

EL ANÁLISIS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO COMO SOPORTE OPERATIVO PARA LA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL*

ARQUITECTA BEATRIZ HELENA GUZMÁN IREGUI**



Aerofotografía barrio Las Cruces. IGAC, 1991.

RESUMEN

La presente investigación busca cooperar en el proceso de rehabilitación patrimonial a partir de la formulación de una metodología de análisis predial que permita reconocer las condiciones del suelo urbano como un insumo de actuación, el cual equilibre y aproveche las oportunidades prediales de manera asociativa, en función de un entorno urbano-arquitectónico habitable, sostenible, competitivo y equitativo.

La iniciativa aborda la problemática referente a la distribución espontánea del suelo urbano central y a los efectos que conlleva -saturación, densificación, sustitución, transformación, expulsión poblacional-; por lo tanto, propone una hipótesis que defiende la construcción de un manejo conjunto de las condiciones prediales presentes en una unidad de actuación, la cual conserva la particularidad del predio a predio y posibilita una interacción colectiva al momento de planear y concertar la rehabilitación patrimonial.

* Fecha de recepción: 21 de abril de 2003. Fecha de aceptación para publicación: 30 de abril de 2003.

** Arquitecta, Magíster en Restauración de Monumentos Arquitectónicos, Pontificia Universidad Javeriana. Correo electrónico: beatrizguzman@hotmail.com

*** El material gráfico que no lleva fuente es propiedad del autor.

Este manejo representa un avance en la concepción tradicional de la intervención de las áreas históricas, dado que aborda el predio no como una entidad independiente o aislada, sino como parte de una estructura que se relaciona y complementa con otras y por esta razón, debe satisfacer integralmente las demandas exigidas por el contexto. En este sentido, cabe preguntarse: ¿en qué se diferencia la presente propuesta metodológica de un análisis predial tradicional?

- Es asociativa al proponer una lectura e intervención predial de conjunto.
- Es operativa al articular instrumentos de gestión del suelo.
- Es valorativa al evaluar fortalezas y deficiencias prediales a partir de atributos del diseño urbano.
- Es taxativa¹ al confrontar criterios de habitabilidad, competitividad, sostenibilidad y equidad.

En síntesis, aportar al aprovechamiento del suelo central como factor de equilibrio ante la masiva periferización, permite entender que a partir de la recualificación de los patrones de ocupación y distribución se puede alcanzar una densificación adecuada, que mejore las condiciones de operatividad del centro, evite la expulsión de la población y permita equilibrar la demanda a largo plazo.

PALABRAS CLAVE

Análisis Predial - Tipología Predial - Suelo Urbano - Rehabilitación Patrimonial.

ABSTRACT

The present research looks for cooperating in the process of patrimonial rehabilitation starting from the formulation of a methodology of predial analysis that allows to recognize the conditions of the urban floor as a raw material of action, which balances and takes advantage of the predial opportunities in an associative way, in function of an inhabitable, sustainable, competitive and equitable urban-architectural environment.

The initiative approaches the problem with respect to the spontaneous distribution of the central urban floor and to the effects that it bears –saturation, density enlargement, substitution, transformation, population expulsion. Therefore, it proposes a hypothesis that defends the construction of a combined handling of the predial conditions present in an action unit, which maintain the particularity of the property by property and facilitates a collective interaction at the moment to plan and agree the patrimonial rehabilitation.

1 Que limita o reduce un caso a determinadas circunstancias.

This handling represents an advance in the traditional conception of the historical areas, since it doesn't approach the property as an independent or isolate entity, but as a part of a structure that is related and supplemented with other ones, and for this reason it should satisfy integrally the demands required by the context. In this sense, it is necessary to wonder: in what does the present methodological proposal of a traditional predial analysis differ?

- It is associative when proposing a reading and predial group intervention.
- It is operative when articulating management instruments of the floor.
- It is valuational when evaluating predial strengths and deficiencies starting from attributes of the urban design.
- It is a limiting² proposal when confronting approaches of habitability, competitiveness, sustainment and equity.

In synthesis, to contribute to the use of the central floor as balance factor before the massive peripheral action, it allows to understand that from the new qualification of the occupation and distribution patterns one can reach an appropriate density enlargement that improves the conditions of operability of downtown, avoid the expulsion of population and allow to balance the long-term demand.

KEY WORDS

Urban Property Analysis – Urban Subdivision Analysis – Urban Terrain Distribution
– Urban Heritage Rehabilitation.

MARCO DE REFERENCIA GENERAL

LA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

La rehabilitación patrimonial es entendida como una estrategia de gestión urbana que procura recualificar la ciudad existente a partir de múltiples intervenciones destinadas a valorizar sus potencialidades en función de una mejor calidad de vida de sus habitantes (Carrión 2001, 391). Así, la rehabilitación como experiencia de acción sobre la ciudad consolidada central, condensa los valores aprendidos de los procesos pre-

vios desarrollados sobre la realidad urbana e instaura una nueva manera de enfrentar el patrimonio a partir de un enfoque integral.

Al explorar los pasos previos que ha tenido que afrontar la rehabilitación para posicionarse como disciplina gestora del quehacer urbano-arquitectónico, se encuentra la dualidad entre el modelo progresista y el culturalista, motivados por el deseo de propiciar un mejor modo de habitar pero bajo lineamientos opuestos. Es así como el modelo progresista, a partir de una visión racional, simple y rígida, se orienta hacia el

² That it limits or reduces a case to certain circumstances.

futuro, lo cual lo aparta de las intenciones de preservación. Por su parte el modelo culturalista pretende un regreso hacia las formas del pasado, con un modelo de ciudad moderada y participativa –socialista–, donde se integren los elementos históricos y las particularidades de cada lugar (Choay, 1965).

Sin embargo, la inflexibilidad tanto de uno como de otro modelo no logró satisfacer las demandas humanas-urbanas acerca del manejo sobre el patrimonio construido dado que imaginaban el porvenir en términos de un modelo reproducible (Choay, 1965) que obviaba las peculiaridades de cada entorno.

En tal sentido, se encuentra que “las modificaciones en la valoración y el significado del patrimonio son inseparables de ciertas transformaciones históricas [...]” (Waisman, 1995, 109) y que por ende, las manifestaciones y enfoques referidos a la rehabilitación responden a las demandas ideológicas de la sociedad en un espacio-tiempo determinado.

Dicho enfoque estructura un equilibrio entre preservación y desarrollo en el cual se hace evidente que el hecho urbano no está detenido en el tiempo (Rossi, 1979), sino que protagoniza el presente y por lo tanto es apto de recalificar el futuro. Por consiguiente, el adaptar y acondicionar los sectores centrales amplía las posibilidades de ser conservados en el tiempo y da cabida a la demanda de progreso que le es inherente a la sociedad.

Así, al ser conscientes de que los sectores centrales de carácter patrimonial son espacios de intervención múltiple y compleja, se hace necesario un profundo conocimiento de sus cualidades, como también, una intervención integral que aborde las diferentes dimensiones de su realidad.

De esta manera, la disciplina de la rehabilitación del patrimonio urbano desde su integralidad, requiere emprender acciones conjuntas para enfrentar el desafío de la revitalización de los sectores centrales y desempeña un papel fundamental en la correlación entre éstos y las demás áreas de la ciudad, ya que les permite ser partícipes del proyecto urbano –hablar un idioma común– y las libera del gueto en el que se hallan inmersas.

Por tal razón, las acciones promovidas en función de la rehabilitación patrimonial tienen como objetivo generar procesos de recualificación y revitalización urbana en pro de un mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, sostenibilidad, equidad social y competitividad. En estos términos, satisfacer las necesidades y condicionantes mínimas del habitar e incluir estos criterios de valoración en el análisis predial, nos garantiza rehabilitaciones dignas que proporcionen satisfacción integral ante las necesidades básicas y procuren un aporte a la rehabilitación patrimonial.

EL CRECIMIENTO URBANO

Se ha convertido en uno de los procesos más significativos y característicos de las ciudades, dado que genera los mayores impactos para la transformación urbana. Este fenómeno entendido como la sucesión de formas de producción de una ciudad –Decreto 219 de 2000–, se consolida como el principal elemento de análisis para comprender la estructura urbana, su funcionamiento y las implicaciones permanentes sobre las dinámicas de desarrollo urbano y por ende de la distribución del suelo.

El crecimiento de los núcleos habitados es un proceso constante y fluctuante,

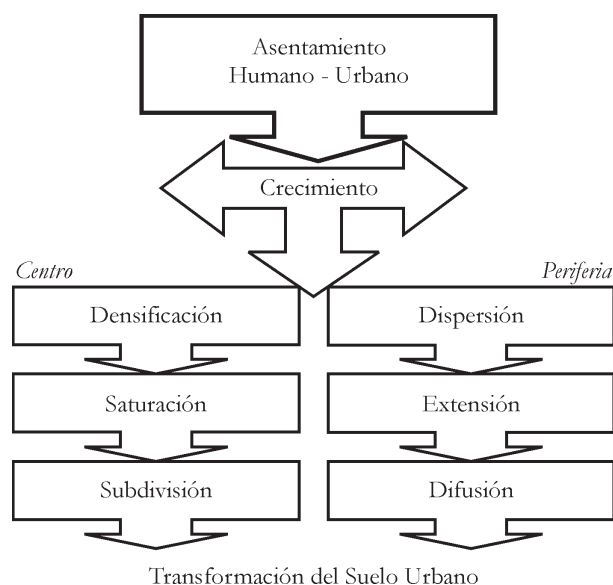


Gráfico 1. Crecimiento humano-urbano

donde la población aumenta de tamaño, busca adaptarse al entorno, y entra en relación directa con el suelo, transformándolo para habitarlo. El ritmo de este crecimiento difiere de acuerdo con la escala del territorio; los vínculos creados entre las necesidades del asentamiento poblacional (demandas de servicios, bienes de consumo, las fuentes de producción, condicionantes culturales, etc.), y con las posibilidades de adaptabilidad y disponibilidad del suelo urbano, como lo explica Panerai (1983, 38).

Estas oscilaciones, ocasionadas por el cambio de ritmo en el crecimiento, implican transformaciones sustanciales en el tejido urbano, y generan prolongación de ejes viales, formación de nuevas manzanas, incorporación de equipamientos, construcción de diferentes espacios edificados y subdivisión predial, entre otros fenómenos. Así las cosas, las modificaciones de la estructura física de la ciudad conllevan un acomodación particular de las condicione

previas y las nuevas, tal adaptación, está determinada por la etapa del desarrollo económico, demográfico y cultural, presente en cada momento.

