

**X SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN URBANA Y REGIONAL  
POLÍTICAS DE VIVIENDA Y DERECHOS HABITACIONALES**  
**Reflexiones sobre la Justicia Espacial en la Ciudad Latinoamericana**  
Asociación Colombiana de Investigadores Urbano Regionales – ACIUR–  
Facultad de Arquitectura y Diseño, Pontificia Universidad Javeriana

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

**Germán Montenegro Miranda**  
Arquitecto, Mg. en Paisajismo  
Profesor investigador, Facultad de Arquitectura y Diseño,  
Pontificia Universidad Javeriana  
Septiembre 19 de 2012

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

*Contenido:*

## 1. INTRODUCCIÓN:

Reedificación y urbanización: dos formas de renovación urbana en Bogotá  
Compactación o saturación

## 2. EL PAISAJE URBANO: UN ESQUEMA METODOLÓGICO

## 3. REEDIFICACION Vs. REURBANIZACIÓN: CASOS COMPARADOS:

BD Bacatá

Plan Parcial Estación Central

3.1. Origen según contextos locales y globales.

3.2. Parámetros normativos de aprobación

3.3. Localización en el contexto de los rascacielos

3.4. Relación con la estructura funcional y de servicios

4.5. Escala y legibilidad visual de la forma metropolitana en

## 4. CONCLUSIONES Y PUNTOS DE DISCUSIÓN

## 1. INTRODUCCIÓN:

# RENOVACIÓN URBANA BOGOTÁ ENTRE REEDIFICACIÓN O REURBANIZACIÓN PLANEADA.

### Reedificación:

- Reemplazo de edificaciones de tejidos previamente urbanizados.
- Intervenciones predio a predio o por englobe dentro de una misma manzana, aprobadas por norma de los tratamientos denominados de **Consolidación Urbanística**.
- Actuación de iniciativa **privada** (agentes del mercado inmobiliario).
- Redensificación que aumenta edificabilidad y ocupación en barrios que no han cumplido su ciclo de vida.
- Posibilidad del cambio de patrón morfológico sin modificar-actualizar estructura funcional y de servicios.

----- **La acción más transformadora del paisaje urbano y de verticalización por área.**

### Reurbanización Planeada:

- Actuaciones basadas en un proyecto urbano planeado.
- Reformulan la estructura urbana y los patrones morfológicos del trazado.
- Actuación de iniciativa **pública y privada**.
- Permite reajuste de tierras para redistribución equilibrada del espacio publico-privado.
- Estándares urbanísticos de estructura ecológica, espacio público, vialidad, ocupación y edificabilidad, acordes con una nueva densidad.
- Determina cargas y beneficios urbano y paga las plusvalías.

----- **La acción menos incidente en la transformación del paisaje, hasta el momento, con pocos proyectos, pese al número de planteamientos producidos.**

## 1. INTRODUCCIÓN:

# RENOVACIÓN URBANA BOGOTÁ Y SU PAPEL FRENTE A LA COMPACTACIÓN O SATURACIÓN DEL CENTRO:

### Compactación:

- Estrategia de redensificación del centro urbano, a partir del agotamiento de suelo de expansión en Bogotá.
- Reduce la presión de la ciudad sobre los ecosistemas circundantes y controlar la huella ecológica.
- Equilibra las condiciones ambientales –calidad perceptual– del paisaje urbano.
- Favorece la proximidad, tiempos de viaje, movilidad blanda, interacción social y condiciones ambientales en general (reduce emisión gases tóxicos).

### Saturación:

- Sobrecarga de la **estructura funcional y de servicios**, en los sistemas de transporte, espacio público, equipamientos y servicios públicos.
- Atenta contra la calidad de vida y las necesidades funcionales básicas de la población, ya que origina, congestión, contaminación, carencia de espacios de esparcimiento.
- Hechos contruidos irreversibles.
- Se produce a partir de la presión de aumento de los estándares de ocupación y edificabilidad para la rentabilidad en el mercado inmobiliario.

