

RENOVACIÓN URBANA EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Análisis de la OUE (Operaciones Urbano Estratégicas) Como Instrumento de Planificación Urbana y propuesta metodológica para el desarrollo del caso de Estudio, Centro de la Ciudad.

Arq. Reynaldo Rueda Pimiento

Arq. Daniel Felipe Saavedra Barbosa



Agradecimientos

Reynaldo: a mi padre y a mi madre, José Luis y Olid, por todo el apoyo incondicional que me han brindado en mi carrera profesional y en mi vida. A mis hermanos por brindarme siempre una voz de aliento y la ayuda necesaria para cumplir con mis metas.

Daniel: a mis padres, Armando y Martha, quienes siempre han sido un apoyo fundamental en mi vida. Al profesor Juan Carlos García por la paciencia, la guía y el apoyo para hacer de este trabajo de grado una realidad.

Tabla de contenido

Listas de Imágenes	5
Lista de Tablas	7
Tabla de fotos	7
Resumen	8
Abstract	9
Introducción.....	10
Capítulo I.	12
Presentación.....	12
Contexto.....	12
Problema	13
Justificación	13
Objetivos	14
Metodología de investigación	14
Capítulo II.....	16
Estado del arte - marco teórico de la renovación urbana	16
Renovación Urbana en Colombia.....	16
Renovación Urbana en Bucaramanga.....	18
Capítulo III.	24
Estudios de caso.....	24
Plan 22@ Barcelona – España	24
High Line, New York – EE. UU.	35
Ciudad Victoria, Pereira – Colombia	52
Eje urbano carrera 5ta, Neiva – Colombia.....	65
Capítulo IV.	92
Análisis de Bucaramanga	92
Componente de ordenamiento físico – Territorial del Plan integral de Desarrollo del Área Metropolitana de Bucaramanga – Acuerdo metropolitano 008 de 2000:.....	92
Directrices de ordenamiento territorial metropolitano:	98
Plan de Ordenamiento Territorial 1 – Acuerdo 034 de 2000:.....	104
Plan de Ordenamiento Territorial 2 – Acuerdo 011 de 2014:.....	110
Plan Maestro de Espacio Público - PMEP.....	120

Convenio NO. 327 DE 2014, estudio técnico y económico para la elaboración de la renovación urbana del entorno al Centro Cultural del Oriente y al teatro Santander del municipio de Bucaramanga.....	126
Conclusiones	137
Capítulo V.....	141
Propuesta metodológica para procesos de renovación urbana en el centro de Bucaramanga.....	141
Metodología	141
Reevaluación de la OUE en el ordenamiento territorial.....	148
Delimitación del centro de Bucaramanga.....	148
Tratamientos urbanísticos	152
Espacio público nuevo y recuperación del existente.....	156
Equipamiento urbano detonante.....	157
Identificación de actores	159
Gestión social y comunitaria.....	163
Matriz.....	164
Capítulo VI.	169
Conclusiones.....	169
Bibliografía.....	173

Listas de Imágenes

Imagen 1: Implantación y corte de Bucaramanga	12
Imagen 2: Estudios de caso	15
Imagen 3: Ciudadela Real de Minas	18
Imagen 4: Planes parciales de renovación urbana antes y después del POT del 2014.	20
Imagen 5: Clasificación del suelo de la ciudad de Bucaramanga	21
Imagen 6: Polígono de afectación de la OUE sobre la malla urbana del centro de la ciudad.	22
Imagen 7: La Concordia y Manzana 68	23
Imagen 8: Esquema Volumétrico- La Concordia & Manzana 68	23
Imagen 9: Polígonos de intervención en Poblenuou	26
Imagen 10: Ubicación del Poblenuou en el distrito de Sant Martí, (Pallares-Barbera, 2010).	27
Imagen 11: División en unidades de actuación y actuaciones aisladas del ámbito del Plan especial de reforma interior de Diagonal– Poblenuou (Barcelona), 1990.	28
Imagen 12: Escalas de intervención urbana- unidades de actuación	30
Imagen 13: Antes – Después de la recuperación del High Line.	37
Imagen 14: Ubicación tramos High Line Park.	37
Imagen 15: Tramos o etapas del High Line Park.	39
Imagen 16: Plano de Zonificación 1990	42
Imagen 17: Plano de Zonificación 1999	43
Imagen 18: Plano de Zonificación 2005	44
Imagen 19: Plano de Zonificación 2015	45
Imagen 20: Edificios emblemáticos.	48
Imagen 21: Ciudad Victoria	53
Imagen 22: Edificios emblemáticos	55
Imagen 23: Área de influencia del proyecto Ciudad Victoria	56
Imagen 24: Área de intervención y Unidades de Gestión.	60
Imagen 25: Esquema de participación	60
Imagen 26: Usos	62
Imagen 27: Perfiles propuesto Carrera Quinta.	67
Imagen 28: Esquema Plan Maestro de Espacio Público	70
Imagen 29: Eje Urbano Carrera 5ta	71
Imagen 30: Histórico IPC	85
Imagen 31: Inmuebles en área de influencia sobre de la Carrera Quinta	89
Imagen 32: Localización Áreas Funcionales que contemplan vivienda	97
Imagen 33: Vista Ruitoque Alto y Bajo	97
Imagen 34: Detalle de localización Áreas Funcionales que contemplan vivienda	97
Imagen 35: Suelos del AMB	98
Imagen 36: Tratamientos Urbanísticos AMB	99
Imagen 37: Áreas y porcentajes de los tratamientos urbanísticos AMB	100
Imagen 38: Variables de la visión	111
Imagen 39: Clasificación del suelo	113
Imagen 40: OUE Y Actividades	116

Imagen 41: OUE 5 y Tratamientos Urbanísticos	117
Imagen 42: Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas	120
Imagen 43: Línea Estratégica del Centro	122
Imagen 44: Programas Centro Articulado y Centro Vivo	123
Imagen 45: CT.P2 - Paseos Peatonales	124
Imagen 46: OUE5 Centro	127
Imagen 47: Tratamientos Plan OUE centro	129
Imagen 48: Usos del suelo Plan OUE Centro	130
Imagen 49: Acciones realizadas en el territorio	131
Imagen 50: Teatro Santander	132
Imagen 51: CCOC	132
Imagen 52: Parque Centenario	132
Imagen 53: Metrolínea	132
Imagen 54: Cra. 15 – Av. Quebrada Seca	132
Imagen 55: Estación de Policía	132
Imagen 56: Plaza San Mateo	133
Imagen 57: Metodología Diagnóstico Renovación Urbana “Manzana 68”	136
Imagen 58: Fase Previa Asociación PP Centro Bucaramanga	143
Imagen 59: Fase de Diagnóstico	144
Imagen 60: Fase de Formulación	145
Imagen 61: Fase de Adopción	146
Imagen 62: Fase de Implementación	147
Imagen 63: Delimitación - Propuesta Macroproyecto Urbano 5	150
Imagen 64: Propuesta Macroproyecto Urbano 5	151
Imagen 65: Tratamientos Urbanísticos	153
Imagen 66: Tratamientos Urbanísticos Propuestos	153
Imagen 67: Plan Parcial de Renovación Urbana – Centro 1, propuesto	155
Imagen 68: Plan Parcial de Renovación Urbana – Centro 1. Usos y sus posibles Unidades de Actuación Urbanística	156
Imagen 69: Perfil actual - Perfil propuesto eje ambiental	157
Imagen 70: Propuesta Plan Parcial de Renovación Urbana del Centro de Bucaramanga.	158
Imagen 71: PP Centro de Bucaramanga	159

Lista de Tablas

Tabla 1: Resumen de las entidades y los años a los que arribaron al área de influencia del High Line.	48
Tabla 2: Inversión pública-inversión privada	54
Tabla 3: Costos Generales de los proyectos.	71
Tabla 4: Compromisos espacio público alcaldesa Cielo González Villa	74
Tabla 5: Edificios Eje Urbano Carrera 5	84
Tabla 6: Incremento según IPC	85
Tabla 7: Avalúos comerciales (\$/M ²)	86
Tabla 8: Incremento según IPC	86
Tabla 9: Avalúos Comerciales (\$/m ²)	87
Tabla 10: Incremento según IPC	87
Tabla 11: Avalúos comerciales (\$/m ²)	87
Tabla 12: Incremento según IPC	88
Tabla 13: Avalúos comerciales en (\$/m ²)	88
Tabla 14: Situación actual del área de intervención de la OUE	128
Tabla 15: Propuesta metodológica para procesos de renovación urbana	168

Tabla de fotos

Foto 1: Molino	68
Foto 2: Agencia Foto 3: Antiguo YEP Foto 4: Dollar City	79
Foto 5: Comfamiliar del Huila Foto 6: AKT Motos	80
Foto 7: Zona Comercial – entre calle 14 y 15.	81
Foto 8: SAO-Olímpica	81
Foto 9: Zona comercial	82
Foto 10: Recinto Ferial La Vorágine Foto 11: Tiendas Metro	82
Foto 12: Edificio de Postgrados - USCO Foto 13: Le Parc	83
Foto 14: Zona Comercial – Entre calle 25 y 26	83

Resumen

La población mundial está en constante crecimiento y, así mismo, sus ciudades como respuesta a este incremento acelerado, se adaptan a las necesidades que progresivamente se van creando. En el caso particular de esta investigación, estos esfuerzos se verán concentrados en la ciudad de Bucaramanga, capital del departamento de Santander en Colombia. Un municipio con unas características geográficas de meseta, escarpe, ladera y cerros sobre la cordillera oriental, bastante particulares; las cuales, según nuestro concepto, están presentando demoras en procesos de densificación ordenados que den respuesta a la rápida expansión.

A la fecha, la ciudad de Bucaramanga se ha quedado sin suelos para su expansión urbana. Por lo cual, se ha visto en la necesidad de mirar sus opciones de revitalización y renovación urbana, como lo han hecho otras ciudades colombianas como es el caso de Medellín. Estos ejercicios de urbanismo, lo que buscan es optimizar funciones y suelos existentes en el territorio, realizando una planificación responsable del territorio, a través de unas herramientas establecidas en la legislación actual que permitan la realización de estos procesos con diferentes escalas de impacto.

Como parte del trabajo, y contextualizando los ejercicios de renovación urbana, entraremos a analizar diferentes proyectos como casos de estudio. Como experiencias exitosas tenemos: a nivel nacional, Ciudad Victoria en Pereira y el Eje urbano de la carrera 5ta en Neiva; a nivel internacional, Plan 22@Barcelona y el High Line Park en Nueva York.

Una vez analizado los casos de estudio, retomaremos los aspectos positivos para replicar, ajustándonos a las características y particularidades de Bucaramanga; de igual manera, se tendrán en cuentas los aspectos negativos para no replicar en la propuesta metodológica que en el presente trabajo deseamos realizar.

Palabras Claves: Renovación urbana, revitalización urbana, urbanismo, Bucaramanga.

Abstract

The World's population is in a constant growth as well as its cities, which makes them adapt to the needs that are being progressively created in response to this accelerated growth. The following project as well as its efforts will be focused in the city of Bucaramanga, capital of Santander's department in Colombia. A municipality with quite particular geographical characteristics of plateau, escarpment, hillside and hills on the eastern mountain range; which, according to our concept, are presenting delays in orderly densification processes that respond to its rapid expansion.

To date, the city of Bucaramanga has run out of land for its urban expansion, which is why the need of looking for revitalization options and urban renovation has been rose, as it has been done in other Colombian cities like Medellín. What these urbanism's exercises look for is to optimize existing functions and soils in the territory, creating responsible planning of the land through established tools by the current legislation that allow to carry on with these process with different scales of impact.

As part of the work and in order to contextualize these urban planning exercises, we will be analyzing several projects like study cases. As an example of successful experiences we can mention the national projects Ciudad Victoria in Pereira and el Eje urbano de la carrera 5ta in Neiva; as well as the International ones Plan 22 in Barcelona and High Line Park in Nueva York.

Once the cases of study have been analyzed, we will review the positive aspects to recreate them, adapting them to the characteristics and particularities of Bucaramanga, likewise, the negative aspects will be taken into account so as not to replicate them in the methodological proposal that we wish to carry out in this work.

Keywords: Urban renewal, urban revitalization, urbanism, Bucaramanga.

Introducción

En Colombia se han llevado a cabo múltiples propuestas de renovación urbana en diferentes ciudades; dejando experiencias tanto positivas como negativas, y de las cuales podemos obtener reflexiones y aprendizajes para futuras propuestas de Planes parciales de renovación urbana.

El presente trabajo de grado para la maestría en Procesos urbanos y ambientales de la universidad EAFIT, se centrará en la ciudad de Bucaramanga, capital del departamento de Santander. En los últimos 20 años, se han planteado diferentes propuestas de renovación urbana en sus POT - Plan de Ordenamiento Territorial – con las Operaciones Urbano Estratégicas - OUE, pero no se han llevado a cabo; por lo cual se busca plantear una propuesta metodológica para el centro de la ciudad, nuestro caso de estudio.

Partiendo de la Ley 9 de 1989, el concepto de renovación urbana es:

Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Una vez esté clara esta definición y los retos que contempla la renovación urbana, se analizarán diferentes aspectos de la ciudad de Bucaramanga para determinar por qué no ha sido posible adelantar dichos procesos. Dentro de estos aspectos estarán: la localización geográfica, características ambientales, actores involucrados en el territorio, participantes de las propuestas

adelantadas y sus instrumentos de planificación, gestión y financiación planteados; entre otros, que nos brindarán un panorama general de la ciudad de Bucaramanga y del centro.

Esta investigación incluye algunos estudios de caso, pues a partir de ellos podremos extraer experiencias positivas a replicar; pero también, experiencias negativas o a mejorar para tener en cuenta en la propuesta que realizaremos.

Los estudios de caso son: primero, Plan 22@, ubicado en Barcelona, España, y consistió en renovar una zona netamente industrial y en decadencia a una zona con usos múltiples. Segundo, High Line Park de New York, EE. UU, el cual consistió en una propuesta de creación y mejoramiento del espacio público a través de la rehabilitación de una infraestructura férrea que estaba en desuso. Tercero, Ciudad Victoria en Pereira, Colombia, un caso emblemático de renovación urbana porque era una zona comercial en deterioro y, posterior a su intervención, se encuentra el comercio, la institucionalidad y el espacio público, agregando valor al centro de la ciudad. Cuarto, Eje Urbano de la carrera 5ta de Neiva, Colombia, el cual consistió única y exclusivamente en peatonalizar una calzada vehicular para mejorar la red de espacio público de la ciudad, especialmente del centro.

Los casos de New York y Neiva, si bien son netamente de espacio público, son relevantes porque han propiciado a lo largo de los años interesantes procesos de renovación urbana, aunque estos no se hayan contemplado como tal.

Posteriormente, se hará una descripción de la situación actual de la ciudad de Bucaramanga y su centro. Se abordarán temas tales como: los instrumentos de planificación, hacia dónde se está pensando la ciudad, cuáles han sido las propuestas hechas, llamadas Operaciones Urbano Estratégicas – OUE, especialmente las de la zona centro, proyecciones de crecimiento poblacional, tiempos de recorridos entre la ciudad de Bucaramanga y ciudades cercanas o conurbadas, entre otros.

Finalmente, una vez hechos los análisis de los estudios de casos y la actualidad de Bucaramanga, se desarrollará una propuesta metodológica para la renovación urbana del centro de Bucaramanga.

Capítulo I.

Presentación

Contexto

Bucaramanga, capital del departamento de Santander, es una ciudad con características topográficas particulares. Su paisaje es de montaña, con tres cambios importantes de nivel en su topografía. Su primer nivel se desarrolla en el recorrido del río de Oro, el cual bordea toda la zona occidental del municipio, a 660 msnm. En el segundo nivel está la meseta donde se encuentra implantada la zona urbana de la ciudad, a 960 msnm. Finalmente, el tercer nivel está definido por los cerros orientales que alcanzan unos 1100 msnm.

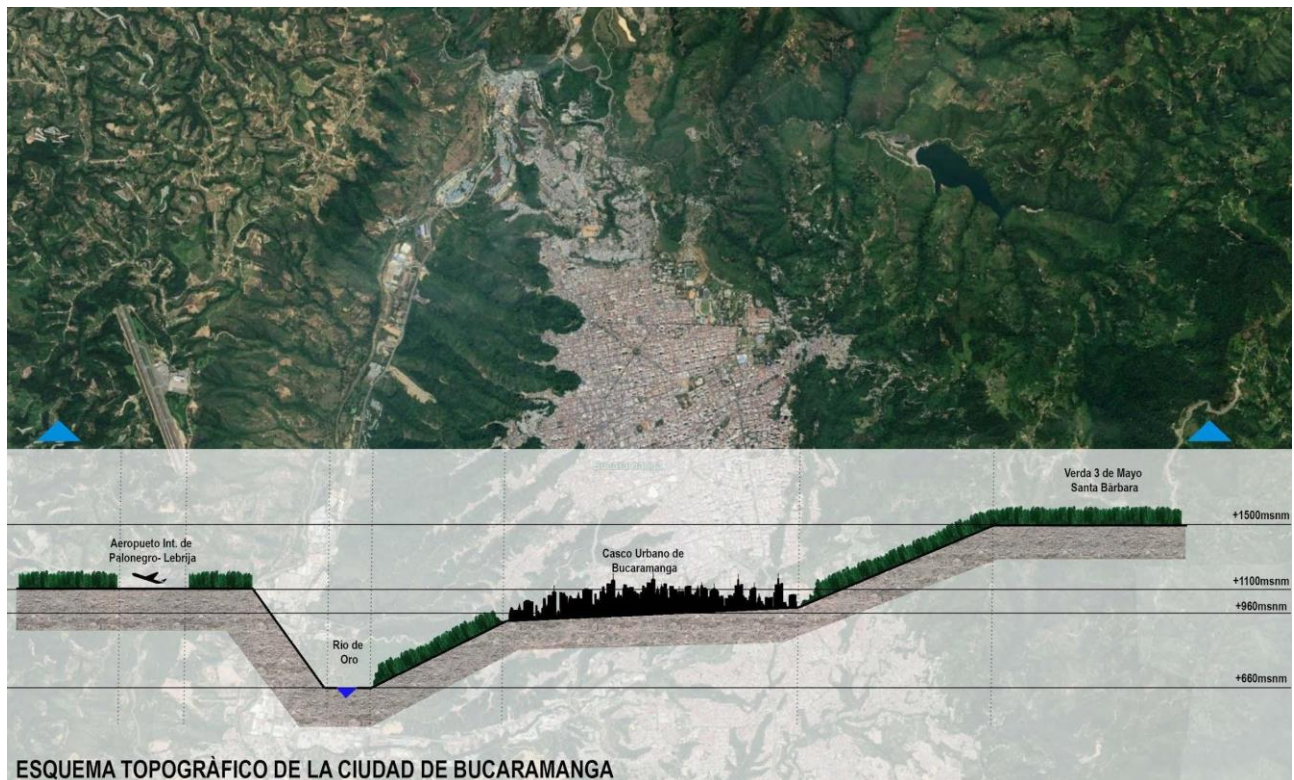


Imagen 1: Implantación y corte de Bucaramanga

Fuente: Google Earth – Edición propia del estudiante.

A través de los años la meseta de Bucaramanga se fue ocupando, hasta hace aproximadamente 15 años, cuando los últimos terrenos baldíos de más de 5000 mts² fueron ocupados, tanto de manera formal como informal. A falta de terrenos para el crecimiento, se determinaron unos suelos de expansión a desarrollar a través de planes parciales, los cuales fueron

bastante cuestionados por falta de aplicación de la normatividad, según lo dictado en la Ley 388 del 97, Artículo 19:

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

Teniendo en cuenta las condiciones topográficas y la escasez de suelo, se hace imperativo trabajar en la consolidación de la misma ciudad. Por esto, desarrollar proyectos de renovación urbana se vuelve necesario.

Problema

El municipio de Bucaramanga, a través de su Plan de Ordenamiento Territorial - POT, ha propuesto diversos planes de renovación urbana en varios sectores de la ciudad, dada la escasez del suelo. En el centro se han realizado varias propuestas de renovación urbana, pero no se han logrado materializar.

Justificación

Se busca enriquecer, con los estudios de caso y de la misma ciudad, la propuesta metodológica para futuras propuestas de renovación urbana en Bucaramanga, pues consideramos que en previos estudios se ha pasado por alto la correcta aplicabilidad de las herramientas existentes y resultan de vital importancia para el crecimiento y la funcionalidad de la ciudad.

Objetivos

General

Desarrollar una propuesta metodológica para el proceso de renovación urbana del centro de Bucaramanga.

Específicos

- Analizar estudios de casos para extraer experiencias positivas a replicar, pero también experiencias negativas a mejorar para tener en cuenta en la propuesta que realizaremos.
- Analizar la ciudad de Bucaramanga: localización geográfica, características ambientales, actores involucrados en el territorio, participantes de las propuestas adelantadas, instrumentos de planificación, gestión y financiación planteados en las propuestas de renovación urbana existentes.
- Elaborar una propuesta metodológica de renovación urbana para el centro de Bucaramanga.

Metodología de investigación

Para poder desarrollar la propuesta metodológica de renovación urbana para el centro de Bucaramanga es necesario comprender esta área de estudio y del conocimiento. Por ende, es necesario analizar y comprender algunos referentes exitosos que hayan hecho renovación urbana o que la hayan propiciado. Identificar cuáles fueron sus propuestas, la historia del por qué se desarrollaron, análisis del territorio e instrumentos de planificación, gestión y financiación utilizados para llevarlas a cabo, entre otros. Por lo tanto, nuestra metodología es el estudio de casos.

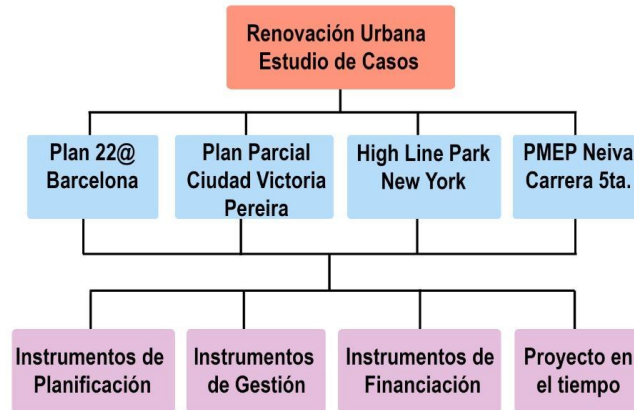


Imagen 2: Estudio de casos

Fuente: Elaboración propia.

La estructura se mantendrá tanto en los estudios de caso como en el análisis de la ciudad de Bucaramanga. La estructura general será así: primero, descripción; acá se hará una breve contextualización de la ciudad donde se encuentra el proyecto, fechas relevantes, problemas que se querían resolver, tramos o etapas del desarrollo y los costos para la materialización del proyecto. Segundo, planificación; principalmente, se busca investigar y analizar cuáles fueron los instrumentos de planificación que dieron validez a la propuesta y bajo qué figura se materializó el proyecto. Tercero, gestión; conocer cuáles fueron los actores y su rol en el proyecto, si hubo participación del sector privado o solamente del sector público, y cuáles fueron los alcances. Cuarto, financiación; determinar cuánto costó el proyecto, de dónde salieron los recursos y cuál fue la participación del sector público y privado; si fueron financiados única y exclusivamente por el sector público, o si el privado jugó un rol relevante. Quinto, el proyecto en el tiempo; en este punto nos interesa saber si realmente hubo un proceso de Renovación Urbana o no, saber si hubo un aumento en la edificabilidad, cambios de usos o incremento del valor del suelo. Finalmente, se darán unas conclusiones al respecto.

Una vez investigado, analizado y concluido los elementos relevantes a tener en cuenta, se desarrollará una propuesta metodológica y se brindarán unas recomendaciones para que sea factible la renovación urbana en el centro de la ciudad de Bucaramanga.

Capítulo II.

Estado del arte - marco teórico de la renovación urbana

Renovación Urbana en Colombia

Así como en el mundo se han llevado a cabo múltiples procesos de renovación urbana, en Colombia también podemos encontrar varios de estos. A partir de la Ley 388 de 1997 en Colombia se reglamentó la renovación urbana, norma que actualmente está vigente y rige todos los procesos de construcción del territorio.

La localización geográfica y las condiciones para la ocupación del suelo en algunas ciudades determinan la urgencia de llevar a cabo estos procesos de renovación urbana. Además, que los modelos de expansión urbana y el *zoning* de las ciudades ha demostrado poca eficiencia y problemas a todo nivel: ambiental, económico y social; siendo ciudades costosas en su mantenimiento (red vial vehicular extensa), problemas de movilidad, altos niveles de material particulado, y aumento de problemas respiratorios y de estrés entre los pobladores, solo por nombrar algunos.

Si bien es cierto que construir en suelos de expansión urbana es más “económico” que hacer procesos de renovación urbana; es imperativo incentivar la renovación para dar solución a las problemáticas planteadas en las ciudades. Además, resulta incongruente que gran parte de los planes de ordenamiento territorial de las ciudades principales o intermedias, en procesos de crecimiento, plantean y proponen procesos de renovación urbana, pero no los desarrollan.

Ciudades como Medellín, Manizales y Bucaramanga, dada su topografía carecen de suelos de expansión o presentan dificultad para habilitar suelos. Urbes como Medellín y Bucaramanga, buscando dar solución a esta problemática, carencia de suelo, han conformado áreas metropolitanas y gran parte de su desarrollo lo están supliendo en los suelos de expansión de los municipios que conforman el área metropolitana, como es el caso de Girón, Floridablanca y

Piedecuesta con Bucaramanga, o Caldas, La Estrella, Sabaneta, Itagüí, Envigado, Bello, Copacabana, Girardota y Barbosa con Medellín.

En el caso de Medellín, inclusive, traspasa las fronteras del área metropolitana. Estos desarrollos se enfocan, principalmente, en satisfacer el déficit habitacional, volviendo los municipios de influencia en ciudades dormitorio, alejándose cada vez más de los centros de actividades económicas. A raíz de estos desarrollos de áreas metropolitanas, surgen algunas preguntas: ¿es sostenible y deseable esta explosión urbana descontrolada por fuera de la ciudad núcleo? ¿es esta una manera responsable y eficiente de manejar el territorio? Esto nos hace ver la urgencia y la necesidad de incentivar la renovación urbana al interior de las ciudades.

También encontramos diferentes ciudades, que, aunque poseen suelos de expansión, les han apostado a los procesos de renovación urbana, pues han entendido los beneficios y bondades de las ciudades compactas. Bogotá ha venido apostando por propuestas de gran envergadura y con alto potencial de transformación como son los casos de El Bronx, conocido como “La calle del cartucho”; San Victorino, el cual tuvo en el pasado grandes intervenciones urbanas y de espacio público; y Las Aguas, entre otros. Cali, aunque tiene más de 1.400 ha para suelos de expansión, están apostando por tres grandes planes parciales de renovación en el centro, específicamente en la zona del Calvario. Pereira, uno de los casos de estudios, también ha llevado a cabo procesos de renovación urbana, el cual detallaremos en el capítulo III, casos de estudio.

La pregunta por resolver es: ¿por qué no se ha hecho renovación urbana en el centro de la ciudad de Bucaramanga? Para resolver dicha pregunta, se analizarán los diferentes instrumentos de planificación, gestión y financiación que se han utilizado o propuesto en el centro de la ciudad, especialmente la Operación Urbano Estratégica 5 –OUE 5–. De igual manera, se analizarán experiencias y los casos de estudios propuestos, Plan 22@ en Barcelona; High Line Park en New York; Eje urbano carrera 5ta en Neiva y Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad Victoria en Pereira.

Renovación Urbana en Bucaramanga

A mediados de 1970 se realizó el proyecto más significativo y emblemático de renovación urbana de la ciudad. Este se realiza en el antiguo aeropuerto Gómez Niño, bajo la dirección de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bucaramanga -EDUB-; la cual, tenía como objetivo mejorar y desarrollar los asentamientos urbanos, y estaba siendo impulsada por el programa de gobierno ‘las cuatro estrategias’ del expresidente Pastrana Borrero (1970-1974).

La EDUB, junto con la firma asesora Patricio Samper & CIA de Bogotá, en cabeza del Arquitecto Germán Samper Gnecco, se encargó de la planificación del Proyecto Ciudadela Real de Minas; el cual se propuso en un terreno ideal para la expansión urbana, ya que el predio del aeropuerto pertenecía al municipio y contaba con las condiciones topográficas. Este proyecto a partir de varios puntos de vista formaliza un planteamiento de desarrollo urbano y de tipología arquitectónica en la ciudad de Bucaramanga (Jaimes Botía, 2009).



