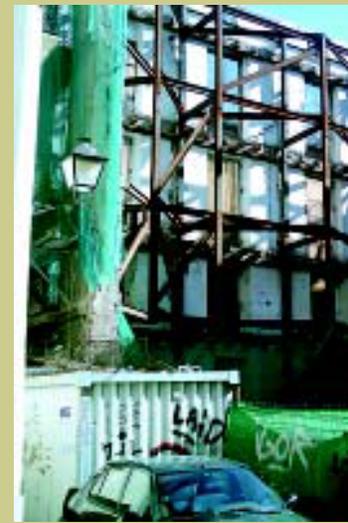


# RENOVACIÓN DE LAS ÁREAS CENTRALES EL PANORAMA LOCAL

José Alejandro Gómez Suárez\*



## Resumen

Las acciones inherentes a la planificación del uso y aprovechamiento del territorio, marcadas por el re ordenamiento, el re desarrollo urbano / regional, y el reto que la sostenibilidad impone, implica atender las fracturas entre el planeamiento urbanístico y las realidades funcionales, caracterizadas por un crecimiento desequilibrado que configura un sistema urbano con fuertes desajustes, congestión y macrocefalia en unos casos y ausencia de capacidad articuladora en otros.

Conservación frente a renovación, concentración frente a dispersión, multifuncionalidad frente a especialización, segregación frente a integración, son los retos que imponen las actuales formas del planeamiento territorial. En este sentido, las más recientes corrientes de planeamiento y gestión de las ciudades, están apostando por procesos de reorganización a dos velocidades: por un lado, acelerada en los espacios centrales, y por el otro, lenta en los espacios periféricos.

LES:



*\* Arquitecto, Universidad Santo Tomás Bucaramanga, Especialista en Planificación Urbana y Regional, Universidad de Buenos Aires, Docente Facultad de Arquitectura. E-mail: josealejandrogomez@yahoo.com*

## Summary

All the action related to the Territory Planning process, in broad terms for the Urban and Regional developments, imply carrying on the fractures between the Urban Planning and the functional Realities, that are showed on the unbalance that shape the Urban system with strong problems.

Some of the challenge of the actual shapes of Planning are Conservation against Renovation, Concentration against Dispersion, Segregation against Integration. In this way the most recent Planning flowing of the Cities, are betting for the reorganization process at two speeds: in one side, quickly in the central spaces, and in the other hand, slow in the peripheral spaces.

La realidad urbana actual, dinámica y compleja, así como las recientes críticas sobre la operatividad del planeamiento urbano, ha planteado una profunda reformulación de las acciones inherentes a la planificación del uso y aprovechamiento del territorio, en pro de la consolidación de modelos de desarrollo más sostenibles técnica, económica, política y socialmente.

Si bien es cierto que la constante degradación social, física y funcional de las áreas centrales, y en muchos casos, la apacible postura de las autoridades locales e incluso los sectores académicos y gremiales, se han convertido en factores que imposibilitan y hasta dificultan el emprendimiento de acciones concretas de intervención en las estructuras de base de dichos sectores; también, es cierto, que, tales circunstancias ratifican la urgente necesidad de implementar acciones alternativas para detener el avance de este oscuro panorama, dar solución a los aspectos más conflictivos y a su vez, aprovechar las ventajas comparativas que dichas áreas ofrecen a las ciudades, e incluso a las regiones donde se encuentran insertas.

### **PLANTEAMIENTO PROBLEMÁTICO: estado de situación**

Aunque no es una cuestión exclusivamente nacional o latinoamericana, a lo largo de la historia reciente, numerosas situaciones conflictivas se han venido gestando en las ciudades colombianas con algún grado de protagonismo local, regional o nacional, producto de la creciente complejidad de los fenómenos que acompañan el desarrollo urbano de un territorio que rara vez ha visto las bondades de los procesos de planificación.

El crecimiento expansivo de las ciudades, originado principalmente por un vertiginoso aumento demográfico, ha generado entre otros un aprovechamiento poco eficiente del suelo, degradación de las áreas centrales, pérdida de tierras rurales, deseconomías urbanas, aumento de las actividades informales e ilegales, especulación en el valor del suelo, fragmentación social, dificultad en la prestación de los

*Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Renovación urbana, Corporación Financiera  
de Santander, Bucaramanga*



servicios públicos, detrimento de la movilidad; haciéndose necesaria la redefinición de las políticas públicas en términos de inversión, muchas veces inclinadas casi en su totalidad hacia los aspectos ingenieriles y/o de estética urbana (construcción y re construcción de espacios públicos, implantación de formas de transporte masivo, ampliación, construcción y re - localización de infraestructuras, equipamientos, redes de servicios públicos, viviendas; y otras con una profunda orientación hacia el asistencialismo social, mediante el desarrollo de acciones, por lo general, en el corto plazo y de bajo impacto.

