

REEDIFICACIÓN VERSUS REURBANIZACIÓN, ¿COMPACTACIÓN O SATURACIÓN DEL PAISAJE URBANO?

Germán Montenegro Miranda
Arquitecto, Magister en Paisajismo
Profesor investigador Facultad de Arquitectura y Diseño,
Pontificia Universidad Javeriana
Montenegrog@javeriana.edu.co
Bogotá, Colombia

RESUMEN

En Bogotá la renovación urbana se presenta en dos formas: por reedificación predio a predio y por reurbanización a través del proyecto urbano planeado (SDP, 2012). Las mayores transformaciones del paisaje urbano están relacionadas con la reedificación, mientras que la reurbanización presenta escasos proyectos ejecutados, pese al gran número de planteamientos. Esta ponencia compara el proyecto BD Bacatá, de reedificación aprobado por norma, con el proyecto de la Estación Central, reurbanización aprobado por Plan Parcial. El fin es demostrar que el primero representa una ventaja operativa con relación al segundo, desde las opciones de aprobación. Esto genera la confusión entre lo que significa compactar el centro de la ciudad, con respecto a saturar la capacidad de la estructura funcional y de servicios, y deteriorar la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, el Paisaje Urbano resulta un concepto pertinente, ya que permite visualizar simultáneamente los procesos ecológico y social.

INTRODUCCIÓN

Lo que se presenta a continuación hace parte de las experiencias de observación realizadas con los estudiantes en la Electiva Paisaje Urbano dictada en la Facultad de Arquitectura de la Pontificia Universidad Javeriana en Bogotá. En la actualidad, también hace parte del proyecto de investigación desarrollada en el Departamento de Arquitectura de la misma universidad, sobre el paisaje urbano generado por la renovación urbana a partir de los años 70. Investigación, que a la vez nutre la tesis para el Programa de Doctorado en Geografía de la UPTC-IGAC en Bogotá.

En la experiencia con los estudiantes se puso la tarea de observar los parches que surgieron por la reedificación de tejidos urbanos tradicionales para explicar los cambios sucedidos en

el paisaje urbano. Al representarlos en una cartografía, se pudo intuir la magnitud de la renovación urbana que se ha dado predio a predio y los incrementos de densidad edificada, por lo general, soportada sobre la misma infraestructura de los barrios originales que, además, no habían cumplido su ciclo de vida. Esto llamó la atención sobre la magnitud de la reedificación frente los de reurbanización del proyecto urbano planeado, el cual presenta baja incidencia, con solo algunos proyectos ejecutados.

La hipótesis planteada es que la renovación por reedificación, motivada básicamente por las normas favorables al desarrollo inmobiliario, representa una opción de actuación aprobada por norma, relativamente fácil en comparación con la complejidad del proyecto urbano planeado que debe ser aprobado por Plan Parcial. En cierto sentido, los procesos de la renovación urbana planeada, que deberían cumplir con la figura del Plan Parcial aprobado directamente por la Secretaria de Planeación, representan una vía compleja y demorada. Además, con exigencias que, frente al cumplimiento de los parámetros normativos predio a predio, significan una desventaja notable de ésta opción de desarrollo urbano.

En este sentido, la ponencia plantea la pregunta sobre el doble papel de la renovación urbana, entre la reedificación y la reurbanización planeada, frente a dos hechos contradictorios: por un lado, la necesaria compactación del centro, y por otro, la saturación de la estructura funcional y de servicios con los respectivos efectos en el deterioro ambiental y de calidad de vida de los ciudadanos. A partir de esto, la ponencia presenta un análisis comparativo de dos casos: primero, el proyecto BD Bacatá, operación inmobiliaria de iniciativa privada aprobada por norma en curaduría, que reemplaza un edificio de 12 pisos por otro de 66 pisos. Y segundo, el Plan Parcial Estación Central, exponente del

proyecto planeado de reurbanización, una iniciativa pública sobre la necesidad de actualizar la infraestructura de transporte, que se aún espera encontrar operadores privados para el desarrollo inmobiliario.

Antes de presentar las particularidades de cada caso, resulta necesario precisar las categorías de análisis: reedificación, reurbanización, compactación y saturación; y lo que implican desde la perspectiva del paisaje urbano.

Reedificación se refiere al reemplazo de edificaciones en tejidos previamente urbanizadas, asociada a intervenciones predio a predio o por englobe dentro de una misma manzana, aprobadas por norma de los tratamientos denominados de Consolidación Urbanística. Los que reformulan parámetros de edificabilidad y ocupación en aras de la redensificación, el cambio de patrón morfológico, pero sin la posibilidad de actualizar la infraestructura existente. Sin embargo, ha sido la acción más transformadora del paisaje urbano.