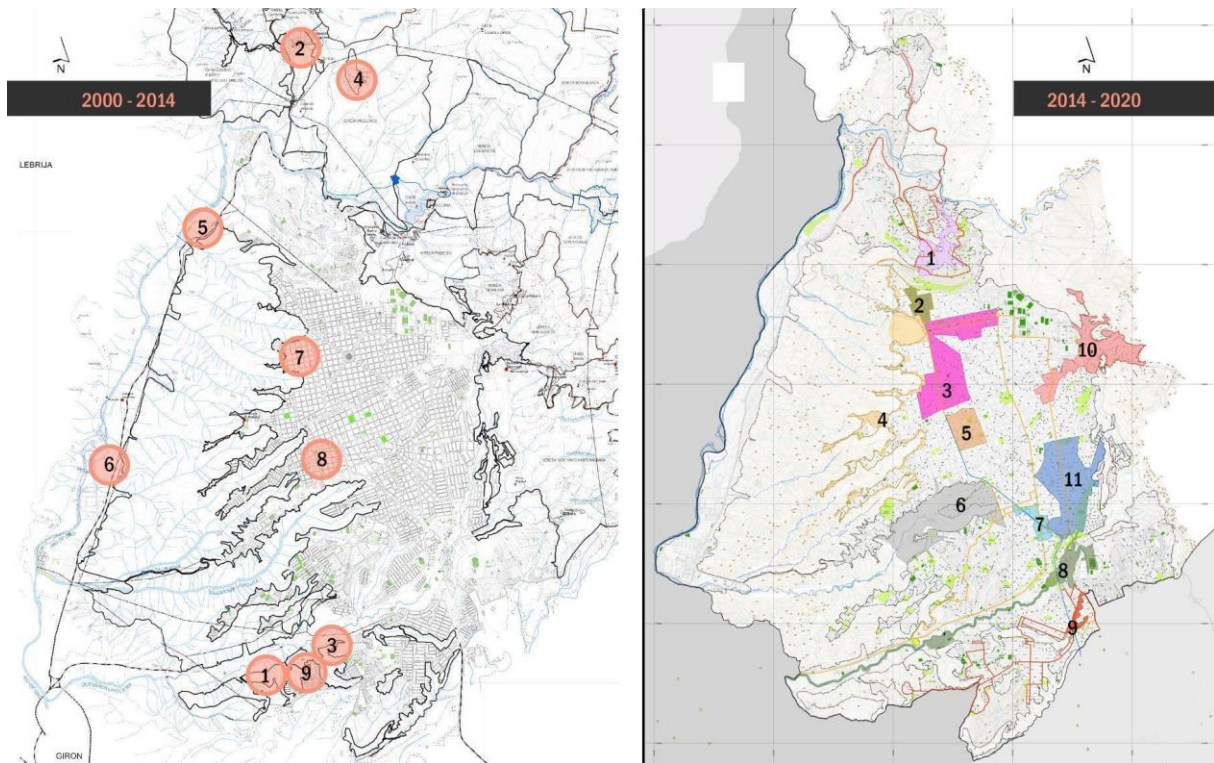
Imagen 3: Ciudadela Real de Minas

Fuente: En Meneses, David- Una Nueva Ciudad-Ed. CDMB, Imp. Escala, 1980

Esta intervención trajo nuevos retos para la ciudad, ya que, a causa de su ejecución, este sector se volvió el nuevo punto de desarrollo, construyéndose un sinnúmero de conjuntos cerrados alrededor de la Ciudadela Real de Minas y aumentando considerablemente la densidad poblacional. Problemas de seguridad, prestación de servicios públicos, tránsito (vehicular, peatonal y de bicicletas), entre otros, surgieron, siendo temas por resolver de las administraciones municipales a lo largo de estos años.

No obstante, es el mejor ejemplo con el cual cuenta la ciudad. La pregunta, ¿por qué no se ha hecho renovación urbana en el centro de la ciudad de Bucaramanga?, es la que guiará nuestra investigación. Estamos en la segunda década del siglo XXI, escasea el suelo de expansión de la ciudad, así como las problemáticas ambientales, de movilidad y sociales afectan a la ciudad y a su ciudadanía. La ciudad sigue creciendo y es necesario proponer soluciones a todo esto.

Haciendo un recuento general sobre la planificación urbana de Bucaramanga, nos encontramos que en varios periodos se intentó hacer renovación urbana. Sin embargo, hablaremos desde el Proyecto Ciudadela Real de Minas en 1973 hasta la fecha. En la Tesis doctoral del historiador Néstor Rueda se enmarcan momentos importantes dentro de este periodo de tiempo (1970-2014). Básicamente en este lapso, se puede dividir en tres momentos: el primero, entre 1970 y 1990, a través de ‘La ciudad metropolitana’; en el proceso de anexión, se realiza la planificación y la ejecución del Proyecto Ciudadela Real de Minas, bajo el concepto de Plan de desarrollo progresivo de zonas atípicas, desarrollos urbanos integrales, centros de desarrollo vecinal y vivienda sin cuota inicial (Rueda, 2014). El segundo, entre 1991 y 2005; escenario de ciudad policéntrica, la nueva dinámica de los proyectos de vivienda pública y nuevas centralidades, en el que hay sucesos importantes en la historia de la planificación de la ciudad. Pasamos de tener las fichas de desarrollo territorial (1999), al primer Plan de Ordenamiento Territorial (POT, 2001) (Congreso de Colombia, 1997), recibiendo modificaciones y ajustes hasta el año 2008. En estas, se proponen unas zonas de expansión urbana que necesariamente se deberán tramitar por medio de planes parciales (Secretaría de Planeación, 2014). Finalmente, el tercer momento, entre 2005 y la actualidad, en el que está vigente el POT del 2014, acuerdo 011 del 2014. La figura 5: es un comparativo de los planes parciales de renovación urbana antes y después del POT del 2014.



Ítem	Denominación Plan Parcial	Concluido Tramite de la Formulación	Aprobado	Adoptado
1.	Estación (Villa San Ignacio)	x	x	x
2.	Mirador de los Colorados	x	x	x
3.	Complejo Industrial y de Servicios	x	x	x
4.	Centro Nacional Tecnicomercánico (CNT)	x	x	x
5.	Mega Colegio Los Colorados	x	x	x
6.	Concordia	x		
7.	Gaitán	x		
8.	Servicios Natalia	x		
9.	Pantano	x	x	x
Total		3	6	6



Imagen 4: planes parciales de renovación urbana antes y después del POT del 2014.

Fuente: Cartografía POT- Acuerdo 011 del 2014 Concejo de Bucaramanga

Bucaramanga no tiene mucho suelo de expansión urbana debido a su localización geográfica; por lo tanto, es la urgencia de adelantar procesos de renovación urbana y utilizar áreas de oportunidad, llamadas como Operaciones Urbanas Estratégicas en el POT del 2014. Según el POT de Bucaramanga, “las Operaciones Urbanas Estratégicas están conformadas por el conjunto de actuaciones y proyectos articulados que se desarrollarán en zonas estratégicas para el desarrollo y el ordenamiento de la ciudad. Esto con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de ordenamiento territorial consignado en el presente plan”. Estas operaciones agrupan, articulan y programan distintos proyectos públicos, privados y/o de iniciativa mixta, teniendo la

posibilidad de complementarlos y articularlos con las decisiones de planificación urbana, de forma tal que propicien la transformación de las zonas donde se desarrollan.

Las OUE en su definición y propósitos son similares a las Actuaciones urbanas integrales, creadas en la Ley 388 de 1997; las cuales dan lugar a macroproyectos urbanos, los que se componen en su mayoría de planes parciales que, a su vez, se deben aplicar para la renovación urbana. Aquí surgen varias dudas y son, si la OUE es similar a las actuaciones urbanas integrales, ¿por qué no se utilizan las figuras de ley? ¿inventarse algo nuevo permite lograr el propósito, o sea, hacer la renovación? ¿cómo ha incidido esto en la renovación? Si se trata de una innovación que al final de cuentas no ha hecho nada con esta creación, entonces es posible afirmar que ¿en vez de ayudar a obstaculizado?

Cada una de las once OUE tiene un tratamiento, unas características y una naturaleza diferente, producto de estudios pasados que las identifican como zonas sujetas a renovación urbana pero que no fueron ejecutados. Lo que se busca es tomar la OUE 5 del centro; analizar la propuesta, cuáles fueron las determinantes, qué aspectos de la ciudad se tuvieron en cuenta, los instrumentos propuestos, y conocer cuáles fueron los principales factores que impidieron su ejecución. Junto con los análisis hechos de los estudios de casos, se busca generar unas recomendaciones para la implementación de una metodología para la renovación urbana en el centro de Bucaramanga.

Para la definición de los criterios de selección de la zona de estudio, se tomaron como referentes los principales factores que requieren de una acción inmediata por parte de la alcaldía municipal según su plan de desarrollo; este se enfoca en las ocho dimensiones de la prosperidad urbana: productividad, desarrollo de infraestructura, calidad de vida, equidad, inclusión social, sostenibilidad ambiental, legislación y gobernanza urbana.

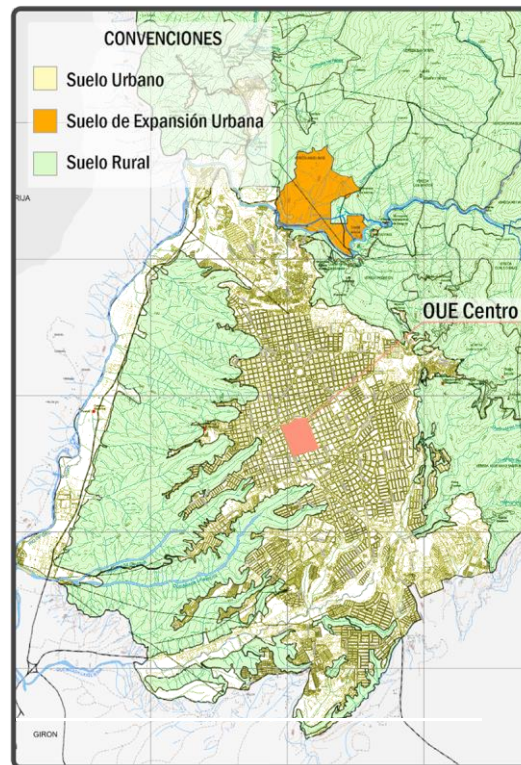


Imagen 5: clasificación del suelo

Fuente: Ilustración- OUE Centro- Acuerdo 011 de 2014

Estas dimensiones van ligadas a los objetivos de desarrollo sostenible, y con base en ellos, se proponen diez proyectos estratégicos que buscan resolver diferentes problemas de la ciudad:

1. Desempleo y oportunidades laborales para los jóvenes.
2. Disposición de residuos sólidos: El Carrasco.
3. Deterioro de la malla vial.
4. Transporte público masivo: Metrolínea.
5. La informalidad en la ciudad, informalidad en la vivienda, informalidad laboral e informalidad en el transporte.
6. Corresponsabilidad ambiental y en la gobernanza del agua: defensa del páramo de Santurbán y protección del río de Oro.
7. Destrucción de los cerros orientales.
8. Migración y asistencia humanitaria.
9. Inseguridad: delitos comunes y falta de oportunidades.
10. Limitaciones fiscales.

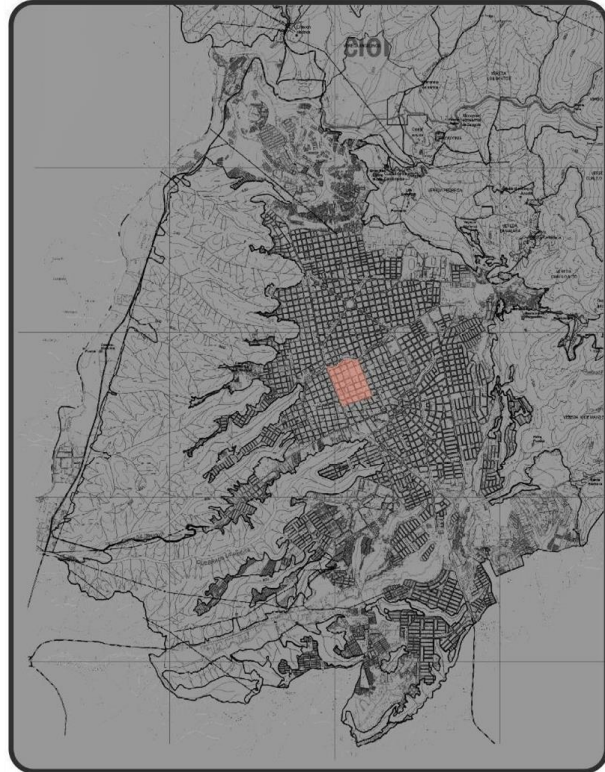


Imagen 6: Polígono de afectación de la OUE sobre la malla urbana del centro de la ciudad

Fuente: Ilustración - OUE Centro- Acuerdo 011 de 2014

Como se mencionaba anteriormente, cada OUE tiene unas características especiales. Esto nos ayudará a determinar una zona de estudio que albergue la mayoría de los retos y también, en los que obtengamos las suficientes bases teóricas e insumos para poder definir el área de estudio. De esta manera, concentramos esfuerzos para dictar nuestras recomendaciones y conclusiones sobre la renovación urbana en la ciudad. (MAP (Movimiento Alianza País), 2013)

Sobre este sector se han desarrollado dos propuestas que han quedado en la fase de planificación: La Concordia y Manzana 68. Estas propuestas demuestran el interés y la necesidad urgente de la implementación de los procesos de renovación urbana por parte de la alcaldía municipal, entidades como la Cámara de Comercio de Bucaramanga y la comunidad en general,

haciendo de esta zona apetecida y con alto potencial de transformación y en concordancia con la mixtura de usos de suelo (Díaz, en Cámara de Comercio (2014)).



Imagen 7: La Concordia y Manzana 68

Fuente: Ilustración -Área de influencia OUE Centro, imagen editada de Google Earth



Imagen 8: Esquema Volumétrico- La Concordia & Manzana 68

Fuente: Ilustración - Vanguardia Liberal

Teniendo definida la OUE del centro, se realizará un análisis de la situación actual, partiendo de igual manera con los estudios de casos ya mencionados, responder la pregunta ¿por qué no se ha hecho renovación urbana en el centro de la ciudad de Bucaramanga?, y, finalmente, desarrollar una metodología para la renovación urbana que facilite la formulación e implementación de propuestas de renovación en las ciudades.

Capítulo III.

Estudios de caso

Plan 22@ Barcelona – España

Descripción

Este proyecto se desarrolla en el sector de Poblenou, sitio industrial por más de 100 años; en el que con el pasar del tiempo, las diferentes fábricas que operaban allí se fueron trasladando, dejando así una gran área industrial en Barcelona en situación de abandono y posteriormente en deterioro (Ruíz, 2005).

En el año 2000, surge el proyecto 22@ Barcelona, iniciativa del Poblenou (Pueblo Nuevo), como una estrategia de renovación urbana bajo el liderazgo del sector público. Su premisa era optimizar el concepto del ámbito productivo, tomando las empresas del sector como unidades de análisis (Pallares-Barbera, 2014).

Los primeros trabajos que se realizaron en campo fueron: las entrevistas, discusiones y conversaciones con los diferentes sectores industriales que operaban en el lugar. Este estudio, como es usual en estos procesos de renovación urbana, tardó algunos años. Desde la década de los sesentas, se desarrollarían diferentes políticas y estudios que ayudarían a determinar cuáles serían las necesidades y posibles mejoras de este sector.

El área de estudio comprendía cerca de 200 hectáreas, allí encontraron industrias especializadas en los diferentes campos: como la construcción, hostelería, telefonía, prototipos de diseño, empresas de bienes de consumo a base de cera (velas y otros), y espacios para la producción artística. La única empresa que se abstuvo de participar de estos trabajos previos fue una industria creativa con una nómina de aproximadamente 250 empleados. Este trabajo tenía como objetivo conocer la ubicación, producción, tamaño, mercado y uso de tecnología, entre otros, para, finalmente, evaluar con los entrevistados el cambio del uso del suelo de esta gran área, y cómo afectaría esta decisión a sus actividades industriales (Pallares-Barbera, 2014).

Problemas identificados:

Con base en las dificultades identificadas en el territorio, surgen unas oportunidades de hacer mejoras, transformando las falencias en oportunidades. El problema se basa en la subutilización de una zona valiosa de la ciudad por la pérdida de competitividad de la actividad industrial allí asentada. El reto fue buscar un tipo de intervención que diera lugar a un entorno propicio para alojar las nuevas actividades productivas de alta tecnología e industria, y de conocimiento, que la ciudad de Barcelona buscaba. Al tiempo que se protegen o potencien las actividades productivas que sobreviven y se inyectan nuevos usos como la vivienda.

Desde el punto de vista económico, la falta de inversión generó una desvalorización en esta gran área de la ciudad (sector Obrero) Smith (1996). Esta desvalorización de las zonas deprimidas atrajo el interés de inversionistas que vieron como una oportunidad, ya que es una zona donde convergen diferentes industrias. Están en el sector urbano de la ciudad, teniendo una proximidad al centro y una relación con las actividades bastante deseadas por los inversionistas.

Por otra parte, estos procesos urbanos implican un esfuerzo extra por su complejidad, ya que conlleva un reto determinar el trabajo de redacción dentro del plan municipal, puesto que su alcance es variable. Dentro de las posibilidades, está la delimitación de las Unidades de Actuación Urbana, las cuales, podrían llegar a contemplar una remodelación total del sector hasta la rehabilitación de los tejidos urbanos existentes.

Tramos o etapas:

En la legislación española, a los polígonos de actuación se les elabora o adopta un plan especial de reforma interior que es el equivalente a un plan parcial en tratamiento de renovación. Dentro de ellos, existen Unidades de Actuación Urbanísticas (UAU) en el mismo sentido que en Colombia para cada actuación en particular. De hecho, en nuestra legislación tenemos la figura de UAU (Unidad de Actuación Urbanística), la cual es una herramienta acogida de la planificación urbana española. También se adoptó el término plan parcial, pero en España éste se utiliza solo en la situación de expansión urbana.

Por parte del sector público, hubo una gran influencia sobre las decisiones de renovación urbana mediante las adopciones de los planes de ordenación urbana por medio del cambio de usos del suelo, como herramienta que posibilita dichas transformaciones del territorio. También otorgan la posibilidad de mejorar la calidad del lugar con la ayuda de modernos equipamientos que permiten la localización de nuevas infraestructuras (Bohigas, 1985).

Dentro del proceso de ejecución podemos resaltar las principales acciones de planificación urbana; como lo son, las actuaciones aisladas para la ejecución de una actividad específica, que quedará definida bajo el modelo de desarrollo del plan de renovación urbana y que normalmente son suelos consolidados no urbanizables. También están los polígonos de actuación, que son propios del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, y que determinan los ámbitos donde se deben desarrollar las operaciones de gestión de suelo y de urbanización (Noguera, 2011).

El resultado de más de 40 años de trabajo con los diferentes actores se materializó en las políticas establecidas en la nueva modificación del Plan General Metropolitano para la Renovación de las Áreas Industriales, que sería bautizado, como Plan 22 @. A continuación, en la imagen 11 se puede ver las diferentes escalas de intervención y planificación del territorio.

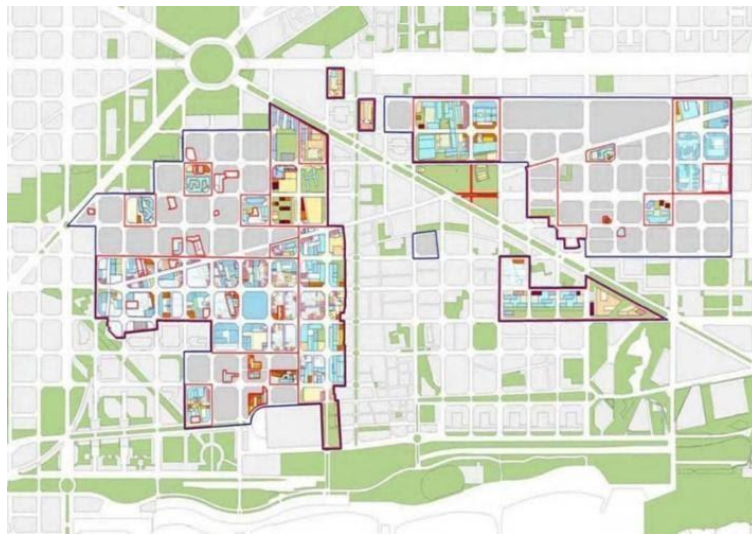


Imagen 9: Polígonos de intervención en Poblenuou

Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, 22@ Barcelona, 2005

Dentro de los actores que hicieron parte para llevar a cabo el Plan 22@, están: por el sector público, el ayuntamiento de Barcelona; por los grupos de base social y comunitaria, una clase social con una base económica fuerte y activos en el sector cuaternario como: bancos, seguros, empresas consultoras, entre otros, todos atraídos por la vida urbana, pero sin mucha oferta. Y finalmente, por el sector privado, la empresa Can Ricart de las industrias metalúrgicas, empresas manufactureras, instituciones financieras.

Planeación

Entendiendo el contexto del territorio, en la tercera parte del siglo XX se inicia un proceso de especulación del valor del suelo, clave para la viabilidad económica del proyecto, llamando la atención de grandes inversionistas. Para poner en contexto el sector de intervención, en la siguiente imagen podemos observar que el sector de Poblenou, se encuentra en el distrito de San Martín, zona urbana costera de la ciudad de Barcelona.

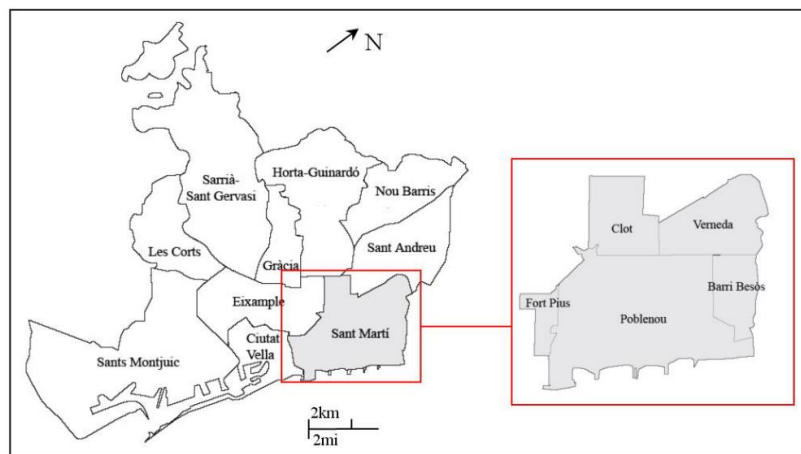


Imagen 10: Ubicación del Poblenou en el distrito de Sant Martí, (Pallares-Barbera, 2010).

Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, 22@ Barcelona, 2005

El objetivo principal del Proyecto 22@ Barcelona es posicionar a la ciudad como hito a nivel internacional y como una de las metrópolis pioneras en búsqueda de conocimiento. Para lograr ese objetivo se proponen unos porcentajes distribuidos de la siguiente manera: 80% para áreas productivas, altas tecnologías y actividades relacionadas al conocimiento; el otro 20 % para alojamiento e instalaciones. Como resultante de las acciones en el territorio, se busca generar

empleo como impulsor de la propuesta, con un estimado de 130.000 a 150.000 plazas de trabajo cualificado.

Gran parte del éxito de este proyecto es la organización dentro del modelo de planificación urbana en cuanto a escalas, de lo macro a lo micro. A continuación, en la imagen 13, se ilustra la delimitación de las unidades de actuación. Según Noguera (2011), bajo el concepto de “el principio básico de la ordenación urbanística es que los beneficios globales de su ejecución son superiores a las cargas que representa esta”. Fue necesario el análisis de cada unidad, con el fin de identificar cuáles son las fortalezas de cada una de ellas, en cuanto a viabilidad económica e interés de los involucrados (privado y públicos).

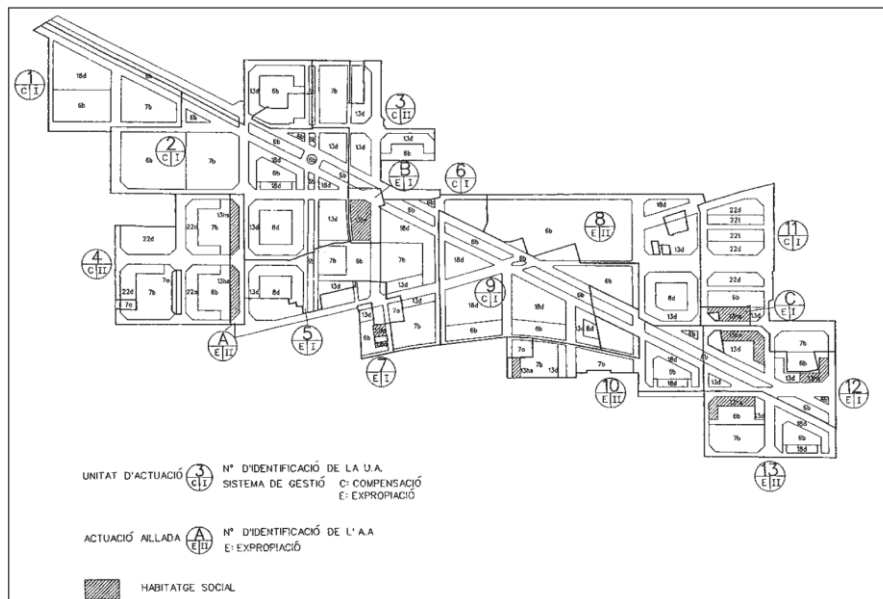


Imagen 11: División en unidades de actuación y actuaciones aisladas del ámbito del Plan especial de reforma interior de Diagonal– Poblenou (Barcelona), 1990.

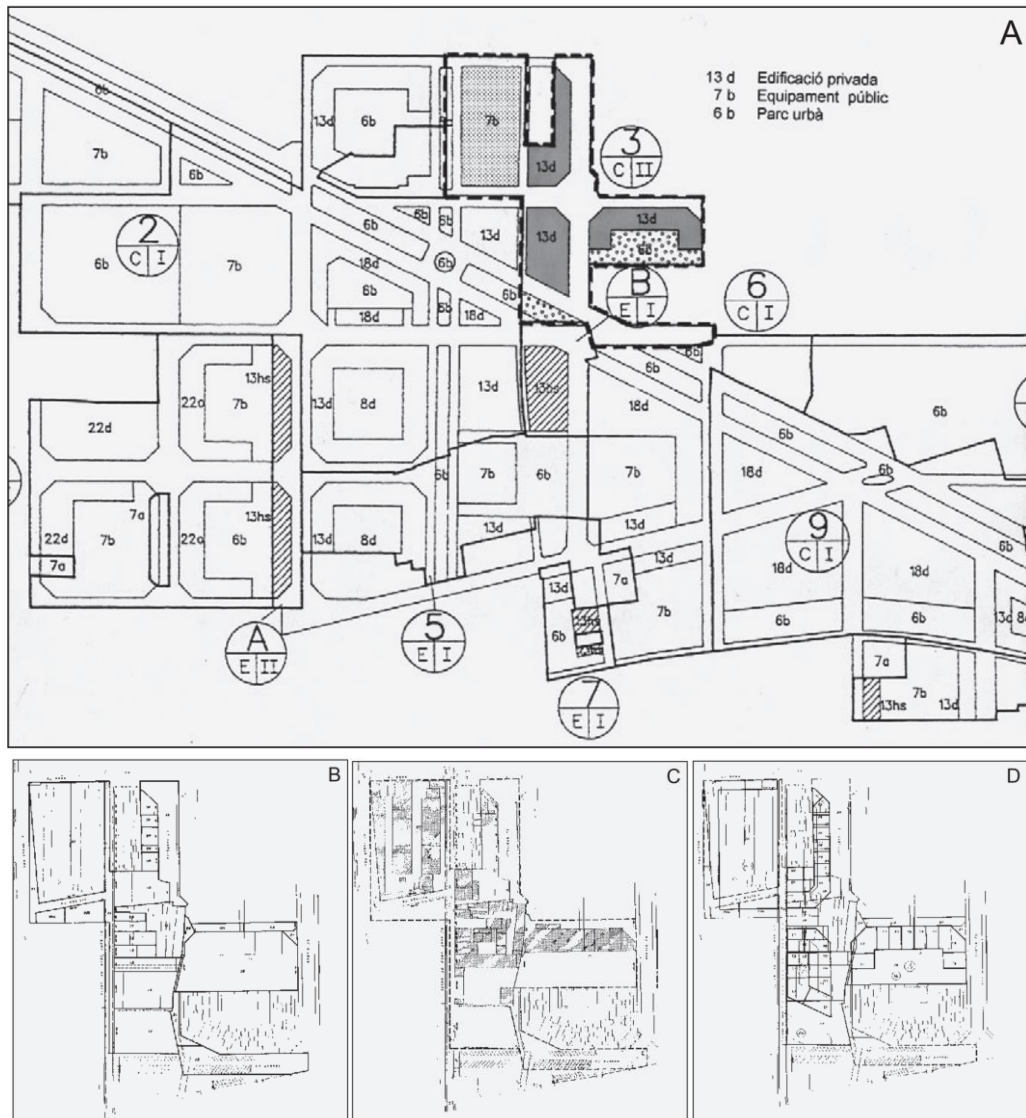
Fuente: Noguera, 2011

Gracias a esta imagen, en la que están definidas las unidades de actuación, se trabaja a diferente escala para lograr los siguientes objetivos:

- Que la operación en el ámbito del polígono de actuación tenga perspectivas para proporcionar a los particulares una rentabilidad suficiente.
- Que la relación entre cargas y beneficios del polígono no sea muy desfavorable en comparación con la de otros polígonos en circunstancias similares.

- Que se produzca un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios y también los inversores que participan en la actuación.

En las siguientes imágenes se muestra la reinterpretación de la estructura predial de los lotes. Estas acciones se aplican para lograr lotes más eficientes, al mismo tiempo que se respeta el manzaneo, que es un elemento muy valioso derivado del ensanche de Barcelona de 1866, diseñado por el ingeniero urbanista Ildefonso Cerda. Muestra un respeto por una forma urbana valiosa, aunque antigua, pero que a su interior reestructura los lotes para alojar los usos nuevos que requieren más flexibilidad de áreas. Esa es la esencia de la renovación en el marco de un trazado valioso y este es el caso del centro de Bucaramanga.



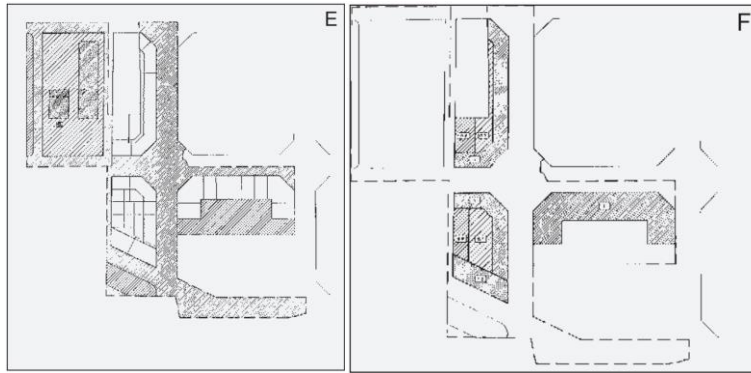


Imagen 12: Escalas de intervención urbana- unidades de Actuación

Fuente: Noguera, 2011

Aparte de ser imprescindible la voluntad e iniciativa de los propietarios de los diferentes polígonos de las unidades de actuación, igualmente son de vital importancia los sistemas de compensación. Estas acciones buscan mejorar los diferentes sectores a intervenir, pero, asimismo, hay que tener en cuenta que es un negocio y si desde el punto de vista financiero no es viable, no se ejecutará.