De otra parte, en los fenómenos de crecimiento de las aglomeraciones urbanas existen elementos direccionadores, barreras, límites que ayudan a definir el espacio urbano y aparecen ligados a las condiciones del desarrollo político, económico, demográfico, industrial, comercial, etc. (Panerai et al., 1983, 41). Dichas determinantes del crecimiento en una ciudad que se desarrolla, operan como factores de progreso y decadencia de acuerdo con las dificultades que sus residentes encuentren para ajustarse a sus demandas.

Para el caso de los elementos que tienden a controlar y obstaculizar el crecimiento se encuentran: los límites administrativos, naturales, normativos, de propiedad, preexistencias morfológicas y prediales, impedimentos de accesibilidad y usos del suelo. Asimismo, dentro de los elementos que motivan la expansión y promueven la ocupación de nuevos territorios, se consideran aquéllos donde es permisible la apropiación, los lugares donde existen elementos de atracción y que revierten sus funciones al asentamiento. En este sentido, los tipos de crecimiento, sean de carácter implosivo (es decir que tiende a densificar, saturar y subdividir el territorio), o de carácter explosivo (que tienden a dispersar, extender y difundir el desarrollo); definen la organización del tejido urbano y permiten identificar las condiciones distributivas del suelo urbano.

De esta manera, si el crecimiento se contrae, genera centralidades urbanas. Si por el contrario, el crecimiento se dilata, da lu-

gar a los territorios acéfalos. Estos últimos tienden a ser característicos de los asentamientos periféricos, donde las condiciones de urbanidad se diluyen progresivamente y se presenta una expansión horizontal de débil densidad, que da lugar a espacios de transición, hasta alcanzar las manifestaciones propias del ámbito rural.

LA DENSIFICACIÓN

En particular, el fenómeno de la densificación³ difiere de la compactación en tanto que ésta implica incorporar suelo residual sin edificar, mientras que la densificación procura incrementar el beneficio del suelo ya edificado. Por lo tanto, es oportuno estudiar este fenómeno dado que al ser un proceso derivado del desarrollo, se convierte en uno de los principales tipos de crecimiento y se consolida de manera preferencial en los centros urbanos. Adicionalmente, genera implicaciones sobre la distribución del suelo, las condiciones del tejido y especialmente sobre la estructura predial –temática que nos ocupa.

En estos términos, al examinar las características de la densificación se registran dos formas básicas: la saturación y la sustitución (cfr. Panerai et al., 1983, 53). La primera corresponde al tipo de densificación donde se presenta un crecimiento sin extensión territorial. Éste puede darse tanto en toda la ciudad como en una pequeña porción. Por ejemplo, al densificarse dentro de límites prediales, agota progresivamente sus reservas de terreno y realiza en la manzana una progresiva saturación de los espacios libres.

Igualmente, se encuentra que la saturación genera en algunos casos la transformación de las propiedades distributivas de los predios originales, e involucra como recurso para su aplicación, la subdivisión predial. Es así como el número de predios de la manzana es el primer indicador que permite determinar su nivel de densificación y ocupación, puesto que al incrementar el número de predios se anticipa el aumento del área construida. De esta manera, las transformaciones internas de las unidades y de los predios afectan la configuración de la manzana. Por este motivo, la aparición de alteraciones de la imagen del conjunto depende de la consolidación y valoración de la estructura predial y constructiva.

La segunda forma de densificación, consiste en sustituir globalmente las unidades. Esta sustitución puede hacerse de manera puntual, al realizarse en una parcela particular o puede llevarse a cabo en conjunto, al sustituir varios predios simultáneamente y generar proyectos de mayor envergadura.

Conforme a lo planteado se destaca que las zonas centrales, especialmente aquéllas con presencia de patrimonio construido, como el barrio Las Cruces, se caracterizan por una alta vulnerabilidad ante los desarrollos de saturación predial. Esta situación las coloca en desventaja con respecto a otros sectores de la ciudad, puesto que allí no se permite emprender libremente programas de sustitución o renovación. Por ello, se advierte que el propósito por intensificar el uso del suelo en estas áreas, ha de estar estrechamente ligado a las posibilidades urbano-arquitectónicas del lugar. En busca de

3 Densificación se entiende como el efecto que genera el proceso continuo de intensificación del aprovechamiento del suelo. Decreto 619 de 2000.

un mayor beneficio, pero siendo conscientes de las restricciones físico-espaciales de estos sectores.

En síntesis, se puede afirmar que existe una imperiosa necesidad por optimizar el suelo debido a la progresiva demanda del mismo ocasionada por los altos índices de crecimiento demográfico. Demanda que en su mayoría exige soluciones de vivienda integrales ya sea en áreas de expansión disponibles o en áreas centrales densificadas y reutilizadas. Por consiguiente, comprender la primacía del aprovechamiento del suelo central como factor de equilibrio ante la masiva periferización, es entender que a partir de la recualificación de los patrones de ocupación y distribución se puede alcanzar una densificación adecuada que mejore las condiciones de operatividad del centro, evite la expulsión de la población y, a la vez, permita equilibrar la demanda a largo plazo.

LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO

La distribución del suelo es la resultante de la delimitación y reparto del área urbana. Esta se realiza con el propósito de distribuir equitativamente el territorio a ocupar. La delimitación puede tener varios objetivos, entre ellos, ser realizada con fines administrativos -al definir el perímetro urbano, metropolitano o regional- o con fines de expansión y densificación -al precisar áreas urbanizables-.

De acuerdo a lo anterior, la distribución con fines de expansión y densificación urbana es la más pertinente para el presente estudio, por ello se plantea un acercamiento hacia ella. Es así como el tipo de distribución que se desarrolla para la expansión corresponde a la replicación de

unidades de manzana. Esta reparte el territorio al conformar una retícula ortogonal o cuadrícula en damero, en otras ocasiones, se ajusta a modelos orgánicos o trapezoidales. No obstante, sea cual sea la forma que presente el trazado, éste se configura de manera articulada y genera estructuras complejas donde cada elemento se regula, diversifica, y relaciona de acuerdo con las condiciones del medio. La segunda escala de distribución, la densificación, opera en la manzana y es la encargada de dividirla en predios en su mayoría para establecer distingos de propiedad. Por este motivo, esta forma de distribución del suelo urbano basada en la definición de manzanas y predios, se constituye hoy en día en una tradición estable e identificable, que ratifica las características del asentamiento urbano y permite una lectura científica de estos elementos de manera homóloga en numerosas ciudades del mundo.

Sin embargo, el estudio morfológico ha centrado su atención en el trazado de las manzanas y ha relegado lo predial para considerarlo una noción abstracta, el gran ausente a la hora de comprender el espacio urbano (cfr. Panerai, et al., 1983, 73). En consecuencia, la distribución predial, soporte directo del edificio, es sugerida en casos aislados y eventualmente se menciona su presencia. De este modo, al desconocer los trazados prediales como ordenadores del suelo urbano, se realiza una lectura separada de la realidad.

Así las cosas, pese al manejo desarticulado que se le ha dado al predio y la estructura predial, se debe ser consciente de que hacen parte de una realidad múltiple y, en consecuencia, deben ser concebidos integralmente en el entorno en el cual se

insertan y considerados como alternativa de análisis y acción. De este modo, se logra satisfacer en gran medida muchas de las inquietudes asociadas con los temas del suelo urbano y de su distribución física. Igualmente, el incluirlos como un concepto integral, predio o parcela construida, como lo refiere Panerai (p.128), nos conduce a entender al suelo urbano y la estructura predial, como parte indisoluble de la construcción edilicia.

LA GESTIÓN URBANA

La gestión urbana juega un papel decisivo a la hora de formular mecanismos para la rehabilitación de los sectores patrimoniales. Entendida como el procedimiento que se encarga de reconocer, proponer, intervenir y administrar los procesos urbanos, es este tipo de gestión que permite garantizar que al momento de proponer una intervención del suelo o de su distribución, se obtenga un beneficio satisfactorio frente a las ventajas competitivas del mercado y a las condiciones particulares de las áreas históricas. Por lo tanto, la gestión urbana como disciplina, debe conjugarse con instrumentos de análisis que permitan conocer las oportunidades intrínsecas del lugar y valorarlas de acuerdo con sus capacidades testimoniales, en el caso de sectores que así lo requieran. De esta manera, la conjunción gestión-análisis aporta herramientas fundamentales para revertir la mirada pasiva del suelo urbano hacia una apreciación activa donde las iniciativas para la rehabilitación de los sectores patrimoniales sean viables y oportunas.

Otro aspecto analizado dentro de la investigación es el referente a la gestión del suelo en procura de su adaptación eficiente. Es en este punto donde pueden estructurarse los diferentes instrumentos de gestión existentes en el momento para repartir equitativamente cargas y beneficios, intervenir la morfología urbana y la estructura predial, facilitar la adquisición de inmuebles y predios y dinamizar el desarrollo de sectores inactivos.

Además de lo anotado, se detecta la relevancia de incluir esta referencia de gestión por cuanto hace ver los enlaces de cooperación y participación como una posibilidad para promover la disposición e intervención acertada y en condiciones adecuadas del patrimonio contextual. De igual forma, interpretar las experiencias de ciudades similares a la nuestra, permite cotejar los criterios, estrategias y prioridades para particularizar los distintos modos requeridos y abordar las demandas de las áreas centrales.

Igualmente, poder constatar que perviven cuatro constantes temáticas en torno a la implementación de la gestión urbana en las intervenciones ejemplificadas en otras ciudades⁴ -competitividad, equidad, habitabilidad y sostenibilidad- y evidenciar sus resultados, justifica la inclusión de éstas en la formulación de las acciones ajustadas a las demandas del entorno particular y permite cotejar el comportamiento del suelo frente a estas premisas.

4 Casos como el de Quito, México y Montevideo son ejemplos destacados de sus esfuerzos por salvaguardar el patrimonio, con la ayuda de gestiones conjuntas. Su experiencia reconoce una actitud basada en la utilización de instrumentos de gestión estratégica, portadores de iniciativas públicas y privadas, en función del patrimonio urbano.

METODOLOGÍA PROPUESTA

LA CLASIFICACIÓN Y RECOMPOSICIÓN COMO INSTRUMENTOS OPERATIVOS

La esencia de la metodología empleada está en obtener un conocimiento del objeto para luego pasar a su interpretación. Por consiguiente, para alcanzar su conocimiento se plantea realizar un trabajo de simplificación de los elementos hasta volverlos fácilmente comprensibles, de modo que al descomponerlos no pierdan su especificidad en reducciones innecesarias. El procedimiento de separación de la realidad compleja se fundamenta en principio, en el proceso de clasificación, el cual permite realizar un método de análisis de tejidos urbanos que entiende las entidades y estructuras urbanas y formaliza una cuidadosa disposición de categorías basada en los atributos similares de los elementos. En otras palabras, dicha clasificación implica distinguir las constantes presentes en las formas prediales y estudiarlas a partir de tipos o categorías. Es decir, fundamentarse en la serie y no en la excepción (cfr. Panerai et al., 1983, 61).