Reurbanización, por su parte, se refiere a las actuaciones sobre un proyecto urbano planeado, el cual reformula las condiciones de estructura urbana y los patrones morfológicos del trazado a partir de un reajuste de tierras. Hipotéticamente permite actualizar los estándares urbanísticos de espacio público, ocupación y edificabilidad, acordes con el incremento de densidad. Acción rezagada y de baja incidencia en las transformaciones del paisaje urbano, ya que pocos han sido los proyectos ejecutados.

Compactación se refiere a la estrategia de redesnificación del centro urbano, motivado por el agotamiento de suelo de expansión en Bogotá (DAPD, 2000), y que se deriva de la línea de conocimiento del ecourbanismo y la sostenibilidad ambiental, que formulan la “compactación urbana” con el ánimo de reducir la presión de la ciudad sobre los ecosistemas circundantes y controlar la huella ecológica, incrementar la cohesión y no la

segregación social (F. X. Monclús; S. Rueda), y equilibrar las condiciones ambientales y calidad perceptual del paisaje urbano.

En el contexto actual de la planeación en Bogotá, la compactación esta referida a los siguientes hechos:

- (1) La necesidad de “compactar para evitar la conurbación de la ciudad con los municipios vecinos y controlar los bordes” según la política ambiental del POT (Decreto 190-2004).
- (2) La noción de “centro expandido” como “el conjunto continuo de centralidades de escala urbana y zonal en donde se concentra la actividad económica, la oferta de empleo y de servicios, con injerencias a nivel regional” (SDP, DTS revisión POT, 2011).
- (3) La noción de “Centro Ampliado” como “estrategia de localización cercana al empleo, los servicios sociales, culturales y financieros en el primer anillo alrededor del centro tradicional— (Alcaldía Mayor de Bogotá, Plan de Desarrollo Bogotá Humana 2012-2016).

Saturación se refiere a los hechos construidos irreversibles y sobredimensionados en ocupación y edificabilidad, que representan una sobrecarga de la estructura funcional y de servicios, en los sistemas de movilidad, espacio público, equipamientos, y servicios públicos, los cuales, tienen la finalidad de garantizar la solvencia de las necesidades funcionales básicas. Procesos que se explica a partir de la presión del mercado inmobiliario, sobre los parámetros normativos, con efectos negativos en la calidad ambiental y de vida social en el paisaje urbano.

EL PAISAJE URBANO: UN ESQUEMA METODOLÓGICO

¿Porqué pensar en el paisaje urbano a la hora de planificar la forma construida de las ciudades? ¿Que beneficios trae? Estas preguntas pueden estar directamente relacionadas con manifestaciones como la siguiente: *“las transformaciones urbanas actuales han sido tan profundas que han vuelto totalmente inútiles todos los marcos o sistemas tradicionales de análisis e interpretación”* (Soja, 2008). Frente a esto, está claro que el cuestionamiento de los “sistemas tradicionales” se debe a básicamente, a las contradicciones manifiestas entre las decisiones técnicas de la planificación y la baja incidencia que estas tienen en la construcción de ciudades socialmente y ecológicamente equilibradas. Pese que el conocimiento acertado sobre los procesos que debe cumplir el desarrollo de la ciudad, las decisiones o actuaciones se orientan en otro sentido. La ciudad lleva su propio ritmo, y particularmente en el caso latinoamericano tiende a generar procesos fundamentados en el interés particular y no general, tomando distancia de los planteamientos ortodoxos de la arquitectura, el urbanismo y la planificación. Esto puede estar relacionado, con los vicios del capitalismo (Felix Güatari, 2004), que caracterizan esta fase del neoliberalismo latinoamericano, a partir del bajo control del estado sobre la construcción de lo público, el empoderamiento de la actuación privada en la resolución de los problemas bajo esquemas de mercado, y las acciones individualizadas dentro de una diversidad de manifestaciones en donde sobresale la corrupción y otros procesos informales.

Esto lleva a pensar que la investigación sobre la realidad urbana requiere considerar puntos de vista complementarios, aparte de las cuestiones estrictamente técnicas o científicas, para entender la complejidad del “sistema de acciones humanas” (Santos, 2000) incidentes en la realidad. Por lo tanto, la noción de “paisaje urbano” resulta pertinente, como forma de

análisis, ya que se refiere al espacio en donde cobran un peso fundamental los procesos tanto sociales y ecológicos de estructuración permanente (Nogué, 2007).