Como parte de las estrategias para esto, se proponen juntas de compensación en el caso de que en el área de intervención converjan varios propietarios; esta junta se ratifica a través de un documento jurídico soportado por el ayuntamiento de la ciudad. Los propietarios e inversionistas a participar tendrán sus obligaciones y responsabilidades establecidas allí. En caso de que alguno de los propietarios esté en desacuerdo con el plan, podrá ser expropiado para continuar con la ejecución del proyecto, igual que en Colombia (de allá copiamos esto). De aquí salen las estrategias para dar vía a estos procesos de expropiación e incentivación de participación de los privados e inversionistas.

Las UAU son proyectos atractivos y rentables, no se les está proponiendo a los propietarios algo donde las cargas superen los beneficios sino lo contrario, son buenos negocios. Si esto no se da de esta forma, el proyecto simplemente se vuelve inviable; hay además un proceso amplio para convencerlos e integrar los actores del territorio de intervención voluntariamente al negocio, pero si eso no funciona, como último recurso está la expropiación.

Uno de los llamados de atención después del análisis de las herramientas adoptadas por Colombia, recae en el poder del actor público sobre el territorio en el caso de Bucaramanga. Inclusive aplicando procesos que “atropellan” a la ciudadanía, antes de dar los primeros pasos de la vinculación de actores (propietarios, comerciantes y accionistas del área de intervención), ya que la expropiación debería ser ejecutada como último recurso con base en el concepto que el bien común prima sobre el bien personal-.

Tal vez, así se han hecho las cosas en la capital Santandereana, generando una barrera entre el estado y la sociedad. A modo de ejemplo, tenemos los casos vividos en la intervención El Tercer Milenio en El Cartucho de la ciudad de Bogotá, un barrio entero expropiado. Generando, el deterioro esparcido al resto del centro y la renovación pospuesta. De igual manera, la compra de tierras en El Calvario de la ciudad de Cali también desplazó la miseria a la periferia y, el asunto es que aún no se ven acciones próximas para ejecutar la renovación urbana en el territorio.

Gestión

En este caso de renovación urbana es interesante resaltar la participación del sector privado, como propietarios del terreno o inversionistas de los nuevos proyectos inmobiliarios. El sector público también lo hizo, por medio del ayuntamiento y su legislación, como gran gestor administrativo.

En el presente plan los propietarios se organizaron e invitaron a los desarrolladores inmobiliarios interesados a formar parte del desarrollo y materialización del Plan 22@.

L56, Ley de régimen del suelo y ordenación urbana, de 1956.

LC05/10, texto refundido de la legislación urbanística vigente en Cataluña en el año 2010, ha adoptado para todos estos planes la denominación de planes de mejora urbana.

Financiación

La materialización del Plan 22@, se estimó en aproximadamente 12.000 millones de Euros (22@ Barcelona 2008).

Dentro de estos planes parciales están inmersas las actuaciones aisladas, las cuales se pudieron llevar a cabo por medio de varios mecanismos. Debido a que estas acciones generan plusvalías, admiten diversas formas de participación de los inversionistas, particulares o promotores que serán definidos en las mesas de negociación. Estos procedimientos presentan dos modalidades básicas: compensación, cooperación y expropiación.

Si bien, en estos casos se prevé una plena participación de los particulares en el coste de las cargas y beneficios (Cabe resaltar que las compensaciones son de lógica privada y el de cooperación tiene una lógica de gestión pública), “Los polígonos de actuación pueden ejecutarse mediante el sistema más adecuado a sus características. Este puede ser diferente para cada polígono, aunque pertenezcan a un mismo plan parcial o plan de mejora urbana”. (Noguera, 2011).

El proyecto en el tiempo

Edificabilidad y usos:

La implementación del plan generó un cambio drástico en el sector, pasó de ser una zona netamente industrial, a ser un sitio donde se podrían instalar hoteles, viviendas, industria de bajo impacto, comercio, entre otros. Estas decisiones deben tener un trabajo mancomunado profundo entre los actores del territorio para mitigar un poco las afectaciones de los propietarios, comerciantes y arrendatarios del sector, ya que muchos de los negocios industriales que operaban tuvieron que cerrar y liquidar sus empresas.

Conclusiones parciales

1. Según Noguera (2011), bajo el concepto de “el principio básico de la ordenación urbanística es que los beneficios globales de su ejecución son superiores a las cargas que representa esta”. Si este principio básico no es aplicable, de primera mano se debe hacer una

reestructuración del plan de cargas y beneficios para los inversionistas del proyecto, puesto que debe existir esta interacción entre el sector privado y el público para que el proyecto sea viable. Sin embargo, no es camisa de fuerza, ya que una sociedad de orden privado puede tramitar el proyecto sin necesidad de la participación del estado en su planificación, pero según la experiencia relatada en el caso de Poblenou, esta cooperación es recíproca y permite abrir un portafolio más amplio para viabilizar estos procesos de renovación urbana. Teniendo claro que las cargas no deben superar los beneficios para que el proyecto sea viable, hay que entrar a analizar si en los ejercicios planteados en el centro de Bucaramanga pudo ocurrir esto, volviendo inviable las propuestas.

2. Estos procesos se desarrollan a partir de las necesidades del área a renovar. Lo primero que se debe hacer es identificar a los actores involucrados en el territorio. El hecho de que en la ciudad de Bucaramanga no hayan ocurrido estos procesos en más de 40 años no necesariamente es un indicio negativo sobre el uso de estas prácticas, esto sucedió en Barcelona: entrevistas, reuniones, visitas con los involucrados fueron claves para que este proyecto se pudiera llevar a cabo; sin lugar a dudas, una situación bastante parecida a lo que tenemos en el centro de Bucaramanga. Para que la renovación urbana sea exitosa se debe partir de un esfuerzo sostenido a largo plazo y una amplia participación de todos los interesados. Desde comienzos del siglo, se abrió la conversación sobre la urgencia de elaborar proyectos de renovación urbana, es por eso que se han realizado investigaciones y acciones que, aunque no se han concretado, ayudan a entender cuál es la situación del área de estudio, y construyen experiencias para crear una línea de desarrollo que se ha ido optimizando con el tiempo y que trataremos de generar en el presente documento.
3. La necesidad en la planificación de abordar diferentes escalas correlacionadas que van centrando el foco en la renovación urbana. En el caso de Barcelona: el Plan General Metropolitano, el Plan General de Ordenación de la Ciudad, los Polígonos de actuación y las UAU Unidades de Actuación Urbana. En el caso colombiano y de Bucaramanga aplicando la legislación actual, aprovechando que la ciudad posee estas mismas instancias de la siguiente manera: Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial, POT de Bucaramanga, Plan Parcial y UAU.
4. La renovación debe reinterpretar el uso del suelo actual, y llevarlo a una mezcla deseada que no necesariamente desecha todo lo existente, sino que lo potencia y diversifica. En el caso

de Barcelona, de un uso industrial anticuado a usos productivos de alta tecnología, al tiempo que se promueve más comercio, servicios y vivienda. Esto nos lleva a cuestionarnos ¿cuál es el modelo de cambio de uso que se desea para la renovación del centro de Bucaramanga? ¿Qué será eso que no está claro y que por consiguiente no permite avanzar?

5. Así la renovación reinterprete los usos, esto no implica echar por la borda la estructura de las manzanas cuando estas son valiosas. Lo que sí se necesita, es cambiar radicalmente el interior de estas o la disposición de los lotes. Cambiar la malla urbana muchas veces puede incurrir en sobre esfuerzos-costos innecesarios.
6. Este plan tiene unos incentivos normativos en cambio de usos e inclusión de vivienda social -protegida dicen los españoles-. Esto funciona, porque la plusvalía generada por el cambio de uso permite mayores ganancias y mayores aportes a equipamientos y VIS, al tiempo que se configuran buenos negocios para propietarios e inversionistas. Iniciativa que urge desarrollar en Bucaramanga para promover la construcción de vivienda debido a la demanda generada por la carencia de suelos de expansión y de este modo, ir simultáneamente optimizando los suelos de la ciudad.
7. Éste es un caso del producto entre una alianza público- privada. Primero, no solo aporta a la planificación y aplicabilidad de los incentivos de la normativa existente, sino, que, además, invierte en la modernización de las redes de informática, plus del proyecto para potenciar la transformación. Por supuesto, el mayor esfuerzo de inversión viene del sector privado que mediante el sistema de reparto de cargas y de beneficios se ve bien recompensado.
8. A diferencia de las creencias del sector privado en Colombia, en el caso de Barcelona, existió un alto compromiso de los gobiernos locales, metropolitanos y regionales. Lo cual, no quiere decir, que toda la fuerza en estos casos la tiene que hacer solo el estado, para cuando toda la gestión social, de tierras y de infraestructura esté lista, venir a construir los edificios y ganar los beneficios. En el caso de Barcelona, hay un esfuerzo y ganancias compartidas entre los dos actores, público y privado.
9. Hubo un trabajo social bien articulado con todos los entes involucrados en el territorio, con un énfasis en las estrategias de participación y convencimiento de propietarios, empresarios e industriales a participar, contando como último recurso la expropiación.

High Line, New York – EE. UU.

El presente caso de estudio se considera relevante, pues es de los proyectos urbanos y de espacio público más emblemáticos a nivel mundial. Para el siguiente trabajo, se analiza todo el proceso de transformación que ha generado en el entorno, originando un desarrollo de renovación urbana en un periodo de tiempo corto y con gran impacto social y económico.

Hay que aclarar que el proceso del High Line se hizo mediante el Business Improvement District – BID, que traduce “Distrito de mejoramiento económico”, y lo que busca es una reactivación del sector o área a intervenir. Por lo tanto, no es un ejemplo de plan parcial en los términos enunciados en el Artículo 19 de la Ley 388. Sino, es el trabajo articulado entre el sector público, como garante del proceso, y el sector privado, como inversionista y financiador de la reactivación económica. Al final, lo que genera el BID es un proceso de renovación urbana a largo plazo.

En la actualidad, el High Line es un referente mundial en cuanto a intervención del espacio público, procesos de renovación y un atractivo turístico obligatorio a visitar en la ciudad de New York. De acuerdo con Friends of the High Line, “a través de su trabajo con comunidades dentro y fuera del High Line, estamos dedicados a reinventar el papel de los espacios públicos en la creación de ciudades, ciudades y vecindarios saludables” (High Line, 2020).

Descripción

El NY High Line fue el resultado de un concurso internacional de ideas realizado en mayo de 2003, en el cual se incentivaron las ideas, no necesariamente prácticas o realistas. Para el año 2004, Friends of the High Line – FHL (Macayo, 2018, p. 34), y la ciudad de Nueva York crearon un concurso internacional de diseño, en el que la propuesta del equipo de James Corner Field Operations, Diller Scofidio + Renfro y Piet Oudolf fue la ganadora¹. Esta propuesta se inspiró en la maleza y vegetación que por años había crecido, proponiendo unos senderos y zonas de permanencia que permitiera su crecimiento a lo largo del recorrido. Se le denominó agro-tectura, una mezcla entre agricultura y arquitectura (Pastorelli, 2009).

¹ Recuperado de <https://www.thehighline.org/history/>

El NY High Line era una estructura abandonada del antiguo sistema férreo de la ciudad, el cual fue construida entre 1929 – 1934, y que funcionó hasta el año de 1980.

A finales de los años 50 y a principios de la década del 60, la industria empieza a trasladarse hacia el sur de los Estados Unidos, iniciando una desaceleración económica de la ciudad. En los años sesenta, debido al desuso del transporte de carga, el High Line comenzó a entrar en abandono; y para esta fecha, la sección más al sur, entre Spring Street y Bank Street, fue demolida². Adicionalmente, la crisis financiera del 1975 agravó la situación de la ciudad, desatando que los bancos, principales prestamistas, dejaran de dar créditos a la ciudad. Los grandes proyectos urbanos que se venían desarrollando se paralizaron (Macayo, 2018, p. 26). Esta situación generó que estas áreas principalmente industriales entraran en un proceso de degradación, aparte de no tener inversión pública, la clase trabajadora migró por el cierre de las empresas.

Para los años setenta, el abandono de la estructura era progresivo. Hasta que finalmente en los ochenta se paró por completo su funcionamiento. En el año 2003, es decir, durante 23 años de abandono, empieza a gestarse un nuevo proyecto para su recuperación. En la actualidad es un parque público longitudinal en altura que recorre más de 2 kilómetros de distancia, y ofrece las mejores vistas del occidente de Manhattan, pudiéndose divisar la Estatua de la libertad, el Empire State Building, río Hudson y el Distrito Financiero de Manhattan.



² Recuperado de <https://www.thehighline.org/history/>



Imagen 13: Antes – Después de la recuperación del High Line.

Fuente: Recuperado de http://brianrose.com/metamorphosis/metamorphosis_press.htm

El High Line se encuentra en los Distritos de Hell's Kitchen, Chelsea y Meatpacking. Chelsea se destacaba en el campo industrial con grandes edificaciones industriales; Meatpacking por el mercado de alimentos, principalmente de carne, y de conjunto de viviendas que conforman amplios espacios al interior de manzana (Macayo, 2018, p. 24).



Imagen 14: Ubicación tramos High Line Park.

Fuente: <https://proyectos6apuntes.wordpress.com/acerca-de/intervencion-urbana-proyecto-high-line-new-york/>

Problemas identificados:

1. Zona socialmente deteriorada. Altos índices de drogadicción, prostitución e inseguridad.
2. Edificios abandonados.
3. Pobreza generalizada en el sector.
4. Parques y espacios públicos llenos de basura.

El High Line hace parte del distrito de Chelsea. Para el año 2005 se crea el distrito especial de West Chelsea y el Plan Especial de West Chelsea, el cual planteó una rezonificación del área

comprendida entre la avenida 10 y la 11 y entre la calle 16 y 30 para reactivar la zona aledaña al High Line. Este plan tenía por objetivos:

- Reutilización del High Line como espacio público.
- Dar valor cultural al High Line.
- Mantener vegetación existente, producto de años de abandono de la estructura.
- Crear espacios culturales.
- Cambio del uso “industrial” al “comercial” con características específicas dependiendo de la localización.
- Nuevos proyectos de vivienda pública.
- Regula los derechos de altura y distancias entre los nuevos edificios y el High Line, con el fin de garantizar unas calidades altas del espacio abierto, la iluminación y ventilación. Los propietarios contiguos al High Line podrían transferir estos derechos a propiedades dentro del distrito de West Chelsea.
- Impulsar West Chelsea como distrito artístico.

Para el año 2005, se realizó un estudio en el que se detallaban las actividades, construcciones y edificaciones del distrito de Chelsea, el cual arrojó los siguientes hallazgos:

- La industria del automóvil, talleres, parqueaderos y depósitos predominaban en la zona sur del área de estudio. El comercio, principalmente el de las galerías de arte, presentaba un desarrollo significativo.
- Hacia el este de la 10 avenida, es principalmente de carácter residencial, producto del distrito histórico de Chelsea y los proyectos de vivienda subsidiada (*The Robert Fulton Houses* y *The Elliot Chelsea Houses*)
- Edificios entre 3 y 5 niveles.
- Hasta este momento se catalogaba como zona de “industria” el lado occidental, y “residencial” la zona oriental.

Tramos o etapas:

El High Line Park tiene 1,45 millas (2,33 km), donde se puede encontrar diversidad de jardines, representaciones artísticas y gastronomía. El parque está dividido en tres tramos y tiene diez accesos para el público (Gansevoort St, 14th St, 16th St, 18th St, 20th St, 23th St, West 26th

St, West 28th St, West 30th St y West 34th St) (Wikiarquitectura, 2020). Entre sus características más relevantes es que posee más de 500 especies de plantas y árboles.




<p>Tramo 1: Entre Gansevoort – 20th Street.</p> <p>Apertura al público: junio de 2009</p> 	<p>Tramo 2: Entre 20th Street - 30th Street.</p> <p>Apertura al público: junio de 2011.</p> 	<p>Tramo 3: Entre 30th & 34th Street – 10th & 12th Avenue.</p> <p>Apertura al público: septiembre de 2014³.</p> 
---	---	--

Imagen 15: Tramos o etapas del High Line Park.

Fuente: Friends of the High Line Recuperado: <https://www.thehighline.org/design/>

Costos:

Para la construcción de la primera y segunda fase FHL logró recaudar 150 millones de dólares de fondos públicos y privados. Para la tercera fase, 35 millones de dólares, fueron recursos exclusivamente privados. (Macayo, 2018, p. 50).

Planeación

En el año 1983 Peter Obletz, residente de Chelsea, creó *The West Side Rail Line Development Foundation*, con el propósito de preservar la estructura. Para el mismo año, el

³ Recuperado de <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/parque-high-line-new-york/>

congreso aprobó la Ley del sistema de senderos, en la cual permitía a las personas el derecho de transformar viejas líneas férreas en áreas recreativas (High Line, 2020).

En 1999 *CSX Transportation*, propietarios de la estructura férrea, abrió convocatoria para propuestas para reutilizar la antigua estructura⁴. Para este mismo año, Joshua David y Robert Hammond fundaron *Friends of the High Line*, entidad sin ánimo de lucro, que tenía como objetivos preservar la histórica estructura, hacerla pública y garantizar su mantenimiento (Macayo, 2018, p. 34). En la actualidad son los únicos actores responsables del mantenimiento y operación del High Line.

En el año 2002, Meatpacking se planteó como un distrito histórico – Ganservoort Market Historic District, provocando que diversas empresas de la industria de la moda y el diseño empezaran a asentarse allí, y con esto la llegada de inversión privada.

En el año 2003 *Friends of the High Line*, lanzaron una “competencia de idea”, recibiendo 720 propuestas de más de 36 países con posibles usos de la estructura⁵. Esta estrategia ayudó a visibilizar una estructura poco conocida en aquel año.

Sin lugar a duda, el papel de Joshua David fue fundamental, pues su conocimiento en el sector público y el desarrollo inmobiliario contribuyó a que la infraestructura permaneciera. Robert Hammond dijo:

Un proyecto público necesita ser beneficioso para el ayuntamiento y para el sector inmobiliario. Tiene que crear valor. Es posible crear valor a través del arte y de los parques, pero teníamos que mostrarles cómo eso funcionaba, cómo íbamos a ayudar a la ciudad a crear dinero y recaudar impuestos. Joshua fue una gran ayuda en esto (Macayo, 2018, p. 35).

⁴ Recuperado de <https://www.thehighline.org/history/>

⁵ Recuperado de <https://www.thehighline.org/history/>

Gestión

A finales del año 2002, Friends of the High Line realizó un informe económico en el que mostraba las bondades de recuperar la estructura férrea, transformando ésta en un gran parque longitudinal. Su propuesta demostró que la recaudación de impuestos y el aumento del valor del suelo, y las propiedades circundantes a la infraestructura férrea serían mayores a los gastos de la construcción del proyecto (Macayo, 2018, p. 37). El apoyo de Michael Bloomberg, alcalde de la ciudad; Hillary Rodham Clinton, política; el senador Schumer; el congresista Nadler; y Amanda Burden, presidenta del Departamento de urbanismo de New York fueron vitales para llevar a cabo la construcción del High Line (Macayo, 2018, p. 37).

En el año 2004 el alcalde Michael Bloomberg y el concejo municipal acordaron delimitar una zona y parte de la estructura. El distrito especial del oeste de Chelsea permitió el uso de las antiguas líneas férreas como un parque. La oficina de paisajismo *James Corner Field Operations*, la oficina de arquitectos *Diller Scofidio + Renfro* y *Piet Oudolf* fueron seleccionados para el diseño del nuevo proyecto en el año 2006⁶. (ver imágenes: Planos de Zonificación).

Para este mismo año, 2006, *CSX Transportation* entregaron en donación la estructura antigua de líneas férreas a la ciudad de Nueva York. En el año 2009 se fundó *High Line Art*, entidad encargada de producir el trabajo artístico en el High Line.

En el año 2012 la comisión de planeación de la ciudad de Nueva York – equivalente a la secretaría de planeación en Colombia – adhirió la sección 2 y 3 del High Line al documento que delimitaba la zonificación, documento inicialmente impulsado en el año 2004.

A continuación, se hace un comparativo entre los años 1990, 1999, 2005 y 2015, en el cual se muestra el cambio en los usos del suelo y la creación de los distritos especiales. El color morado es la representación de la “industria”, el color rojo es el “comercio”, el amarillo es el “residencial” y la línea roja es el polígono del distrito especial de West Chelsea con el fin de propiciar la recuperación del High Line.

⁶ Recuperado de <https://www.thehighline.org/history/>

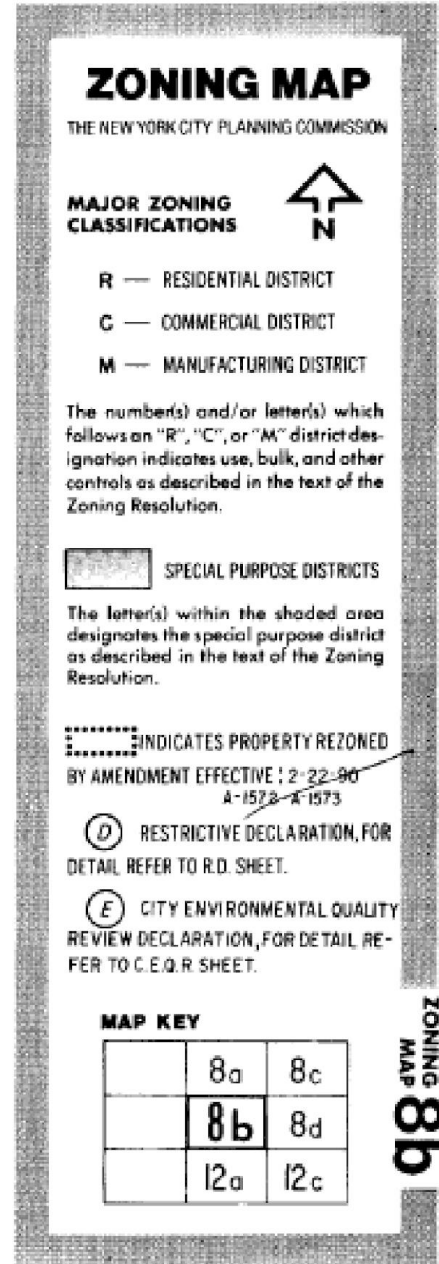
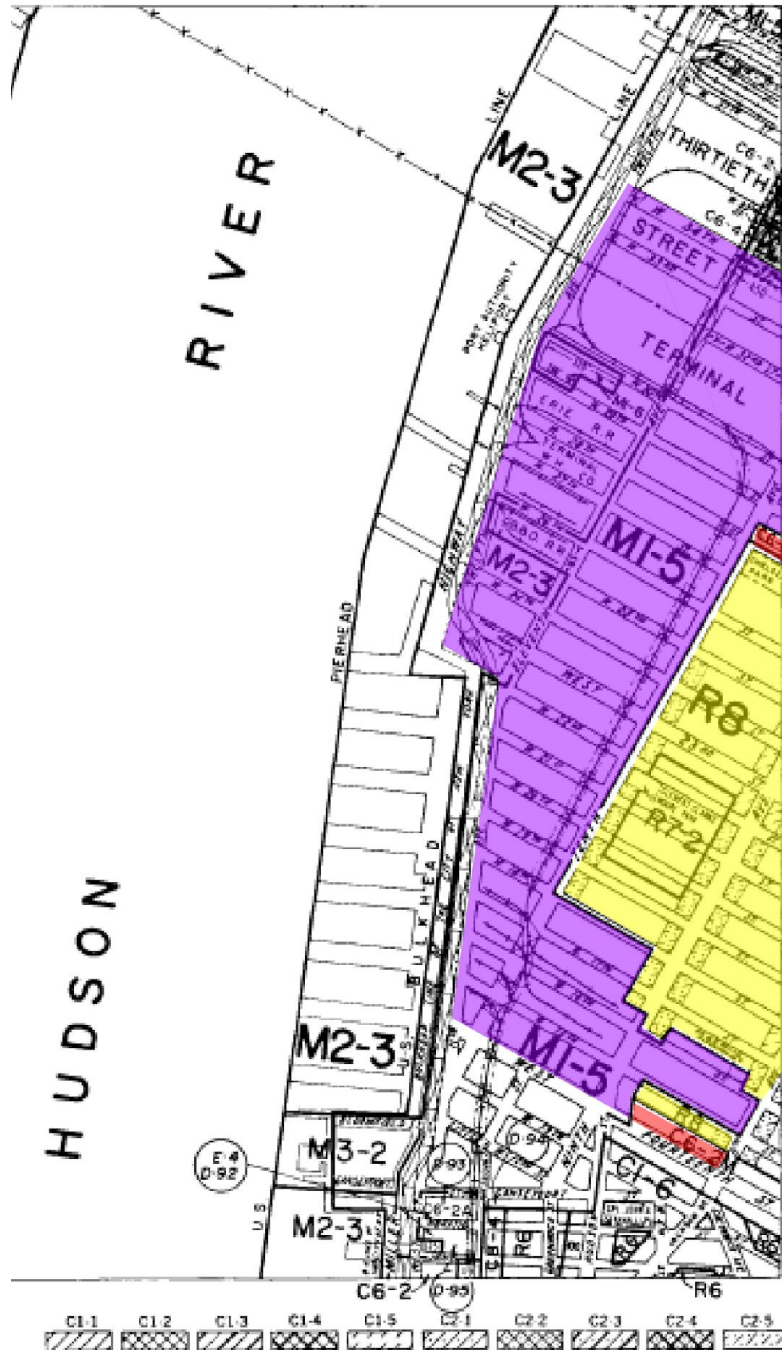


Imagen 16: Plano de Zonificación 1990

Fuente: Archivo propio a partir de "zoning" de NYC Planning.

En el año de 1990, el lado occidental de la décima avenida era netamente industrial, mientras que al oriente era residencial.

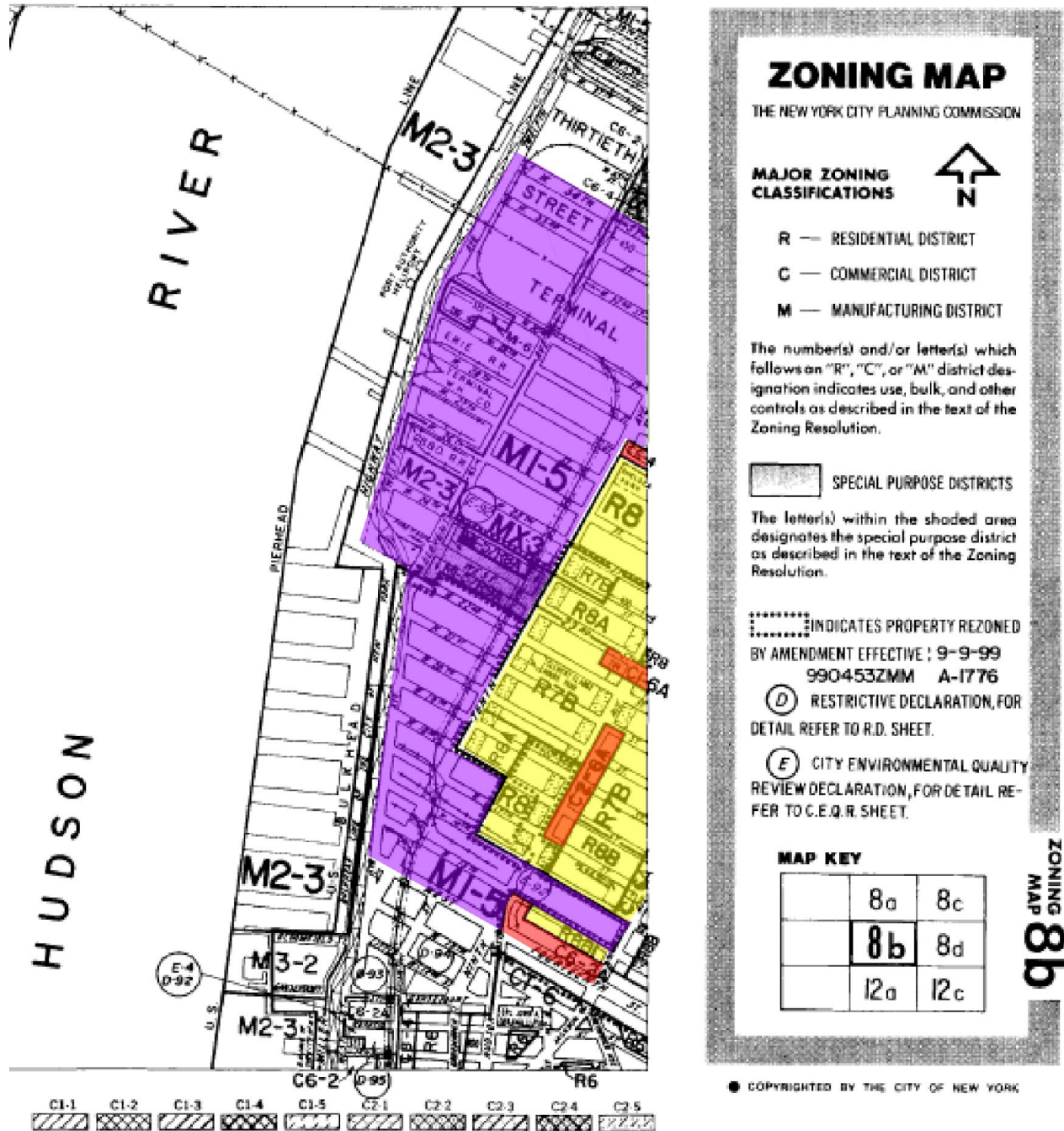


Imagen 17: Plano de Zonificación 1999

Fuente: Archivo propio a partir de "zoning" de NYC Planning.

En el año 1999, el uso comercial estaba permitido en el lado oriental, sin embargo, el lado occidental ya presentaba alta afluencia de diversas galerías de arte en los edificios industriales.