Además este procedimiento metodológico entiende que “el todo es más que la suma de sus partes”, y por lo tanto el análisis se completa sólo hasta lograr la recomposición total de sus elementos. Es por ello que de la claridad con la cual se organice la información depende el obtener una lectura real e integral del todo. Por tal razón, la conjunción de los dos enfoques da las pautas para el desarrollo de la propuesta metodológica descrita a continuación.

LA PROPUESTA METODOLÓGICA APLICADA

A partir de reconocer el compromiso con la complejidad urbana, se acude a su análisis con base en los instrumentos operativos antes descritos -clasificación y recomposición-, y a la metodología proyectiva desarrollada en el trabajo de Taller de Centros Históricos de la Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos⁵. Dicho análisis va más allá de la identificación de los instrumentos operativos, debido a que descompone la realidad por dimensiones -ambiental, histórica, morfológica, predial, edilicia y socio-económica-, pone de manifiesto las causas y efectos de las particularidades urbanas, y da las pautas para conceptualizar mecanismos de gestión adecuados para la estructuración de acciones enfocadas a la rehabilitación.

En este orden de ideas, al tener la dimensión predial como objeto de estudio, es indispensable entender que su función es estudiar la mínima unidad geográfica en la cual se divide un área urbana o rural. El sistema parcelario o también llamado predial -término más usual en nuestro medio-, determina los límites de propiedad que reparten y distribuyen el suelo urbano e indica las permanentes tendencias de crecimiento y movilidad poblacional. Es uno de los cuatro sistemas componentes del tejido urbano (sistema vial, edilicio, predial y de espacios libres) (Borie et al., 7), instrumento de distribución del territorio y soporte fundamental de la estructura edilicia. Por tal razón, el análisis de la estructura predial permite hallar similitudes y singularidades que

5 Metodología proyectiva aplicada al trabajo del Taller de Centros Históricos dirigido por PhD. en Urbanismo Ricardo Montezuma, durante el desarrollo de la Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos. Bogotá, 2000.

aportan al entendimiento de las condiciones del desarrollo urbano tanto actuales como futuras.

Así mismo, el centrar el análisis en esta variable física permite identificar ciertas características homogéneas de las manzanas y de las formas de distribución del suelo, al establecer datos como el número de lotes con respecto a la manzana y sus relaciones entre ellas, la dimensión, distribución, ocupación, subdivisión, proporción, regularidad y su disposición general. Igualmente, al cuantificar y clasificar los predios por categorías tipología parcelaria (Cortés et al., 1995, 37), se logra hallar similitudes que pueden dar luces acerca de su conformación y su proceso de evolución.

Esta propuesta metodológica maneja los conceptos del análisis de tipología parcelaria tradicional y los combina con un conjunto de premisas que articulan un proceso analí-

tico al insertar atributos de valor y criterios de habitabilidad y gestión, que especifican un proceso interpretativo. Estos elementos conforman los ejes fundamentales de la metodología y representan el principal aporte de ésta al estudio de las estructuras prediales y del suelo urbano. El método aborda un campo trascendente del estudio investigativo, al formalizar el análisis del suelo urbano con fines de estructurar, ejemplificar y experimentar sobre la premisa de la rehabilitación patrimonial.

No obstante, cabe anotar que como se ha mencionado anteriormente, la investigación se centra en la dimensión predial, lo cual es insuficiente para abordar totalmente la rehabilitación de un entorno patrimonial. Esto no significa que deje de ser un elemento de estudio autónomo en sí mismo (Panerai et al., 1983, 62), útil para procurar insumos que permitan el entendimiento de la complejidad urbana. Por tal motivo se

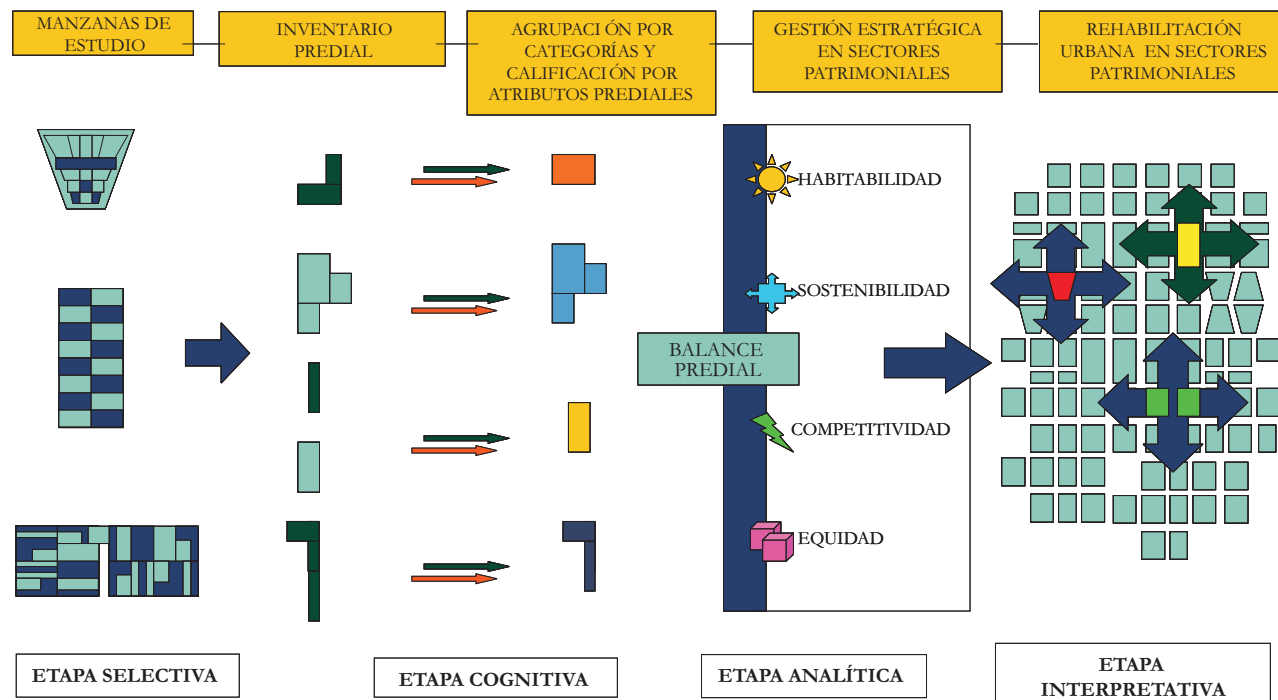


Gráfico 2. Esquema metodológico.

propone que esta investigación, para ser aplicada y lograr estructurar un plan integral de rehabilitación, debe ser complementada con estudios homólogos en las demás dimensiones.

Los argumentos anteriores formalizan la presente investigación, al generar inquietudes en torno a la formulación de planteamientos metodológicos de análisis dimensional que conduzcan a construir criterios para la valoración, conservación, rehabilitación y manejo sostenible de los sectores centrales.

De esta manera, se formula una metodología aplicada fundamentada en el estudio de la dimensión predial, es decir en el análisis de la distribución del suelo urbano con el propósito de explorar cómo a partir de este análisis se puede generar un soporte operativo para la rehabilitación patrimonial. Esta hipótesis implica encontrar dentro del comportamiento predial fortalezas y deficiencias que puedan ser convertidas en oportunidades de intervención y que al ser relacionadas con los principales instrumentos de gestión del suelo urbano, resulten ser útiles para plantear los proyectos de rehabilitación patrimonial.

Conforme a este planteamiento, la fortaleza metodológica que se desarrolla es la relacionada con la escala de intervención, es decir la posibilidad de entender, valorar e intervenir un conjunto predial conformado por los límites de la manzana a partir de las denominadas áreas de manejo⁶, y superar la intervención del predio singular e in-

dependiente que restringe la capacidad de intervención. Así las cosas, al ver las condiciones prediales en conjunto se logra realizar una sumatoria de cualidades tendientes a evidenciar potencialidades por la complementariedad de intereses comunes.

En este orden de ideas, con el propósito de formular una guía operativa que permita acercarse al objeto de estudio, conocerlo y valorarlo, se elabora una propuesta metodológica, esquematizada en el gráfico 2, que consta de cuatro etapas básicas: la selectiva, la cognitiva, la analítica y la interpretativa. Dicho proceso metodológico se inicia con la etapa selectiva, la cual presenta el conjunto de premisas fundamentales que permiten delimitar los niveles de estudio, determinar las fuentes, elegir la zona de trabajo, seleccionar las manzanas y definir el período cronológico (ver gráfico 2).

Como segunda etapa está la cognitiva, la cual corresponde al proceso de conocimiento y entendimiento, es decir donde se aprende del territorio. Allí se manejan variables cualitativas y cuantitativas que se consideran útiles para trabajar, con el propósito de establecer categorías de grupos afines.

Por su parte, la tercera etapa, la analítica, se ocupa de evaluar las categorías establecidas, a partir de la confrontación de atributos de valor espacio-temporales. De esta manera, los atributos considerados son: permeabilidad, legibilidad, equilibrio, funcionalidad, flexibilidad, representatividad, permanencia, integralidad (cfr. Bentley et al., 1999)⁷. Estos permitirán posteriormen-

6 Las áreas de manejo se entienden como conjuntos prediales con características homogéneas.

7 Explora una serie de conceptos encauzados a dar vitalidad al diseño urbano, retomando preceptos como la permeabilidad, variedad, legibilidad, versatilidad, imagen visual apropiada y personalización.