En este sentido, el análisis de paisaje urbano implica pensar en la “interface metodológica” para entender la forma material, por un lado, —objeto que se puede ver, tocar, oler y medir—, y la forma pensada, por el otro, —constructora de identidad a través de los símbolos y signos interpretados por los sujetos— (Palang & Gary, 2003). Una integración teórica necesaria de las perspectivas ecológica y semiótica, es decir, del paisaje material y paisaje mental (Crosgrave, 2003). Cada uno representa una necesidad de complementariedad que debe ser resuelta a través de metodologías combinadas de carácter complejo y holista.

Sea para indagar sobre los procesos ecológicos o sociales, lo que si esta claro es que la investigación sobre el paisaje urbano está vinculada al acto de la observación directa y vivencial. Acto que significa aprovechar la información representada en la imagen urbana.

En consecuencia, la noción de paisaje urbano se basa en los siguientes puntos: Por un lado, un paisaje definido por conjunto de elementos territoriales que pueden ser distinguidos y representados sintéticamente en un sistema relacional, entre la morfología urbana y agentes externos –moda arquitectónica, la norma urbana, el planeamiento, la economía, los hábitos y preferencias culturales-temporales– que estimulan cambios permanentes (Whitehand, 1992). Dado el estado de desarrollo de esta investigación, solo presentaré interpretaciones desde el contexto de las normas y el planeamiento.

REEDIFICACION Vs. REURBANIZACIÓN: CASOS COMPARADOS.

1. Origen según contextos locales y globales:

El BD Bacatá se trata de una operación que surge en el contexto de global de los negocios inmobiliarios. Eminentemente de promoción privada, planteada desde la asociación entre empresas inmobiliarias y de bienes raíces de Estados Unidos (N.Y.), España y Colombia, cuyo objetivo, según la publicidad de la asociación, es generar grandes proyectos inmobiliarios en Colombia y Latinoamérica. El diseño arquitectónico y de ingeniería, por su parte, también hace parte de la asociación global entre un gabinete de arquitectos de Barcelona y una empresa Colombiana de ingenieros. El proyecto, a pesar de su envergadura, se tramita a través de una curaduría urbana, y sus efectos –como oportunidad de desarrollo a partir de una negociación con sector privado– no se discuten en el ámbito político de la administración distrital.

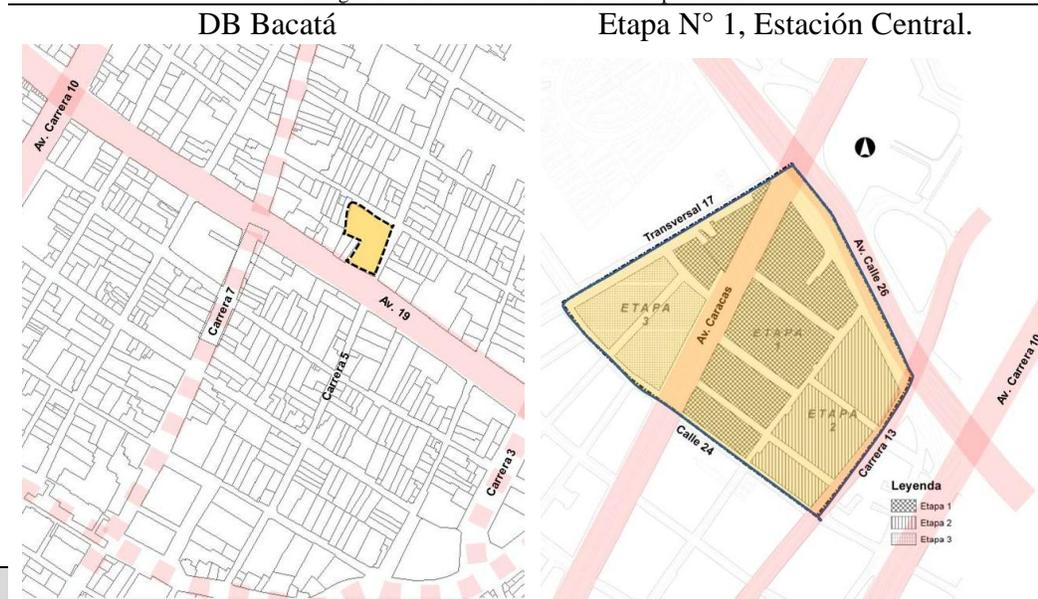
Mientras que el Plan Parcial Estación Central, surge de la iniciativa pública, planteado a partir del Plan Zonal del Centro de Bogotá PZCB, con los intereses públicos de completar la infraestructura de transporte de Transmilenio. La diferencia con el anterior, justamente se trata de una iniciativa pública, que ya ejecutó parte de la infraestructura, y aún tiene pendiente por resolver la participación privada para el desarrollo inmobiliario.