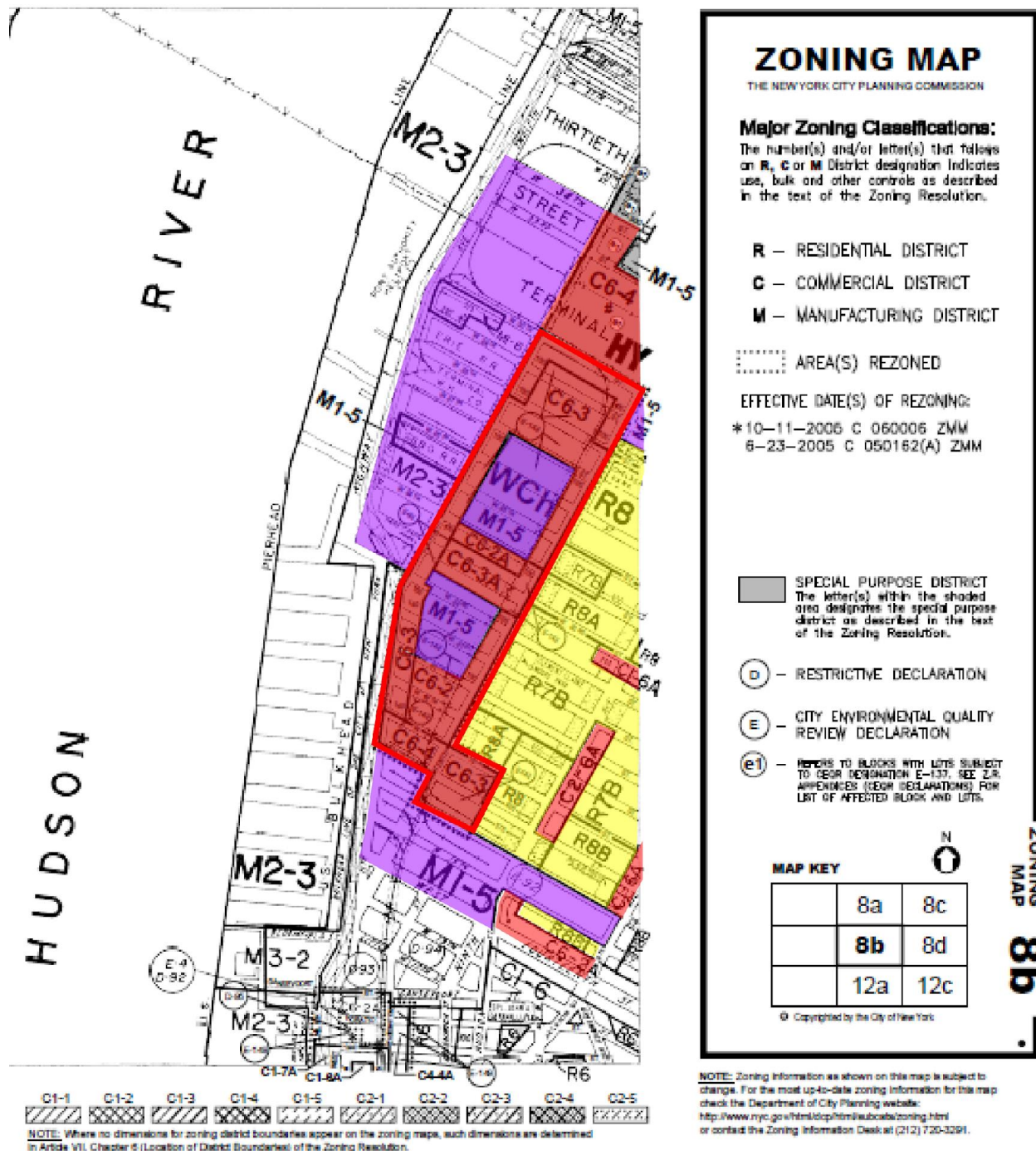


Imagen 18: Plano de Zonificación 2005

Fuente: Archivo propio a partir de “zoning” de NYC Planning.

En el año 2005, se crea el distrito especial de West Chelsea, con el fin de propiciar la recuperación del High Line, antigua infraestructura férrea, como un eje longitudinal de espacio público. El uso comercial ahora predomina sobre este eje, pero ya está estipulado dentro de la

normatividad, pasando de distrito industrial a distrito comercial. El par de islas de carácter industrial son a razón de permitir continuidad a negocios existentes para la fecha.

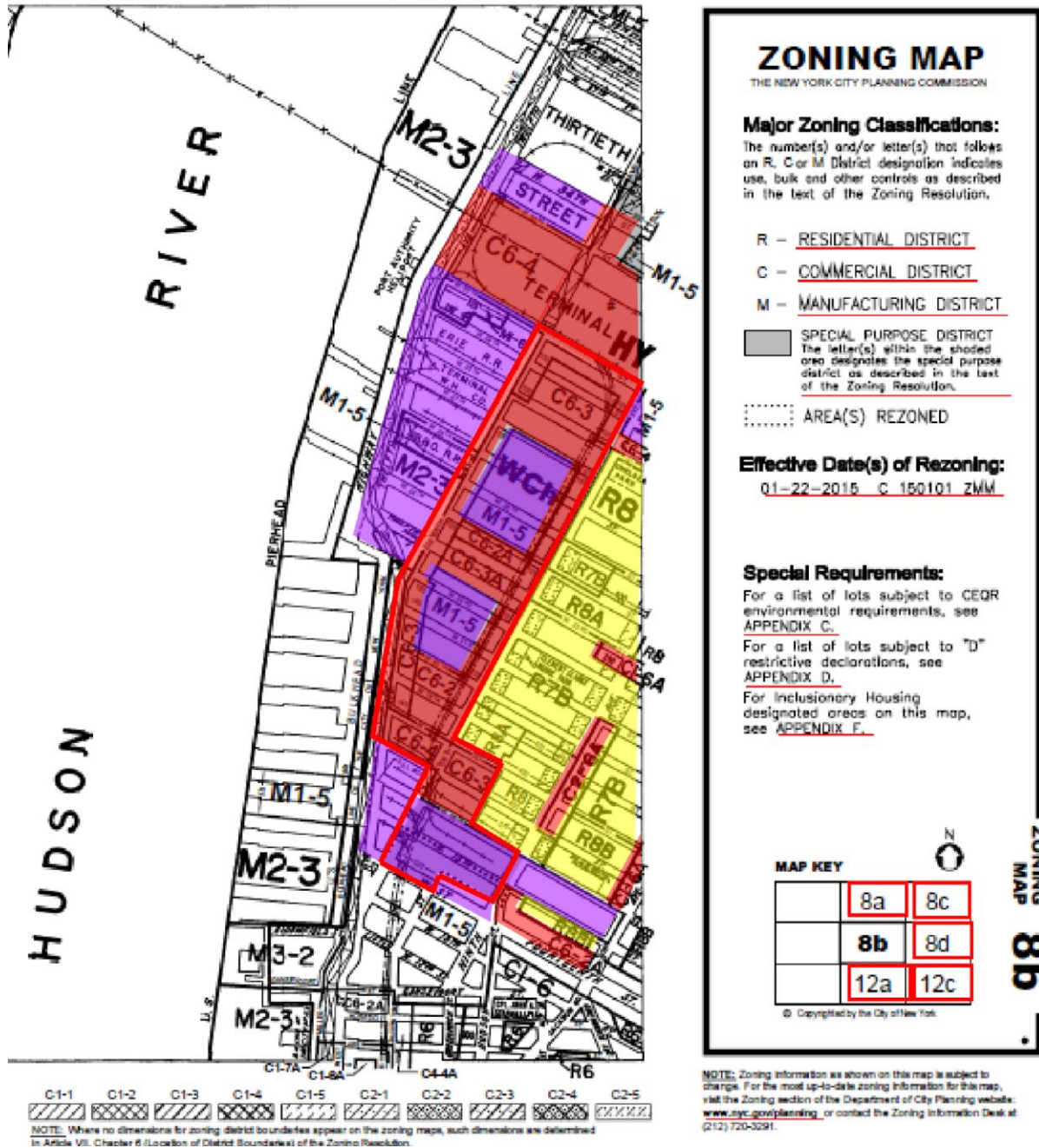


Imagen 19: Plano de Zonificación 2015

Fuente: Archivo propio a partir de “zoning” de NYC Planning.

En el año 2015, el distrito especial de West Chelsea se ha ampliado hacia el sur y se une al norte con el distrito especial de Hudson Yards. Es, por tanto, que este plan favoreció la

proliferación de actividades que en principio eran ajenas al barrio, pero que económicamente producen grandes beneficios.

Financiación

Como se mencionó anteriormente, la primera y segunda fase, fueron construidas gracias a fondos públicos y privados, mientras que la tercera fue con recursos exclusivamente privados. Sin embargo, el papel que desempeñan los privados en cuanto a la financiación de este tipo de proyectos: diseños urbanos y de espacio público, es importante. Pues teniendo en cuenta las bondades que estas intervenciones generan a largo plazo, en cuanto a valorización del suelo y las propiedades, son estos los que financian en su totalidad los proyectos.

Básicamente, el sector público realiza la propuesta urbana, teniendo en cuenta costos de la infraestructura, mobiliario, publicidad y mercadeo, entre otros, y transfiere estos gastos a los propietarios de los bienes e inmuebles, con el fin de atraer posibles inversionistas que reactiven las zonas degradadas o deterioradas. Los propietarios hacen el pago adicional de los costos del proyecto a través del “impuesto predial”, el equivalente en Colombia. Este método es lo que en Colombia llamaríamos, la valorización. A medida que el dinero se recoge, así mismo se va financiando el proyecto o intervención urbana.

En la actualidad el High Line es de propiedad de la ciudad de Nueva York y operado por Friends of the High Line, licencia otorgada por el Departamento de Parques y Recreación de la ciudad de Nueva York.

El High Line cuenta con una variedad de programas públicos, con más de 400 actividades en el transcurso del año (Macayo, 2018, p. 50), en las que participa una gran comunidad de voluntarios que aboga por su mantenimiento y conservación.

Como se mencionó anteriormente, Friends of the High Line es una entidad sin ánimo de lucro con el propósito de preservar y mantener el parque longitudinal del lado oeste de Manhattan. Cerca del 90% del presupuesto de la operación, 11,5 millones de dólares anuales, (Macayo, 2018, p. 50), se logran a través de fondos privados y donaciones. También cuentan con diferentes

organizaciones que apoyan y hacen parte del proyecto, como el balcón de la fundación Tiffany & Co y el solárium Diller – Von Furstenberg, entre otros. (Macayo, 2018, p. 46). Parte de la financiación para el mantenimiento viene del alquiler de espacios para eventos privados, su amplia oferta de lugares puede albergar recepciones, pasarelas de moda, eventos públicos y demás (High Line, 2020).

Esta dinámica ha hecho del High Line y sus alrededores un importante eje económico y comercial. Así mismo, se ha convertido en un punto clave turístico para la ciudad de New York.

El proyecto en el tiempo

Edificabilidad y usos:

The Robert Fulton Houses y *The Elliot Chelsea Houses*, proyectos de vivienda subsidiada fabricadas a mediados del siglo XX, aún permanecen, así como una treintena de edificios construidos entre 1885 y 1930, dado su valor histórico. El proceso de transformación inició desde los años noventa. Sin embargo, esta ha tenido un acelerado desarrollo en los últimos años. Empresas como Samsung, Google, IAC, las oficinas del estudio de arquitectura de Diller Scofidio + Renfro, edificios diseñados por Jean Nouvel, Zaha Hadid o Shigeru Ban, reconocidas firmas internacionales de arquitectura hacen parte del vecindario. Aparte de los anteriormente mencionados, lo más representativo de Chelsea son sus más de 300 galerías (Macayo, 2018, p. 47).

En el año 2015, se consolidó el distrito de Chelsea como distrito artístico, pues se inauguró el Whitney Museum, diseñado por el arquitecto Renzo Piano, y dedicado principalmente al arte contemporáneo.

El Distrito de Meatpacking desde el año 2000, se ha venido afianzando como un distrito de moda, vida nocturna: posee diferentes restaurantes, bares y clubs. Los mercados de alimentos ahora albergan las sedes de empresas tecnológicas y financieras, entre muchas otras. El afamado Standard Hotel se localiza en este distrito.

más accesibles, mientras la llegada de población relacionada con el arte y la cultura comenzaban a acentuarse en el distrito de Chelsea, específicamente en la zona sur (West Village) (Macayo, 2018, p. 42). Las tiendas, librerías y galerías fueron cada vez más comunes en la vida urbana. Algo similar sucedió con otras zonas.

En la actualidad los precios del valor del suelo han sido tan altos que varias empresas han tenido que reubicarse. El caso de Casey Kaplan, es uno de ellos, pues tuvo que trasladarse dado al alto precio del alquiler. Sean Kelly tuvo la misma suerte, dada la presión de nuevos proyectos inmobiliarios. Galerie Lelong, Alexander Gray Associates, Andrew Kreps, Tanya Bonakdar Gallery, Zieher Smith & Horton, Petzel, Michael Rosenfeld Gallery, Monserrat Contemporary Art Gallery, fueron de las galerías más emblemáticas que tuvieron que desplazarse dado los altos precios de los alquileres y las presiones de nuevos proyectos inmobiliarios (Macayo, 2018, p. 47).

En el año 2003, un apartamento podía costar 900 dólares mensuales. Para el año 2008 ya estaba en 1750 dólares, y para el año 2018 estaba alrededor de 2700 dólares (Macayo, 2018, p. 51). Es decir, que tuvo un incremento de más del 90% en los primeros 5 años y más del 50% en los siguientes 10 años. En cuanto al costo de una vivienda, contigua al High Line, esta puede variar entre el millón y los diez millones de dólares (Macayo, 2018, p. 65).

Conclusiones parciales

1. Es fundamental el sector privado para el desarrollo de propuestas urbanas, espacio público y de renovación urbana. Deberían ser estos quienes promuevan y lideren estos procesos. En el caso del High Line uno de los pioneros fue Peter Obletz, quien creó *The West Side Rail Line Development Foundation* con el propósito de preservar la estructura. Posteriormente Joshua David y Robert Hammond con *Friends of the High Line*.
2. La participación privada y comunitaria es fundamental. La promoción de una alianza público-privada es deseable, pues el privado desarrolla la idea y la propuesta, y el público permite que esta se pueda materializar; cambiando las normas de uso del suelo, promoviendo el sector, dando respaldo para traer instituciones públicas y privadas que consoliden y materialicen la propuesta.

3. La intervención del espacio público trae consigo una valorización del área de intervención y zonas circundantes. FHL en su informe económico demostró que el aumento del valor del suelo y de las propiedades circundantes serían mayores a los gastos de la construcción del proyecto, en cuanto a los privados. La recaudación de impuestos sería mayor para el sector público.
4. Es necesario crear un plan en el cual se delimite claramente la zona de intervención: sus usos, edificabilidades, proyectos de recuperación del espacio o infraestructura, proyectos de vivienda, vocaciones (distrito artístico), entre otros. Para el presente caso de estudio se creó el distrito especial de West Chelsea y su Plan Especial de West Chelsea, el cual caracterizó la zona a intervenir.
5. El sector público debe ser garante del proyecto. Se hace referencia a que debería ser él quien formule, diseñe y piense el plan, pues garantiza que los beneficios para la ciudad sean los adecuados y no en detrimento de esta. Que tenga robustez y solidez la propuesta ante entidades públicas y privadas, y se supervisen los recursos para su financiación y adecuada inversión. El privado debe apoyar todo el proceso y ver los beneficios a largo plazo, pues todo proceso de renovación urbana toma un tiempo considerable.
6. Dadas las dinámicas económicas de la ciudad de New York y de los EE. UU, el proceso de renovación urbana, producto de la intervención del espacio público, fue acelerado. A escasos dos años de delimitarse el distrito especial de West Chelsea, y a menos de un año de iniciadas las obras de restauración y recuperación del High Line, las grandes corporaciones y multinacionales estaban arribando.
7. Si bien, es cierto que el distrito de Chelsea ya venía en un proceso de transformación, desde mediados de los años noventa, dado este principalmente por artistas, fotógrafos y diseñadores, que observaban en los edificios históricos un ambiente propicio para sus quehaceres. Es sólo hasta el Plan Especial de West Chelsea y el inicio de la propuesta urbana y de espacio público lo que detona las grandes transformaciones.
8. El incremento del valor del suelo aumentó más del 90% en el transcurso de cinco años, y más del 50% en el transcurso de los siguientes 10 años. Uno de los indicadores que permite medir los procesos de renovación urbana.
9. La creación de distritos especiales posibilita demarcar claramente zonas muy específicas y determinar características propias para llevar a cabo dentro de los planes. El distrito de

Chelsea posee, de acuerdo con lo planteado en el presente trabajo, los distritos artísticos (distrito especial de West Chelsea) y el histórico. Ambos con actividades, usos y edificabilidades diferentes.

10. Un territorio degradado social y económicamente, es hoy por hoy una de las zonas más costosas de la ciudad de New York. Para el año 2009 era la cuarta zona más costosa en alquileres de inmuebles en la ciudad (Macayo, 2018, p. 51). En la actualidad, Manhattan posee 9 de los 10 lugares más costosos de la ciudad de New York (Ortíz, 2020).
11. La intervención del espacio público es un gran detonante de los procesos de renovación urbana. Sin embargo, estos no son posibles sin el adecuado trabajo mancomunado con el sector privado, pues son ellos los que están en condiciones de financiar los proyectos urbanos e inmobiliarios, con miras a tener rentabilidades altas a futuro.
12. Esta experiencia permite ver una posible adaptación y aplicación de la figura BID para el contexto colombiano en sectores de centro que están desvalorizados, más no necesariamente en el grado de deterioro que sugiere la renovación urbana como tratamiento de redesarrollo. Es decir, cuando ya se estima necesario demoler la gran mayoría de las construcciones e integrar los terrenos para lo cual es útil el plan parcial y las Unidades de Actuación Urbanística – UAU -.
13. Probablemente para la **OUE** del centro de Bucaramanga, las zonas menos degradadas se puedan manejar mediante una adaptación local de los BID, como una especie de valorización; incentivada por una importante recuperación del espacio público de forma muy llamativa, como es el caso de este proyecto de New York, y en otra parte de la misma operación se aplique el redesarrollo mediante plan parcial como demanda la normativa nacional actual de Colombia.

Ciudad Victoria, Pereira – Colombia

Lo consideramos relevante por ser un caso exitoso de renovación urbana realizado en Colombia, de iniciativa pública pero desarrollado junto con el sector privado. Es significativo y aplica a Bucaramanga, teniendo en cuenta la dimensión de la ciudad, ciudad intermedia, y haciendo parte de un área metropolitana, y el esfuerzo presupuestal que significó para Pereira, logrando atraer la inversión privada y con esto la recuperación de una zona deteriorada.

Descripción

El municipio de Pereira, capital de Risaralda, se ubica al sudoeste del eje cafetero colombiano, con una población de 409.670 habitantes (DANE, 2019), de los cuales el 87% viven en el área urbana, como muchas ciudades del país (Vallejo, 2010).

El esfuerzo en este proyecto es de resaltar, pues la municipalidad invirtió más del 10% del presupuesto para llevar a cabo la renovación urbana. Así mismo, el municipio logró vincular entidades privadas, consiguiendo que estas aportarán cuatro veces el presupuesto destinado por el sector público. Se logró un gran impacto positivo y significativo en el área de influencia.

Para incentivar la participación por parte de los privados y darle viabilidad al proyecto, se crearon escenarios para concursos de inversión privada, siendo la administración pública la facilitadora. En el siguiente diagrama, elaborado por la arquitecta Adriana Vallejo, se evidencia el esquema de participación tanto del sector público como privado, vital para la ejecución del plan parcial.

Es considerado un referente en procesos de renovación urbana, pues logró transformar un espacio estratégico de la ciudad. Un efecto benéfico debido a que impulsó el progreso en la zona, haciendo de este un símbolo de crecimiento y desarrollo para Pereira (Valencia, 2008).

Dado el éxito el proyecto, Ciudad Victoria obtuvo el premio Leopoldo Rother en la categoría de ordenamiento urbano y territorial de la XIX Bienal Colombiana de Arquitectura, en el que el jurado destacó del proyecto:

la adecuada utilización de la figura del plan parcial, el manejo del sistema de distribución de cargas y beneficios que incorporó de una manera novedosa el tema de las cargas sociales que se generan al intervenir este tipo de sectores e igualmente, el ejercicio que incluye acciones tendientes a involucrar diversos actores sociales, reconociendo la alta complejidad de intervenir sectores de la ciudad consolidados y en proceso de deterioro (SCA, 2004, p. 36).



Imagen 21: Ciudad Victoria

Fuente: Arquitecta Catalina Puerta Ángel

Dentro de los actores directos que hicieron parte para llevar a cabo el Plan Parcial de Renovación Urbana de Ciudad Victoria están: por el sector público, la alcaldía de Pereira; por los grupos de base social y comunitaria, grupos y líderes sociales del sector y del municipio, voceros partícipes para preservación histórica de la ciudad y comunidad en general; y por el sector privado, el Centro Comercial Regional Ciudad Victoria, Centro de Servicios Regionales - Torre Central, Almacenes Éxito, Empresa Telefónica de Pereira - Sede de Servicios y los desarrolladores inmobiliarios de vivienda.

Problemas identificados:

- Alto índice de deterioro físico y social.
- Caída de la actividad comercial y económica de la ciudad.

Tramos o etapas:

- 2002: Formulación y adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad Victoria. Construcción Plaza Cívica.
- 2003: Construcción parque lineal, puente peatonal y Plazoleta San José. Adopción de dos UAU de inversión privada - concluidas en el año 2004 y 2005.

Costos:

De acuerdo con la alcaldía de Pereira, el proyecto tuvo una inversión total de \$COP 186.000 millones de pesos, de los cuales \$COP 36.000 millones fueron del sector público, 19% de la inversión, y \$COP 150.000 millones del sector privado, 81% de la inversión.

La inversión en el tiempo se dio así:

Fuente	2001	2002	2003	2004	Total	Porcentaje
Inversión pública	1.000	25.000	5.000	5.000	36.000	19
Inversión privada	—	50.000	50.000	50.000	150.000	81
Total	1.000	75.000	55.000	55.000	186.000	100

Tabla 2: inversión pública-inversión privada

Fuente: Alcaldía de Pereira (2001)

Planeación

La renovación urbana de Ciudad Victoria se dio por medio de un plan parcial, contemplado en la Ley 388 del 97, y se buscaba recuperar la identidad urbana y su memoria fundacional, recuperando uno de los sectores más tradicionales y con gran carga emocional para sus pobladores y la ciudad, La Antigua Galería (Valencia, 2008).

La delimitación del área de intervención estuvo definida por su valor histórico. Está enmarcada entre vías de nivel nacional, metropolitano y municipal, lo cual permite una fácil conectividad con las principales ciudades, como Medellín, Cali y Bogotá, entre otras.



Imagen 22: Edificios emblemáticos, Proyecto de renovación Urbana Ciudad Victoria

Fuente: tomada del Documento técnico de soporte, Decreto 1301 2002

En la década de los ochenta, el sector presentaba signos de avanzado deterioro, intensificándose con el paso de los años. Desde aquella época, se llevaban a cabo esfuerzos para poder desarrollar proyectos para mejorar el sector, pero por diversas circunstancias no se materializaban.

La definición de usos de suelos que se establecieron en el Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira, y la modalidad de intervención bajo el tratamiento de *renovación y redesarrollo*, adicionalmente los esfuerzos de la administración municipal, estableciendo como un proyecto prioritario dentro del POT, lograron coordinar esfuerzos entre el sector gubernamental, con la ayuda de las secretarías del municipio, lideradas por la secretaría de planeación, los actores privados y los actores comunitarios; direccionando los esfuerzos hacia el desarrollo de un proyecto de interés común llamado *Ciudad Victoria*. En la siguiente imagen se evidencia el área de influencia del proyecto.

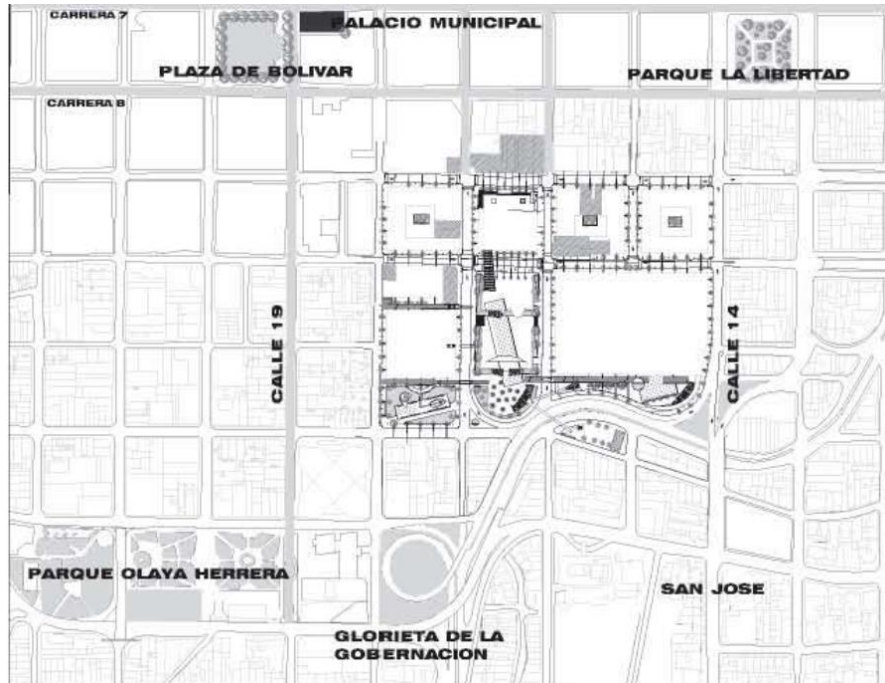


Imagen 23: área de influencia del proyecto Ciudad Victoria

Fuente: tomada del Documento técnico de soporte, Decreto 1301 2002

Dentro de su ejecución hay que resaltar la participación y protagonismo de la comunidad, a partir de su planteamiento se realizaron con los diferentes grupos sociales talleres de co-creación, cultivando un alto sentido de pertenencia por parte de los habitantes y un alto interés por que se llevará a cabo el proyecto de renovación urbana del sector.

Parte del éxito de la realización del proyecto está relacionado con la metodología de ejecución. Normalmente, los planes de renovación urbana son realizados por medio de planes parciales que implican una gran extensión de tierra. Para este procedimiento se llevó a cabo una intervención por sectores, organizando a partir de diferentes escalas. Gracias a esto, se hizo una confección progresista sin necesidad de hacer una intervención total sobre un solo territorio o elemento completo; en cambio, se hizo sectorizado, con distintos accionistas que invirtieron dependiendo de sus necesidades y preferencias.

La arquitecta Ana Lilian Valencia, describe la estructura de ejecución a partir de cuatro ejes que se desarrollan en la siguiente manera:

El proyecto urbano de Ciudad Victoria, se estructura por medio de cuatro ejes de actuación. El primero, contiene toda el área de operación y define los límites del plan; el segundo, identificado como área de intervención, representa las unidades de actuación urbana, es decir el suelo objeto de aprovechamiento urbanístico; el tercero, lo representan las áreas denominadas de manejo especial, las cuales cobijan a los predios identificados como de interés patrimonial y los inmuebles que por su grado de consolidación hacían difícil la aplicación de instrumentos de gestión urbana denominados "pre-existencias" y el cuarto, que cobija las áreas destinadas para el uso y disfrute público (2008, página 91).

Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira – Acuerdo 018 de 2000:

Principal instrumento de planificación. Dentro de estos se definían temas estratégicos y generales para la ciudad. A continuación, se mencionan algunos de los artículos que consideramos relevantes, y que dieron parámetros para el Plan Parcial de Renovación de Ciudad Victoria.

- Artículo 12. Propósito y vocación de desarrollo del municipio:
 1. Consolidar el municipio como el gran centro de negocios y de servicios de la región. El territorio municipal debe ser líder en la prestación de servicios administrativos, comerciales y de consultoría para los sectores productivos, agropecuarios y de comercio exterior, aprovechando sus ventajas comparativas como su privilegiada situación geográfica y su infraestructura de servicios públicos. Lo anterior, adicionado a una estructura administrativa plana, flexible y competente, que obedezca a los retos del contexto mundial; que genere estímulos e incentivos tributarios y financieros para la inversión nacional y global, descentralizado territorialmente en lo administrativo, con desarrollo tecnológico y eficiencia financiera, así como sistemas de información ágiles y oportunos.
- Artículo 16. Políticas a mediano plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana:

- 9.1 Incentivar procesos de renovación urbana y de redesarrollo en áreas que han entrado en fuertes procesos de deterioro y obsolescencia física y que por su localización estratégica deben potencializarse e integrarse a la ciudad.
3. Constituir el espacio público en el principal elemento articulador y estructurador del desarrollo espacial de la ciudad.
- Artículo 63. Unidades de planificación: están compuestas por áreas diferenciadas de intervención, a saber: el centro tradicional y su área de expansión, El Corredor del río Otún y El Colector Egoyá, y su área de influencia.
 - Artículo 156. Parques locales:
 - Parque Lineal "Bulevar Egoyá" (Tramo avenida del Ferrocarril- Calle 27): comprende una faja de terreno de 24 metros de ancho correspondiente a la zona de protección y mantenimiento del Colector Egoyá desde la zona de renovación urbana de la antigua galería central (avenida del Ferrocarril) hasta su intersección con la calle 27. Área aproximada: 40.000 m². Incluye: Franja de 24 metros + serie de plazoletas. El trazado definitivo se definirá en los esquemas urbanos y los respectivos planes parciales.

Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudad Victoria - Decreto 1301 de 2002:

El objetivo propuesto inicialmente fue:

Propiciar acciones integrales (políticas, sociales, físicas, económicas, ambientales) que detengan el deterioro y propicien la renovación urbana, con el fin de devolverle al centro tradicional la posibilidad de la vivencia urbana, su dinámica económica, funcionalidad, patrimonio arquitectónico y lo vuelva a posicionar como un polo atractivo para la ciudad.