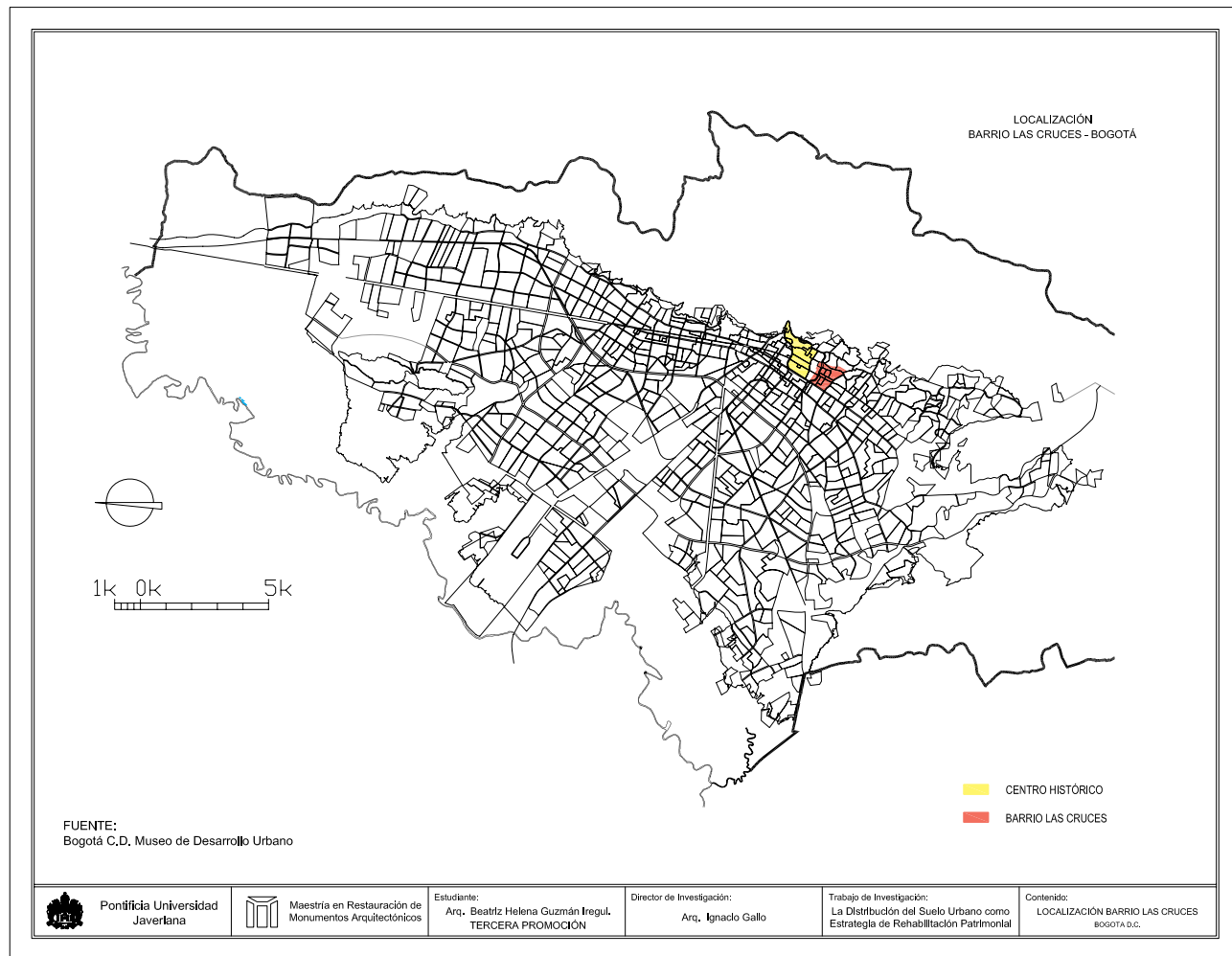


Gráfico 3.

te, determinar las fortalezas y deficiencias de cada categoría.

Por último, la etapa interpretativa, recombina y compara los resultados obtenidos anteriormente, reagrupándolos en áreas de manejo y cotejándolos con los criterios de valor propuestos –condiciones de habitabilidad, sostenibilidad, competitividad y equidad–, con el propósito de examinar las acciones adecuadas a sus características particulares y definir los instrumentos de gestión apropiados para cada área de manejo.

ESTUDIO DE CASO BARRIO LAS CRUCES, BOGOTÁ

Como continuación al proceso, se aplica la metodología a un territorio específico. Éste por sus características particulares determina un tipo de requerimientos que la recalifican y le imprimen diversidad. En este caso el territorio de estudio está inscrito en el centro tradicional de la ciudad de Bogotá, en el barrio Las Cruces⁸, lo cual hace que las condiciones patrimoniales del sector sumadas al proceso de deterioro constante y creciente que describe sean el principal elemento dis-

8 El barrio Las Cruces ha sido manejado al interior de la Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos como laboratorio urbano durante los últimos cinco años por lo cual el cúmulo de información que se ha logrado producir permite abordar el territorio con una mayor responsabilidad al contar con insumos actualizados y confiables.

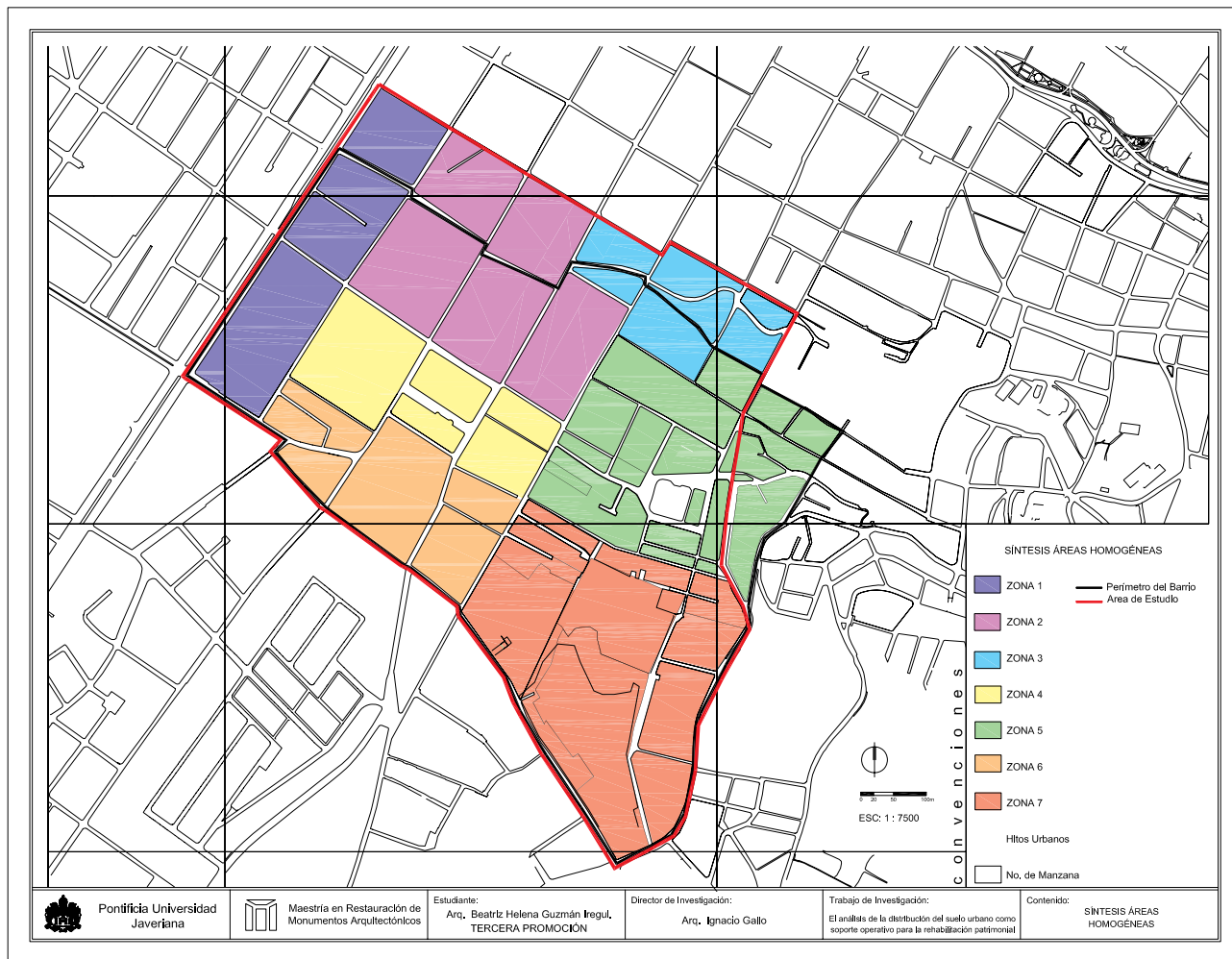


Gráfico 4.

tintivo a ser confrontado con la necesidad inminente de su rehabilitación patrimonial. (ver gráfico 3)

Igualmente se advierte que el territorio elegido asume un papel indispensable para la estructuración, ejemplificación y experimentación de la propuesta metodológica. Lo anterior en razón a que los requerimientos que proceden de la concepción inicial del planteamiento, se ven plasmados en el barrio ya que éste reúne condiciones tales como: una cuota de valores urbano-arquitectónicos; una estructura predial subdividida y altamente ocupada –lo cual revierte en poca eficiencia y gran consumo de suelo; una oferta aislada de suelo formada por sustitución edilicia

incontrolada; una tendencia por aumentar los usos terciarios, lo cual degrada la coherencia del programa arquitectónico original;- un extendido y creciente deterioro arquitectónico y contextual; y una difusa calidad habitacional.

Por este motivo, al haber sido consumido por el crecimiento urbano, se transforma de ser un barrio constituyente de la periferia sur del total de la ciudad a ser hoy día parte de la periferia del centro histórico. Esto acarrea serias implicaciones para su desarrollo dado que al convertirse en un barrio más de los que componen el centro tradicional, tiende progresivamente a perder autonomía, y repercute en su capacidad para sostenerse y revitalizarse a sí mismo. Esta característica