## 1. INTRODUCCIÓN:

### LA **COMPACTACIÓN** EN EL MARCO DE LAS INTENCIONES TÉCNICAS DE LA PLANEACIÓN TERRITORIAL DE BOGOTÁ:

- 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).
- 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).
- 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).

### LA **SATURACIÓN** EN EL MARCO DE UNA NORMATIVA QUE FAVORECE MERCADO INMOBILIARIO:

- Manifestaciones de la fase del neoliberal relacionadas con una “nueva informalidad” (Müller & Mertins, 2007)
- Escaso control del estado sobre la construcción de lo público.
- Empoderamiento de la actuación privada **GLOBAL**, en la resolución de los servicios básicos bajo esquemas de mercado.

## ¿PORQUÉ PENSAR EN EL PAISAJE URBANO A LA HORA DE PLANIFICAR LA FORMA CONSTRUIDA DE LAS CIUDADES? -- ¿QUE BENEFICIOS TRAE?

- *“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)
- La ciudad lleva su propio ritmo, y particularmente en el caso latinoamericano, esta tiende a generar sus procesos, tomando distancia de los planteamientos ortodoxos de la arquitectura, el urbanismo y la planificación: Informalidad tradicional y la emergencia de una “nueva informalidad”.
- La realidad urbana, requieren puntos de vista complementarios, que consideren, aparte de las cuestiones estrictamente técnicas o científicas, instrumentos para entender el “sistema de acciones” (Santos, 2000), referida a la necesidad de entender complejidad de los comportamientos humanos incidentes en la realidad.

### EL PAISAJE URBANO:

- Se refiere al espacio en donde cobran un peso fundamental los procesos tanto **sociales** y **ecológicos** de estructuración permanente (Nogué, 2007).
- Integración teórica necesaria de las perspectivas ecológica y semiótica: forma material —**objeto** que se puede ver, tocar, oler y medir—, y forma pensada,— **sujeto** constructor de identidad a través de los símbolos y signos interpretados por los sujetos— (Palang & Gary, 2003).
- No responde a las cuestiones estrictamente técnicas o científicas, sino que involucra instrumentos para entender el “sistema de acciones” (Santos, 2000), referida a la complejidad de los comportamientos humanos incidentes en la realidad.
- Constituye elementos territoriales que son visibilizados 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).

### 3.1. ORIGEN SEGÚN CONTEXTOS LOCALES Y GLOBALES

BD BACATÁ	PLAN PARCIAL ESTACIÓN CENTRAL
<ul style="list-style-type: none"><li>• Operación en el contexto de global de los negocios inmobiliarios.</li><li>• Promoción 100% privada.</li><li>• Asociación empresarial inmobiliaria y de bienes raíces, compañías de Estados Unidos (N.Y.), España y Colombia.</li><li>• Diseño arquitectónico y de ingeniería, - asociación global- gabinete de arquitectos de Barcelona y una empresa Colombiana de ingenieros.</li><li>• A pesar de su envergadura, se tramita a través de una curaduría urbana y no de Plan Parcial.</li><li>• No se discuten en el ámbito político de la administración distrital.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Operación derivada de la planeación: Plan Zonal del Centro de Bogotá -PZCB-, y Plan de Movilidad Transmilenio.</li><li>• Iniciativa pública, con interés en participación privada.</li><li>• Aprobado mediante Plan Parcial</li><li>• Tiene pendiente resolver la participación privada para el desarrollo inmobiliario.</li><li>• Muy discutido en el ámbito político de la administración distrital, por el Interés de completar la infraestructura de transporte de Transmilenio. (ya ejecutó parte de la infraestructura).</li></ul>



## 3.2. PARÁMETROS NORMATIVOS DE APROBACIÓN

Revista Semana, se expusieron las siguientes causales para la revocatoria de la licencia de construcción de BD Bactá:

(1) No se hizo el Plan Parcial obligatorio, como lo determina el tratamiento de renovación urbana del polígono correspondiente Según la UPZ.