Adriana Vallejo de la Pava (2010), asegura que el proyecto tuvo otros objetivos intrínsecos en diferentes aspectos. En lo político, consolidación de la gobernabilidad y el Plan de Ordenamiento Territorial. En lo social, mejoramiento de la calidad de vida y generación de empleo. En lo económico, consolidación de la vocación comercial y de servicios. Finalmente, en lo cultural, desarrollo del centro tradicional como zona cívica (García, 2010, p. 225).

Teniendo en cuenta lo anterior, se estableció la combinación de usos complementarios; como comercio, servicios públicos y privados, vivienda, cultura, espacios públicos y equipamientos, así:

- Comercio:
 - o Un hiper almacén – 30.000m²
 - o 900 parqueaderos subterráneos
 - o Un centro de entretenimiento de máximo 6 niveles– 5.800 m²
- Servicios:
 - o Un Centro de Servicios para la sede de las Empresas de Energía de Pereira, Aguas y aguas, Aseo y del Instituto Municipal de Tránsito – 2.144 m²
- Cultura:
 - o Centro Cultural para la sede del Instituto Municipal de Cultura, la emisora Remigio Antonio Cañarte, la banda de músicos y espacios para talleres de danza, pintura, teatro, la biblioteca, un auditorio, la sala de la Ciudadanía - 4.000 m²
- Espacio público:
 - o Plaza cívica con estacionamientos subterráneos - 6.500 m²
 - o Un puente peatonal
 - o Parque lineal Egoyá en la zona de protección del Colector Egoyá - 10.668 m²

Gestión

El plan se estructuró con base a cuatro ejes de actuación: el primero, contiene área de operación y define límites del plan. Segundo, identifica las Unidades de Actuación Urbana como áreas a intervenir y con aprovechamiento urbanístico. Tercero, identifica áreas de manejo especial, su valor o interés patrimonial o por su alto grado de consolidación. Cuarto, las áreas o espacios públicos (Valencia, 2008).

Al ser planteado como plan parcial, fue posible la aplicación de todos los instrumentos de gestión del suelo determinados en la Ley 388 de 1997. Permitiendo que cada uno de los proyectos tuviera total autonomía en la ejecución. Cada Unidad tiene su marco normativo que reglamenta su ocupación y volumetría.

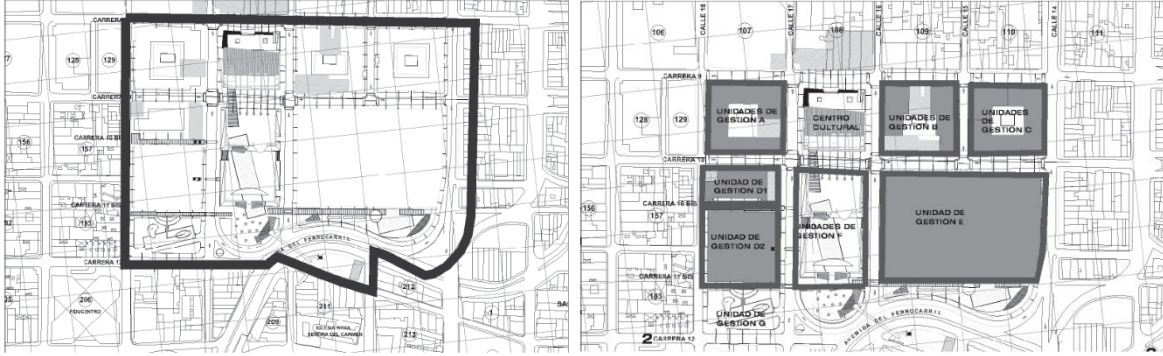


Imagen 24: Área de intervención y Unidades de Gestión.

Fuente: Plan Parcial de Renovación para la zona de la antigua Galeria de Pereira. Ciudad Victoria

Su estructura predial, por medio de englobes o asociaciones de lotes completos, lo que hizo, fue básicamente apelar a la integración inmobiliaria. La participación del sector público y privado se entiende mejor en la siguiente imagen:

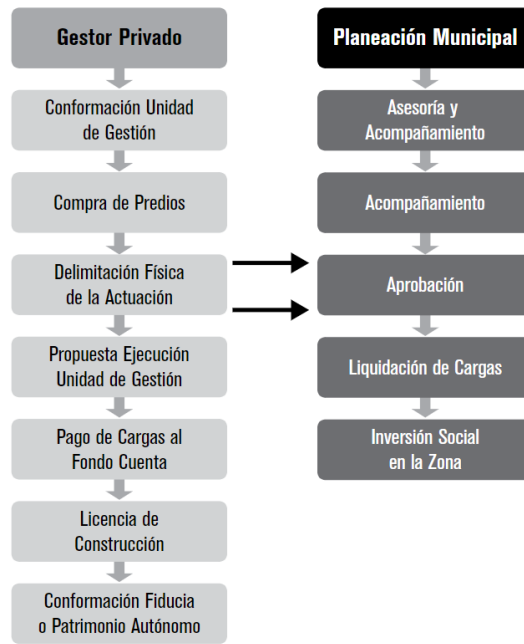


Imagen 25: Esquema de participación

Fuente: Vallejo, Adriana. 2010.

Para acometer el Plan Parcial de Renovación Urbana, fue necesario implementar estímulos tributarios para atraer al sector privado, los cuales se distribuyeron así:

- Exenciones del 100% del impuesto predial durante dos años a los predios que se adquirieran y destinen para nuevos establecimientos comerciales y de servicios en la zona de Ciudad Victoria.
- Exoneración del 50% (Un año), 70% (dos años), y 79% (cinco años) del impuesto de industria y comercio para los negocios que generen por lo menos 10 empleos, de 11 a 30 empleos, y más de 30 empleos respectivamente
- También se contempló la exoneración del 100% del impuesto predial (cinco años) y el 100 % del impuesto de construcción (nueve años), a los proyectos de vivienda multifamiliar en el centro de la ciudad; y del predial, industria y comercio, y construcción a nuevos parqueaderos.

Financiación

Como ya se evidenció anteriormente, el 81% del proyecto tuvo inversión privada. Esto se dio gracias a que se aprovechó que el centro tenía gran potencial comercial y, por tanto, la distribución en el espacio se dio para favorecer a cada uno de ellos y que en su conjunto pudiesen relacionarse sin perjuicio entre ellos.

La actividad comercial se presenta en escalas diferentes. Las de mayor impacto en cuanto a movilidad se localizaron en el perímetro del área para garantizar conexión directa con ejes viales principales, circulación peatonal, y espacio público. De igual manera, se encuentran los usos residenciales, de servicios y culturales. El Centro Cultural Metropolitano ocupó el lugar de la antigua galería. A continuación, se evidencia los usos dentro del área de intervención:

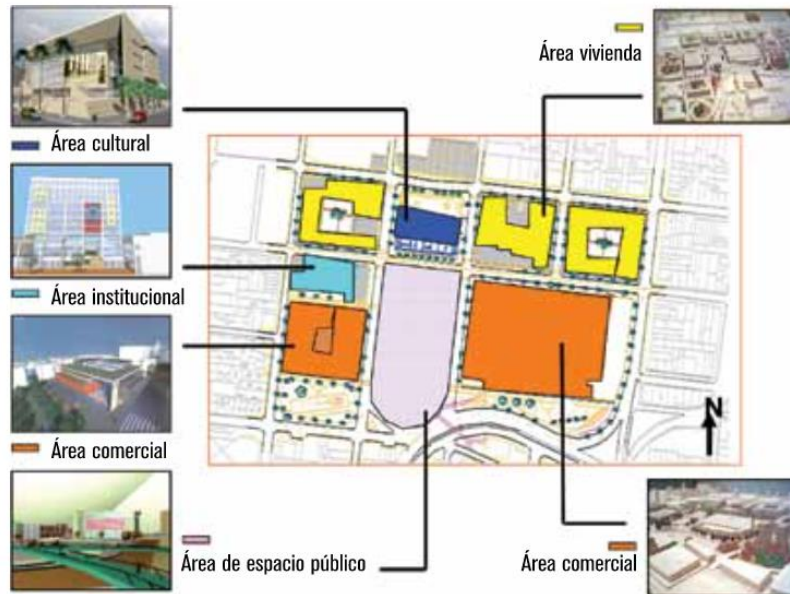


Imagen 26: usos

Fuente: Planeación Municipal (2002)

El proyecto en el tiempo

Dentro de los múltiples aciertos del plan, está el componente social, pues la alcaldía destinó importantes recursos para la atención de la población en condición de calle, afiliación al régimen subsidiado de salud y atención a la primera infancia.

Edificabilidad y usos:

Como se mencionó anteriormente, era una zona del centro bastante deteriorada, en la que su edificio más emblemático, la Galería, tuvo que ser derrumbado a causa de los terremotos de 1995 y 1999 que lo dejaron lo suficientemente dañado.

Espacios públicos, la infraestructura de redes y vías renovadas. El Centro Cultural y los parqueaderos públicos complementan el Sistema Integrado de Transporte Masivo - SITM (Megabús). Finalmente, la construcción del Centro Comercial Regional Ciudad Victoria, el Centro de Servicios Regionales, almacenes Éxito, y la sede de Servicios de la Empresa Telefónica de Pereira. Todos estos proyectos hacían parte de la propuesta del plan parcial inicial.

Desafortunadamente, los proyectos de vivienda, igualmente contemplados en el plan inicial, no se llevaron a cabo. Esto, en principio, contrastó con uno de los objetivos de los procesos de renovación, y es la de promover proyectos de vivienda. De acuerdo con Juan Jaramillo (2012), el modelo de ocupación de Pereira desincentiva la Vivienda de Interés Social – VIS. Los planes parciales no están aportando uso residencial, impidiendo el respaldo de los otros usos propuestos. La demanda de vivienda responde principalmente a los estratos altos, generando el aumento de la ocupación del suelo suburbano.

Incremento valor del suelo:

Sin lugar a duda, la presencia de marcas reconocidas como Éxito, uno de los grupos empresariales más grandes de Colombia, Megabús - SITM, y el Centro Cultural, son elementos que contribuyen a incrementar el valor del suelo. Además, la conexión con el sistema de espacio público con la ciudad, una infraestructura de redes y vías tanto peatonales como vehiculares, y los parqueaderos públicos, son igualmente valorados por empresas privadas y la ciudadanía en general, que buscan tener distintas comodidades y servicios próximos a su lugar de trabajo y residencia.

Todo proyecto relacionado con el transporte masivo es considerado como una eficaz estrategia para renovar el suelo urbano, mejorando la movilidad y la informalidad de las ciudades (Jaramillo, 2012), impactando el valor del suelo, generalmente al alza en sus inicios.

Conclusiones parciales

1. La articulación del sector público y privado para la formulación, gestión y ejecución del plan parcial de renovación urbana por medio de los instrumentos de reparto de cargas y beneficios es para resaltar. El aprendizaje de esta experiencia es valioso.
2. El plan parcial trajo consigo grandes beneficios físicos, sociales y económicos. Ampliando la oferta comercial, logrando los objetivos propuestos y propiciando la renovación y la reactivación económica del área intervenida, como del área circundante.
3. La no realización de las unidades de vivienda se dio por factores tales como: los problemas para encontrar promotores o desarrolladores y la gestión predial con los propietarios,

también pudo ser por el aumento del valor del suelo. Se considera, que, al desarrollarse primeramente los proyectos comerciales e institucionales, hacen que el valor del suelo aumente, aspecto que podría dificultar proyectos de vivienda social, tal como se habían planteado. La estabilidad financiera y puntos de equilibrio de las viviendas no son positivos, y por lo tanto no es viable su desarrollo.

4. El plan aplica el marco legal y normativo vigente en Colombia con éxito, demostrando que este marco es aplicable para una ciudad intermedia como Bucaramanga.
5. Es de resaltar el liderazgo político, el trabajo conjunto entre público y privado. También la inversión estratégica de infraestructura de movilidad en la zona y de un equipamiento cultural por parte del municipio y del área metropolitana, y la generación de una gran plaza que refunda este sector como centro funcional de un área estratégica para la ciudad en abandono.
6. El trabajo social con las comunidades marginales asentadas en la zona.

Eje urbano carrera 5ta, Neiva – Colombia

Este proyecto lo consideramos relevante como caso de estudio, pues para el año 2000 la ciudad de Neiva en su primer Plan de Ordenamiento Territorial -Acuerdo 016 del 2000, propuso, para el centro de la ciudad, dos planes parciales: Plan Parcial de Renovación Urbana (Centro Tradicional) y el Plan Parcial de Espacio Público.

En el año 2004 se inició la formulación y propuesta del Plan Maestro de Espacio Público - PMEP como insumo primario para el Plan Parcial de Espacio Público⁷. Este PMEP se ejecutó en gran medida sin sustento jurídico, pues nunca se propuso que fuera un plan parcial de espacio público. El Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Tradicional nunca se enunció dentro de los plazos establecidos en el POT.

Teniendo en cuenta lo anterior, consideramos como un caso exitoso de recuperación y valorización de un importante eje urbano de Neiva, pues con el transcurrir del tiempo, la ciudad ha experimentado cambios significativos que evidencian un proceso de renovación urbana.

Descripción

El proyecto de la peatonalización de la carrera 5^{ta} en el centro de Neiva hizo parte del Plan Maestro de Espacio Público – PMEP, el cual contempló el desarrollo de tres importantes ejes urbanos (Eje carrera 5^{ta}, Eje institucional calle y Eje Paseo del Ferrocarril) y cuatro importantes ejes ambientales (paseo en el borde del río Magdalena – malecón del río Magdalena, paseo Parque río del Oro, Parque río de Las Ceibas y Eje lúdico residencial quebrada La Toma).

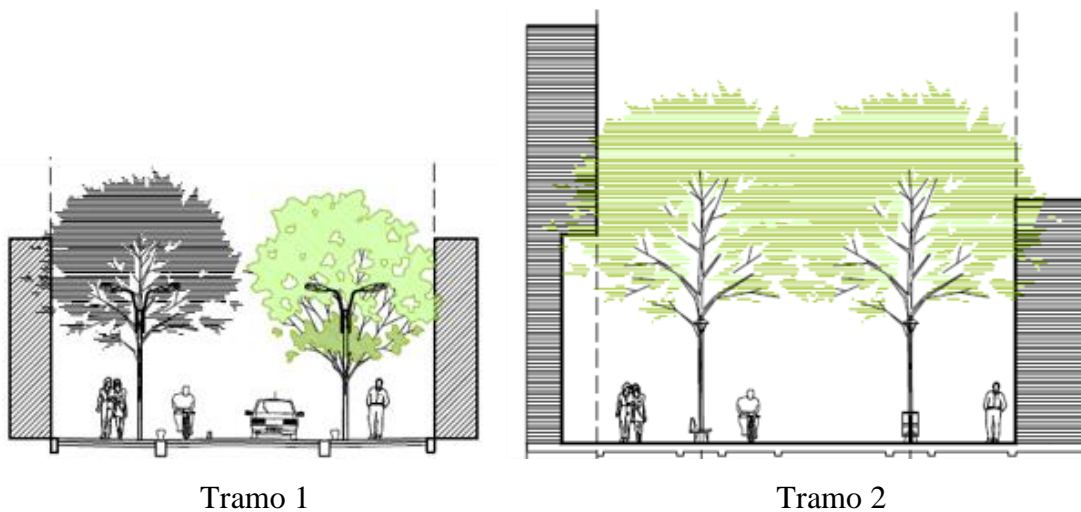
El PMEP se desarrolló y construyó, en el periodo de gobierno de la alcaldesa Cielo González Villa, (periodo 2004-2007), dando prioridad a proyectos estratégicos, definición de

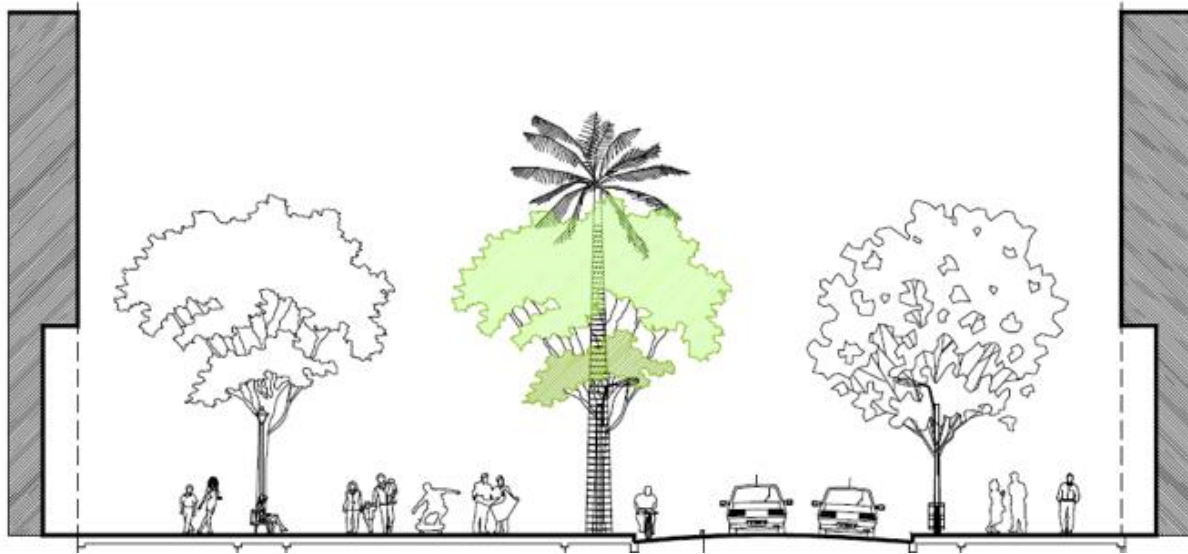
⁷ El Acuerdo 016 del 2000, POT de Neiva, fue aprobado en septiembre estando vigente el Decreto Nacional 1507 de 1998, el cual consideraba factible un plan parcial de espacio público. El decreto nacional 2320 del 2000, aprobado en noviembre, derogó el Decreto Nacional 1507 de 1998. Por tal razón, en el año 2004 el municipio de Neiva formula un plan maestro de espacio público – PMEP -. Los planes maestros se concebían para sistemas estructurantes del territorio.

perfiles, adecuación del sistema vial y lineamientos urbanísticos. El PMEP se enmarca entre el río del Oro y el río Las Ceibas; y entre el río Magdalena y la avenida carrera 16.

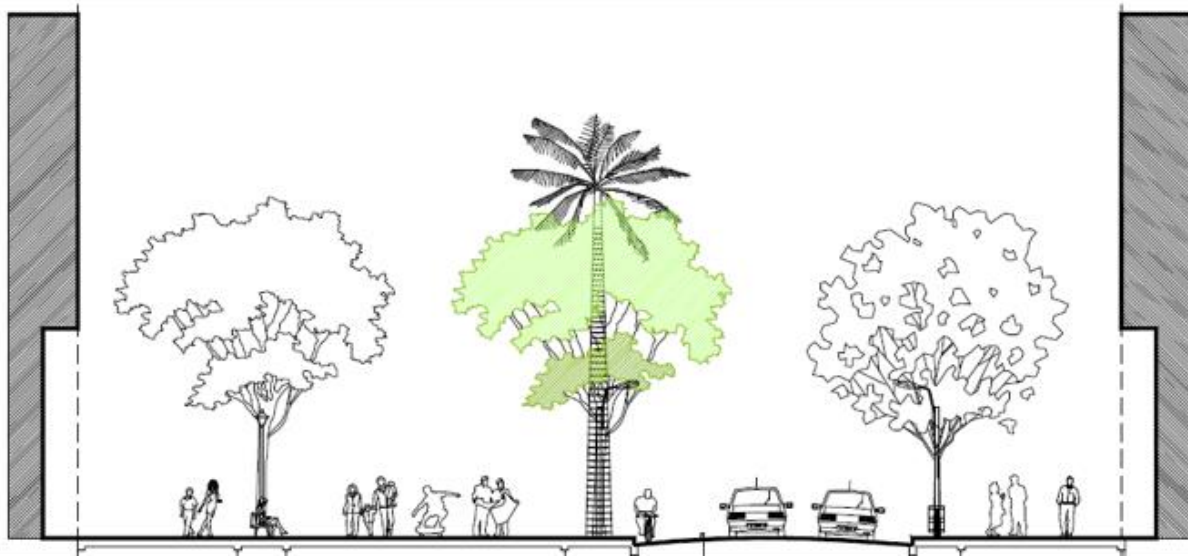
El Eje urbano de la carrera 5ta, se propuso como un eje principalmente cultural y comercial, dado que sobre este se encuentran importantes inmuebles y espacios urbanos, como El Parque Santander, La iglesia Colonial, la alcaldía, entidades bancarias, la Cámara de Comercio de Neiva y el Centro de Convenciones José Eustasio Rivera. Además, edificaciones de carácter histórico como La Trilladora y El Hotel Plaza. Con el fin de lograr conectar estos importantes puntos, anteriormente mencionados, y poder integrarlos con el sistema de parques y plazoletas existentes, se debía garantizar como mínimo que, por uno de sus andenes, la circulación peatonal, estuviese libre de obstáculos y debidamente señalizado. Además, se propuso respetar la arborización existente y arborizar ambos andenes.

Esta ampliación se logró desde la calle 26 o río Las Ceibas hasta la calle 10, es decir, los tramos 3 y 4. El tramo 2, entre la calle 10 y calle 7, se volvió completamente peatonal. En el tramo 1, en gran medida, entre las calles 7 y el río del Oro, no se llevó a cabo ninguna intervención urbana. En cuanto al sentido vehicular, la carrera 5ta quedó en un solo sentido, sentido sur-norte.





Perfil Propuesto - Tramo 3



Perfil Propuesto - Tramo 4

Imagen 27: Perfiles Propuestos Carrera Quinta.

Fuente: Plan Maestro de Espacio Público del Centro de Neiva - Documento Técnico de Soporte

sobre todo y en momentos de alta concentración. El centro tenía angostos y discontinuos andenes, dificultando la circulación.

4. Deterioro de los espacios ambientales: tres de los cuatro bordes son cuerpos de agua. Al sur está el río del Oro, al occidente por el río Magdalena y al norte por el río Las Ceibas. El centro de Neiva es atravesado por la quebrada La Toma. En otras palabras, el componente ambiental era relevante para el proyecto. Las ciudades colombianas se han caracterizado por darle la espalda a las rondas hídricas. La peatonalización de la carrera 5^{ta} contemplaba la conexión del río del Oro, quebrada La Toma y río Las Ceibas, haciendo de estos también importantes ejes ambientales para la ciudad.

Políticas:

1. Mirar hacia los cuerpos de agua: se planteó la recuperación de estos importantes ejes ambientales, con la construcción de malecones, senderos peatonales y demás infraestructura que propiciarán el encuentro de los ciudadanos.
2. Ejes representativos: la importancia de los siete ejes se debió a la localización de edificios históricos de la ciudad, su potencial turístico y los principales edificios públicos, municipal y regional, y la alta actividad comercial.
3. Inversión en el centro: fue una oportunidad para propiciar la inversión pública en el centro de la ciudad. Estos proyectos garantizaban que la inversión no fuera aislada o fueran pequeñas intervenciones que no generen impacto. Al contrario, estos proyectos pudieron afectar los diversos aspectos; consolidaron el centro de la ciudad y promovieron el desarrollo económico, social y urbanístico.

Estrategias:

1. Turismo: era necesario, además de construir los espacios, integrarlos con el turismo, creando programas turísticos integrales, guías turísticas y tours guiados.
2. Intervención del centro urbano e histórico: se propone una intervención integral. La recuperación del espacio público y la promoción del turismo desde una perspectiva regional, departamental, nacional e internacional.
3. Polos o nodos estratégicos que orientaran la renovación urbana: las intersecciones entre los ejes ambientales y urbanos estaban pensadas para desarrollar, mediante operaciones de

renovación urbana, proyectos de usos múltiples que requieren mecanismos de gestión con el aporte del capital privado y público. Se buscaba revalorizar o repotenciar áreas prioritarias en inversión.

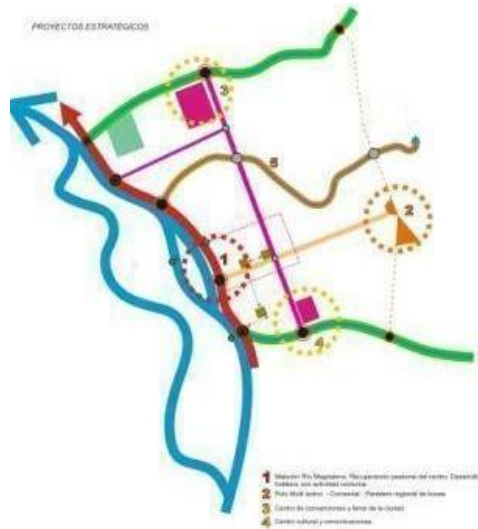
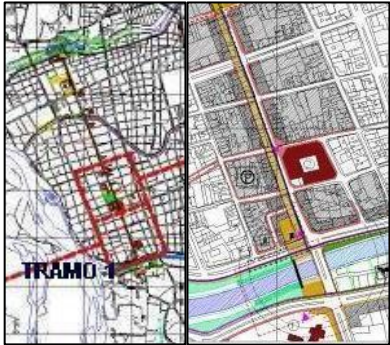



Imagen 28: Esquema Plan Maestro de Espacio Público

Fuente: Plan Maestro de Espacio Público del Centro de Neiva - Documento Técnico de Soporte

Tramos o etapas:

El eje está contemplado desde el río del Oro y el río Las Ceibas, compuesto por cuatro tramos. Una longitud total de 2.152 ml y 30.157 m² de espacio público.

<p>Tramo 1: Entre río del Oro - Calle 5^a Longitud: 447 ML Área: 6.705 M2.</p> 	<p>Tramo 2: Entre Calle 5^a – Calle 10^a Longitud: 491 ML Área: 5.892 M2.</p> 
--	--

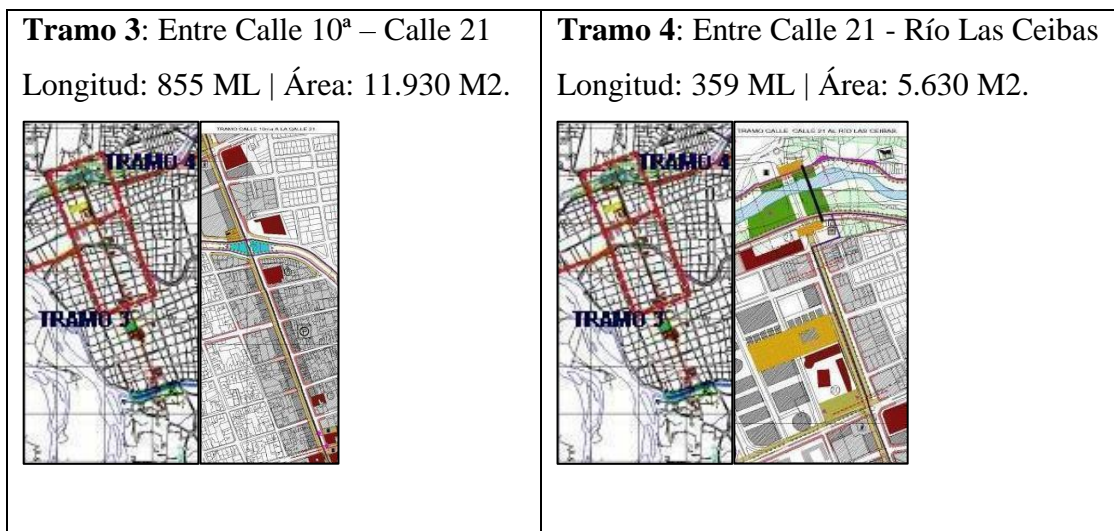


Imagen 29: Eje Urbano Carrera 5ta

Fuente: Plan Maestro de Espacio Público del Centro de Neiva - Documento Técnico de Soporte

Costos:

Descripción	Área (M2)	Valor Construcción	Valor Estudios e Interventoría	Total
Eje urbano carrera 5ta	38.466	\$ 2.184.918.000	384.660.000	\$ 2.569.578.000
Gran Total PMEP		23.841.016.000	3.230.910.000	27.071.926.000

Tabla 3: Costos Generales de los proyectos.

Los costos anteriormente mencionados no incluían compra de predios y demolición de edificaciones; redes de telefonía, acueducto y electricidad; ni señalización vertical y horizontal.

Planeación

La materialización del PMEP fue posible gracias a la sinergia entre el gobierno departamental y municipal, ya que en los diferentes instrumentos de planeación y ordenamiento del territorio se contempló. La articulación de los diferentes instrumentos logró el desarrollo de un plan a escala regional, inscribiéndose dentro de un modelo de **ciudad-región**.

Plan de Ordenamiento Territorial del departamento:

Dentro del POT departamental, se contemplaba el *Plan de Manejo de las Áreas Singulares de Neiva-Palermo y Neiva-Rivera*, el cual planteaba una visión de ciudad-región. Se buscó promover la competitividad del departamento del Huila por medio de tres vocaciones: centro turístico, centro de servicios y centro agroindustrial, las cuales se buscaron concretar con la ayuda de distintos macroproyectos, para que coadyuvaran al desarrollo territorial y a incentivar la inversión.

La vocación turística tuvo gran importancia, visualizándose como el mayor motor de desarrollo. El río Magdalena sería el principal eje estructurante del turismo regional de eco aventura, y haciendo de Neiva el núcleo de los servicios regionales. De acá, se estructura el Plan Maestro de Espacio Público del Centro de Neiva.

Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva – Acuerdo 016 de 2000:

Fue el principal documento guía de planificación y ordenamiento del territorio para la ciudad de Neiva. Es importante resaltar que le apostó a la creación de espacio público. Creación de una entidad que se encargara de la administración del espacio público; y planes parciales de espacio público y renovación urbana, tema de estudio del presente trabajo. A continuación, se detallarán los respectivos artículos:

- Artículo 9. Objetivos específicos:
 - Objetivo 5: *convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de la ciudadanía.*
 - Objetivo 6: *orientar el crecimiento en la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo.*
- Artículo 10. Estrategias:
 - Estrategia 5: *orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de esta y componente central de su sistema estructurante. Reorientar la relación de la ciudad con el río, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor*

ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público. Como también integrar efectivamente al desarrollo urbanístico, las quebradas y cerros, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad. Al igual que valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental de la ciudad, efectuando un claro y eficiente control de recuperación, manejo y diseño del espacio público.