Es claro que los efectos negativos del crecimiento urbano son inevitables y la zona central es la primera en sufrirlos. Como resultado, se evidencian *procesos de envejecimiento, deterioro y decadencia*<sup>1</sup>, marcados por dramáticos cambios en su vocación funcional, generando la coexistencia de hacinamiento de actividades con espacios vacíos, desarticulación de la trama urbana y el tejido social, contaminación ambiental y congestión vehicular, que inducen a un clima de inseguridad pública y desarraigo, retroalimentando el proceso de decadencia y expulsando a la población residente hacia la periferia, en busca de una mejor calidad de vida, quedando así, extensas zonas susceptibles a la marginalidad y al deterioro de los tejidos físico y social.

Es así como comienzan a evidenciarse procesos de sub – utilización y deterioro de los sistemas urbanos, desaprovechamiento de grandes áreas y sus infraestructuras, uso ineficiente del suelo, multiplicación del número de inmuebles desocupados o en alta degradación arquitectónica, funcional, económica y productiva, que han propiciado el desarrollo de actividades informales. Así mismo, se ha generado la ocupación irracional de los espacios públicos: vendedores ambulantes y estacionarios, locales comerciales y vehículos se apropian de andenes, calles y parques, multiplicando los focos que degradan el valor inmobiliario y expulsan tanto la vivienda como la prestación de servicios urbanos, acentuando dramáticamente la pérdida de calidad de vida en un sector que no es capaz de responder satisfactoriamente a las actuales demandas territoriales.

El alto grado de conflictividad alcanzado, percibido en cada calle, andén o parque abarrotado de elementos que obstaculizan la libre movilidad peatonal y vehicular, en el deficiente sistema de transporte individual y colectivo, o en la mezcla incontrolada de usos del suelo incompatibles, que afectan el desarrollo de determinadas actividades urbanas, conduce a cuestionar la efectividad de los métodos e instrumentos de planificación y gestión del desarrollo urbano.

En este sentido, más que un deseo futuro o una añoranza del pasado, es una necesidad de hoy dar comienzo a un proceso tendiente, no solo a la reflexión en torno a la recuperación y/o redefinición de las zonas centrales, sino a la implementación de propuestas que permitan revertir la cada vez más incontrolable conflictividad, lo que implica, no solamente una solución a problemas sectoriales, sino la generación de cambios sustanciales en las políticas urbanas locales y en la forma de apropiación y uso del territorio.

## ALTERNATIVAS: guías para la acción

El área central, indefinida en sus propios límites, es tanto el punto de encuentro de las actividades urbanas, regionales y/o nacionales más significativas, como la zona de mayor conflicto, precisamente por la confluencia de una mezcla desbordada de usos del suelo, que supera la lógica de su propia forma de ocupación del espacio físico y

<sup>1</sup> Miguel Ángel Troitiño, Revista Perspectivas Urbanas, Artículo Renovación Urbana: Dinámicas y Cambios Funcionales, Colegio de Arquitectos de Aragón, 2000



Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Adecuación para el sistema de transporte masivo, centro de Pereira

social. En este sentido, y al constituirse en el nodo articulador de los sistemas urbanos estructurantes, la necesidad de intervenir en el centro tiene su sustento a partir de tres aspectos fundamentales:

- La importancia que presenta como centro urbano, metropolitano o regional.
- La potencialidad del sector como base para el re – desarrollo de la ciudad.
- El alto grado de conflictividad funcional.

Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Centro Victoria, Pereira



Por lo general, al concentrar las principales actividades financieras, de comercio y de administración local y regional, el área central se constituye en el nodo más representativo y de mayor impacto para la generación de alternativas tendientes a iniciar el proceso de renovación o revitalización que la ciudad reclama, en busca de mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Así mismo, la potencialidad que presenta tiene directa relación con los altos niveles de conectividad y la confluencia de servicios urbanos, la presencia de edificaciones de valor patrimonial, parques y conjuntos urbanos, predios y áreas vacantes, así como una fuerte simbología urbana y arraigado reconocimiento social.