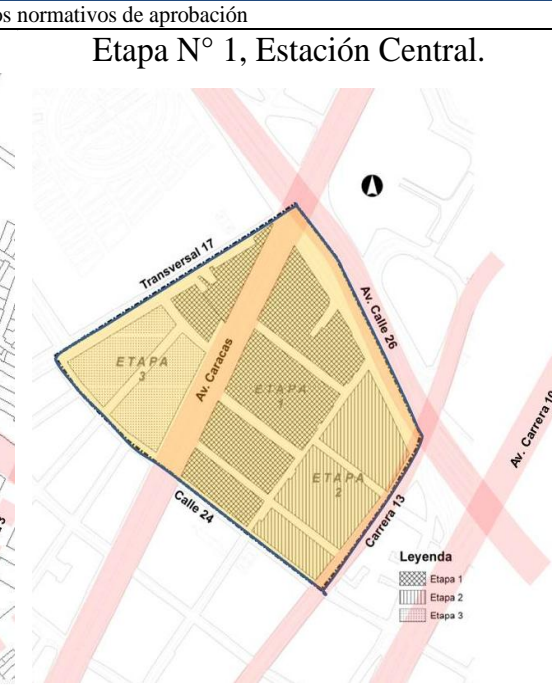
(2) Existe duda sobre los aislamientos exigidos, los cuales debían ser calculados en función de la distancia con las edificaciones vecinas.

(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 constricción de la zona.

(5) Al parecer, no se cobró la plusvalía correspondiente a la mayor edificabilidad.

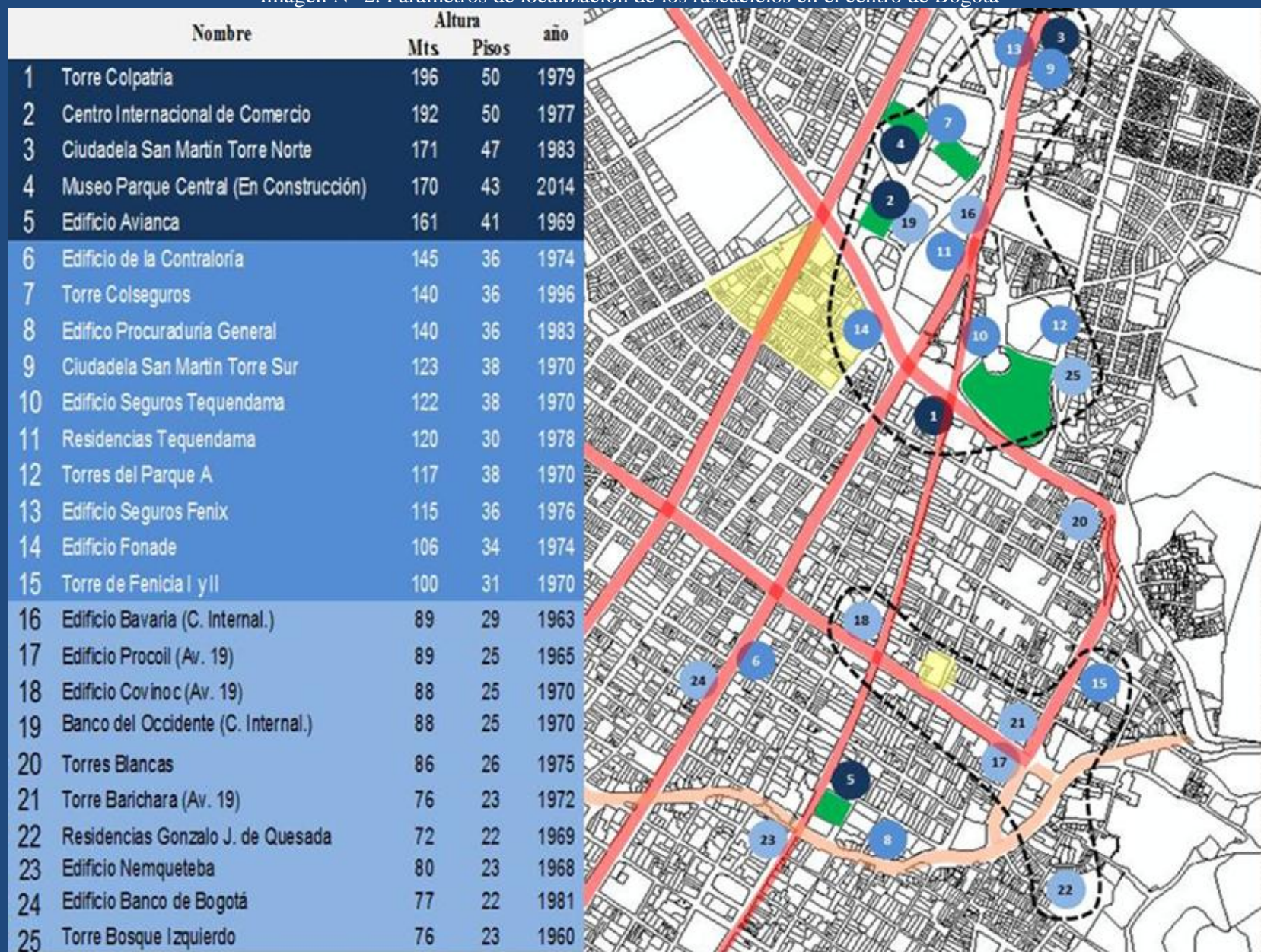
¿Signos de la nueva informalidad?



