos* tomando en cuenta la *complejidad de saberes* de los distintos actores que intervienen en la ciudad, y más aún cuando dichos proyectos urbanos; aún a pesar de no estar exentos de la *ambigüedad* y las *contradicciones* a la que obligan las leyes del mercado *capitalista o socialista* (según sea el caso); han tenido además la responsabilidad de *anticipar la vida* transformándola a través de *formas urbanas creativas*, orientadas al desarrollo sustentable y a la construcción de *escenarios heteroutópicos realizables*, tanto en el nivel teórico, histórico y crítico, como en el nivel del abordaje de problemas reales y concretos, conjuntos urbanos multifuncionales que se presentan como escenarios alternativos para el futuro de la ciudad contemporánea. •



Ciudad Nueva del SOHO, Beijing China.  
De izquierda a derecha: edificio de oficinas, conjunto de edificios de departamentos, escultura en la plaza principal del conjunto (*Concreto*, de Ai Weiwei) y vista general desde el jardín de niños

## Notas

<sup>1</sup> Heteroutopía. Concepciones múltiples o diversas capaces de construir “imaginarios colectivos” de un lugar que no existe. Lugar de “lo otro” y de los “otros lugares,” donde lo homogéneo y lo diferente se superponen, se vuelven multifuncionales, polivalentes o transfuncionales.

<sup>2</sup> De Anda Alanís, Enrique X. *La Arquitectura de la Revolución Mexicana*, Ed. Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM, México, 1990.

<sup>3</sup> Benévolo, Leonardo. *Historia de la Arquitectura Moderna*, volumen segundo. Ed. Taurus, Madrid, 1963, p. 842

<sup>4</sup> Adriá Miquel, Teodoro González de León y Wiliam J.R: Curtis. Teodoro González de León. *Obra Completa*, Ed. Arquine +RM/ Colegio Nacional. Secretaría de Relaciones Exteriores, CONACULTA, Fac. de Arquitectura de la UNAM, México, 2004, p. 164

<sup>5</sup> Morales Ferrero, Imelda. *Arcos Bosques*, segunda etapa de Teodoro González de León y J. Francisco Serrano. *Revista Habitat* febrero-marzo 2006, núm 08, vol. 2, p. 63.

<sup>6</sup> Reforma 222. *Otro Código de Vida*. Video 3 Difica Producción digital, s/f.

<sup>7</sup> Op. Cit. Adriá Miquel, Teodoro González de León, p. 406.

<sup>8</sup> Reforma 222. *Otro Código de Vida*. Video 3 Difica Producción digital, s/f.

<sup>9</sup> Noelle, Louise. *Discurso de ingreso al Colegio Nacional 1990*. En Teodoro González de León. *La Voluntad del Creador*, Colección Somo Sur, Ed. Escala, Bogotá, 1994, p. 242.

<sup>10</sup> Cheng Xiao. *SOHO*. Ed. Arton Design Beiging Zhong Hong Tian 2000, s/p.

## Bibliografía

Adriá Miquel, González de León, Teodoro y Curtis, Wiliam J. R. *Teodoro González de León . Obra Completa* Ed. Arquine +RM / Colegio Nacional, Secretaría de Relaciones Exteriores, CONACULTA, Facultad de Arquitectura de la UNAM, México 2004 .

Benévolo, Leonardo. *Historia de la Arquitectura Moderna*, volumen segundo. Ed. Taurus, Madrid, 1963.

Cheng Xiao. *SOHO*. Ed. Arton Design Beiging Zhong Hong Tian, 2000.

De Anda Alanís, Enrique X. *La Arquitectura de la Revolución Mexicana*, Ed. Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM, México, 1990.

Fernández Varela, Jorge. *La Construcción de Ciudad Universitaria del Pedregal*, Volumen XII, UNAM, México, 1979.

Lee, José Luis. *Proyectos Urbanos y Ciudades Alternativas*. *Rev. Diseño y Sociedad*, núm. 12/01, primavera. Ed. CyAD UAM Xochimilco, México, 2001.

Montaner, Joseph María. *Después del movimiento moderno. Arquitectura de la segunda mitad del siglo XX*. Ed. GG, Barcelona, 1993.

Morales Ferrero, Imelda. *Arcos Bosques*, segunda etapa de Teodoro González de León y J. Francisco Serrano. *Revista Habitat*, febrero-marzo 2006, núm, 08, vol. 2.

Noelle, Louise. *Discurso de ingreso al Colegio Nacional 1990*. En Teodoro González de León. *La Voluntad del Creador* Colección Somo Sur, Ed. Escala, Bogotá, 1994.

Reforma 222. *Otro Código de Vida*. Video 3 Difica Producción digital, s/f.

El arquitecto JOSÉ LUIS LEE NÁJERA es Profesor en el Departamento de Síntesis Creativa UAM-Xochimilco.