2. Parámetros normativos de aprobación.

Ambos proyectos aprobados: uno sobre criterio normativo emitido por la curaduría urbana; y el otro sobre un Plan Parcial, que cumple el proceso complejo de la Secretaría de Planeación, la que exige cálculo de cargas y beneficios y pago de plusvalías sobre modelaciones de ocupación-edificabilidad. Los parámetros cuantitativos de los proyectos aprobados se presentan en la Imagen N° 1, en el que resaltan claramente las diferencias en

el índice de construcción, y la distancia entre los aportes que cada uno deja a la ciudad, considerando que el área construida entre uno y otro no se diferencia notablemente, pese a las condiciones opuestas en área de intervención y proceso de aprobación.

Imagen N° 1. Parámetros normativos de aprobación



Parámetros de la intervención		Por norma en curaduría urbana	Por Plan Parcial
Aprobación		Licencia de construcción	Licencia de urbanización
Tipo	Publica	0	Transmilenio (128), ERU (65)
	Privada	1	70 predios
Predios		1 predio por englobable	263predios
Área bruta		4.378 m ²	33.341,69 m ²
Área útil		4.378 m ²	14.994,82 m ²
Cesiones		Por aislamientos y retrocesos	Convenidas en proyecto urbano
Área ocupada		Resultante de retrocesos	13.611,00
Índice ocupación		Resultante de retrocesos	0,76
área construida		114.384 m²	140.606,46 m²
Índice de construcción		19, 33	7,13
Altura máxima		Dos torres de 55 pisos (216 mts) y 67 pisos (sin plataforma)	20 pisos sobre plataforma
Usos del suelo		Hotel Comercio vivienda oficinas	Infraestructura transporte Comercio Vivienda Oficinas

Fuente: A partir de información de los proyectos de la SDP y la ERU.

En relación a la aprobación del proyecto BD Bacatá, por parte de algunos expertos del urbanismo, existe una duda sobre los parámetros normativos aplicados para su aprobación.

En un artículo publicado en la Revista Semana¹, se expusieron las siguientes causales para la revocatoria de la licencia de construcción:

- (1) No se hizo el Plan Parcial, como se espera en los tratamientos de renovación urbana del polígono correspondiente a la ubicación del predio.
- (2) Existe duda sobre los aislamientos exigidos, los cuales debían ser calculados en función de la distancia con las edificaciones vecinas.
- (3) Existe duda sobre la altura resultante de la aplicación correcta de las normas sobre aislamientos.
- (4) Existe duda sobre el índice de construcción resultante, considerando la media de los índices de construcción de la zona.
- (5) Al parecer, no se cobró la plusvalía correspondiente a la mayor edificabilidad.