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 engoble	263 predios
Área bruta		4.378 m <sup>2</sup>	33.341,69 m <sup>2</sup>
Área útil		4.378 m <sup>2</sup>	19.277 m <sup>2</sup>
Cesiones		Por aislamientos y retrocesos	2000 m <sup>2</sup> de espacio publico
Área ocupada		Resultante de retrocesos	14.650 m <sup>2</sup>
Índice ocupación		Resultante de retrocesos	0,76
área construida		<b>114.384 m<sup>2</sup></b>	<b>140.606,46 m<sup>2</sup></b>
Índice de construcción		<b>19, 33</b>	<b>7,13</b>
Altura máxima		Dos torres de 55 pisoa (216 mts) y 67 pisos (2sin plataforma)	20 pisos sobre plataforma
Usos del suelo		Hotel Comercio vivienda oficinas	Infraestructura transporte Comercio Vivienda Oficinas
Parqueo			

### 3.3. PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN SEGÚN LOS RASCACIELOS BOGOTANOS

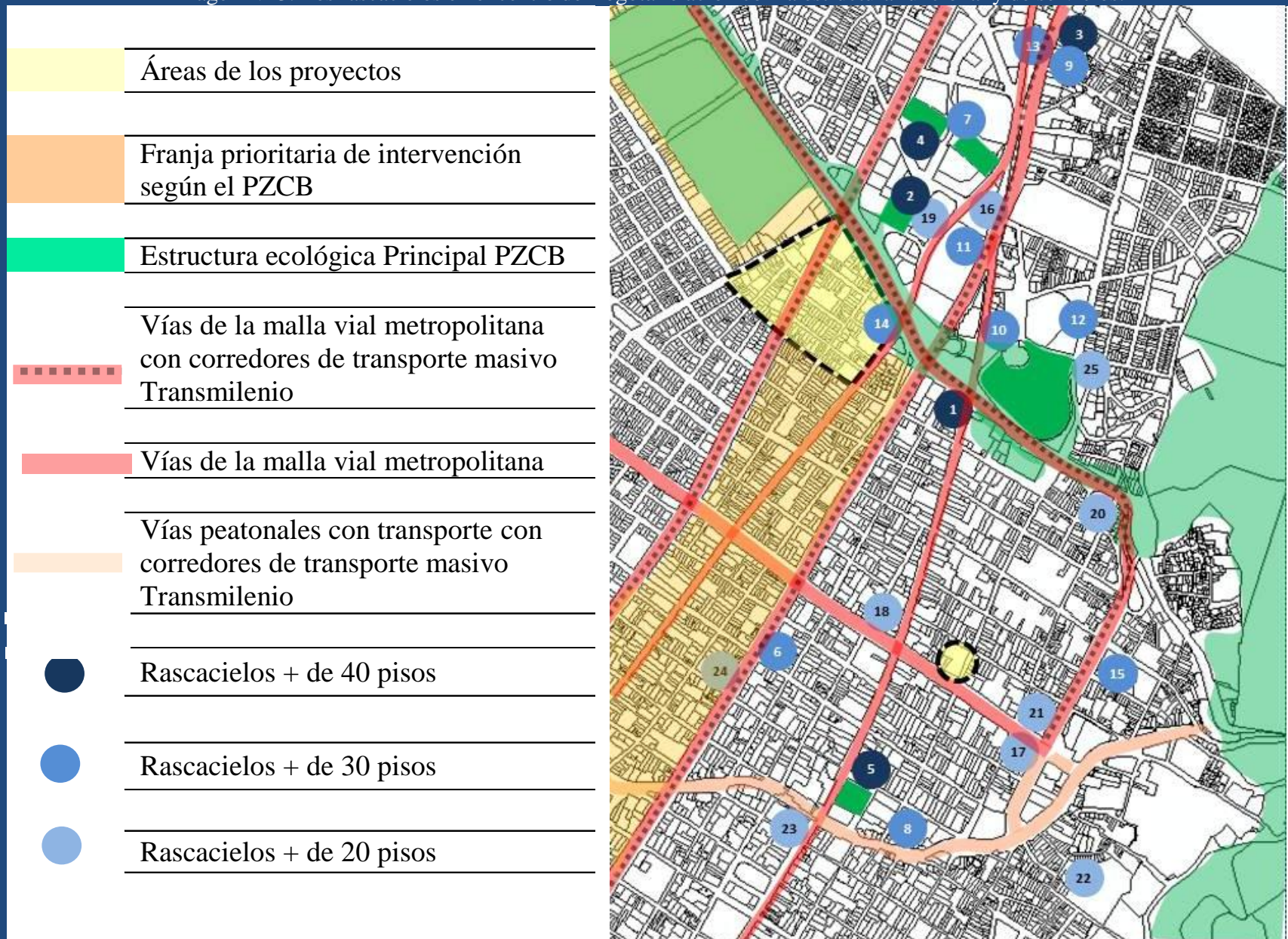
Imagen N° 2. Parámetros de localización de los rascacielos en el centro de Bogotá



Fuente: Construcción propia a partir de información de los proyectos

### 3.4. COHERENCIA Y RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Imagen N° 3. Los rascacielos en el centro de Bogotá relación con la estructura funcional y de servicios.