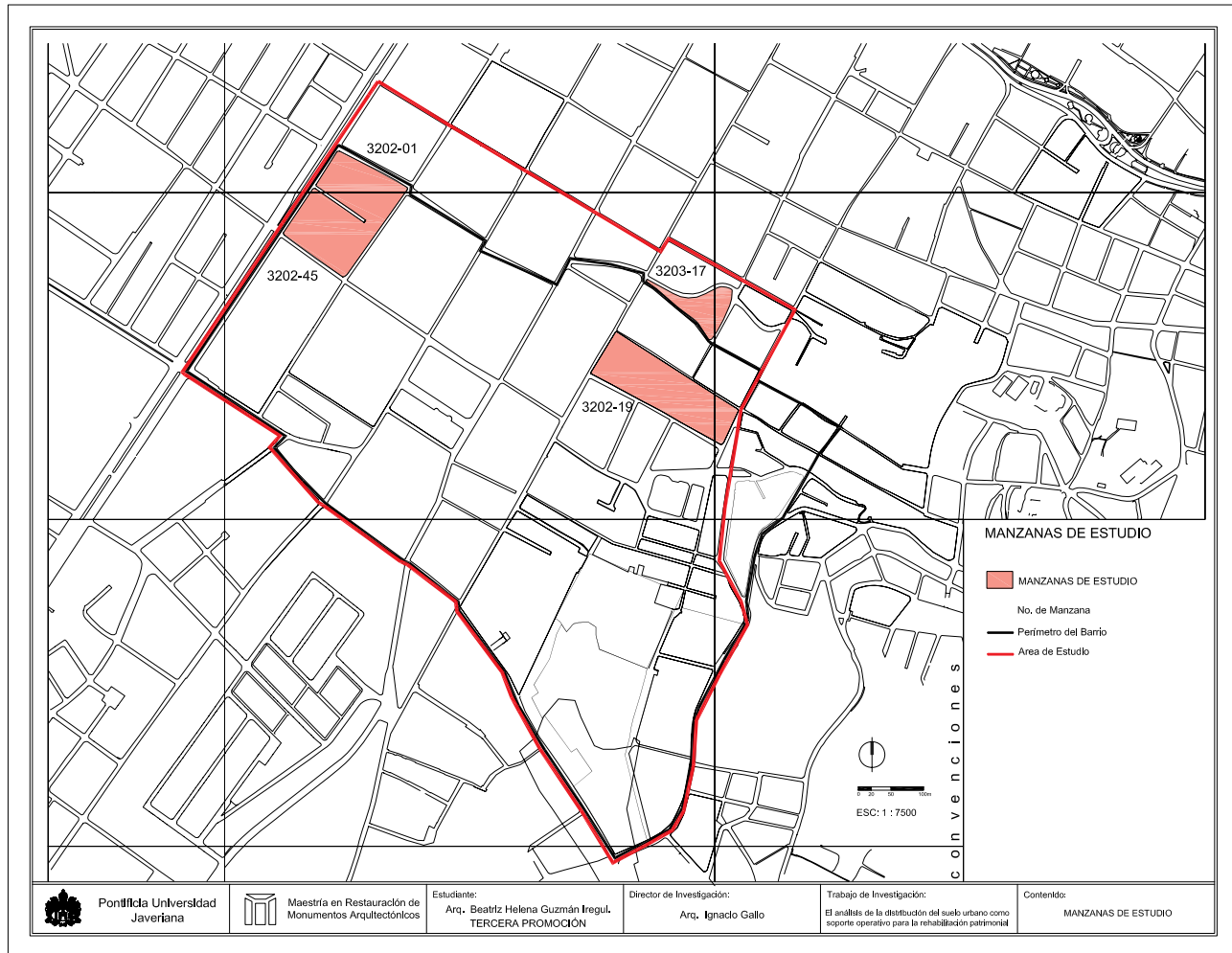


Gráfico 5.

lo hace ser dependiente del centro histórico en muchos servicios y equipamientos, lo conduce a ser refugio y establecimiento progresivo de población de bajos ingresos y lo relega a una parca participación en los procesos de mejoramiento y rehabilitación previstos por la ciudad.

RESULTADOS OBSERVADOS DURANTE LA APLICACIÓN METODOLÓGICA

Una vez definidas y delimitadas las áreas homogéneas a trabajar, se procedió a se-

leccionar manzanas tipo para su estudio de acuerdo con ciertos criterios básicos que les permitieran ser aptas al momento de la profundización⁹.

De esta manera se seleccionaron cuatro manzanas tipo¹⁰, cuyas particularidades ejemplifican las manifestaciones representativas del área homogénea a la cual pertenecen y exponen una muestra representativa de la situación predial y morfológica del barrio Las Cruces y de su borde inmediato (ver gráficos 4 y 5).

9 Para la selección se consideró como requerimiento indispensable que: las manzanas fueran diferentes en cuanto a la distribución predial, usos, ocupación, proporción y altura; presentaran una morfología disímil, es decir, patrones geométricos diversos – rectangular, cuadrado, orgánico, etc.; y tuvieran diferentes posibilidades de intervención de acuerdo a sus potenciales.

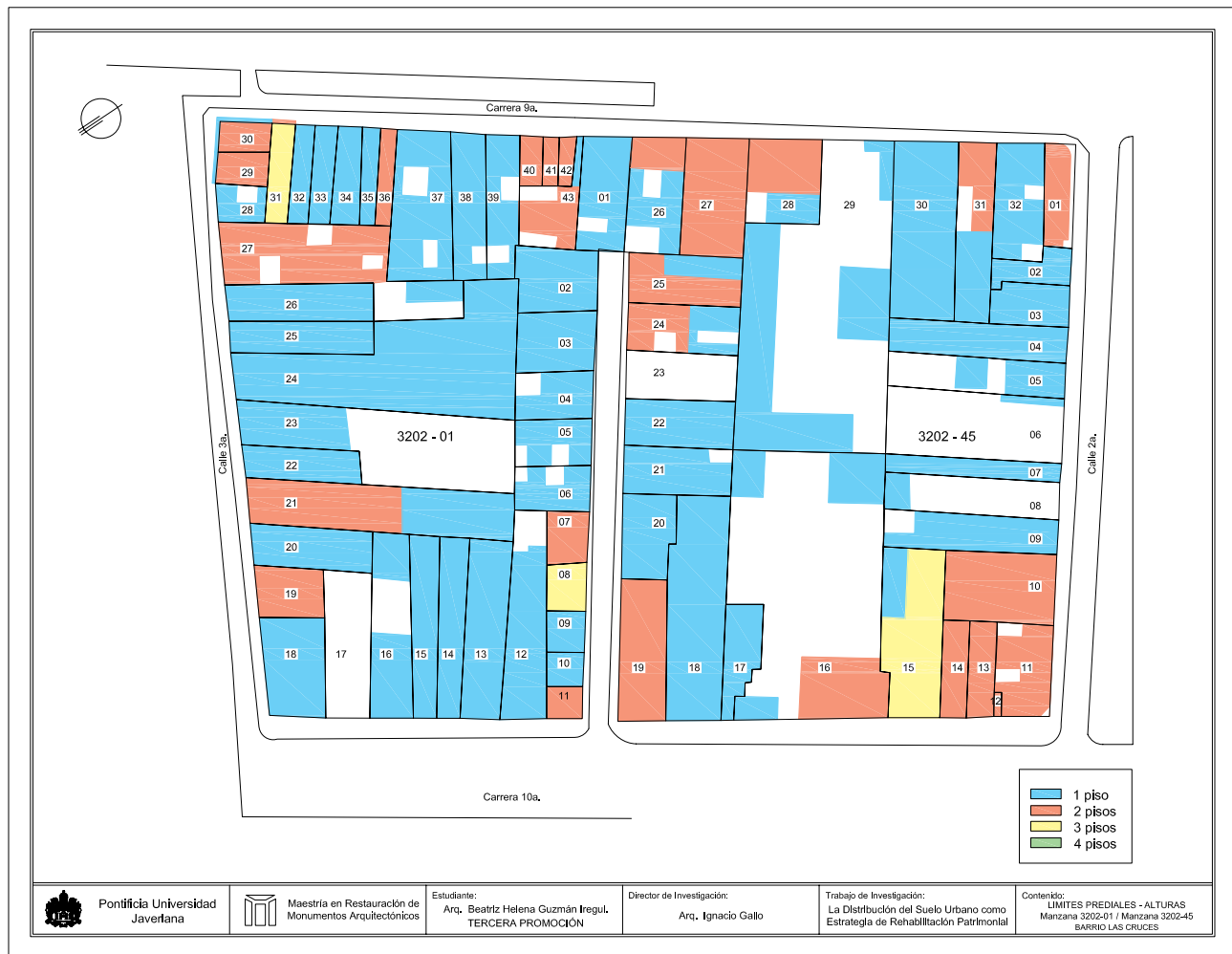


Gráfico 6.

El análisis de la muestra predial seleccionada arrojó como condiciones promedio las siguientes: la forma predial rectangular alargada; la posición edilicia es la resultante de la unidad entre medianeras con un patio o aislamiento; el área predial, 263 m²; el área construida, 255 m²; la altura es representada con un mínimo nivel de edificabilidad (1 piso); el principal uso del suelo es la vivienda; la ocupación corresponde a un 80% del área predial total; y la proporción es de 1:3. Adicionalmente, en el ejercicio de conocer este territorio se concluye que:

a. Situación de las variables prediales

- Para abordar el objeto de estudio –el predio– es preciso descomponerlo en variables fundamentales que permitan establecer comparaciones y diferencias. Factores independientes que otorguen mediciones y valores. Para el caso se determinaron cuatro variables propias y complementarias de la estructura predial: ocupación, altura, límites prediales y usos del suelo. De esta forma, las variables permiten establecer resultados concluyentes,

10 Las manzanas seleccionadas según su número catastral son la 3202-01, 3202-45, 3202-19, las cuales pertenecen al barrio Las Cruces y la 3203-17, perteneciente al barrio Santa Bárbara, que al hallarse en el borde limítrofe con el barrio principal de estudio, posee características semejantes a éste y en consecuencia resulta integrado a sus particularidades de manera frecuente y reiterativa tanto en los estudios de las fuentes referenciales como en el presente.