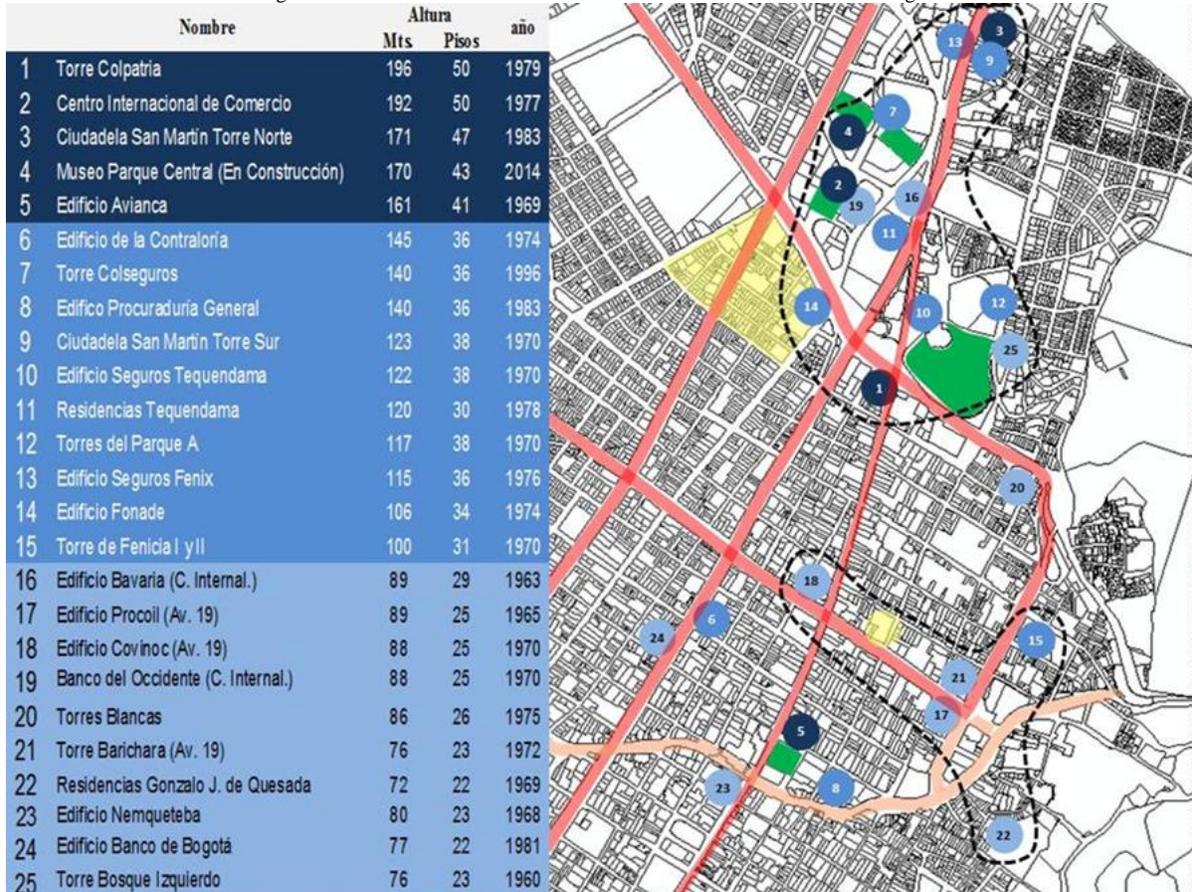
3. Parámetros de localización según los rascacielos Bogotanos.

El Plan de ordenamiento territorial clasifica los elementos de la estructura urbana por escalas, dependiendo la capacidad y cobertura. Al revisar el estado de localización de los rascacielos bogotanos con respecto a las escalas de la estructura urbana, se encuentra que en general ha existido una coherencia entre tamaño de edificación y estructura correspondiente que lo soporta. Se hace notar, que el grupo de rascacielos bogotanos, construidos desde los años 60, coinciden con estructuras urbanas de tipo metropolitano. El Edificio Avianca por ejemplo, frente al Parque Santander, el edificio Colpatria frente al Parque de la Independencia, y aquellos que no tuvieron la oportunidad de localización frente a espacios públicos relevantes, lo generaron dentro del proyecto, caso del Parque Central Bavaria y de la Torre del Centro Internacional del Comercio.

¹ Revista Semana, 11 de febrero de 2012: Rascacielos de la discordia. Controversia sobre un megaproyecto urbanístico que quiere cambiarle la cara al centro de Bogotá.

En el eje de la Av. 19, los edificios más altos, de 25 pisos, rematan frente al vacío de la Av. Jiménez y Carrera 3ª, dando una identidad espacial al conjunto de la avenida. En la siguiente grafica pueden notarse los grupos de rascacielos del centro Bogotano, y sus agrupaciones con relación a la espacios públicos e infraestructuras viales y de transporte.

Imagen N° 2. Parámetros de localización de los rascacielos en el centro de Bogotá