- *Estrategia 6: promover y apoyar el desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo y la densificación en sectores de localización central estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte. Frenar el crecimiento en los bordes de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo. Por último, impulsar una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.*

- *Artículo 90. Organización administrativa: el municipio deberá encargar (...) a una entidad que será responsable de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores, previa autorización del Concejo Municipal.*
- *Artículo 164. Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Tradicional: tenía como objetivo “Devolverle al centro tradicional su función de albergar eficientemente los usos institucionales de cobertura local, departamental y regional, previendo la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona”.*
- *Artículo 165. Plan Parcial de Espacio Público Área Centro Tradicional: tenía como objetivo “Brindar un área con las condiciones necesarias de accesibilidad, descongestión y competitividad que respondan a la actividad de centro institucional de carácter regional previstas dentro del POT”.*

Programa de gobierno y Plan de Desarrollo de Neiva 2004 – 2007 – alcaldesa Cielo González Villa:

El plan de gobierno planteaba, dentro de su eje estratégico “Reingeniería para un diseño ideal de ciudad acogedora”, “una ciudad acogedora y moderna con sentido social para todos los neivanos, los turistas y los inversionistas, generando confianza para todos y asegurando el crecimiento económico, el empleo y la calidad de vida”. En cuanto a espacio público, la candidata se había comprometido a:

ESPACIO PÚBLICO
Mejoraré o implementaré normas de ordenamiento y equipamiento urbano.
Humanizaré el centro de Neiva con la construcción de 32.000 mts. cuadrados de andenes para la gente en el centro histórico de la ciudad y complementado con otros programas específicos de barrios
Fortaleceré Mercaneiva y reviviremos el proyecto Comuneros como Centro Comercial Popular, otorgándole herramientas para su competitividad y teniendo como premisa el derecho al trabajo.
Crearé y promoveré espacios y ambientes dignos y agradables para propios y turistas en una ciudad con sentido social y comprometida con el bienestar
Ajustaremos la normatividad vigente para hacer de Neiva una ciudad acogedora y con vocación turística.

Tabla 4: compromisos espacio público alcaldesa Cielo González Villa

Fuente: Programa de Gobierno de la Alcaldesa Cielo Gonzales Villa.

En el Plan de Desarrollo Municipal 2004-2007 “Haciendo el cambio”, eje temático “Neiva destino turístico”, la mandataria se comprometía a la formulación, gestión y construcción de los diferentes proyectos que se contemplaban en el POT, planes parciales y macroproyectos urbanos contemplados en el Capítulo VIII: actuaciones urbanísticas.

El documento técnico del *Plan Maestro de Espacio Público del Centro de la ciudad de Neiva*, desarrollado como producto de un concurso público dentro del programa de gobierno de la alcaldesa Cielo González Villa en agosto del 2004; priorizó proyectos estratégicos, definió perfiles, intervenciones de adecuación del sistema vial, lineamientos urbanísticos y

recomendaciones para la elaboración de los planos constructivos necesarios para la implementación del proyecto.

Con el paso del tiempo se puede concluir que hubo dos aspectos relevantes que no permitieron el completo desarrollo del PMEP. Primero, no crear una entidad encargada única y exclusivamente del espacio público. Segundo, no adoptarlo mediante un acto administrativo, preferiblemente por decreto como fue sugerido, para garantizar su ejecución y continuidad.

De acuerdo con Armando Saavedra, la creación de dicha entidad:

habría sido muy interesante, habría podido gestionar recursos, por ejemplo, mantener en el ojo del ciudadano y en el ojo de la administración que los proyectos debían continuarse; porque no solo no se terminó el eje de la carrera Quinta; el eje de la calle Octava también era peatonal desde el río Magdalena hasta la Estación del ferrocarril y ese nunca se terminó y quedaron los diseños (...) El Malecón del Río Magdalena está hecho solamente del tramo del centro histórico de la ciudad que son aproximadamente tres kilómetros, pero la rivera del Río Magdalena tiene más de diez kilómetros en la zona urbana; entonces tenemos mucho espacio donde seguir trabajando, por dónde seguir construyendo y donde seguir llevando desarrollo⁸

En otras palabras, tener una entidad dedicada al espacio público, responsable de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente este espacio; y buscar alianza con privados para tal fin, podría garantizar dar continuidad al proceso de impacto y que no dependa de cuestiones netamente políticas. Se concluye, *“entonces sí hace falta una entidad que se encargue de todo este tipo de procesos, para que no mueran en el olvido, para que las administraciones nunca pierdan el norte que son proyectos que generan desarrollo y generan dinámicas económicas”*

⁸ Entrevista realizada a Armando Saavedra.

Al haber concluido sin fundamento jurídico, el PMEPE del centro quedó a merced de discusiones meramente políticas. El Plan Parcial de Espacio Público Área Centro Tradicional no se desarrolló completamente, al igual que la peatonalización de la carrera 5^{ta}; y así mismo, sin posibilidades de desarrollar el Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Tradicional contemplado en el Acuerdo 016 del 2000 -POT.

El Eje urbano de la carrera 5^{ta} tuvo un desarrollo de cerca del 60-70%⁹. Pues este, que se contemplaba desde el río del Oro (calle 1^{ra}) hasta el río Las Ceibas (calle 26), se materializó desde la calle 8^{va} hasta el río Las Ceibas.

En cuanto a la renovación urbana, esta no fue posible, porque aparte de no contar con una entidad especializada, influyeron otros factores relevantes como la dinámica económica de la ciudad para la época. Si bien el PMEPE se socializó con diferentes actores, como Camacol, Cámara de Comercio de Neiva, Fenalco y los propietarios de los predios¹⁰ con posibilidades de generar renovación, no fue posible llevar a cabo dichos procesos en la época de la construcción del eje urbano. Con el pasar de los años, y a medida que la economía de Neiva lo ha permitido, se han ido construyendo diferentes predios en altura a lo largo del eje. Estos inmuebles tienen alturas de 3-4-5 pisos.

Gestión

El Eje urbano de la carrera 5^{ta} consistió en la peatonalización de una vía vehicular existente. Fue un proceso de regularización de calzada vehicular y ampliación de andenes peatonales. Dada su condición, el proyecto no contempló ningún instrumento de gestión. No fue necesario para este proyecto en específico.

Financiación

El Eje urbano de la carrera 5^{ta} fue financiado con recursos del municipio, no se usó ningún instrumento de financiación. La plusvalía no pudo ser implementada porque desde el Acuerdo 050

⁹ Entrevista Armando Saavedra.

¹⁰ Entrevista Armando Saavedra.

de 1991 – Código de urbanismo, normatividad previa al Acuerdo 016 del 200 – POT, se contemplaban los usos múltiples y la construcción de mínimo cinco niveles sobre el eje urbano. Por esta razón, no fue posible el cobro de la participación en plusvalías.

La implementación del Acuerdo 050 de 1991 tuvo una particularidad, dado que permitía mínimo cinco pisos, todos los proyectos que se desarrollaron a partir de esta norma, presentaban las propuestas arquitectónicas de cinco niveles, pero se construían solamente uno o dos niveles. Como se mencionó con anterioridad, las dinámicas económicas de la ciudad no propiciaban el aumento de tales construcciones.

Para poder llevar a cabo la peatonalización de la carrera 5^{ta} en el centro, una de las herramientas utilizadas fue la actualización catastral. Neiva llevaba más de 20 años sin hacer actualización catastral, por lo cual sectores de la ciudad, como el oriente en el que se estaban desarrollando proyectos de vivienda para estratos altos, pagaban impuestos de grandes extensiones de tierra. La administración de la alcaldesa Cielo González Villa, 2004-2007, logró, una vez actualizado el catastro, duplicar los recursos propios del municipio por este rubro¹¹. Gracias a la consecución de este capital, gran parte de los proyectos contemplados en el Plan Maestro de Espacio Público del Centro de Neiva se pudieron financiar y materializar.

Una vez construidos los distintos proyectos, la administración consideró para su mantenimiento mecanismos de financiación por parte de los privados. El programa “Espacio público productivo”, contemplado tanto en el Plan de Gobierno como en el Plan de Desarrollo, consistió en diseñar un único módulo de caseta (punto de venta), con uniformidad de colores, publicidad y diseño, y otorgárselo a antiguos vendedores ambulantes. Previo a esto, los beneficiarios recibieron capacitaciones sobre utilización del espacio público y la atención a las personas, entre otros¹². El permiso de uso de estas casetas se renueva cada año, y con ellos el pago de un impuesto por su usufructo, dinero que es utilizado por la administración para el mantenimiento del espacio público de la ciudad.

¹¹ Entrevista Armando Saavedra.

¹² Entrevista Armando Saavedra.

Los establecimientos comerciales también están haciendo uso del espacio público, permitiéndoseles sacar mesas para un área determinada. Cada local comercial debe pagar un impuesto a la municipalidad por su ocupación. Este dinero es utilizado para el mantenimiento de este espacio.

El proyecto en el tiempo

Edificabilidad y usos:

Como ya se mencionó, el Eje urbano de la carrera 5ta, se pensó como un plan maestro de espacio público. Esta intervención urbana con el transcurso de los años ha tenido un impacto positivo para la ciudad, pues ha hecho que sobre ese eje se ejecuten diferentes proyectos.

A continuación, hablaremos de los proyectos que se han desarrollado en los diferentes tramos del eje urbano:

Tramo 1: entre río del Oro - calle 5^a: este tramo está inconcluso, es decir, que no se llevó a cabo la peatonalización de la carrera 5. En la actualidad es la zona de la ciudad en la que se desarrollan actividades de ferreterías, depósitos y reparación de motos y carros o talleres.

- Agencia Cultural del Banco de la República: ubicada en la carrera 5 # 5-67. El inmueble era una torre de 12 niveles, y dado a que no cumplía con normas sismorresistentes estuvo abandonado. En la actualidad el Banco de la República ofrece a la ciudad más de 10.000 referencias bibliográficas entre libros, revistas y piezas audiovisuales; espacios para trabajos grupales, conferencias, reuniones y exposiciones, entre otros¹³. Antes funcionaban las oficinas y bóveda de la entidad. Ver foto: Agencia Cultural del Banco de la República - Neiva

Tramo 2: entre calle 5^a – calle 10^a: en este tramo se evidencian dos proyectos que se consideran relevantes.

- Antiguos almacenes YEP: carrera 5 # 8-62, carrera 5 # 8-56 y carrera 5 # 8-50. Almacenes YEP estuvo en la ciudad de Neiva hasta finales del 2015, luego cerró definitivamente sus puertas. Posteriormente a esta situación, el espacio se adecuó para albergar tres locales

¹³ **Recuperado:** <https://www.banrepcultural.org/bienvenidos-la-biblioteca-de-neiva>

comerciales que distribuyen, principalmente, calzado, ropa femenina y artículos para el hogar. Ver foto: antiguo YEP

- Dollar City: situado en la carrera 5 # 9-91. La sede del antiguo Club Social de Neiva es un edificio de 2 niveles. En el primer nivel siempre ha habido diversos locales comerciales. Sin embargo, el Dollar City instaló su segunda tienda en este edificio, con estratégica ubicación. Se encuentra frente a la alcaldía de Neiva y sobre dos ejes de movilidad importantes de la ciudad de Neiva, la carrera 5 y la calle 10. Ver foto: Dollar City.



Foto 2: Agencia Foto 3: Antiguo YEP Foto 4: Dollar City

Tramo 3: entre calle 10^a – calle 21. Este tramo es el que mayor desarrollo ha tenido en el transcurso del tiempo. Se presentan a continuación 10 casos relevantes:

- Café Soca: se ubica en la calle 10 # 4-77. Ubicación estratégica, pues está sobre la carrera 5 y la calle 10. Esta esquina siempre ha sido comercial, sin embargo, se preserva, pues antes había una cafetería local y en la actualidad, Soca hace parte de una cadena de cafeterías y ventas de café que opera a nivel nacional. Consideramos que este hecho es relevante, pues denota que esta área está atrayendo marcas de escala más global.
- Supermercados Comfamiliar: ubicado en la carrera 5 # 11-08. La caja de Compensación familiar – Comfamiliar del Huila ya estaba situada sobre estos predios antes de la intervención del Eje urbano de la carrera 5. Sin embargo, en un trabajo mancomunado entre la alcaldía y la Caja de Compensación, se decidió que esta última instalaría su acceso principal al supermercado sobre la carrera 5. Ver foto: Comfamiliar del Huila

Entre la calle 11 y la calle 12, frente al Comfamiliar, encontramos una entidad bancaria (Bancolombia), un parqueadero y un concesionario de vehículos (Renault).

- León Aguilera Centro Empresarial: ubicado en la carrera 5 # 13-56. En la actualidad es el edificio más alto construido después de la intervención de la carrera 5. Anterior al centro empresarial había un inmueble de 1 nivel, en el que se desarrollaban actividades comerciales. Hoy alberga diferentes empresas privadas del orden local y algunas entidades públicas del orden nacional.
- AKT motos: se halla en la carrera 5 # 14-01. Su ubicación es estratégica, pues se sitúa sobre la carrera 5 y la calle 14 o camellón de la 14. El camellón de la 14 fue otro eje urbano en el cual se hizo intervención del espacio público; y hacia el occidente, al final del recorrido se construyó el Concejo del municipio de Neiva. En esta esquina, antes de la construcción del punto AKT, había un inmueble de un nivel destinado principalmente a comercio. Ver foto: AKT Motos.



Foto 5: Comfamiliar del Huila **Foto 6:** AKT Motos

- La Quinta Pasaje Comercial: ubicada en la carrera 5 # 14-32. Anteriormente en el lugar se encontraba un inmueble de un nivel con actividades comerciales. En la actualidad es un proyecto que cuenta con cerca de 10 locales comerciales, restaurante y parqueadero.
- MyG: ubicado en la carrera 5 # 14-77. Es una discoteca bar con tres niveles. Anteriormente en el sitio se encontraba un inmueble de un nivel con actividad comercial.

Entre la calle 14 y 15, se encuentra una diversidad de inmuebles comerciales, entre los cuales están una estación de servicios, peluquería, pasaje comercial, discotecas, bares, concesionarios de motos (AKT, Hero, Bajaj) y restaurante, entre otros. En las noches, especialmente los fines de semanas, es cuando mayor actividad tiene esta zona de la ciudad,

pues es catalogada la nueva “zona rosa” o de diversión nocturna. Ver foto: Zona Comercial – Entre calle 14 y 15.



Foto 7: Zona Comercial – entre calle 14 y 15.

- SENA: ubicado en av. La Toma - Carrera 5. Si bien es cierto que es el edificio más antiguo de la misma intervención urbana, es un inmueble que posterior a ella ha tenido varias reformas, principalmente de ampliación.
- Sao - Superalmacén Olímpica: ubicado en la carrera 5 # 19-23. Con el transcurso del tiempo se ha ampliado hasta ocupar más del 50% de la manzana. Su extensión ha sido tanto en el inmueble comercial, como en los parqueaderos. Ver foto: SAO – Olímpica



Foto 8: SAO-Olímpica

- Locales comerciales: ubicados en la calle 21 # 5 bis-21. Anteriormente había un parqueadero. En la actualidad el lugar cuenta con cuatro espacios destinados a restaurantes y a la belleza. Además, con una entidad bancaria (Bancolombia). Esta zona tiene bastante actividad comercial, pues se ha transformado en una zona de oficinas, centros de salud, centros estéticos y entidades de educación. Ver foto: Zona Comercial.



Foto 9: Zona comercial

Tramo 4: entre calle 21 - río Las Ceibas. En los últimos años se ha consolidado como una zona con alta demanda comercial y residencial, principalmente de oficinas.

- Justo y Bueno: ubicado en la calle 21 # 5A-07. Inmueble con menos de un año de haberse instalado. Contiguo a este, se encuentran varios restaurantes y bares.
- Recinto ferial La Vorágine: se ubica en la carrera 4 # 22-11. Hacía parte de las intervenciones urbanas que componían el PMEP del centro de Neiva. Sin embargo, este proyecto se llevó a cabo con posterioridad y no se ha culminado. El recinto ferial, El centro de convenciones José Eustasio Rivera, La Biblioteca Departamental y las instalaciones de la Secretaría de Cultura Departamental, forman parte de la oferta dotacional de carácter regional que ofrece el municipio de Neiva. Este responde a los planteamientos en el Plan de Manejo de las Áreas Singulares de Neiva-Palermo y Neiva-Rivera. Ver foto: recinto ferial La Vorágine.
- Tiendas Metro: ubicadas en la carrera 5 # 23-53. Inmueble que se construyó de manera simultánea con la intervención del Eje urbano de la carrera 5. En la actualidad es una de las diferentes ofertas de supermercados de la ciudad de Neiva. Ver foto: Tiendas Metro.



Foto 10: Recinto Ferial La Vorágine **Foto 11:** Tiendas Metro

- Universidad Surcolombiana - sede postgrados: ubicada en la carrera 5 # 23-40. Esta edificación perteneció al Fondo ganadero del Huila. El cambio de uso se dio de comercial a institucional. En la actualidad es un edificio administrativo de la universidad Surcolombiana – USCO. Ver foto: edificio de postgrados - USCO
- Le Parc: ubicado en la calle 22bis # 1-43. Proyecto residencial en el cual se construye un edificio de doce niveles con diferentes tipos de apartamentos. Se sitúa en el barrio Sevilla, tradicionalmente residencial, el cual, en los últimos años ha incrementado su actividad comercial. En este barrio se han adecuando las antiguas casonas para que funcionen oficinas, centro de salud, centros de formación y capacitación, restaurantes y diferentes tipos de comercio. Ver foto: Le Parc.



Foto 12: Edificio de Postgrados - USCO **Foto 13:** Le Parc

Entre la calle 25 y la calle 26, se han desarrollado diferentes actividades comerciales. Allí se puede encontrar sobre temas publicitarios, venta de muebles, restaurante, vivero y lavadero de carros, entre otros. Antes de la intervención urbana, era un barrio netamente residencial, que, con el paso del tiempo, se ha ido transformando a la actividad comercial, tal como se ha mencionado anteriormente, el barrio Sevilla se ha modificado con el tiempo. Ver foto: zona comercial – entre calle 25 y 26.



Foto 14: Zona Comercial – Entre calle 25 y 26

A continuación, se presenta una tabla de los inmuebles con su uso predominante, su dirección y la expedición de su respectiva licencia de construcción (ver tabla: edificios Eje urbano carrera 5). Igualmente, en la imagen: Inmuebles en área de influencia sobre la carrera quinta, se puede ver la ubicación de estos.

IT	Nombre Inmueble	Uso	Dirección
TRAMO 1			
1	Banco de la república - Agencia cultural	Institucional - Dotacional	Carrera 5 # 5-67
TRAMO 2			
2	Antiguo almacenes YEP	Comercio	Carrera 5 # 8-62/56/50
4	Dollar City	Comercio	Carrera 5 # 9-91
TRAMO 3			
3	Soca	Comercio	Calle 10 # 4-77
5	Supermercados Comfamiliar	Comercio	Carrera 5 # 11-08
8	León Aguilera Centro Empresarial	Comercio - Oficinas	Carrera 5 # 13-56
9	AKT	Comercio	Carrera 5 # 14-01
10	La Quinta Pasaje Comercial	Comercio	Carrera 5 # 14-32
11	MyG	Comercio	Carrera 5 # 14-77
13	SENA	Institucional - Dotacional	Av La Toma – Cr 5
15	Sao - Superalmacén Olímpica	Comercio	Carrera 5 # 19-23
16	Locales comerciales	Comercio	Calle 21 # 5 bis-21
TRAMO 4			
14	Justo y Bueno	Comercio	Calle 21 # 5A-07
17	Tiendas Metro	Comercio	Carrera 5 # 23-53
18	Universidad Surcolombiana	Institucional - Educación	Carrera 5 # 23-40
19	Le Parc	Residencial	Calle 22bis # 1-43
20	Recinto ferial La Vorágine	Institucional - Dotacional	Carrera 4 # 22-11

Tabla 5: Edificios Eje Urbano Carrera 5

Incremento valor del suelo:

A continuación, se presentan datos de diferentes avalúos que se realizaron en distintos periodos del tiempo, posterior a la terminación de la peatonalización del Eje urbano de la carrera

RESUMEN HISTORICO	
I.P.C.	
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	
COLOMBIA	
2004	5,50
2005	4,85
2006	4,48
2007	5,69
2008	7,67
2009	2,00
2010	3,17
2011	3,73
2012	2,44
2013	1,94
2014	3,66
2015	6,77
2016	5,75
2017	4,09
2018	3,18
2019	3,80

Imagen 30: histórico IPC

Fuente:

<https://www.sintraprevi.org/pdf/indicadores/ipc.pdf>

5. Se presentarán cuatro casos concretos que demuestran que el costo del suelo ha aumentado con el tiempo, respondiendo al mercado, más que a índices dados por la institucionalidad.

Para el presente análisis, se toma como base del incremento del índice del precio al consumidor.

Caso 1: Se realiza un comparativo entre tres inmuebles con características similares (locales comerciales) y ubicados dentro del tramo dos de la intervención urbana. Sus direcciones son:

- Carrera 5 # 9 esquina, Spring Step.
- Calle 10 # 5-48/52/54
- Carrera 5 # 8-62/68/86, antiguo YEP

Como precio base de toma **\$1'360.000** pesos colombianos, avalúo comercial realizado al predio ubicado en la carrera 5 # 9 esquina para el año 2011. Si incrementamos el valor del metro cuadrado (m2) conforme con el IPC, tendríamos que para el año 2016 sería de **\$1'662.241** y para el año 2017 sería de **\$1'730.226**. Sin embargo, y de acuerdo con los avalúos efectuados, el valor del metro cuadrado (m2) en la zona era de **\$2'040.000** y **\$1'850.000**, respectivamente. (Ver tabla: Incremento según IPC y tabla: Avalúos comerciales (\$/M2)

En los casos presentados, el valor del suelo ha crecido por encima del IPC, llegando a tener un incremento del valor de más del 22%.

2011	2012	2014	2016	2017
3,73	2,44	3,66	5,75	4,09
	\$ 33.184	\$ 51.980	\$ 90.382	\$ 67.986
\$ 1.360.000	\$ 1.393.184	\$ 1.472.192	\$ 1.662.241	\$ 1.730.226

Tabla 6: Incremento según IPC

IT	Dirección	Descripción 1	Descripción 2	2011	2016	2017
TRAMO 2						
D	Carrera 5 # 8 - 62/68/86	Antiguo YEP	Construcción	\$ -	\$ -	\$ 1.850.000
E	Carrera 5 # 9	Spring Step	Construcción	\$ 1.360.000	\$ -	\$ -
F	Calle 10 # 5 - 48/52/54	Locales Comerciales (3) + Parqueadero	Construcción	\$ -	\$ 2.040.000	\$ -

Tabla 7: Avalúos comerciales (\$/M²)

Caso 2: se realiza un comparativo entre tres inmuebles con características similares (lotes) y ubicados dentro del tramo 3 de la intervención urbana. Sus direcciones son:

- Carrera 5 # 16-24, lote SENA.
- Carrera 5 # 14-02
- Carrera 5 # 15-31, parqueadero

Como precio base de toma **\$295.000** pesos colombianos, avalúo comercial realizado al predio ubicado en la carrera 5 # 16-24, lote SENA, para el año 2007. Si incrementamos el valor del metro cuadrado (m²) acorde con el IPC, tendríamos que para el año 2011 sería de **\$346.717** y para el año 2014 sería de **\$375.319**. Sin embargo, y de acuerdo con los avalúos efectuados, el valor del metro cuadrado (m²) en la zona era de **\$830.000** y **\$910.000**, respectivamente. (Ver tabla: Incremento según IPC y tabla: Avalúos comerciales (\$/m²)

En los casos presentados, el valor del suelo ha crecido por encima del IPC, llegando a tener un incremento del valor de 139% y 142%.

2007	2008	2011	2012	2014
5,69	7,67	3,73	2,44	3,66
	\$ 22.627	\$ 12.467	\$ 8.460	\$ 13.252
\$ 295.000	\$ 317.627	\$ 346.717	\$ 355.177	\$ 375.319

Tabla 8: Incremento según IPC

IT	Dirección	Descripción 1	Descripción 2	2007	2011	2014
TRAMO 3						
J	Carrera 5 # 14 - 02	EDS	Terreno	\$ -	\$ 830.000	\$ -
K	Carrera 5 # 15 - 31 / Calle 16 # 4-62	Parqueaderos	Terreno	\$ -	\$ -	\$ 910.000
M	Carrera 5 # 16 - 24	SENA - Lote	Terreno	\$ 295.000	\$ -	\$ -

Tabla 9: Avalúos Comerciales (\$/m²)

Caso 3: Se realiza un comparativo entre dos años diferentes del mismo inmueble (lote) y ubicado en el tramo tres de la intervención urbana. Su dirección es:

- Calle 21 # 4-40/52, IMOC.

Como precio base de toma **\$450.000** pesos colombianos, avalúo comercial realizado para el año 2008. Si incrementamos el valor del metro cuadrado (m²) conforme con el IPC, tendríamos que para el año 2014 sería de **\$531.736**. Sin embargo, y de acuerdo con el avalúo, el valor del metro cuadrado (m²) era de **\$1'660.000**. (Ver tabla: Incremento según IPC y tabla: avalúos comerciales (\$/m²))

Este caso es el que ha representado el mayor crecimiento, pues el valor del suelo se ha incrementado 212%.

2008	2011	2014	2015
	\$ 17.663	\$ 18.774	\$ 35.999
\$ 450.000	\$ 491.214	\$ 531.736	\$ 567.734

Tabla 10: Incremento según IPC

IT	Dirección	Descripción 1	Descripción 2	2008	2014
TRAMO 3					
N	Calle 21 #4 - 40/52	IMOC	Terreno	\$ 450.000	\$ 1.660.000
			Construcción	\$ 375.000	\$ 518.936

Tabla 11: Avalúos comerciales (\$/m²)

Caso 4: se realiza un comparativo entre tres inmuebles con características similares (comercio) y ubicados dentro del tramo 3 de la intervención urbana. Sus direcciones son:

- Carrera 5 # 16A-31
- Carrera 5 # 12-75
- Carrera 5 # 11-03/25, RENAULT

Como precio base de toma **\$841.667** pesos colombianos, avalúo comercial realizado al predio ubicado en la carrera 5 # 16A-31, para el año 2012. Si incrementamos el valor del metro cuadrado (m²) de acuerdo con el IPC, tendríamos que para el año 2015 sería de **\$949.610**. Sin embargo, conforme con los avalúos efectuados, el valor del metro cuadrado (m²) en la zona era de **\$1'157.000** y **\$1'537.000**, respectivamente. (Ver tabla: Incremento según IPC y tabla: Avalúos comerciales (\$/m²))

En los casos presentados, el valor del suelo ha crecido por encima del IPC, llegando a tener un incremento del valor entre 21% y 62%.

2012	2014	2015
	\$ 31.403	\$ 60.212
\$ 841.667	\$ 889.398	\$ 949.610

Tabla 12: Incremento según IPC

IT	Dirección	Descripción 1	Descripción 2	2012	2015
TRAMO 3					
G	Carrera 5 # 11 - 03/25	Concesionario Renault	Terreno	\$ -	\$ 1.157.000
			Construcción		\$ 502.000
I	Carrera 5 # 12 - 75	Locales Comerciales (4)	Terreno	\$ -	\$ 1.537.000
			Construcción		\$ 1.081.000
L	Carrera 5 # 16A - 31	Lote	Terreno	\$ 841.667	\$ -
			Construcción	\$ 95.583	

Tabla 13: Avalúos comerciales en (\$/m²)

En la imagen: inmuebles en área de influencia sobre la carrera quinta, se puede ver la ubicación de los avalúos realizados en diferentes puntos sobre el eje urbano de la misma.