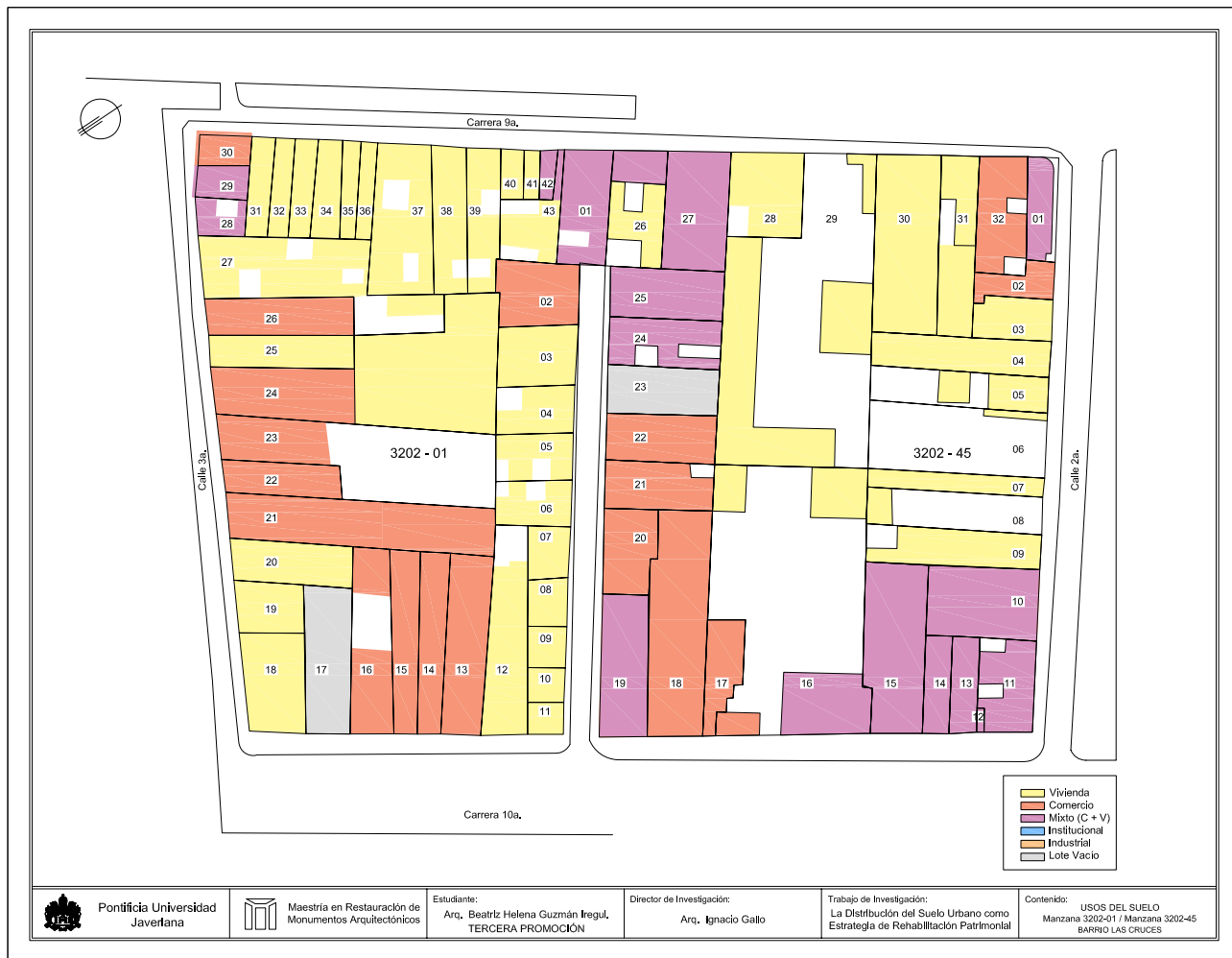


Gráfico 7.

que dan luces para conocer la situación de las manzanas de estudio.

- La ocupación permite establecer una alta densificación caracterizada por la expansión en superficie mas no en altura. Lo que confirma una saturación del tejido manifestada con una ocupación promedio mayor a las tres cuartas partes del área total. Igualmente permite comprobar que el área total de las manzanas no influye en el grado de subdivisión de las mismas y que la forma cuadrada favorece a la obtención de predios de mayores proporciones.
- Por su parte la variable altura presenta un mínimo aprovechamiento dentro de la

muestra, por lo cual genera un desarrollo ineficiente y expansivo en superficie (ver gráfico 6).

- En cuanto a la variable frente-fondo se observa que la geometría de la manzana influye en el modo de partición y predispone la forma de los predios. Adicionalmente, se determina que el promedio de profundidad predial supera tres veces al frente en la mayoría de los casos.
- De la variable usos del suelo se puede concluir que el uso principal de las manzanas es el residencial seguido por el comercio y la industria en menor proporción (ver gráfico 7).

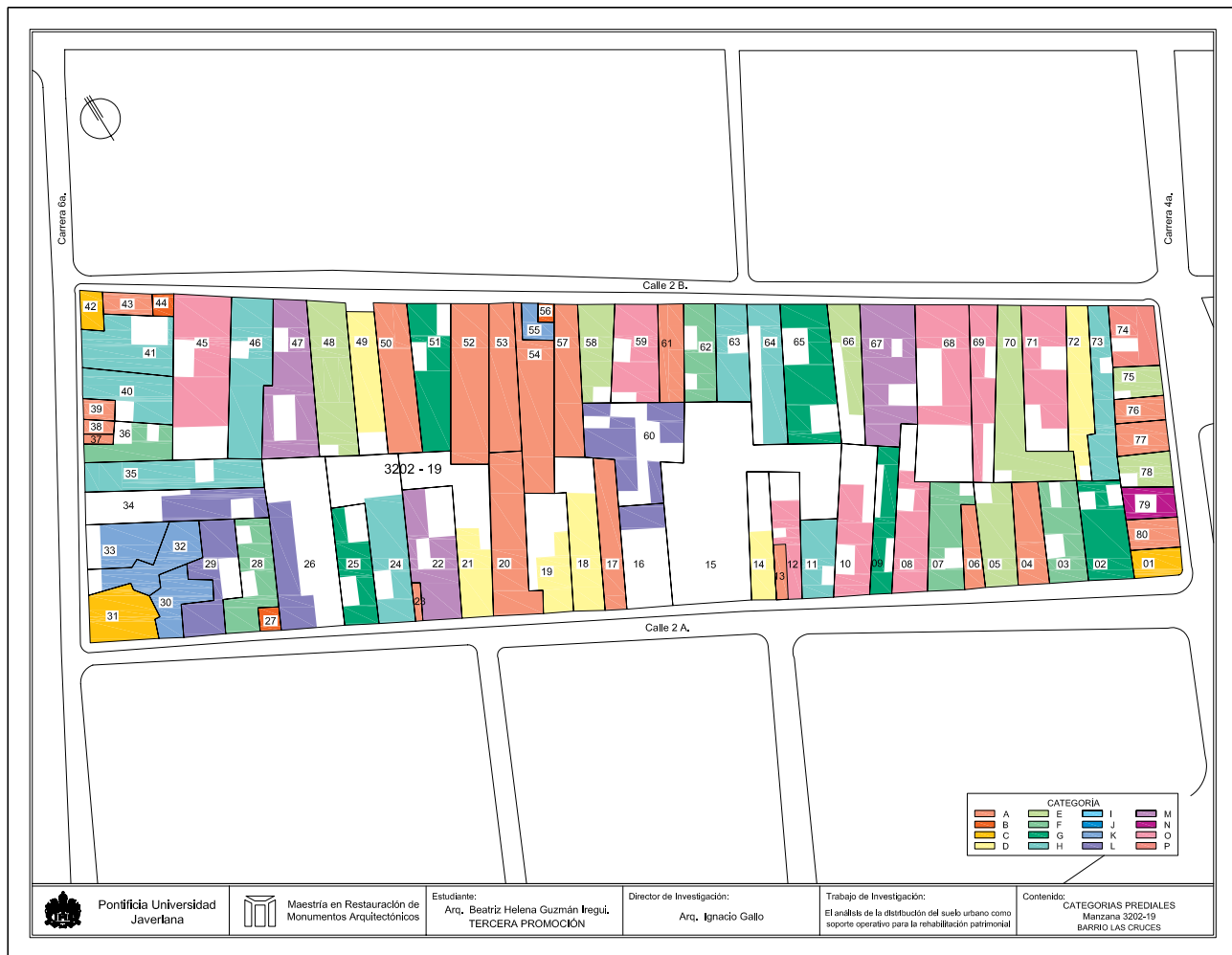


Gráfico 8.

b. Balance de las relaciones prediales

Acorde con las anteriores variables y sus conclusiones generales se catalogan los predios según características afines, lo cual permite visualizar las potencialidades prediales y realizar un balance de sus relaciones.

- En este marco de relaciones, se determina que a menor altura edilicia mayor es la ocupación predial. Por ello sería viable elevar el nivel de edificabilidad para liberar áreas libres y generar una mejor proporción lleno-vacío.
- Se observa que cuando la proporción frente-fondo da como resultado una for-

ma predial rectangular alargada o cuando el predio posee áreas generosas, éstas predisponen a la ocupación extensiva en primer piso y desmotivan el crecimiento en altura (ver gráfico 8).

- La tendencia a intensificar el uso e incluir una actividad complementaria a la residencial, compromete en su mayoría la preservación de las áreas libres.
- El aumento de la altura no aparece relacionado con factores que permitan inferir un patrón o una regularidad específica, es decir, no depende de cualidades locativas, área predial, uso del suelo, proporción frente-fondo, entre otras, sino

que se concede indistintamente al tipo de predio (ver gráfico 9).

c. Acciones dentro de las áreas de manejo

Dentro del ejercicio de interpretación y correspondencia de resultados se determinan las acciones e instrumentos de gestión recomendados a partir de la definición de las áreas de manejo o conjuntos prediales homogéneos. De allí se concluye que:

- En principio, en cuanto a las acciones prediales propuestas por área de manejo es pertinente aclarar que éstas procuran en su mayoría la preservación de la edificación existente sea cual sea su estado de conservación. Esto se debe a que en esencia, la investigación no pretende profundizar en el carácter edilicio en sí mismo, remitiéndose específicamente a las relaciones que éste establece con el área predial (ocupación, aislamiento, distribución, altura). Por lo anterior, las acciones propuestas pueden llegar a ser más o menos radicales en cuanto al grado de intervención que se acometa, en la medida en que se evalúe detalladamente el caso particular de cada inmueble.
- Las áreas de manejo representan las especificidades de cada manzana, lo cual impide su generalización. No obstante, su comportamiento bajo patrones recurrentes, permite reconocer una serie de conductas características entre las cuales se encuentran: la concentración edilicia en las esquinas, la intención inicial por conservar aislamientos posteriores y la actual tendencia a ocuparlos, la adición de unidades adyacentes con tipología continua, la propensión de las subdivisiones prediales por repartir el territorio y con-

servar la forma rectangular alargada del predio inicial, la continuación del paramento y la preservación de un bajo nivel de edificabilidad.

- Las acciones más frecuentes dentro de las sugeridas de acuerdo al análisis son, la generación o equilibrio de aislamiento, el establecimiento de englobes o fusión predial, la consolidación del uso residencial y la optimización de la posición de esquina (ver gráfico 10).
- Complementariamente, los requerimientos humanos-urbanos del habitar funcionan como objetivos a alcanzar a partir de la ejecución de las acciones propuestas, en este orden de ideas, los más usuales son nivelar la proporción del área libre y la construida, controlar la densidad ocupacional, contribuir a una buena distribución edilicia, posibilitar las acciones colectivas, facilitar la preservación de los inmuebles y potenciar las disposiciones prediales singulares.

De otra parte los instrumentos de gestión recomendados para acometer acertada y ágilmente la rehabilitación patrimonial se determinan de acuerdo a las condicionantes establecidas por las acciones de cada área de manejo. Por lo tanto, estos instrumentos se ajustan a las particularidades de cada manzana. Desde esta óptica los más recurrentes son: la compensación en niveles de edificabilidad, la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes y el reajuste de suelos.