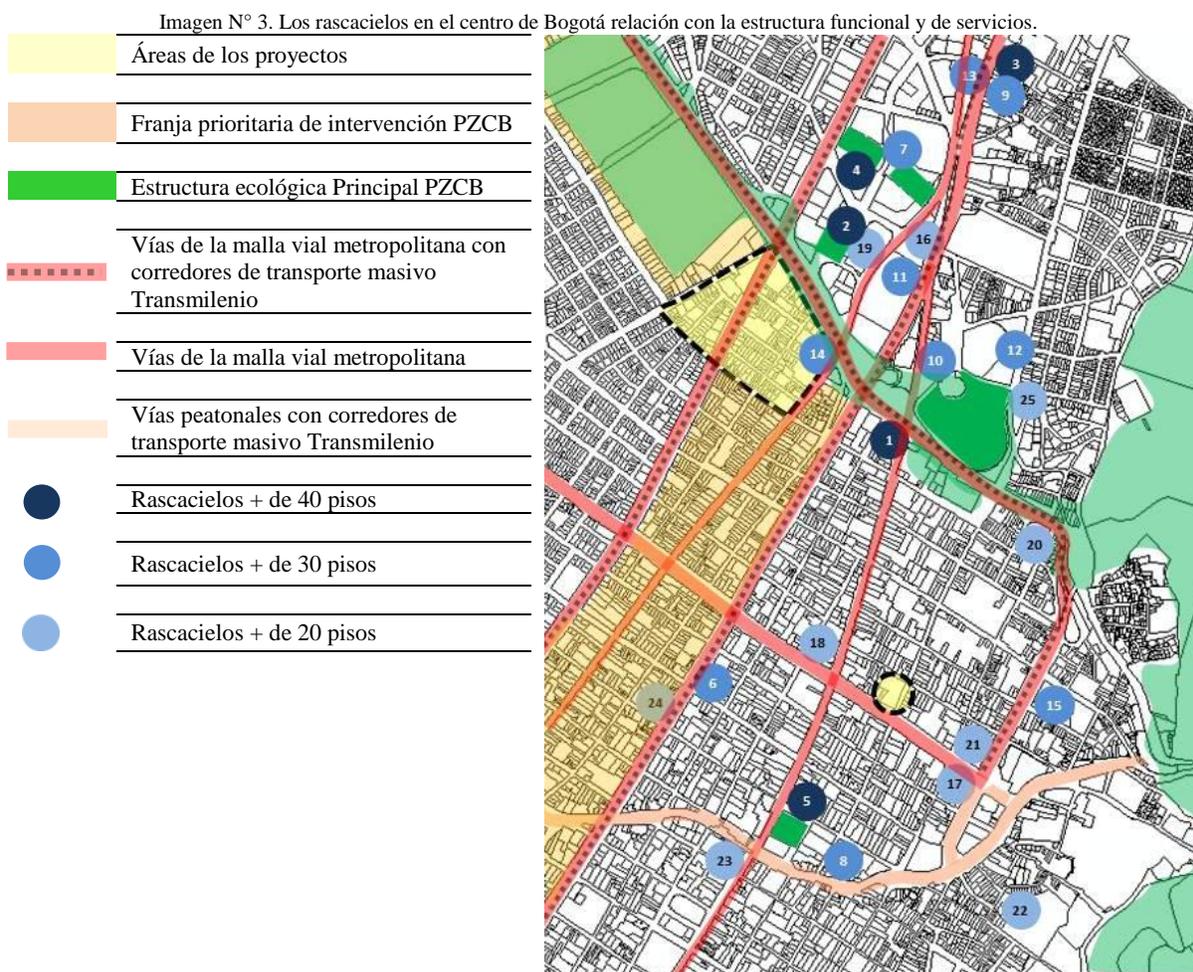


Fuente: Construcción propia a partir de información de los proyectos

4. Coherencia y relación con la estructura funcional y de servicios.

Con respecto a la estructura funcional y de servicios esta compuesta, que como ya se mencionó, por los sistemas de movilidad, espacio público, equipamientos, y servicios públicos. Se puede apreciar que el Plan Parcial Estación Central, se localiza dentro de un área en donde predomina una densidad mayor de estas estructuras de escala metropolitana,

reconocida como la franja prioritaria de intervención (SDP, Decreto del Plan Zonal del Centro de Bogotá –PZCB–, 2005). Adicionalmente esta conectada al corredor de la Estructura Ecológica Principal, que el mismo plan plantea sobre la Av. 26. Por el contrario, el BD Bacatá se localiza en un área de renovación urbana en donde predomina una baja densidad de infraestructura metropolitana. Solo tiene un frente sobre la Av. 19 y tres sobre calles de perfil estrecho de escala vecinal. En el siguiente plano puede notarse las diferencias de localización con respecto a la estructura funcional y de servicios.