## 3.4. 5. ESCALA Y LEGIBILIDAD VISUAL DE LOS RASCACIELOS EN BOGOTÁ

### Ámbito Metropolitano

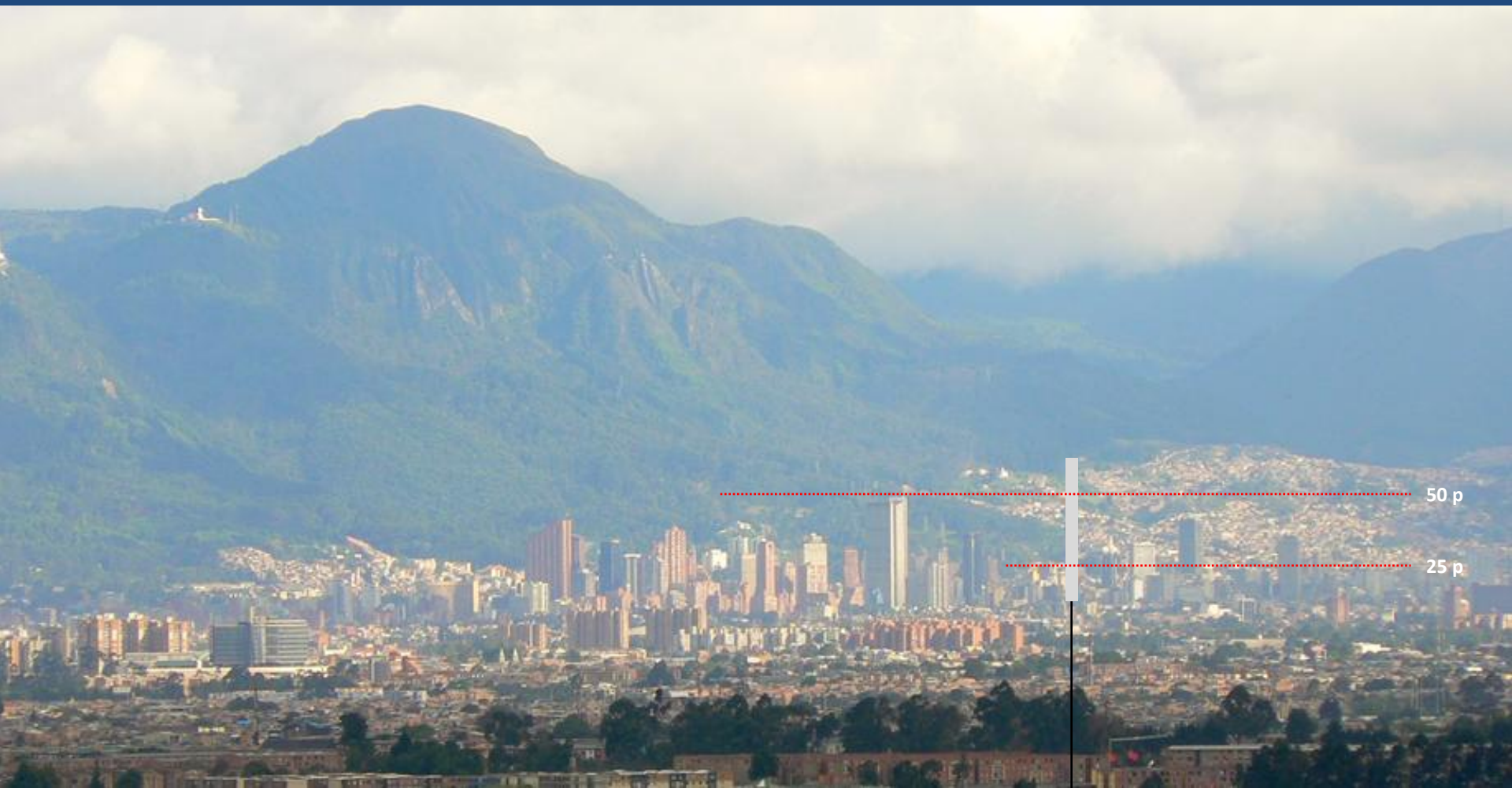


Foto tomada desde Cota, 2012

BD BACATÁ

## 3.4. 5. ESCALA Y LEGIBILIDAD VISUAL DE LOS RASCACIELOS EN BOGOTÁ

### Centro Internacional

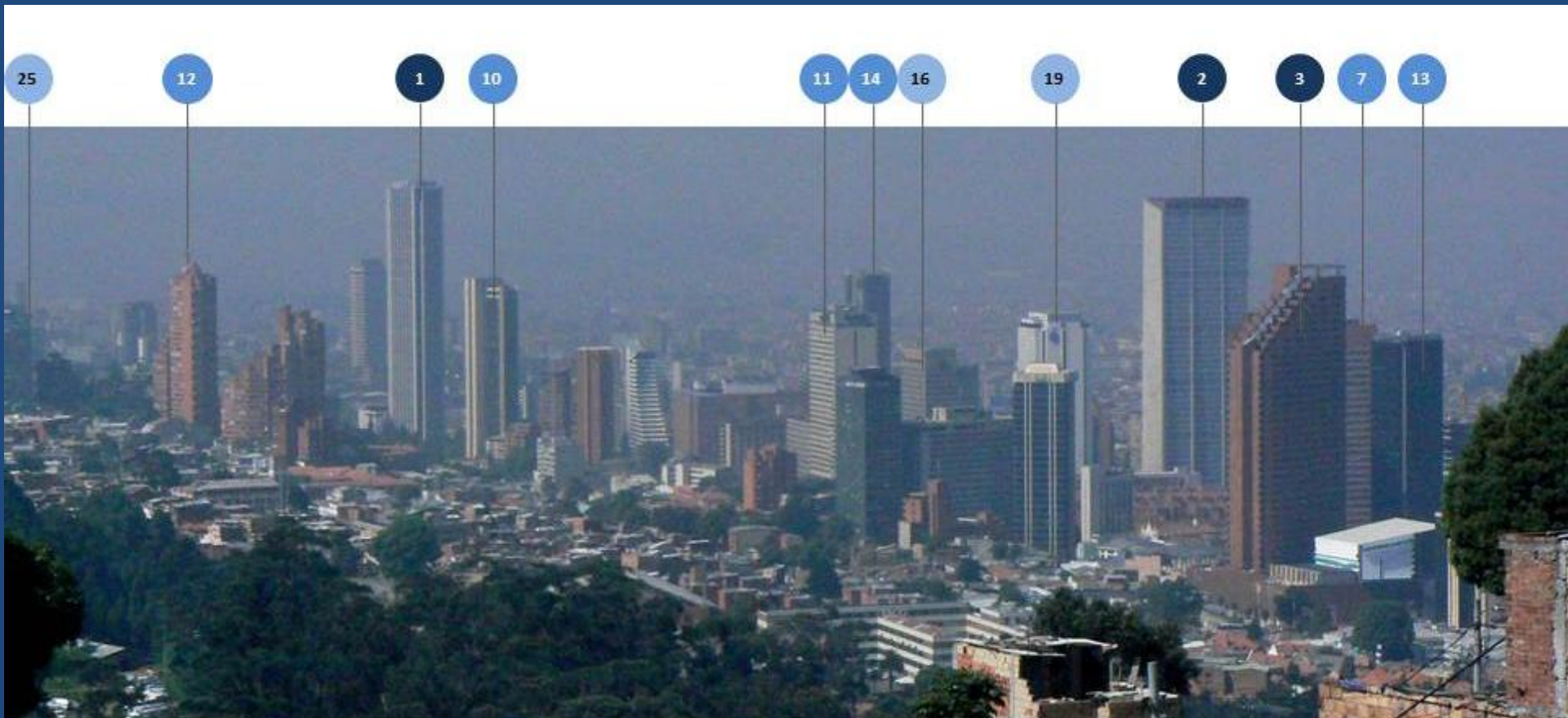


Foto tomada desde El Paraíso, 2003

### 3.4. 5. ESCALA Y LEGIBILIDAD VISUAL DE LOS RASCACIELOS EN BOGOTÁ

#### Avenida 19



### 3. CONCLUSIONES Y PUNTOS DE DISCUSIÓN:

1. Vacío normativo para la **reglamentación de rascacielos**. Desde la construcción de la metrópoli y las políticas de **compactación**. Necesidad de considerar aspectos del **paisaje como el ordenamiento de la totalidad**.
2. Desconcierto entre las determinaciones del **ordenamiento general del POT** y el de la **norma urbana**. Determinaciones técnicas quedan en el papel, no se cumplen en su debido propósito, y las propuestas excepcionales no son discutidas. Necesidad de distinción de las acciones que requieren aprobación normativa y las que requieren una concertación con la ciudad por su incidencia metropolitana y urbana (actualización de infraestructura). **¿nueva informalidad?**
3. Competencia entre los tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana: entre la **"practicidad"** de la primera y la **complejidad** de la segunda, en los procesos de aprobación.
4. Compactación no o saturación: estándares proporcionales al tamaño y densidad del proyecto de redensificación. Coherencia entre la **escala de la edificación y la estructura urbana**. Implantación de rascacielos no pueden limitarse a una norma genérica por su singularidad (paisajística y funcional), por tanto con debe atender las exigencias de Plan Parcial y participar en la construcción-actualización de la estructura funcional y de servicios.
5. Apuestas globales, como el BD Bacatá, constituye una **oportunidad para completar lo que aún falta** y no para renovar lo que ya está y no ha cumplido su ciclo de vida.
6. Aprender a **tomar distancia para ver** los efectos de las acciones en el paisaje.

Gracias