EL ANÁLISIS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO





























Categorización de las Posibilidades Prediales - Aplicación Actual								
Barrio Las Cruces			Zona Homogénea 5.			Manzana 3202 - 19		
Categoría	Forma Predial	Posición Edificatoria	Tipos de Ocupación y Aislamiento	Proporción Frente-Fondo	Altura Promedio	Índice Ocupación/ Construcción	Usos Existentes	Predios por Categoría
A	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua Sin Aislamiento	 Area Predial 102 m2 Area Construida 283 m2	Rango 1:4 Frente 5m Fondo 19m	 1 piso	Índice Ocup. 0.1 Índice Const. 2.7	Vivienda 16 Mixto 1 Institucional 1 Industrial + Viv. 1 Total predios 19	4. 6. 13. 17. 20. 23. 37. 38. 39. 43. 50. 52. 53. 54. 57. 61. 76. 77. 80.
B	Cuadrado Regular	Unidad entre Medianeras Continua Sin Aislamiento	 Area Predial 51 m2 Area Construida 57 m2	Rango 1:1 Frente 4m Fondo 4m	 1 piso	Índice Ocup. 0.1 Índice Const. 1.1	Vivienda 3 Total predios 3	27. 44. 56.
C	Trapezoidal Regular	Unidad Esquinera Continua Sin Aislamiento	 Area Predial 139 m2 Area Construida 135 m2	Rango 1:1 Frente 9m Fondo 8m	 1 piso	Índice Ocup. 0.1 Índice Const. 0.9	Vivienda 3 Total predios 3	1. 31. 42.
D	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Aislamiento Posterior	 Area Predial 194 m2 Area Construida 214 m2	Rango 1:5 Frente 6m Fondo 30m	 1 piso	Índice Ocup. 0.7 Índice Const. 1.1	Vivienda 4 Institucional 1 Industria 1 Total predios 6	14. 18. 19. 21. 49. 72.
E	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Aislamiento Posterior Parcial	 Area Predial 158 m2 Area Construida 256 m2	Rango 1:3 Frente 7m Fondo 22m	 1 piso	Índice Ocup. 0.9 Índice Const. 1.6	Vivienda 6 Mixto 1 Total predios 7	5. 48. 58. 66. 70. 75. 78.
F	Cuadrado Regular	Unidad entre Medianeras Continua con Doble Patio	 Area Predial 149 m2 Area Construida 140 m2	Rango 1:3 Frente 7m Fondo 20m	 1 piso	Índice Ocup. 0.8 Índice Const. 0.9	Vivienda 4 Comercio 1 Total predios 5	3. 7. 28. 36. 62.
G	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Doble Patio Cruzado	 Area Predial 200 m2 Area Construida 210 m2	Rango 1:4 Frente 8m Fondo 27m	 1 piso	Índice Ocup. 0.8 Índice Const. 1.0	Vivienda 4 Industria 1 Total predios 5	2. 9. 25. 51. 65.
H	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Patio Intermedio	 Area Predial 198 m2 Area Construida 184 m2	Rango 1:4 Frente 7m Fondo 27m	 1 piso	Índice Ocup. 0.8 Índice Const. 0.9	Vivienda 8 Mixto 1 Total predios 9	11. 24. 35. 40. 41. 46. 63. 64. 73.
I	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Doble Claustro						
J	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Doble Patio Cruzado y Claustro						
K	Irregular Atípico	Unidad entre Medianeras Continua sin Aislamiento	 Area Predial 105 m2 Area Construida 95 m2	Rango 1:6 Frente 9m Fondo 56m	 1 piso	Índice Ocup. 0.9 Índice Const. 0.9	Vivienda 2 Comercio 1 Industria 1 Total predios 4	30. 32. 33. 55.
L	Irregular Atípico	Unidad entre Medianeras Continua con Aislamiento o Patio	 Area Predial 278 m2 Area Construida 247 m2	Rango 1:3 Frente 11m Fondo 27m	 1 piso	Índice Ocup. 0.5 Índice Const. 0.9	Vivienda 5 Total predios 5	16. 26. 29. 34. 60.
M	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Patio y Claustro	 Area Predial 283 m2 Area Construida 229 m2	Rango 1:4 Frente 9m Fondo 29m	 1 piso	Índice Ocup. 0.8 Índice Const. 0.8	Vivienda 3 Total predios 3	22. 47. 67.
N	Rectangular Alargado	Unidad entre Medianeras Continua con Claustro	 Area Predial 68 m2 Area Construida 52 m2	Rango 1:2 Frente 6m Fondo 10m	 1 piso	Índice Ocup. 0.8 Índice Const. 0.8	Vivienda 1 Total predios 1	79.
O	Irregular Alargado Atípico	Unidad entre Medianeras Continua con Patio Intermedio y Posterior	 Area Predial 250 m2 Area Construida 343 m2	Rango 1:4 Frente 8m Fondo 31m	 1 piso	Índice Ocup. 0.7 Índice Const. 1.3	Vivienda 7 Mixto 1 Total predios 8	8. 10. 12. 45. 59. 68. 69. 71.
P	Cuadrado Regular	Unidad Esquinera Continua con Aislamiento o Patio	 Area Predial 117 m2 Area Construida 153 m2	Rango 1:1 Frente 11m Fondo 11m	 2 pisos	Índice Ocup. 0.9 Índice Const. 1.3	Vivienda 1 Total predios 1	74.

Gráfico 9.

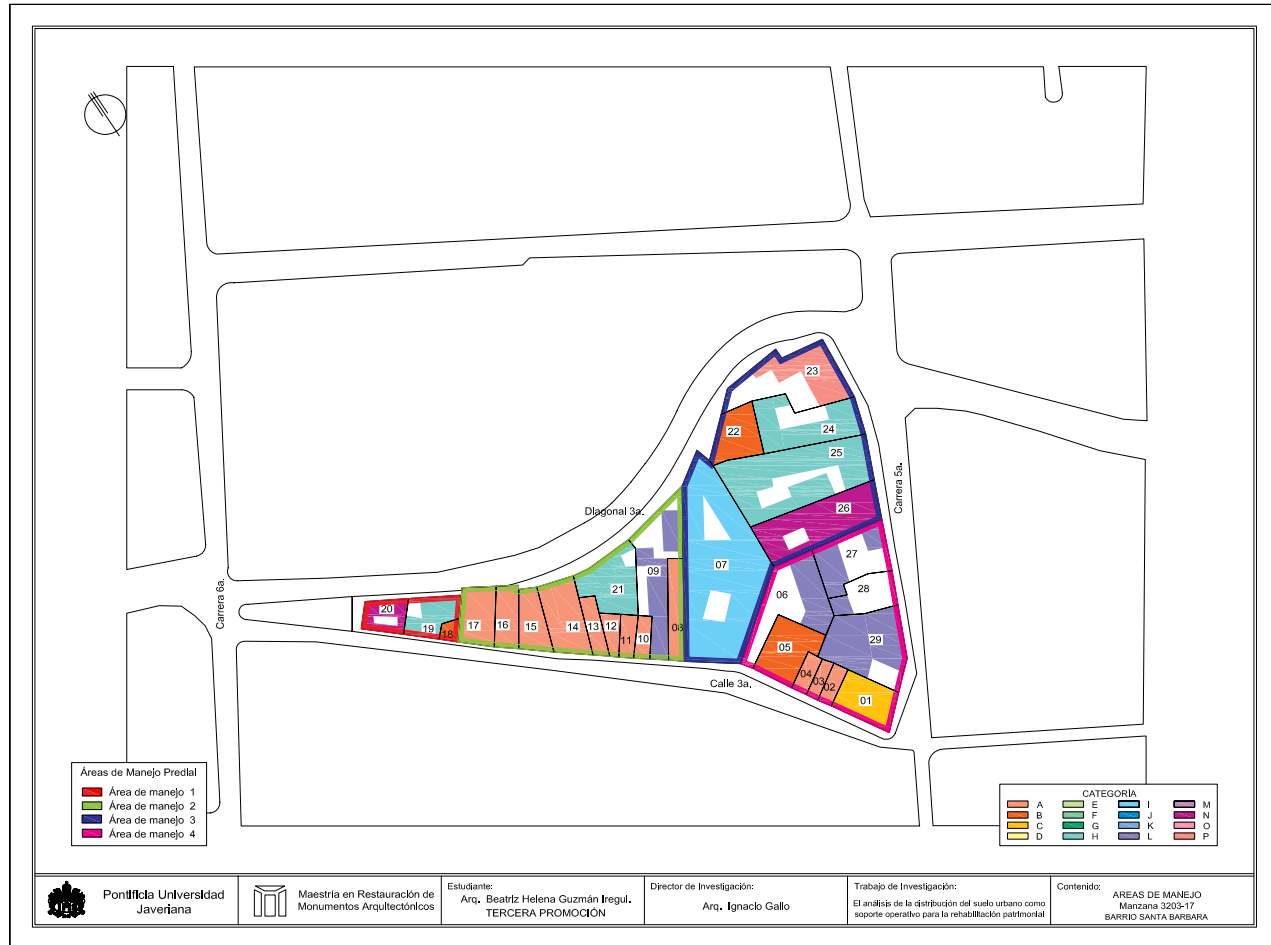


Gráfico 10.

PERTINENCIA DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA APLICADA

En síntesis, la pertinencia de formular una metodología predial aplicada como aporte al patrimonio urbano se centra en que ésta es de gran utilidad para conocer, valorar y abordar de manera responsable las intervenciones en los sectores de interés patrimonial. Y aunque se reconoce que la metodología de análisis puede llegar a ser adaptada para la investigación de otros sectores de la ciudad, se advierte que para las áreas con valores patrimoniales logra ser un insumo fundamental para identificar las potencialidades de lo existente y así promover su preservación.

Igualmente, el análisis predial permite prefigurar y planear la intervención a partir

de una producción respetuosa de nuevos elementos, dado que facilita reconocer las tendencias de los atributos encontrados en el análisis de lo existente, para implementarlos en la nueva ocupación. Tendencias tales como las dinámicas de distribución, patrones de ocupación, disposiciones de uso del suelo, afectaciones formales, entre otros procesos que ayuden a deducir tratamientos adecuados.

De la misma manera, el análisis actualizado de la estructura predial posibilita la regulación de los procesos urbanos tales como la subdivisión, el englobe y la ocupación predial, dado que se constituye en un instrumento de juicio para evaluar la incidencia de estos cambios sobre la estructu-

ra urbana preexistente (Cortés et al., 1995, 37). Además, el análisis predial como herramienta administrativa establece regularidades, valoraciones patrimoniales, históricas o documentales e identifica singularidades que guían las formas de intervención sobre el suelo urbano y el patrimonio edificado. Es de resaltar entonces, que una de las principales aplicaciones de este tipo de análisis es la encargada de emplearlos como productores de materia prima para la elaboración de normativa. Poseer el registro de la estructura predial del lugar permite comparar evoluciones y procedimientos, por convertirse en un documento histórico de estudio y consulta el cual beneficia el quehacer propuesta-regulación de la reglamentación.