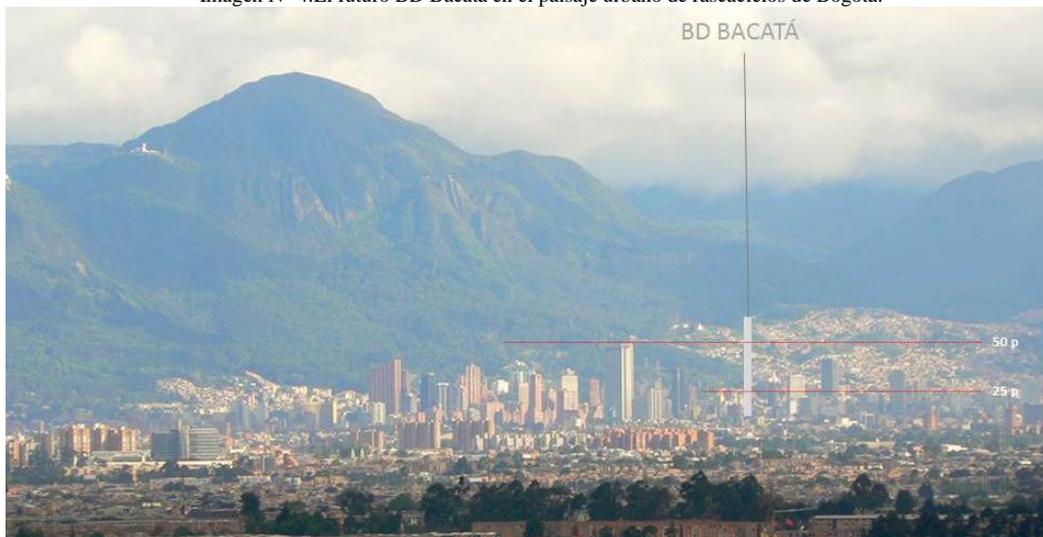


Fuente: Construcción propia

5. Escala y legibilidad visual de los rascacielos en Bogotá.

Las siguientes imágenes muestran el papel que cumple la organización de los rascacielos en el paisaje de la ciudad. Cabe anotar, que cada grupo de rascacielos identificados marcan hitos urbanos que hacen parte del carácter urbano de Bogotá, ya que son legibles desde diferentes puntos de la ciudad y la metrópoli. La masa construida que conforman tiene una injerencia en la construcción metropolitana, son el reflejo de un ordenamiento volumétrico que puede ser pensado en función de su legibilidad e impacto visual.

Imagen N° 4. El futuro BD Bacatá en el paisaje urbano de rascacielos de Bogotá.



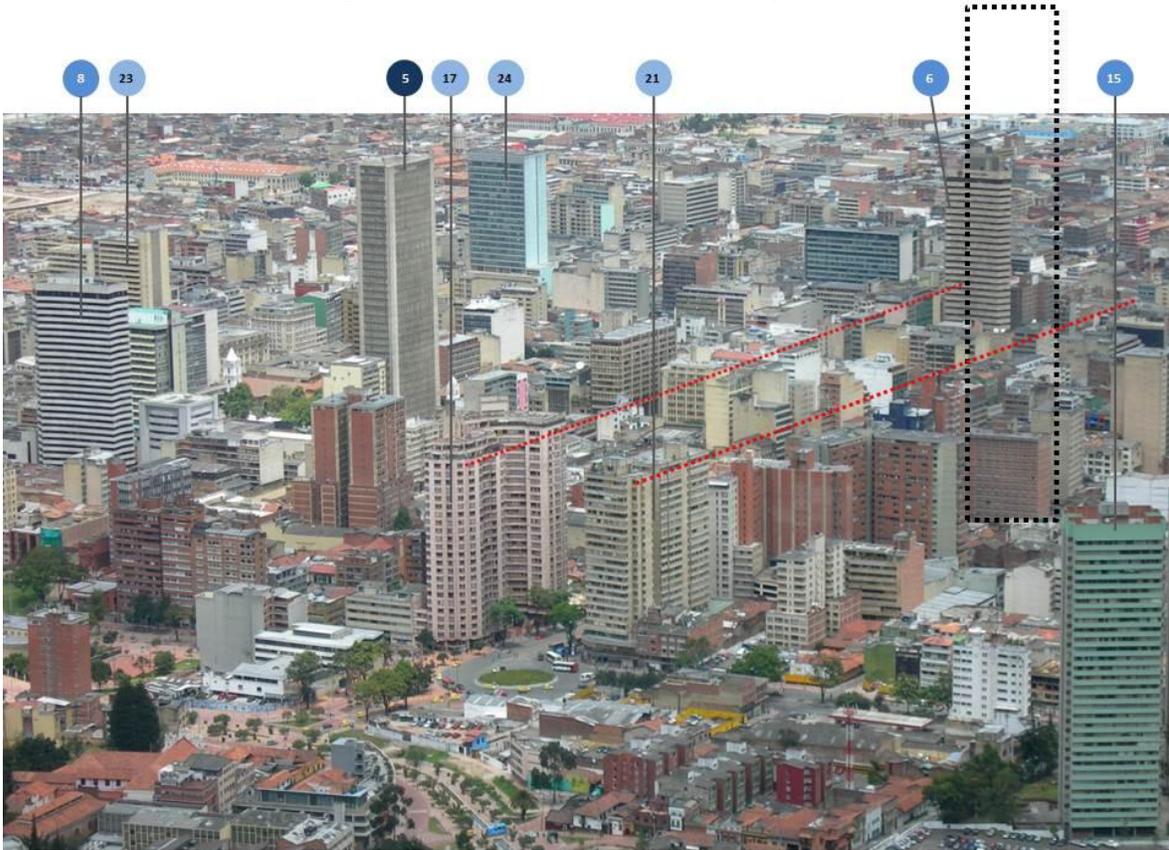
Fuente: Edición propia sobre foto del autor, 2012