De igual forma, la magnitud de la actual crisis urbana y las patologías de la zona central, marcadas por serias disfuncionalidades, deseconomías, en incluso graves problemas sociales y ambientales, sumada a la carencia de programas integrales de intervención, se constituyen en un punto de partida para la identificación, priorización y resolución de los conflictos del sector.

La presencia de estos tres aspectos es la que hace viable la generación de iniciativas que permitan el aprovechamiento de las ventajas comparativas que el sector ofrece, potenciando la implementación de un modelo sostenible de desarrollo urbano, económico y social, a partir de la integración del espacio físico al tejido social, y la conformación de áreas estratégicas productivas, ambiental y territorialmente competitivas, acordes a la vocación histórica y las tendencias del sector.

Cualquier intento por la recalificación del área central debe estar enmarcado por intervenciones integrales desde lo urbano / ambiental, lo social, lo económico y lo político, para garantizar la recuperación o el cambio de sus relaciones funcionales dentro del contexto de la ciudad. Es indispensable la generación de una serie de procesos e intervenciones, expresados en su realidad histórica y funcional, en sus potencialidades, sus tendencias económicas, la necesidad y oferta de servicios y equipamientos urbanos, las condiciones propias de movilidad y espacio público, y en la atención a la demanda de vivienda y áreas comerciales.

Así mismo, es de vital importancia la ratificación de la vocación histórica del sector, con el fin de posibilitar el emprendimiento de acciones de rehabilitación y/o renovación urbana, bajo estrategias que permitan la exaltación de los valores locales, la restauración de la memoria del entorno urbano, propiciando a su vez, el mejoramiento y la construcción de espacios públicos para el desarrollo de actividades culturales, recreativas y empresariales, así como el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, incentivando la radicación de conjuntos habitacionales, mediante actuaciones integrales que faciliten la ejecución de las operaciones urbanas.

## RENOVACIÓN: sostenibilidad del territorio

Toda formulación en materia territorial pasa ahora por cuestiones referentes, tanto a la conservación y optimización de los recursos del medio natural y antrópico que le sirven de sustento a la actividad humana, como por la viabilidad y sostenibilidad política, social y económica de dichos procesos.

El ordenamiento del desarrollo territorial sustentable es la premisa que rige la actual planificación de las ciudades, donde la gestión de los proyectos, la administración de instrumentos y la optimización de los recursos han cobrado tal relevancia, que se constituye en el factor determinante tanto en las propuestas de revitalización de sectores centrales degradados, como en las áreas de expansión urbana.

La sostenibilidad del desarrollo territorial, debe apuntar al aprovechamiento de las ventajas comparativas y a la mitigación de los aspectos conflictivos, no como un problema exclusivamente ecológico o de armonía con el medio ambiente, sino que va más allá, trasciende al campo social, económico, político y cultural, buscando satisfacer las necesidades de la sociedad, en pro de la equidad, el bienestar de la población, la racionalización de sus actividades, el aprovechamiento del capital natural y el equilibrio espacial del territorio, dentro de *los marcos legales – institucionales y político – administrativos que la hacen posible*<sup>2</sup>.

El reto de la sostenibilidad implica atender las fracturas entre el planeamiento urbanístico y las realidades funcionales, marcadas por un crecimiento desequilibrado que configura un sistema urbano con fuertes desajustes, congestión y macrocefalia en unos casos y ausencia de capacidad articuladora en otros.

Así mismo, las corrientes del planeamiento actual, permiten afrontar la cuestión urbana, abogando por una nueva cultura de la ciudad y del territorio, mediante la adaptación de la ciudad tradicional a las nuevas necesidades desde el ámbito de la gestión y el planeamiento de estrategias integrales de recuperación, que ajusten los ritmos de los procesos económicos, sociales, políticos y urbanísticos, superando la planeación netamente arquitectónica, dando cabida a funciones emergentes como la turística y la cultural.



Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Centro Victoria, Pereira

<sup>2</sup> KULLOCK, David, (1995) Planificación Participativa y Hábitat Popular, U.B.A., Buenos Aires.