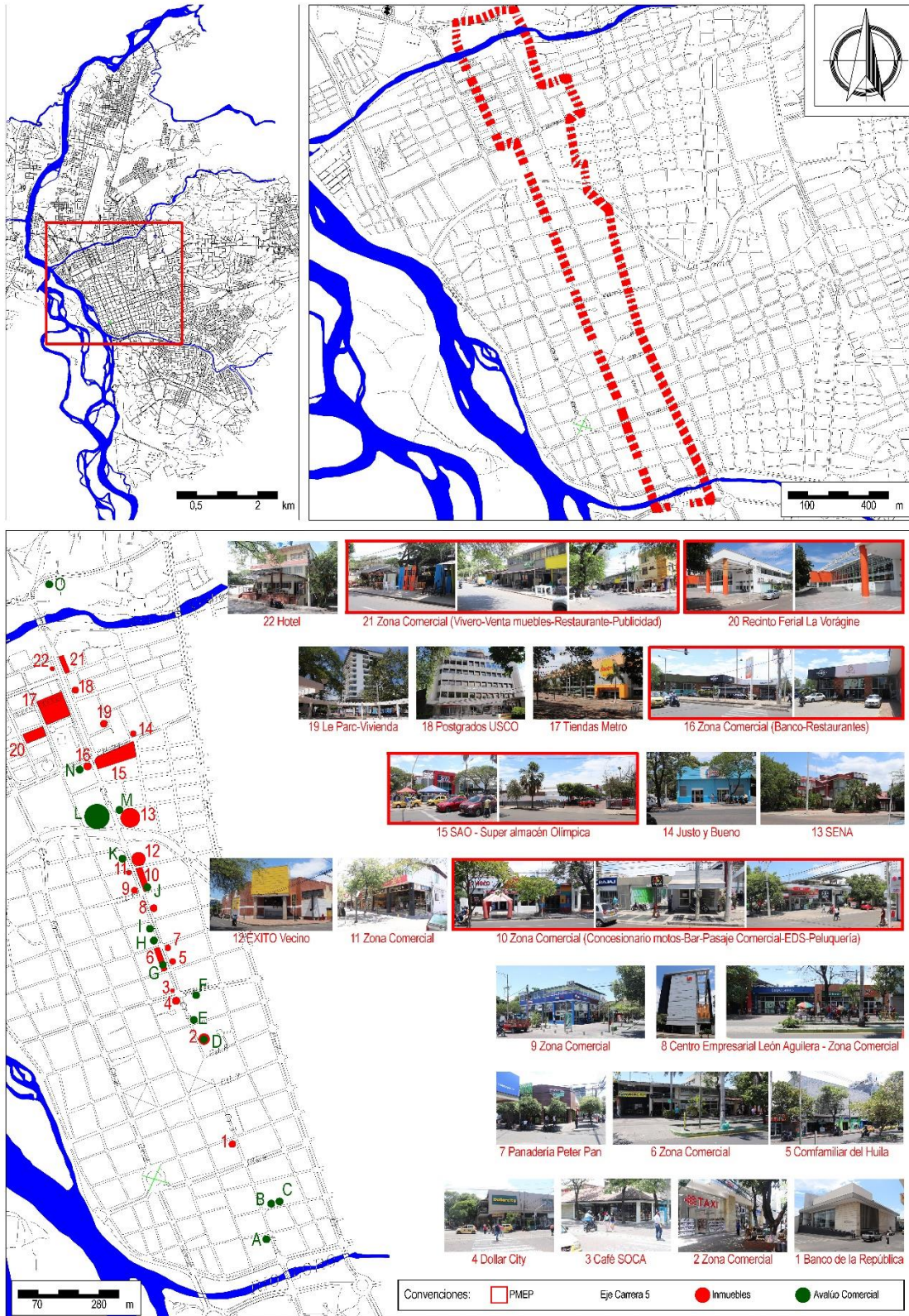


Imagen 31: Inmuebles en área de influencia sobre de la Carrera Quinta

Conclusiones parciales

1. La articulación entre diferentes instrumentos de planeación, POT departamental, POT municipal y planes de desarrollo, redundan en proyectos de gran impacto urbano, económico y social. Desarrollar proyectos que generen progreso sí es posible.
2. Posterior al PMEP del centro de Neiva, la ciudad no volvió a tener proyectos de tal envergadura. En gran medida, porque no hay una entidad que se dedique única y exclusivamente a pensar temas de ciudad, temas de espacio público. Una empresa gestora responsable de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público. Y buscar alianza con privados para tal fin, hace que el discurso de ciudad trascienda más allá de retóricas meramente políticas. Que los proyectos no sean de una administración, sino que sean de la ciudadanía; y que realmente generen progreso y dinámicas económicas en la ciudad.
3. Sin fundamento jurídico, estos proyectos difícilmente logran tener continuidad, pues, como se mencionó anteriormente, se perciben como planes del gobernante de turno. Es necesario darle vida jurídica para garantizar continuidad y recursos para su ejecución. Es importante enmarcarlos en intervenciones amplias como los planes parciales o macroproyectos urbanos; figuras que trascienden las administraciones y las vigencias de los POT. Si bien está claro que contar con ellos formulados y/o adoptados no son garantía de éxito, no tenerlos nos sitúa en transformaciones urbanas menos sostenibles en el tiempo.
4. Concesionar el espacio público para usufructo económico tiene varios aspectos positivos. El primero, generar ingresos a la municipalidad para mantenimiento de ello. Segundo, se da oportunidad de empleo a la población que vive en la informalidad. Tercero, propiciar dinámicas sociales como la revitalización y apropiación del espacio público.
5. Si bien la dinámica económica no permitió que se desarrollaran los nodos de renovación urbana como se planteó inicialmente en el Acuerdo 016 del 2000 – POT, con el transcurso de los años es evidente que se han construido a lo largo del eje urbano importantes proyectos, incrementando los índices de edificabilidad y los cambios de usos, ambos aspectos importantes que denotan un proceso de renovación urbana. Proyectos como la Agencia cultural del banco de la república, por ser un equipamiento dotacional y cultural; Dollar City, al ser una multinacional; León Aguilera Centro Empresarial, al pasar de 1 a 7 niveles de

oficinas; el SAO – Supertiendas Olímpicas, que se ha estado ampliando con los años; y Le Parc, el último de los proyectos inmobiliarios de vivienda que se están desarrollando sobre este eje. Son una muestra de que el proceso de renovación se ha dado con el transcurso del tiempo.

6. La densificación en altura, que es factor esencial para la renovación urbana. Sin embargo, no es sencillo que este se lleve a cabo en ciudades con suelos de expansión urbana abundantes, mercados inmobiliarios enfocados a producir menor densidad y, sobre todo, donde existan dinámicas económicas no sólidas, como suele suceder en ciudades pequeñas e intermedias.
7. El incremento del valor del suelo es una señal de que los procesos de renovación urbana se están llevando a cabo. En los casos presentados, el valor del suelo, según avalúos comerciales, aumentaron desde un 21% hasta un 212% por encima del valor según crecimiento del IPC. Lo anterior permite visualizar el potente motor de la renovación urbana que es una intervención acertada en el espacio público; y cómo las plusvalías generadas (en el sentido amplio de la expresión, no sólo como instrumento para su captación) pueden ser el soporte económico de las transformaciones, las cuales idealmente deberían enmarcarse en planes más amplios e integrales como lo son los planes parciales.

Capítulo IV.

Análisis de Bucaramanga

El presente capítulo tiene por objeto enmarcar las decisiones de planificación metropolitana y municipal que han pretendido propiciar la renovación urbana de Bucaramanga, sobre todo en el centro; y analizar la más importante iniciativa de renovación reciente como es la Operación Urbana Estratégica 05. Al tiempo que se hace una breve descripción urbanística de esta área de estudio.

En primera medida se abordarán, el Plan Integral de Desarrollo del Área Metropolitana de Bucaramanga - AMB, Acuerdo metropolitano 008 de 2000, y las Directrices de ordenamiento territorial metropolitano. Importante estas referencias, porque esta normatividad determina los parámetros y da instrucciones a los POT de los municipios que lo conforman. Segundo, los POT's de Bucaramanga, Acuerdo 34 del 2000 y Acuerdo 11 del 2014, como principal herramienta de planificación de la ciudad.

Tercero, el Plan Maestro de Espacio Público – PMEP como insumo importante para tener en cuenta para procesos de renovación urbana, toda vez que la creación del espacio público, además de generar mayores densidades de habitantes y usos mixtos, es uno de los propósitos de dicha renovación. Finalmente, el Convenio de asociación 327 de 2014 entre la alcaldía de Bucaramanga y la Cámara de Comercio de Bucaramanga, como *“un proceso técnico para determinar las condiciones y áreas más favorables para iniciar acciones de revitalización Urbana en el centro de Bucaramanga”* - Operación urbana estratégica 05 – centro.

Componente de ordenamiento físico – Territorial del Plan integral de Desarrollo del Área Metropolitana de Bucaramanga – Acuerdo metropolitano 008 de 2000:

El Área metropolitana de Bucaramanga se estableció mediante Ordenanza 20 de 1981, dando origen a esta nueva entidad. Mediante Acuerdo metropolitano 61 de 1994, primer Plan de

Desarrollo, se dan unas directrices de ordenamiento de la ciudad. Ambos documentos, fueron anteriores a la Ley 388 de 1997. El acuerdo objeto de estudio: Acuerdo metropolitano 008 de 2000, ya se enmarca en la Ley 388, por lo cual consideramos relevante su análisis. A continuación, los artículos que consideramos sobresalientes para los procesos de renovación urbana:

- Artículo 5. Principios: el ordenamiento físico territorial del Área metropolitana de Bucaramanga se basa en los siguientes principios:
 2. La calidad de vida como fundamento de hábitat: para que el área metropolitana ofrezca a sus ciudadanos condiciones de equidad, acceso a los beneficios del desarrollo y oportunidades de socialización y convivencia, a parte del derecho a una vivienda digna, a un espacio público suficiente, accesible, seguro, a unos servicios públicos y servicios eficaces y eficientes, a una movilidad y accesibilidad oportuna, rápida y segura y a una oferta cultural, educativa y recreativa suficiente que permitan el desarrollo pleno de las potencialidades de sus habitantes.
- Artículo 7. Estrategias: el desarrollo físico del territorio que constituye el Área metropolitana de Bucaramanga se realizará siguiendo estas estrategias:
 5. La recualificación del tejido urbano existente: optimizando el sueldo urbano a partir de acciones y actuaciones urbanísticas y renovación, redesarrollo y mejoramiento integral en el municipio de Bucaramanga.
 6. La apertura de nuevas zonas de desarrollo urbano: como respuesta al proceso de crecimiento poblacional y de desarrollo económico, utilizando en primer lugar los suelos urbanizables dentro de los perímetros de servicios públicos en los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta, así como la definición de los suelos de expansión.
- Artículo 9. Estructura Territorial: comprende las acciones e intervenciones que permitirán concretar en el territorio un modelo de estructura física que será el orientador del desarrollo urbano para el área metropolitana en el largo plazo. Este modelo incluye tres aspectos:
 1. La descentralización del territorio, mediante la conformación de “centralidades urbanas” que permiten equilibrar funcionalmente el desarrollo urbano del territorio urbano del territorio metropolitano y busca rescatar la funcionalidad de cada una de las cabeceras municipales, reorganizando el territorio mediante un modelo urbano multipolar en el cual el centro y la periferia se organizan por medio de unidades complejas que integran

actividades de trabajo, cultura, esparcimiento y residencia, orientadas por el propósito de desarrollo de consolidarse como una tecnópolis.

2. La definición de una estructura urbana que articule los elementos del contexto existente con las áreas de futuro desarrollo. Esta estructura comprende la definición de sistemas estructurales de espacio público metropolitano: el sistema ambiental, los parques metropolitanos, el sistema vial y el sistema de equipamientos.
 3. El establecimiento de la forma de ocupación del suelo, el cual comprende la determinación de las áreas funcionales con el fin de caracterizar la vocación de los suelos de expansión urbana con el propósito de consolidar la tecnópolis.
- Artículo 10. La caracterización de las áreas funcionales: de conformidad con la estructura territorial definida en el artículo anterior se establecen 18 áreas funcionales con el objeto de valorar cualitativamente el territorio y caracterizar las condiciones y potencialidades urbanísticas para el desarrollo equilibrado del suelo de expansión en el área metropolitana. Las áreas funcionales son las siguientes:
 1. Área funcional de río Frío. Municipios: Floridablanca y Girón. Vocación: Complejo Empresarial y de Servicios de Investigación y Desarrollo Tecnológico, así como equipamientos urbanos de escala y servicios administrativos metropolitanos.
 2. Área funcional del Mensulí. Municipios: Floridablanca y Piedecuesta. Vocación: Complejo Urbano de Equipamientos Metropolitanos.
 3. Área funcional de Piedecuesta Norte. Municipio: Piedecuesta. Vocación: Complejo Urbano Residencial periférico que complemente el casco central de la ciudad. Énfasis: VIS.
 4. Área funcional de Piedecuesta Sur. Municipio: Piedecuesta. Vocación: Complejo Urbano de Enlace Departamental.
 5. Área funcional de Guatiguará Norte. Municipio: Piedecuesta. Vocación: Complejo Urbano Integral como “centralidad periférica” con usos múltiples y prestación de servicios a escala metropolitana.
 6. Área funcional de Guatiguará Oriental. Municipio: Piedecuesta. Vocación: Complejo Urbano Residencial y Servicios.
 7. Área funcional de Guatiguará Sur. Municipio: Piedecuesta. Vocación: Complejo Industrial y de Tecnópolis.

8. Área funcional de la Ladera de la Mesa de Los Santos. Municipio: Piedecuesta. Vocación: Complejo Urbano Residencial.
 9. Área funcional del Ruitoque Alto. Municipios: Floridablanca, Girón y Piedecuesta. Vocación: Complejo Urbano Residencial.
 10. Área funcional del Ruitoque Bajo. Municipios: Floridablanca y Girón. Vocación: Complejo Urbano Residencial.
 11. Área funcional de Palogordo occidental. Municipio: Girón. Vocación: Complejo Urbano Integral como “centralidad periférica” con usos múltiples a escala metropolitana.
 12. Área funcional de Palogordo Occidental. Municipio: Girón. Vocación: Complejo Industrial y Tecnópolis.
 13. Área funcional de Llano Grande. Municipio: Girón. Vocación: Complejo Urbano Residencial y Servicios.
 14. Área funcional del río Suratá. Municipio de Bucaramanga. Vocación: Complejo Urbano de Enlace Regional con usos múltiples y Vivienda de Interés Social.
 15. Área funcional del río de Oro Nor-occidental. Municipio: Girón. Vocación: Complejo Urbano Residencial. Énfasis: VIS.
 16. Área funcional del río de Oro Centro – occidental. Municipio: Girón. Vocación: Complejo Urbano Residencial. Énfasis: VIS.
 17. Área funcional del río de Oro Sur – occidental. Municipio: Girón. Vocación: Complejo Urbano Residencial.
 18. Área funcional del río de Oro Sur. Municipio: Girón. Vocación: Complejo Urbano Residencial.
- Artículo 27. Creación del banco inmobiliario metropolitano: autorícese al director del Área metropolitana de Bucaramanga para la constitución del Banco Inmobiliario Metropolitano, de qué trata el Artículo 118 de la Ley 388 de 1997, como una Empresa industrial y comercial del estado cuyo objeto será garantizar la oferta de suelos para Vivienda de Interés Social en el Área metropolitana de Bucaramanga y desarrollar proyectos urbanísticos, directamente o en asocio con particulares y municipios que la conforman.

En desarrollo del objeto social, el Banco Inmobiliario Metropolitano ejercerá, entre otras las siguientes funciones:

9. Proponer, financiar o participar en la elaboración de planes parciales y el desarrollo de proyectos por medio de Unidades de Actuación Urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el presente acuerdo o las normas que lo modifiquen total o parcialmente.

Lo propuesto en el Acuerdo metropolitano 008 de 2000, es ambiguo y hay claras contradicciones, pues se plantea que ofrecerá a los ciudadanos equidad, movilidad y accesibilidad oportuna, rápida y segura, mediante acciones de renovación, redesarrollo y mejoramiento integral, pero todo su desarrollo se enfoca en áreas de suelos urbanizables y de expansión de los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta. Es decir, no habrá procesos de renovación y redesarrollo.

La propuesta de “centralidades urbanas” busca generar funcionalidades a cada uno de los municipios y desarrollar en estos, proyectos que respondan a funciones determinadas. Se propusieron 18 áreas funcionales, de las cuales diez tienen como uso “vivienda”. De estas diez, siete corresponden a uso único de vivienda (áreas funcionales 3, 8, 9, 10, 15, 16 y 18) y tres con vivienda y servicios (áreas funcionales 6, 13 y 14). Como se mencionó anteriormente, se proponían en áreas urbanizables y áreas de expansión, por lo cual, el resultado son proyectos habitacionales carentes de servicios cercanos, imposibilitando la equidad, movilidad y accesibilidad oportuna, rápida y segura, como se dijo en el artículo 5 del acuerdo.

Salvo las unidades funcionales 8, 9 y 10, que son para una población con mayores posibilidades económicas y mayor poder adquisitivo, las demás corresponden a proyectos de vivienda para población vulnerable, situación que se hace insostenible en el tiempo. Los proyectos de vivienda ubicados sobre el río de Oro, pertenecientes al municipio de Girón, están próximos a proyectos de carácter comercial e industrial, y con pocos servicios para los habitantes de estos planes habitacionales.

A continuación, la localización de algunos de los proyectos:

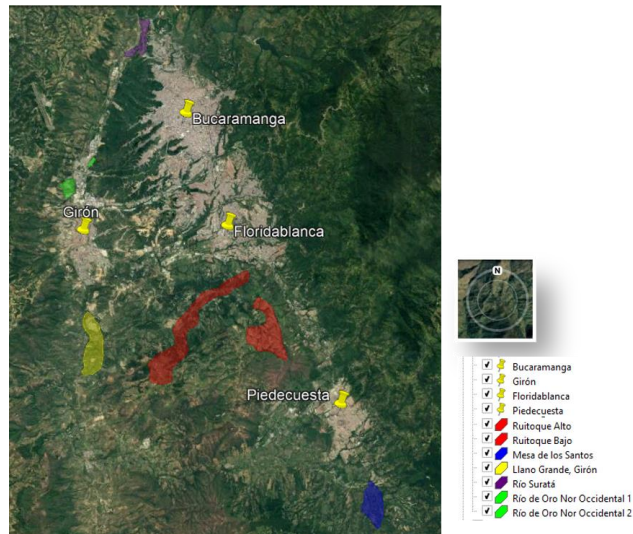


Imagen 32: Localización Áreas Funcionales que contemplan vivienda

Fuente: Google Earth, edición propia

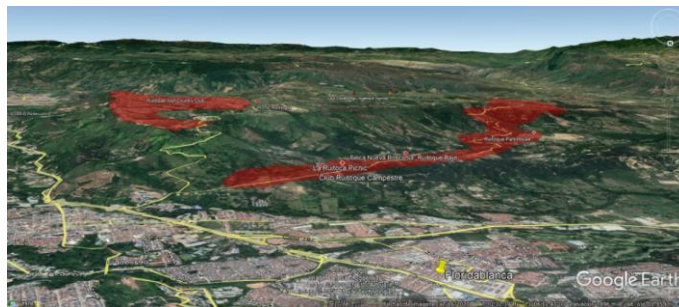


Imagen 33: Vista Ruitoque Alto y Bajo

Fuente: Google Earth, edición propia



Imagen 34: Detalle de localización Áreas Funcionales que contemplan vivienda

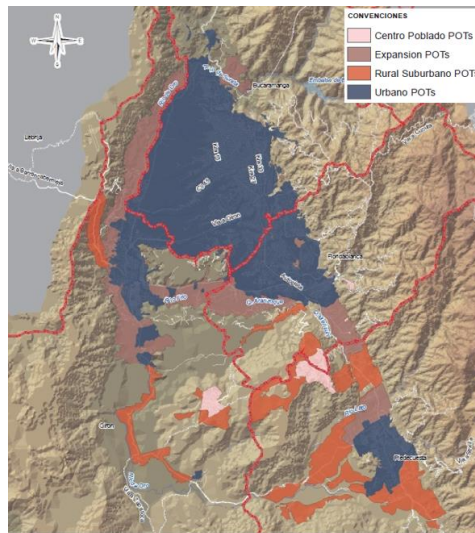
Fuente: Google Earth, edición propia

Sin lugar a duda, el planteamiento presentado en el Acuerdo metropolitano 008 de 2000, responde más a una zonificación de usos, y al desarrollo de áreas nuevas y, definitivamente, desincentivando procesos reales de renovación urbana.

Directrices de ordenamiento territorial metropolitano:

Se considera importante su revisión, dado que el ordenamiento de la ciudad de Bucaramanga, además de tener sus propias dinámicas, se apoyará en los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta. A continuación, se hará un recuento de los principales numerales que consideramos relevantes para propiciar o fomentar procesos de renovación urbana.

3.1.1. Clasificación del suelo: Bucaramanga ejerce alta presión sobre la meseta, dada su escasa área de expansión (3% del total metropolitano). El suelo urbano corresponde a la conurbación: al sur con el municipio de Floridablanca y al occidente con Girón. Los territorios de expansión urbana son espacios aptos para la construcción de proyectos de vivienda, con facilidades para la dotación de redes de servicios públicos, transporte, centros de salud e instalaciones educativas. Las áreas se pueden apreciar en la siguiente imagen:



DESCRIPCION	MUNICIPIO BUCARAMANGA		FLORIDABLANCA		GIRON		PIEDECUESTA	
	AREA (Ha)	%	AREA (Ha)	%	AREA (Ha)	%	AREA (Ha)	%
Expansion POTs	185,54	3,15%	604,06	24,98%	1.618,22	44,31%	376,12	6,35%
Rural Suburbano POTs	532,87	9,04%	194,64	8,05%	751,57	20,58%	4.712,92	79,57%
Urbano POTs	5.173,19	87,81%	1.517,77	62,77%	1.132,78	31,02%	676,16	11,42%
Centro Poblado POTs	0,00	0,00%	101,44	4,20%	149,60	4,10%	157,69	2,66%
TOTAL	5.891,60	100,00%	2.417,91	100,00%	3.652,17	100,00%	5.922,89	100,00%

Imagen 35: Suelos del AMB

Fuente: Acuerdo Metropolitano 008 de 2000.

Es importante mencionar varios aspectos. Primero, el suelo de expansión de Bucaramanga es ínfimo (3,15%), razón por la cual ejerce gran presión sobre los demás municipios, tal como se mencionó anteriormente. Segundo, los suelos de expansión, principalmente para desarrollo de proyectos de vivienda, se están conformando sobre los principales ejes viales que conectan a los municipios, haciendo que estos propicien, aún más, los procesos de conurbación. Tercero, lo planteado acá, concuerda con los desarrollos de proyectos inmobiliarios de Mesa de los Santos y Ruitoque, planteados en el Acuerdo metropolitano 008 de 2000.

3.1.4. Homologación de tratamientos: los tratamientos establecidos en cada uno de los POT de los municipios son congruentes y los catalogan tal como lo indica la Ley 388 de 1997.

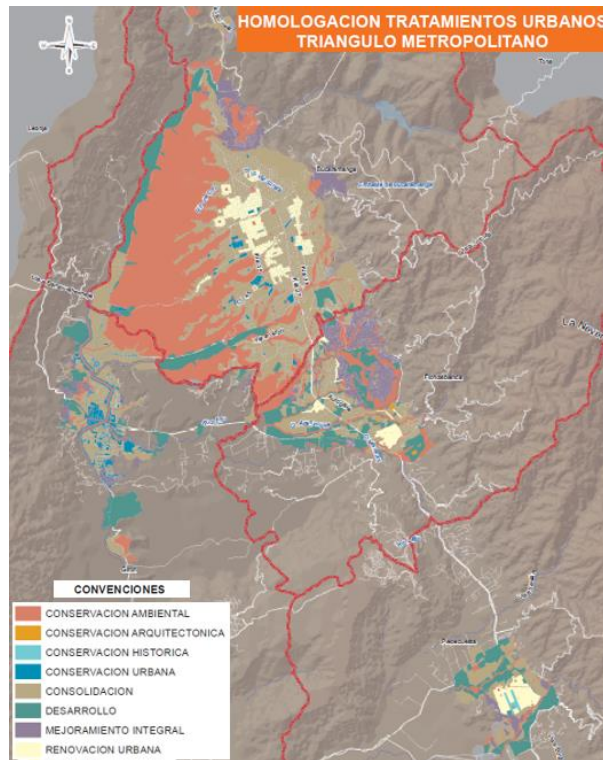


Imagen 36: Tratamientos Urbanísticos AMB

Fuente: Acuerdo Metropolitano 008 de 2000.

De acuerdo con las Directrices de ordenamiento territorial metropolitano, las áreas y porcentajes de cada tratamiento son:

Municipio	Bucaramanga		Floridablanca		Girón		Piedecuesta	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
Descripción								
Conservación ambiental	2.345	52,54%	351	27,73%	210	20,90%	74	11,90%
Conservación arquitectónica	0	0%	9	0,73%	0	0%	0	0%
Conservación histórica	3	0,06%	0	0%	0	0%	16	2,52%
Conservación urbana	47	1,05%	346	27,34%	94	9,35%	0	0%
Consolidación	1.404	31,47%	306	24,20%	443	44,08%	215	34,82%
Desarrollo	330	7,40%	210	16,57%	197	19,60%	191	30,84%
Mejoramiento integral	165	3,70%	44	3,43%	61	6,07%	43	6,98%
Renovación urbana	169	3,78%	0	0%	0	0%	80	12,94%
Total	4.463	100%	1.266	100%	1.005	100%	619	100%

Imagen 37: Áreas y porcentajes de los tratamientos urbanísticos AMB

Fuente: Acuerdo Metropolitano 008 de 2000

De acuerdo con la imagen 52, el tratamiento de renovación urbana para el municipio de Bucaramanga representa el 3,78% del área total del municipio. Si bien es cierto, es insuficiente dado el crecimiento que muestra la ciudad y la presión que ejerce sobre los demás municipios, es superior al suelo de expansión planteado (3,12%). Es necesario y consecuente plantear que el tratamiento de desarrollo (7,4%) se plantee con proyectos que promuevan las altas densidades habitacionales, los usos mixtos y espacio público de calidad, propósitos y motores fundamentales de la renovación urbana. De igual manera, que una parte del tratamiento de consolidación (31,47%) se contemplara como renovación urbana, especialmente en zonas o áreas céntricas o donde se desarrollen las principales actividades comerciales e industriales de la ciudad.

4.1.1.2. Ciudad Compacta: se busca tener una ciudad compacta. Sin embargo, esto no está siendo llevado a cabo. Pues, tal como se menciona en el documento, la conurbación en medio de las ciudades es una muestra clara de ciudad difusa, sobre todo en el corredor Bucaramanga-Floridablanca-Piedecuesta. Sobre este corredor se evidencia una contrariedad entre los ejes de producción y residencial, como también la poca o nula integración de los sistemas de movilidad y ambiental.

El modelo actual: descentralización del territorio por “ejes”, en el cual se ve a Bucaramanga como centro de servicios; Girón y el turismo; y Floridablanca y Piedecuesta como centros de la tecnología, fomenta la dispersión.

Como se puede apreciar, se promueve la ciudad compacta; apoyada por procesos de renovación urbana, tal como se aprecia en el numeral 3.1.4. Homologación de tratamientos

de las Directrices de ordenamiento territorial metropolitano. Sin embargo, en la realidad, ha prevalecido el desarrollo en las zonas de expansión urbana y el *zoning*, haciendo que los proyectos tengan usos muy específicos y la integración de usos sea mínima o nula.

Desde las Directrices de ordenamiento territorial metropolitano se debería incentivar más los procesos de renovación, identificando menos áreas de expansión en Floridablanca, Girón y Piedecuesta, y promoviendo que, en los tratamientos de consolidación, principalmente del centro de la ciudad o donde se encuentren las principales actividades comerciales e industriales de la ciudad, sea tratamiento de renovación. Tal propuesta debería ser contemplada en la próxima revisión del Plan Metropolitano, si es que de verdad se aboga por una ciudad compacta.

4.4.1.1. Consolidar un modelo de anillos que garanticen productividad, economía, empleo y potencialice la vocación de cada uno de los municipios:

- Piedecuesta: potencia tecnológica (ICP, Parque Tecnológico de Guatiguará), cluster de las TIC's y Software.
- Floridablanca: sector salud-turismo: dos áreas concertadas como zonas francas (Cañaveral para la FOSCAL y la Fundación Cardiovascular). Primera zona franca permanente especial en salud del país – Fosunab permitirá la activación del turismo médico hacia la región ya que contará con un hostel para la atención de pacientes externos durante largos tratamientos
- Girón: sector turismo. Su carácter patrimonial, histórico y cultural permitirá desarrollar la vocación turística. Además del turismo religioso, la construcción de “Hidrosogamoso” y el embalse del acueducto de Bucaramanga, serán una oportunidad para desarrollar actividades deportivas y turísticas.
- Bucaramanga: a nivel interno es necesario la recuperación del centro. La renovación urbana es clave. Se propone la concentración de la actividad productiva; liberar espacio para vivienda, desarrollar hitos urbanos y puntos de atracción turística que fomenten el turismo de compras.

Se proponen unos anillos de actividades, Provenza como sector textil, La Concordia como punto del oro (joyería), Parque Centenario - centro histórico como sector

institucional de servicios y bienes culturales, San Francisco como sector del cuero y del calzado, La Riviera como sector del ocio y la recreación, y, finalmente, Tierrero y La Virgen como parque de servicios del sector automotriz.

4.4.5 Estrategias e iniciativas territoriales - 4.4.5.1 Estrategias:

3. La descentralización del territorio: la descentralización territorial mediante la conformación de “centralidades funcionales urbanas” que integren actividades residenciales, laborales, culturales y recreativas mediante la ejecución de las siguientes estrategias de descentralización:

- Fortalecimiento de la “centralidad central” de Bucaramanga.
- Consolidación de las “centralidades periféricas” (Piedecuesta, Floridablanca, Girón).
- Conformación de “nuevas centralidades periféricas” (áreas funcionales metropolitanas).
- Acceso a fuentes de trabajo con la descentralización usos y actividades.
- Reducción en el tiempo de movilización local, entre el hogar y el trabajo.
- Mejor oportunidad para efectuar inversiones inmobiliarias en otras partes del territorio metropolitano diferente a Bucaramanga en especial en la meseta. En otras palabras, repartir la demanda inmobiliaria. Caso más evidente en Piedecuesta que viene desarrollando usos industriales tecnológicos y residenciales.

4.5. Validación del modelo de ocupación metropolitano: el modelo de ocupación territorial comprende las acciones e intervenciones que permitirán concretar en el territorio la estructura física que será la orientadora para el desarrollo integral (urbano – rural y tendencias regionales), del Área metropolitana de Bucaramanga en el largo plazo.

- La descentralización del territorio metropolitano: dicha descentralización consiste en la transformación paulatina de la actual tendencia de crecimiento del territorio de los municipios de Girón, Floridablanca y Piedecuesta como “suburbios” dependientes de Bucaramanga, ocasionando la pérdida de sus identidades urbanas originales. La propuesta de descentralización busca rescatar la funcionalidad territorial de cada una de las cabeceras municipales, para que se consoliden en centralidades urbanas (central o

periférica) reorganizando el territorio del área metropolitana mediante un modelo urbano “multipolar”, en el cual el centro y la periferia se organicen por medio de unidades urbanas complejas que integran actividades de trabajo, cultura, esparcimiento y residencia

4.5.1. Descentralización del territorio: el modelo pretende el desarrollo de un patrón de descentralización funcional del territorio mediante la conformación de “centralidades periféricas” en los municipios de Girón, Piedecuesta y Floridablanca; y el fortalecimiento de la “centralidad central” en Bucaramanga. Y la conformación de nuevas centralidades periféricas en áreas de expansión y en suelos rurales.