Imagen N° 5. Grupo de rascacielos del Centro Internacional



Fuente: Edición propia sobre foto del autor, 2012

Imagen N° 5. Grupo de rascacielos de la Av. Jiménez y Av. 19.



Fuente: Edición propia sobre foto del autor, 2006

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Vacío normativo para la reglamentación de rascacielos, desde la construcción de la metrópoli. Necesidad de considerar aspectos del paisaje, no solamente visual sino ecológico,
2. Desconcierto entre las determinaciones del ordenamiento general del POT y el particular de la norma urbana. Determinaciones que quedan en el papel, no se cumplen en su debido propósito, y no son discutidas. Esto a partir de la desarticulación entre las acciones que requieren aprobación normativa y las que requieren una concertación con la ciudad en cuanto a la actualización de infraestructura.

3. Competencia entre los tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana: entre lo simple y complejo de los procesos de aprobación.
4. Compactación puede confundirse con saturación. Los procesos de redensificación generan una renovación urbana predio a predio ajustada a la vieja estructura urbana, sin garantizar los estándares proporcionales a las nuevas densidades. Más aún, en el caso de los rascacielos, los que dado el impacto que generan, deberían constituir operaciones que no pueden ser aprobadas por norma genérica, sino con mayor razón, atender las exigencias de Plan Parcial, para participar en la construcción-actualización de la estructura funcional y de servicios.
5. Tampoco significa que apuestas globales como la del BD Bacatá deban sentenciarse, sino más bien, aprovecharse como oportunidad para completar la estructura dentro de una visión estratégica. Esto significa, que el planeamiento de Bogotá debe comenzar a desarrollar criterios para pensar la localización de rascacielos, con fines de aprovechar los efectos que éstos pueden tener en la rehabilitación urbana, en las áreas del centro con el potencial de infraestructura para generar una escala metropolitana.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- Crosgrave, Dennis (2003). Landscape: ecology and semiosis. En: Landscapes interfaces. Cultural heritage and changing landscapes. Kluwer academics publishers, Palang & Fry (editores). Netherlands.
- Guattari, Felix. (2004). Plan sobre el planeta. Capitalismo global integrado y revoluciones moleculares. Madrid: De la Edición Traficantes de Sueños. 2004
- Müller, U., & Mertins, G. (2007). Tendencias recientes del desarrollo estructural urbano y de los conflictos sociales en las aglomeraciones del Cono Sur.
- Nogué, J. (2007). Territorios sin discurso, paisajes sin imaginario. Ería, 73-74, 373-382.

- Palang, Hannes & Fry, Gary, (2003). Landscapes interfaces. Cultural heritage and changing landscapes. Kluwer academics publishers. Netherlands.
- Santos, Milton (2000). La naturaleza del espacio: técnica y tiempo, razón y emoción. Ariel, Barcelona.
- Soja, Edward. (2008). Postmetropolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Traficante de Sueños. Madrid.
- Whitehand, J. W. (1992). The making of the urban landscape. Oxford: Institute of British Geographers. Londres

Documentos sobre la planificación urbana de Bogotá:

- Alcaldía Mayor de Bogotá (2012). Plan de Desarrollo Bogotá Humana 2012-2016. URL: <http://www.bogotahumana.gov.co/index>
- SDP (2011). Documento Técnico de Soporte. Modificación al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Equidad, productividad y sostenibilidad. Bogotá: URL: www.sdp.gov.co.
- SDP (2005). Decreto 492 de 2007. Adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- SPD (2011).
- SDP (2004). Decreto 190 de 2004. Adopta la revisión al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá del año 2000.