<sup>3</sup> TROITIÑO, Miguel Ángel, (2003), Artículo Renovación Urbana: Dinámicas y Cambios Funcionales, Universidad Politécnica de Cataluña, [www.etsav.upc.es](http://www.etsav.upc.es)

<sup>4</sup> OSTROWETSKY, Silvia, Artículo Las Centros Urbanos, [www.memoria.com.mx](http://www.memoria.com.mx)

<sup>5</sup> MESÍAS González, Rosendo y Suárez Pare-dón Alejandro, Los Centros Vivos, Centro de Vivienda y Estudios Urbanos, Lima, 1997

Es así como el marco de la planificación de los procesos territoriales se centra en la búsqueda de las conexiones entre las políticas de recuperación urbana y la planificación estratégica, es decir, pensar la ciudad en forma estratégica y global, visión que implica tanto insertarla en el territorio, como *identificar las claves funcionales de su dinámica interna*<sup>3</sup>.

Esta forma de abordaje de la planificación territorial, ha permitido la caracterización de los procesos urbanos: la aceleración de los ritmos de crecimiento espacial de las ciudades, el desarrollo de nuevas formas de ocupación territorial, los conjuntos cerrados, los subcentros periféricos, dejan como consecuencia un vaciamiento de las áreas centrales, lo que plantea múltiples interrogantes sobre la sostenibilidad de estas formas de organización del espacio urbano.

Conservación frente a renovación, concentración frente a dispersión, multifuncionalidad frente a especialización, segregación frente a integración, son los retos que imponen las actuales formas del planeamiento territorial. En este sentido, las más recientes corrientes de planeamiento y gestión de las ciudades, están apostando por procesos de reorganización a dos velocidades: por un lado, acelerada en los espacios centrales, y por el otro, lenta en los espacios periféricos.

Sea cual sea el modelo que se desea implementar, lo que se busca es la reorganización del espacio interno de la ciudad, a nivel funcional, social y morfológico, para así terminar de desarrollar la ciudad existente, a partir de la recalificación de las áreas centrales. Esto implica la recuperación de la ciudad heredada, por medio de estrategias desde la funcionalidad en relación con la reutilización productiva de las áreas de ocio, la cultura, el turismo y la residencia principalmente.

La recalificación de la zona central implica el análisis enfocado en la interdependencia entre las dinámicas urbanas y los procesos territoriales del centro como conjunto que ofrece las bases de una singularidad reconocible, identificable, como un punto de convergencia y espacio de concentración, que le confiere el *valor de núcleo*<sup>4</sup>.

A su vez, plantea el establecimiento de conexiones más estrechas entre las políticas de recuperación urbana y el planeamiento estratégico, para encontrar nuevos equilibrios entre las realidades físicas, económicas y sociales, que impulsen la *producción social del hábitat*<sup>5</sup>, integrando esfuerzos y responsabilidades de los residentes, con las instancias institucionales públicas y privadas.

De esta forma, el punto de partida para abordar la propuesta de recalificación de las áreas centrales, consiste en reconocer al territorio y la ciudad, como fenómenos de alta complejidad, en los que los procesos de gestión y planeamiento son sensibles a las lógicas particulares de su conformación económica, social, política, urbana, ambiental e histórica.

## RENOVACIÓN URBANA: estado actual del conocimiento

El desarrollo de las ciudades se ha convertido en uno de los objetos de análisis más relevantes y frecuentes entre investigadores de diversas instancias institucionales. Complejos estudios de movilidad, espacio público, vivienda, o renovación de áreas centrales, desarrollados desde la academia, han originado textos de investigación y reflexión, cartillas, manuales y hasta planes maestros, que han servido de sustento, e incluso impulsado profundas transformaciones en las principales ciudades mundiales.

Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Fragmento, Puente Calatrava sobre el Río Turia, Valencia



Particularmente en las dos últimas décadas se han realizado, tanto extensos estudios sobre los procesos de revitalización y/o renovación de áreas centrales, como actuaciones prácticas de transformación urbana, a partir de los cambios generados por las nuevas tecnologías de las comunicaciones, la globalización económica, el avance de la información y los sistemas de transporte, que reflejan su directa incidencia en la forma de las ciudades actuales, tratando de contrarrestar la *dispersión del tejido urbano en el territorio*<sup>6</sup> y su doble efecto de concentración de actividades en determinados sectores, y en otros de vaciamiento, especialmente de las áreas centrales.