En esta línea normativa, los análisis prediales guían la generación de pautas para la elaboración de planes parciales, proyectos urbanos, autorización de subsidios y en general todas las acciones conducentes a la realización de actuaciones urbanas de impacto colectivo, acordes con una visión urbana particular.

Al respecto, el establecimiento de la ley 9 de 1989 -Reforma Urbana-, amplía los mecanismos de gestión del suelo disponibles tanto para el sector público como para el privado y genera un marco de regulación e intervención para el mercado de la tierra (Vejarano y Salazar, 2001). Sin embargo, aunque su operatividad e instrumentación aplicada todavía es precaria y va dirigida más específicamente a las áreas de redesarrollo, se advierte la existencia de mecanismos de compensación y cooperación que pueden ser aplicados a los sectores con valor patrimonial para aumentar su potencial. Por su parte, la Constitución de 1991 hace referencia directa e indirectamente en varios

artículos a la gestión del suelo lo cual respalda los principios y las bases legales que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital -Decreto 619 de 2000-, los cuales estructuran el marco normativo y otorgan la base de soporte para la intervención sobre el suelo urbano aplicado a las áreas con valor patrimonial.

Por lo antedicho, se considera relevante la inclusión de este tipo de trabajos en el ámbito de lo patrimonial ya que se reconoce “la necesidad de un conocimiento del objeto antes de pasar a su interpretación” (Panerai et al., 1983, 135). Por tal motivo el complementar el conocimiento que se tiene de estos lugares representativos de la ciudad, estructura un nuevo nivel de reflexión sobre la sostenibilidad y perennidad de la ciudad tradicional.

De este modo, El análisis de la distribución del suelo urbano como soporte operativo para la rehabilitación patrimonial, pretende abrir nuevas posibilidades a la revitalización del patrimonio a partir de la puesta en valor de las potencialidades que representa el abordar el tema de la distribución del suelo urbano a partir de una mirada asociativa, que al ser consciente de los valores individuales preexistentes, logra reconocer en el conjunto beneficios adicionales, los cuales sumados a las demás dimensiones urbanas procuran la satisfacción integral de las demandas y la preservación activa del patrimonio construido.

APORTES Y DESAFÍOS DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA

Hacer aportes metodológicos en torno al manejo e intervención de los sectores patrimoniales, colabora con el proceso de re-

habilitación, porque facilita la inserción de los predios construidos en las dinámicas de mercado y provee mecanismos de sostenibilidad. Así mismo se determina que:

- Entender la permanencia del suelo como una constante sin desconocer que sus atributos son variables, permite enriquecer los instrumentos de gestión del suelo y reivindicar actuaciones pertinentes y singulares para cada contexto.
- No podemos estar ajenos de las nuevas estrategias de gestión y acción, de la integración de diversos actores y del establecimiento de objetivos claros, ya que la intervención sobre el suelo urbano requiere implementar estos elementos, combinarlos y optimizarlos para el fortalecimiento de los sectores patrimoniales.
- El suelo urbano no opera como un agente independiente, por lo tanto, para satisfacer sus inequidades debe ser compensado con intercambios que vinculen sectores de características complementarias.
- Más allá de pensar en el suelo como sinónimo de posesión, pertenencia, arraigo o propiedad, se ha de considerarlo como un insumo de actuación urbana, donde adquiere una dimensión operativa que trasciende de la denominación genérica particular de predio, parcela o lote y adquiere un significado en función de un conjunto predial.
- Devolver la identidad histórico-geográfica al territorio implica explorar y optimizar los valores del lugar insertos en el suelo urbano.
- Desligar lo predial de lo construido en los sectores patrimoniales, implica no sólo negar la evolución conceptual, sino a su vez, retroceder hacia una visión incongruente con la realidad, dado que los dos elementos hacen parte de un todo complementario donde uno y otro, aporta beneficios adicionales que se deben contemplar.
- Formar grupos prediales con intereses comunes en pro de un objetivo colectivo, es una manera de equilibrar el desarrollo urbano y compensar cargas y beneficios.
- El crecimiento de los núcleos habitados es un proceso constante y fluctuante, donde la población aumenta de tamaño, busca adaptarse al entorno y entra en relación directa con el suelo, transformándolo para habitarlo.
- El que prevalezca la tradición predial ante las condiciones de competitividad, debe estar sustentado por determinantes de valoración patrimonial, sostenibilidad y habitabilidad.
- Intervenir sobre la morfología y la estructura predial proporciona una mejor configuración del terreno a urbanizar y facilita el desarrollo integral de los sectores.
- La estrategia de generar formas asociativas entre propietarios otorga viabilidad a la intervención, porque permite establecer una visión conjunta del territorio y facilitar la concepción de soluciones acordes con las necesidades del colectivo, sin priorizar intereses individuales.
- Definir políticas claras de intervención permite la sostenibilidad de los sectores patrimoniales, dado que equilibra el cúmulo de heterogeneidades presentes al momento de gestionar una rehabilitación urbana.

- Una reglamentación restrictiva en sectores declarados de conservación, debe ser acompañada con indemnizaciones, incentivos, exenciones y beneficios directos que permitan a los propietarios estar en igualdad de condiciones a los sectores declarados de desarrollo urbano.
- La adopción de normas que amplíen el índice de ocupación y motiven la edificabilidad hacia el interior del predio sin perder las condiciones de valor de los inmuebles, posibilitan la preservación de la imagen contextual y motivan la activación de los sectores con restricciones normativas.
- La incorporación de estrategias que transformen el uso, ocupación, construcción y en general propendan por un mayor y mejor aprovechamiento de los recursos del territorio, debe ser sopesado por el componente patrimonial con el fin de valorar su incidencia y en todos los casos equilibrar lo conservable con lo rentable.
- Se debe procurar conservar o restaurar la configuración predial original de superficie cuando las cargas y beneficios puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios y no atente contra la estructura edilicia.
- Cuando existan casos donde los inmuebles sean declarados de utilidad pública, interés social o desarrollo prioritario, se primará el interés general sobre el particular para obtener los beneficios que la sociedad requiere.

A modo de conclusión, se manifiesta que el aporte ofrecido por la presente investigación, es el de contribuir para la rehabilitación del patrimonio construido a partir de un equilibrio del suelo urbano y por lo tanto, se ocupa por articular cuatro elementos fundamentales para su consecución: la metodología de análisis, los atributos prediales, los requerimientos de la calidad de vida y la gestión estratégica (ver gráfico 11).

Cada uno de ellos, por su parte, ofrece una acción específica a favor del patrimonio, que permite conocerlo, valorarlo, habitarlo, así como también hacerlo sostenible, competitivo y equitativo. De este modo, el principal desafío de la propuesta es el de transformar la visión sesgada que se tiene de la distribución del suelo y hacerla partícipe del desarrollo urbano, para aprovecharla de la mejor manera y ajustarla a los requerimientos de la demanda a futuro. Requerimientos de orden social como el consumo de suelo urbano –por el cons-

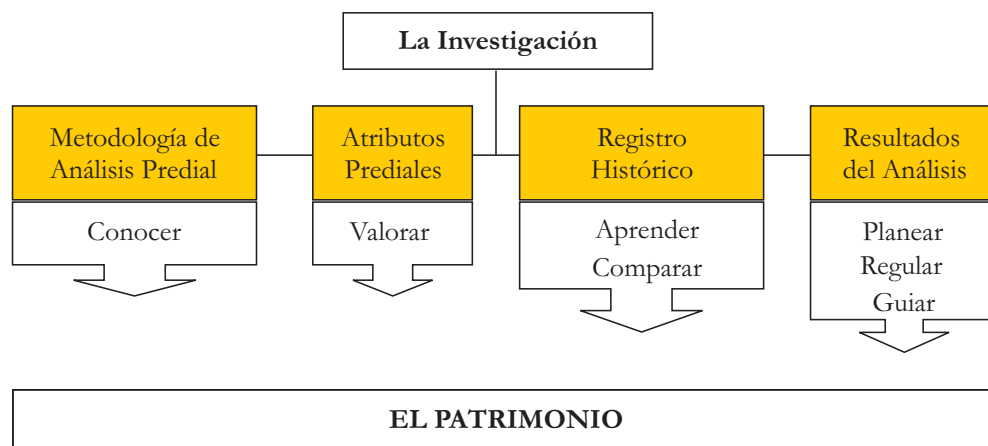


Gráfico 11. Aportes de la investigación.

tante crecimiento poblacional–, de orden económico como el aumento del costo del suelo urbanizable y urbanizado –debido al agotamiento de su disponibilidad– y de orden urbanístico como el incremento de la saturación y sustitución –ocasionado por la condensación masiva y la ineficiente ocupación extensiva del suelo.

En este orden de ideas, se hace imprescindible volver la mirada al centro tradicional, al valor incalculable de su emplazamiento y a las infinitas posibilidades de su optimización. Ver en este ámbito un espacio de acción conjunta para aprovechar eficientemente tanto sus áreas libres como las construidas, de manera que

se ajusten los patrones de ocupación y distribución del suelo a las consideraciones de sus valores arquitectónicos y urbanísticos. A su vez, estimular la adición de población residente a estos sectores y procurar su primacía como lugares de la ciudad portadores de significados simbólicos, urbanos y referenciales.

Adicionalmente, al reconocer la vigencia de las áreas centrales es viable trascender la percepción del patrimonio construido hacia una condición de actualidad, que hace posible desmitificar su imagen de obsolescencia para entender que son parte activa del desarrollo urbano tanto presente como futuro.

REFERENCIAS

- Bentley, Ian., et al., *Entornos vitales, hacia un diseño urbano y arquitectónico más humano, manual práctico*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili, 1999.
- Borie, Alain., et al., *Método de análisis morfológico de tejidos urbanos*, París.
- Carrión, Fernando, *Centros históricos de América Latina y el Caribe*, UNESCO, Banco Interamericano de Desarrollo, Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia, Quito, FLACSO.
- Choay, Françoise, *El urbanismo, utopías y realidades*, Barcelona, Lumen, 1965.
- Cortés Solano, Rodrigo, et al., *Poblados de interés patrimonial, manual de reglamentación*, Bogotá, Colcultura, 1995.
- Ezquiaga, José M^a., *Rehabilitación, refuncionalización y gestión de los centros históricos*, marco conceptual, Madrid, inédito, 1999.
- Panerai, Philippe, et al., *Elementos de análisis urbano*, Madrid, Instituto de estudios de administración local, 1983.
- Rossi, Aldo, *La arquitectura de la ciudad*, Barcelona, Gustavo Gili, 1979.
- Vejarano, María Clara y José Salazar, *Gestión del suelo urbano*, Revista Foro: Territorio, ciudad y democracia, Bogotá, 2001.
- Waisman, Marina, *La arquitectura descentrada*, Bogotá, Escala, 1995.