A partir de los modelos transformadores del París de Haussman y la Barcelona de Cerdá, y de los devastadores efectos reflejados en la segunda postguerra, algunas ciudades europeas iniciaron acciones de intervención en las áreas centrales, mediante proyectos de ordenamiento urbano y renovación, que en las últimas décadas del siglo XX marcaron el desarrollo de nuevas alternativas para la reelaboración de las prácticas de la planificación territorial.

En ciudades españolas como Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Sevilla, se dio inicio al desarrollo de importantes operaciones urbanísticas en espacios disfuncionales o en vacíos urbanos de las áreas centrales, que hoy han permitido que dichas ciudades sean más sostenibles y habitables que a comienzos de los años ochenta del siglo anterior.

Este proceso, acompañado de la aparición de nuevas tendencias de desarrollo económico y productivo, generó el surgimiento de un *marketing urbano*, propiciado por la revalorización de la competitividad entre las ciudades mundiales, y a su vez, dejó en el panorama la necesidad de la modernización y el reordenamiento de las políticas, tanto nacionales como locales en materia de desarrollo urbano.

En medio de este tránsito por nuevas alternativas de intervención urbana, son numerosos los estudios desarrollados que han arrojado como resultado la necesaria tendencia a la revalorización de las herencias patrimoniales, la reorganización funcional, morfológica y social del territorio, así como el fuerte protagonismo de los *nuevos usos del espacio urbano relacionados con el turismo, el ocio y la cultura*<sup>7</sup>.



<sup>6</sup> MOYA, Luis, El proyecto del Espacio Vacío, Publicación de ETSAM – Universidad Politécnica de Madrid, 2001

<sup>7</sup> TROITIÑO, Miguel Ángel, Artículo Renovación Urbana: Dinámicas y Cambios Funcionales, Universidad Politécnica de Cataluña, www.etsav.upc.es, 2003.

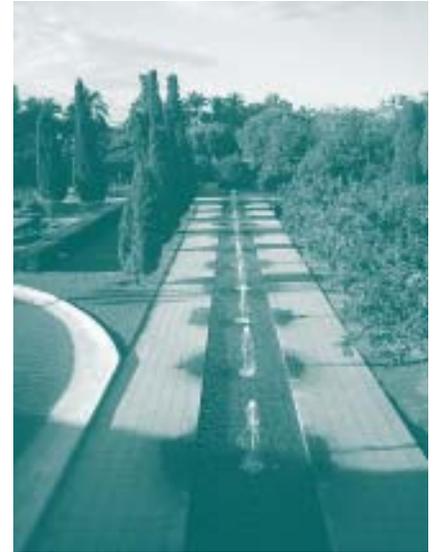


Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Paseo del Río Turia, Valencia

Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Paseo de Gracia, ensanche Cerdá  
Barcelona

Sin embargo, las dificultades encontradas para dar respuesta a la complejidad territorial actual, reflejan uno de los principales escollos del saber y el pensamiento de lo urbano, así como la necesidad de incorporar más instancias de investigación en torno la cultura urbana, en el marco de la comprensión integral de las interdependencias económicas, sociales, políticas que rodean el desarrollo de la sociedad en la ciudad contemporánea.

<sup>8</sup> MINAMBIENTE, Documentos de Renovación Urbana, [www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co), Bogotá, 2004

En los países latinoamericanos la recuperación de las áreas centrales como política de desarrollo urbano es un fenómeno reciente, que se ha posicionado como una de las más fuertes apuestas en favor de la sostenibilidad territorial. Los centros han comenzado a experimentar una revalorización como espacios de calidad para operaciones inmobiliarias y de terciarización, proponiendo alternativas para su aprovechamiento integral, relacionadas principalmente con del desarrollo turístico y cultural.

En muchos casos, estos procesos de transformación han estado precedidos de iniciativas desde la academia por buscar el origen, dar respuestas y plantear alternativas de solución a los dramáticos conflictos aún presentes en las ciudades actuales, convirtiéndose en eficaces herramientas que propician la articulación entre el saber académico y la gestión urbanística local.

Así como es intensa la teorización conceptual a nivel internacional, en el contexto nacional no ocurre lo mismo. El país carece de experiencia en el análisis de este tipo de operaciones integrales de gran complejidad y escala. Tan solo a partir de los esfuerzos emprendidos principalmente en Bogotá, Medellín y Pereira, algunas investigaciones han arrojado interesantes resultados, anticipándose a las intervenciones o como producto de ellas.

Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Centro Victoria, Pereira



El análisis de la acción urbanística colombiana ha permitido un primer nivel de caracterización de la intervención de las áreas centrales, definido por la transformación de la estructura urbana y la reestructuración de su tejido social, bajo un especial sistema de gestión integral por parte de las administraciones locales, que articula acciones en materia social, económica y urbanística.

Así mismo, este despertar tardío a la realidad de los centros urbanos nacionales, ha permitido insertar en la agenda pública el tema de la renovación y conservación de extensas áreas, a tal punto que es ya una política de estado la *transformación de los contextos construidos de las ciudades, demandados por las necesidades del tiempo y la dinámica urbana*<sup>8</sup>.

En el marco local, tan sólo un par de propuestas sectoriales formuladas hace más de 20 años, han abor-

dado el tema de la recalificación del centro de Bucaramanga, pero su alcance y propuestas, al perder vigencia y estar formuladas bajo otro contexto socio económico y territorial, es prácticamente desconocido en los estamentos municipales, e incluso entre los sectores académicos.

Hoy los planteamientos científicas y las metodologías desarrolladas en los años setenta, y las propuestas formuladas en la década del ochenta, están en mora de ser reemplazadas por una visión estratégica del territorio, que permita tanto la proyección de tendencias positivas, como la articulación de modelos de actuación que conduzcan a dar respuestas a la realidad del centro urbano, desde la organización, ocupación y utilización del territorio y su entorno económico, social y político.

Aunque la necesidad de generar un proceso integral de recalificación del área central no es un tema nuevo entre los sectores académicos, si lo es en la agenda de las políticas municipales. Así mismo, la ausencia de iniciativas que permitan redireccionar la construcción del conocimiento de la realidad urbana actual, han contribuido al estancamiento de la reflexión en torno a uno de los principales factores de perturbación de la calidad de vida en la ciudad: la degradación del área central.

## Bibliografía

DNP, (2000), Gestión y Planificación del Desarrollo Local, Departamento Nacional de Planeación, Santafé de Bogotá.

FERNANDEZ, Ramón, (1993), La Metrópoli Como Espacio de la Crisis Global, Economía Y Sociedad, Madrid.

HALL Peter, (1996), Ciudades del Mañana: Historia del Urbanismo en el Siglo XX, «La ciudad de la Belle Epoque: las infociedades y los Ghettsos sin Información: Nueva York, Londres y Tokio 1985 - 2010», Editorial SERBAL, Barcelona.

KULLOCK, David, (1995) Planificación Participativa y Hábitat Popular, U.B.A., Buenos Aires.

KULLOCK, David, (2001) Nuevas Corrientes de Pensamiento en Planificación Urbana. U.B.A, Buenos Aires.

MATUS, Carlos, (1981), Estrategia y Plan, Editorial Siglo XXI, Méjico.

MESÍAS González, Rosendo y Suárez Paredón Alejandro, (1997) Los Centros Vivos, Centro de Vivienda y Estudios Urbanos, Lima.

MINAMBIENTE, Documentos de Renovación Urbana, [www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co), Bogotá, 2004

MOYA, Luis, El proyecto del Espacio Vacío, Publicación de ETSAM – Universidad Politécnica de Madrid, 2001

OSTROWETSKY, Silvia, Artículo las Centros Urbanos, [www.memoria.com.mx](http://www.memoria.com.mx),

PRADILLA, Cobos, E, (1998) Metrópolis y Megalópolis en América Latina, Revista interamericana de Planificación Nos. 119, 120.

SASSEN, Saskia, (1998) Seminario: La Ciudad en la Economía Global, Ficha de Seminario: «El Complejo Urbano en una Economía Mundial», Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires.

TROITIÑO, Miguel Ángel, (2003), Artículo Renovación Urbana: Dinámicas y Cambios Funcionales, Universidad Politécnica de Cataluña, [www.etsav.upc.es](http://www.etsav.upc.es)

TROITIÑO, Miguel Ángel, Revista Perspectivas Urbanas, Artículo Renovación Urbana: Dinámicas y Cambios Funcionales, Colegio de Arquitectos de Aragón, 2000



Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Renovación urbana, Barrio el Carmen  
Valencia



Foto: Néstor J. Rueda Gómez  
Area de renovación urbana, Pereira