4.5.1.1 Directrices para el fortalecimiento de la “centralidad central” de Bucaramanga: el centro de Bucaramanga concentra la mayor intensidad de actividades de servicios, de empleo existente y de vivienda multifamiliar dentro del área metropolitana.

Dichas actividades han generado problemas de congestión, mermando la accesibilidad, cualidad que debe poseer cualquier centro urbano.

Saturado en la infraestructura vial disponible, ha conllevado a crecientes dificultades de movilidad tanto vehicular como peatonal y déficit de zonas de parqueo.

Se presenta como prioritario frenar el proceso de sustitución residencial y emprender acciones de renovación urbana que favorezcan el desenvolvimiento de las actividades del centro. Compatibles con la recuperación de condiciones de habitabilidad residencial, para lo cual se adelantan tres planes parciales de renovación (Los Comuneros, La Concordia y Gaitán).

De acuerdo con el numeral 4.5; Validación del modelo de ocupación metropolitana; 4.5.1, Descentralización del territorio; y 4.5.1.1, Directrices para el fortalecimiento de la “centralidad

central” de Bucaramanga, lo que se propone en Directrices de ordenamiento territorial metropolitano es conformar unas “centralidades periféricas” y una “centralidad central”. Básicamente se busca que en estas centralidades se desarrollen proyectos de alta densidad con multiplicidad de usos.

El actual modelo de ciudad y la presión que ejerce Bucaramanga sobre Floridablanca, Girón y Piedecuesta, municipios circundantes, origina que estos últimos se vuelvan municipios dormitorio, en los que el grueso de la población trabaja todo el día en el centro de Bucaramanga, donde están las actividades de servicios y la mayor cantidad de empleos existentes; ocasionando serios problemas de movilidad vehicular y peatonal, pues gran parte de la población se tiene que desplazar hacia el centro.

Si se logra que las “centralidades periféricas”, desarrollada en cada uno de los municipios, tenga una amplia oferta laboral y de servicios, los residentes suplirán sus necesidades de trabajo sin moverse hasta Bucaramanga. Igualmente, la conformación de la “centralidad central” busca crear proyectos habitacionales que lleven nuevamente habitantes al centro de la ciudad de Bucaramanga, para que desarrollen sus actividades laborales y de servicios sin venir de otros municipios.

Adicional al análisis de los documentos, hay que mencionar que la ciudad de Bucaramanga cuenta con deficiencias estructurales para crecer expansivamente. La primera, el abastecimiento de agua está seriamente condicionado por las reservas del Páramo de Santurbán. Segundo, las limitaciones de tipo geotécnico del suelo y de sismología, tal como se mencionó; por lo que, a causa de esto, las áreas de expansión urbana fueron reducidas. Por lo tanto, es necesario desincentivar la ciudad difusa y empezar a generar la ciudad compacta que tanto se desea.

Plan de Ordenamiento Territorial 1 – Acuerdo 034 de 2000:

Se considera importante su revisión, dado que fue el primer documento que visionaba el territorio a largo plazo y cumplía la normatividad en vigencia, Ley 388 de 1997. Para el presente análisis, se parte del Acuerdo 89 de 2004, *Por el cual se compilan los Acuerdos 034 de 2000, 018 de 2002 y 046 de 2003 que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de*

Bucaramanga. A continuación, se hará un recuento de los principales artículos que consideramos relevantes para propiciar o fomentar procesos de renovación urbana:

- Artículo 4. De los Niveles de prevalencia del Plan: en desarrollo de los artículos 7 y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son los siguientes: 1. Del nivel nacional. 2. Del nivel departamental. 3. Del nivel metropolitano. 4. Del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial. 5. Del componente urbano o rural del Plan de Ordenamiento Territorial. 6. De los planes parciales. 7. De las Unidades de Actuación Urbanística.

Es de resaltar que hay coherencia en el orden jerárquico de los instrumentos de planificación. Bucaramanga fue la primera ciudad en conformar un área metropolitana del país y en tener plan metropolitano antes que los POT en 1998. En la década del 2000 se formularon los planes de desarrollo departamental, como se pudo observar en el caso de estudio de Neiva, Huila. En este sentido, es esencial hacer una articulación precisa entre las diferentes escalas del territorio, de arriba hacia abajo y de abajo hacia arriba, en la que la escala mayor condiciona y da parámetros o directrices a la menor escala; y la escala menor, detalla y desarrolla las particularidades del territorio.

Una de las problemáticas que presentó este POT y que impidió llevar a cabo procesos de renovación urbana fue que se definieron y delimitaron las Unidades de Actuación Urbanística - UAU, paso 7, sin haber elaborado los planes parciales. Técnicamente es contraproducente delimitar UAU sin los estudios del plan parcial. Esto dificultó la formulación del plan parcial o de la actual OUE 5 centro.

- Artículo 10. De la visión de futuro: “La Región metropolitana de Bucaramanga, punto de encuentro e integración del Nororiente colombiano, será un territorio verde donde convive una sociedad solidaria y creadora, que se une con sus instituciones para liderar su propio desarrollo”.

Se propiciará la conformación de la región planificadora y no administrativa como el territorio conformado por los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y

Piedecuesta, a partir del enfoque de la integración que debe existir entre estos más allá incluso de la misma institucionalidad que en el momento los agrupa. Tiene que ver entonces, con la especialización de los municipios basada en las potencialidades y vocaciones existentes que finalmente confluya en un conjunto armónico en lo funcional, que permita que esta red de interrelaciones se desarrolle como compuesto. Al respecto se ratifica la vocación municipal de la siguiente manera:

Municipio de Bucaramanga: eje estructurante del territorio por concentrar la mayor intensidad de actividades de servicios y de empleo existentes. Su vocación comercial, educativa, científica y cultural serán el fundamento para afianzar su posición competitiva.

- Artículo 34. Del perímetro de las clases del suelo del municipio de Bucaramanga: se define el perímetro para las diferentes clases del suelo, así:
 1. Perímetro del suelo urbano: el suelo urbano está constituido por las áreas del municipio destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, que permiten su urbanización y edificación. Al perímetro urbano lo limita el perímetro de servicios públicos, como se representa en el plano GN1. Clasificación del territorio.
 2. Perímetro del suelo de expansión urbana: el perímetro de expansión urbana se encuentra definido y delimitado en el plano GN1 denominado “Clasificación del territorio”, tomado del sistema de información georeferenciado del municipio de Bucaramanga, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

El suelo de expansión urbana está constituido por el territorio municipal, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial. Con el objeto de que el desarrollo futuro de la ciudad en la zona de expansión cumpla con su función de permitir una alta calidad de vida a sus habitantes, el Plan de Ordenamiento Territorial propone los siguientes objetivos:

- 1) Desarrollar la zona de expansión exclusivamente por medio de planes parciales.
- 2) Adoptar normas que permitan el desarrollo progresivo de proyectos urbanísticos, y que contemplen programas de Vivienda de Interés Social prioritaria, siempre y

cuando quede reservada la totalidad del espacio público necesario para su dotación posterior.

- 3) Prever el desarrollo urbano de estas zonas articuladas a la ciudad construidas con el fin de integrar los sectores periféricos y mejorar sus dotaciones.
- 4) Para las áreas de expansión a desarrollar mediante plan parcial, se podrá contabilizar como espacio público efectivo el suelo de protección hasta en un 50% del total de esta; previo concepto de la autoridad ambiental.

Los terrenos e inmuebles del suelo de expansión urbana se encuentran ubicados en:

En el sector norte, un globo de terreno con límite sobre la vía a la costa (Plano GN17 de zonificación sismogeotécnica indicativa). Otro sobre el costado oriental del río de Oro, y por el sur algunos predios sobre la quebrada La Iglesia. (Plano GN1 clasificación del territorio)

Hasta tanto no se incorpore el suelo de expansión urbana al área urbana por medio de planes parciales, los usos del suelo serán los establecidos para el suelo rural.

3. Perímetro del suelo rural. El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano GN1 denominado “clasificación del territorio”.

Una vez realizados los estudios de microzonificación sísmica, el POT tuvo un ajuste extraordinario en la clasificación de los suelos de expansión, reduciéndolos a las áreas para tal fin. Teniendo en cuenta esto, se hace evidente la necesidad y urgencia de llevar a cabo procesos de renovación urbana en la ciudad de Bucaramanga.

- Artículo 106. De las políticas de crecimiento urbano: se definen las siguientes políticas de crecimiento urbano:
 - Se acometerá la renovación urbana de la meseta de Bucaramanga, con el principio de que lo existente sea mejorado, lo nuevo se construya, y el patrimonio se conserve.
- Artículo 108. De la política para la renovación urbana de la meseta de Bucaramanga: se aplicarán las estrategias que a continuación se determinan:

1. Se articulará la ciudad por medio de corredores turísticos integrando los monumentos patrimoniales e históricos.
 2. Se ejecutará un estudio que determine los diferentes niveles de protección del patrimonio definiendo las medidas de control y valoración del mismo.
 3. Se establecerán las áreas o elementos puntuales de conservación, permitiendo promover planes de renovación y densificación de las áreas inmediatas dentro de los criterios de renovación urbanística.
- Artículo 111. De la política y acciones de renovación urbana: permitir que la renovación urbana se pueda aplicar como un instrumento eficiente de recuperación de cualquier sector de la ciudad de Bucaramanga construido, que actualmente presente marcados signos de deterioro; o zonas que tienen potencialidades de desarrollo desaprovechado. El Plan de Ordenamiento Territorial contempla las siguientes acciones:
 1. Efectuar actuaciones públicas que conlleven al desarrollo de proyectos integrales de renovación urbana, los que tengan por objeto suplir las carencias de áreas y bienes de uso público y equipamientos colectivos.
 2. Desarrollar actuaciones públicas en infraestructura y equipamientos para la preservación de la zona histórica representativa de la ciudad.
 3. Promover el desarrollo y los proyectos de renovación urbana por parte de los particulares en zonas deterioradas de la ciudad, utilizando los mecanismos plasmados en la Ley de desarrollo territorial 388 de 1997.
 4. Promover mediante el desarrollo de normas complementarias al plan, y específicas para los planes parciales, la generación de procesos de densificación en vivienda a sectores de la ciudad construidos, que, por sus características físicas, ambientales, urbanas, de localización y capacidad de prestación de servicios, poseen un potencial superior al de su actual utilización.
 5. Promover la utilización de sectores desarrollados de la ciudad que han perdido su identidad y vigencia urbana, determinados como de actualización en el plano UR8 tratamientos.
 - Artículo 261. Del tratamiento de renovación urbana (RU): es aquel orientado a los sectores localizados en las zonas centrales del suelo urbano, que por haber sufrido grandes procesos de deterioro en su espacio público; y por la obsolescencia de sus inmuebles, requieren de

acciones integrales para su reconstrucción, incluyendo la modificación de su sistema predial y la generación adicional del espacio público. Implica modificaciones de la división predial, al nivel de manzana.

Como se puede evidenciar, los planes parciales en el presente POT ocupan un lugar preponderante (Art. 34, Art. 106, Art. 108 y Art. 111), sin embargo, estos nunca llegaron a ser formulados, además, las UAU se delimitaron antes de los estudios correspondiente, dificultando el proceso.

Sub Capítulo 2. Actuaciones urbanísticas aisladas

- Artículo 406. De los instrumentos de gestión: los instrumentos de gestión son los procedimientos de carácter técnico y jurídico que se refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación que puede utilizar el municipio para el desarrollo territorial.

Son "Herramientas de planificación y gestión" que permiten el desarrollo de los instrumentos de gestión que el municipio puede aplicar en el proceso de ejecución de este plan. Dichos instrumentos son:

1. Reparto de cargas y beneficios
 2. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial
 3. Instrumentos de intervención jurídica
 4. Instrumentos de intervención financiera
- Artículo 407. Del reparto equitativo de cargas y beneficios: en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes parciales deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Son mecanismos que garantizan este propósito, los siguientes:
 1. Las Unidades de Actuación Urbanística
 2. Aprovechamientos urbanísticos
 3. Compensaciones
 4. Transferencia de derechos

- Artículo 408. De los instrumentos de intervención sobre la estructura predial: son los instrumentos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia. Generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:
 1. Reajuste de suelos
 2. Integración inmobiliaria
 3. Cooperación entre partícipes

- Artículo 409. De los instrumentos de intervención jurídica: son los instrumentos requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Los instrumentos de intervención jurídica son:
 1. Enajenación voluntaria
 2. Enajenación forzosa
 3. Expropiación judicial
 4. Expropiación por vía administrativa

Los artículos 406, 407, 408 y 409 mencionan todos los instrumentos contemplados en la ley y que permiten llevar a cabo la renovación urbana. Sin embargo, no se realizó ningún proceso. Uno de los motivos para no ejecutar la renovación urbana, como se mencionó con anterioridad, fue porque se delimitaron las UAU sin sus respectivos estudios; pero también estamos convencidos que el mayor obstáculo, fue la falta de voluntad política y la prevalencia en el modelo de ocupación extensiva, sobre todo en los municipios aledaños a Bucaramanga.

Plan de Ordenamiento Territorial 2 – Acuerdo 011 de 2014:

Se considera importante su revisión, dado que es la normatividad vigente y que rige el ordenamiento territorial de Bucaramanga. A continuación, se hará un recuento de los principales artículos que consideramos relevantes para propiciar o fomentar procesos de renovación urbana:

- Artículo 5. Visión de soporte del ordenamiento territorial: (...) En el año 2017 el municipio de Bucaramanga, mediante un modelo eficiente de gobernanza ha propiciado la comprensión institucional y comunitaria de sus deberes, derechos y competencias en cuanto a la ocupación

territorial, por medio de la dignificación del espacio público, como eje articulador de la transformación y revitalización de la ciudad. De una distribución equilibrada de las actividades productivas con los usos residenciales; de la habilitación de suelo necesario para superar progresivamente los problemas asociados a la precariedad e ilegalidad urbana, y de la disminución de su vulnerabilidad a desastres; para generar un territorio densificado de manera apropiada, con equilibrio entre el espacio público y el espacio construido; con una infraestructura de movilidad moderna y multimodal que favorece la productividad, los flujos de conocimiento y creatividad de su gente. Mejor adaptado al cambio climático, y con tangibles mejoras de su estructura ecológica al servicio de la comunidad; consolidando así un territorio próspero, sostenible y competitivo.

- Artículo 6. Variables de la visión: las variables sobre las cuales se soporta la visión de ordenamiento territorial son las siguientes¹⁴:

Agrupación	Variables estratégicas	Reto
Ocupación y Aprovechamiento del Suelo	Precariedad urbana y rural	El municipio desarrolla trabajos de mejoramiento integral de barrios que atiende al menos el 20% de la problemática
	Sectores ilegales	Se encuentren en proceso de legalización al menos 20% de los sectores ilegales
	Densificación edilicia urbana	Ajuste de la edificabilidad y desarrollo de instrumentos para equilibrar la relación entre espacio público y espacio construido
	Uso del suelo	Redistribución espacial de las actividades urbanas, y efectiva inspección, vigilancia y control de establecimientos de industria y comercio
	Uso del espacio público	Detener la apropiación indebida de espacio público y lograr la ampliación de los estándares mínimos de calidad y cantidad del espacio público, que permitan generar más áreas para el uso y apropiación colectiva Se realiza un control efectivo que permita despejar el espacio público para disfrute de la comunidad
	Disponibilidad de suelo	Habilitar 400 ha de suelo para desarrollo de proyectos de vivienda, industriales, comerciales y dotacionales
	Disponibilidad de agua para nuevos desarrollos	La totalidad de barrios señalados en la actual división política administrativa del municipio cuentan con suministro de agua potable
	Relación Urbano Rural	La relación urbano rural del municipio se concentra en la mejora de las condiciones de conectividad y de equipamiento rurales
Institucionalidad y Gobierno	Gobernanza y participación ciudadana	Existen puntos de encuentros físicos/virtuales interinstitucionales y comunitarios (organizaciones sociales)
	Cultura ciudadana	Los habitantes del municipio adoptan comportamientos responsables frente al uso del espacio público y el acatamiento de normas urbanas
	Articulación entre los Planes de Desarrollo y el POT	Las operaciones urbanas estratégicas se ejecutan en el marco de los planes de desarrollo en las administraciones que cubren la vigencia del POT
Innovación y competitividad	Competitividad Territorial	Ocupar el tercer puesto en los factores infraestructura, ciencia y tecnología y fortaleza económica en el ranking de competitividad del observatorio del Caribe Colombiano
	Dinámica funcional metropolitana	La dinámica urbana y económica de los hogares del AMB se desenvuelve apropiadamente con la oferta de suelo y vivienda formal, bajo un esquema de sistema de ciudades con amplia cobertura funcional

Imagen 38: variables de la visión

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bucaramanga, Acuerdo 011 del 2014

¹⁴ La tabla se modificó respecto a la original. En el presente trabajo se quiere mostrar las variables estratégicas “Densificación edilicia”, “Disponibilidad del suelo”, “Articulación entre los Planes de Desarrollo y el POT” y “Dinámica funcional metropolitana”, aspectos que consideramos relevantes para la investigación.

- Artículo 9. Objetivos y estrategias de ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo: son objetivos y estrategias de ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo las siguientes:

1. Habilitar suelo para adelantar procesos de urbanización y construcción, así como brindar igualdad de oportunidades en el acceso a las infraestructuras de servicios, equipamientos y áreas de concentración de actividades económicas.

Estrategias:

- a. Clasificar el suelo municipal en urbano y expansión urbana atendiendo sus potenciales de desarrollo.
 - b. Densificar porciones del territorio con la adecuada generación de nuevos espacios públicos, atendiendo las restricciones a la ocupación establecidas en este plan, así como la posibilidad de prestación de servicios públicos.
 - d. Habilitar suelo para el adecuado desarrollo de las actividades residenciales, dotacionales y productivas.
 - g. Determinar las Operaciones Urbano Estratégicas (OUE) con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de ordenamiento territorial.
 - j. Habilitar el suelo necesario para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y/o prioritario (VIP).
- Artículo 18. Definición del modelo de ocupación del territorio: el modelo de ocupación del territorio reconoce una red de centralidades que conforman el centro ampliado. Congregando múltiples actividades económicas, administrativas y dotacionales, integradas con sectores diferenciados de vivienda, contenidos y permeados por los sistemas naturales de los cerros orientales y el escarpe occidental, que hacen parte del área rural y se encuentran conectados por medio de corredores y nodos de espacio público, generados en proporción armónica con lo construido, y articulados con un sistema de conectividad jerarquizado.

Este modelo evoluciona propiciando un mayor equilibrio territorial con el desarrollo de las nuevas centralidades norte y sur, propuestas como puertas urbanas de integración regional.

El modelo de ocupación promueve una ciudad densa y compacta que decrece hacia los bordes de la meseta, en atención a las condiciones de los suelos y su vulnerabilidad ante amenazas naturales. Potenciando la renovación urbana con generación de espacio público en las áreas pericentrales, induciendo procesos de mejoramiento y regularización barrial en las áreas periféricas y posibilitando nuevos suelos para el desarrollo de vivienda social.

Este modelo se concreta a través de:

1. La estructura normativa.
2. Las operaciones Urbanas Estratégicas.
3. Las fichas normativas que precisan las decisiones sobre los sistemas estructurantes, las áreas de actividad y el régimen de usos del suelo, la edificabilidad en los diferentes sectores y subsectores y los perfiles viales.
4. Los instrumentos de planificación, financiación y de gestión del suelo.

El POT 2, Acuerdo 011 de 2014, a diferencia del POT 1, Acuerdo 034 de 2000, y de los planes metropolitanos no hace énfasis en la renovación urbana, sino que introdujeron un término nuevo, no contemplado dentro de la Ley 388 de 1997, la Operación Urbano-Estratégica (Art. 9 y Art. 18).

- Artículo 19. Clases de suelo del municipio de Bucaramanga: el presente Plan de Ordenamiento Territorial clasifica el territorio del municipio y define el perímetro para las clases de suelo urbano, rural y de expansión urbana. Establece a su vez dentro de estas clases la categoría de protección, y en el suelo rural establece las categorías de desarrollo restringido y de desarrollo o producción, así:

Clase de Suelo	Categoría	Área (Ha)		%
Urbano	Urbano	2.919,69	3.328,02	22
	Protección	408,33		
Expansión urbana		168,49	168,49	1
Rural	Protección	6.491,68	11.716,21	77
	Desarrollo o Producción	5.064,57		
	Desarrollo Restringido	159,96		
Total		15.212,72		100

Imagen 39: Clasificación del suelo

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bucaramanga, Acuerdo 011 del 2014

El área de expansión para el municipio de Bucaramanga cada vez es menor, como se puede corroborar en el numeral 3.1.1 Clasificación del suelo de las Directrices de ordenamiento territorial metropolitano, se contemplaron 185,54 hectáreas de suelos de expansión. Mientras que en el presente POT está estipulado 168,49 hectáreas. Es una cifra ínfima si la contrastamos con las 500 ha de Medellín, 1400 de Cali, 2000 de Cartagena o las 1300 de Pereira. Sin embargo, esto más que una “debilidad” o “carencia” debemos verla como una oportunidad para definitivamente llevar a cabo procesos de renovación urbana por redesarrollo, pues las condiciones obligan a que así sea. Ejecutar la renovación por redesarrollo nos implica planificar, integrar lotes y generar nuevo espacio público; una apuesta a la que debería apostarle la ciudad de Bucaramanga de una vez por todas.

- Artículo 216. Definición de tratamiento de renovación urbana y sus modalidades: se aplica a los sectores urbanizados y/o edificados de la ciudad que han sufrido procesos de deterioro en su espacio público o de sus inmuebles, y cambios en los usos originales. Por ende, requieren acciones integrales para la rehabilitación o transformación del espacio público y/o de las construcciones para aprovechar su potencial. Igualmente aplica en sectores que presentan aprovechamientos muy bajos en relación con su potencial. Por consiguiente, se permite que los predios tengan una mayor densificación, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público. Este tratamiento tiene dos (2) modalidades:
 1. Redesarrollo (TRD): aplica a sectores que presentan condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, cambios de uso, deterioro ambiental, físico o social, y requieren efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como la precisión de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En estas zonas, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales, las cuales pueden ser desarrolladas y complementadas por medio de los planes parciales de iniciativa pública, privada o mixta, o lineamientos normativos detallados para el redesarrollo de la zona, previamente adoptados por decreto del alcalde municipal y los proyectos urbanísticos generales que correspondan.

En este tratamiento, por ser procesos de reurbanización, se deben adelantar las actuaciones de urbanización, con el fin de desarrollar nuevamente los predios.

Hasta tanto se ejecute el plan parcial, o se determinen mediante decreto del alcalde municipal los lineamientos normativos detallados para el redesarrollo de la zona, cualquier tipo de actuación debe cumplir con la norma básica prevista en las fichas normativas del presente plan. Una vez establecidos los lineamientos de actuación, la urbanización y construcción puede hacerse a partir de la manzana como unidad básica, cumpliendo con lo establecido por los lineamientos, la obtención de la aprobación del proyecto urbanístico general y de las respectivas licencias de urbanización, entrega de cesiones obligatorias, cargas urbanísticas, y demás normas aplicables.

2. Reactivación (TRA): se aplica a sectores en los cuales se promueve el cambio de las estructuras en el interior de los predios con el fin de propiciar la densificación de las zonas en que se ubican y un mejoramiento progresivo del espacio público; conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público, promoviendo la cualificación del sistema de espacio público en coherencia con la intensidad del uso del suelo, y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada.

La modalidad de reactivación (TRA) tiene tres sub-modalidades:

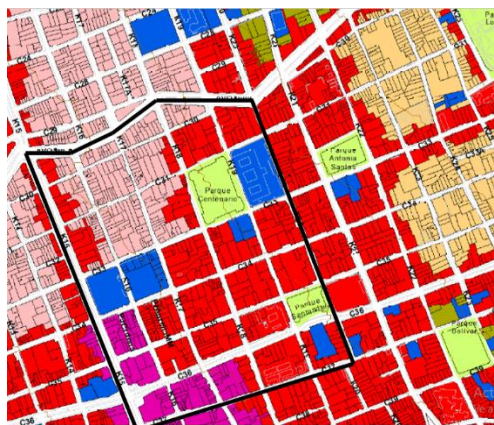
- a. Reactivación 1 (TRA-1): aplica en aquellas zonas cuya renovación puede hacerse por manzanas y/o frentes de manzana mediante proyecto urbanístico general y licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

Hasta tanto se ejecute el desarrollo por manzana o frente de manzana, cualquier tipo de actuación en un predio individual debe cumplir con la norma media o básica prevista en las fichas normativas del presente plan.

- b. Reactivación 2 (TRA-2): aplica en sectores donde se permite una mayor densificación de los predios, propiciando englobes y buscando mayor coherencia

entre las intensidades de uso del suelo y densidades edilicias con el sistema de espacio público que las soporta.

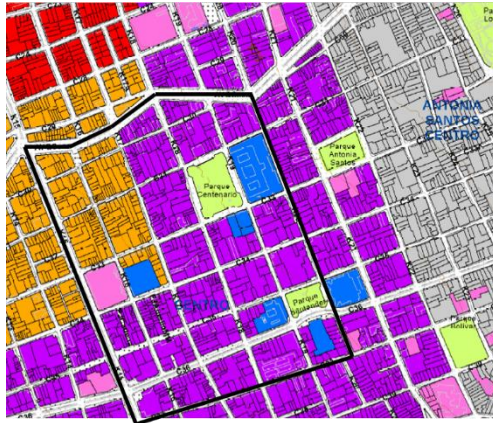
- c. Reactivación de sector urbano especial (TRA-3): aplica en zonas de la ciudad con alta concentración de actividades económicas, así como mezcla de usos que requieren concurrencia de acciones para reforzar espacial y funcionalmente su rol como centralidades, e incentivar la localización y disposición organizada de nuevas actividades, y edificaciones adecuadas para los usos y espacio público de calidad. Se determinan en el suelo urbano los siguientes sectores urbanos especiales:
 - a. Sector urbano especial 1. Centro tradicional.
 - b. Sector urbano especial 2. Cabecera del Llano.
 - c. Sector urbano especial 3. Guarín.
 - d. Sector urbano especial 4. San Francisco.



AREA DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN				
ACTIVIDAD	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
RESIDENCIAL	R-1	Residencial neta	[Símbolo amarillo]	161,50
	R-2	Residencial con comercio y servicios localizado	[Símbolo verde]	428,86
	R-3	Residencial mixta - vivienda, comercio y servicio	[Símbolo naranja]	46,16
	R-4	Residencial con actividad económica	[Símbolo rojo]	550,14
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	C-1	Comercial y de servicios empresariales	[Símbolo rojo oscuro]	11,94
	C-2	Comercial y de servicios livianos o al por menor	[Símbolo rojo claro]	238,72
	C-3	Comercial y de servicios pesados	[Símbolo rosa]	111,98
	C-E	Comercial de eje en Área de Actividad R-2	[Símbolo rojo horizontal]	
DOTACIONAL	D	Dotacional	[Símbolo azul]	360,91
	D	Dotacional Recreativo	[Símbolo verde]	10,89
INDUSTRIAL	I	Industria	[Símbolo gris]	237,23
MULTIPLE	M-1	Múltiple centralidad	[Símbolo magenta]	98,82
	M-2	Múltiple grandes establecimientos.	[Símbolo rosa]	91,16

Imagen 40: OUE Y Actividades

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bucaramanga, Acuerdo 011 del 2014



TRATAMIENTO URBANÍSTICO				
TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
DESARROLLO	TD	Desarrollo		438,54
CONSOLIDACIÓN	TC-1	Consolidación urbana		694,59
	TC-2	Consolidación con generación de espacio público		211,28
RENOVACIÓN	TRD	Redesarrollo		29,73
	TRA-1	Reactivación		107,44
	TRA-2	Reactivación		473,52
	TRA-3	Reactivación de sector urbano especial		105,15
MEJORAMIENTO INTEGRAL	TMI-1	Complementario		84,18
	TMI-2	Reordenamiento		121,39
CONSERVACIÓN	TCoU	Para Inmuebles de interés cultural del grupo urbano		7,37
	TCoA-1	Para Inmuebles de interés cultural del grupo Arquitectónico Agrupación		69,81
	TCoA-2	Para Inmuebles de interés cultural del grupo Arquitectónico Individual		5,32

Imagen 41: OUE 5 y Tratamientos Urbanísticos

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bucaramanga, Acuerdo 011 del 2014

Si bien es cierto que en el numeral 1 del Artículo 216, se plantea la renovación urbana en redesarrollo. Resulta altamente perjudicial hacer una flexibilización de la norma. Lo propuesto permite no hacer los planes parciales y sus respectivas UAU, sino más bien hacer Proyectos urbanísticos generales – PUG. Figura bastante cuestionable por licenciar urbanizaciones en curadurías sin pasar por planeación municipal y sin los debidos procesos técnicos que tendría el plan parcial. Se corre un gran riesgo el no llevar a cabo lo propuesto por los planes parciales y que tanto se necesita en Bucaramanga, incremento de densidades: usos mixtos y nuevo espacio público.

En el numeral 2b del Artículo 216 se proponen los englobes para permitir mayores densidades, pero no contemplan los planes parciales y las UAU que serían los instrumentos que los reglamenta. Sin una clara y precisa mención en la normativa, se hacen poco viables llevarlos a cabo en la realidad.

- Artículo 461. Operaciones Urbanas Estratégicas: están conformadas por el conjunto de actuaciones y proyectos articulados que se realizarán en zonas estratégicas para el desarrollo y el ordenamiento de la ciudad, con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de ordenamiento territorial consignado en el presente plan. Estas operaciones agrupan, articulan y programan distintos proyectos públicos, privados y/o de iniciativa mixta, teniendo la posibilidad de complementarlos y enlazarlos con las decisiones de planificación urbana, de forma tal que propicien los cambios en las zonas donde se ejecutan.

- Artículo 462. Objetivos de ordenamiento comunes a las Operaciones Urbanas Estratégicas: son objetivos comunes a las Operaciones Urbanas Estratégicas, los siguientes:
 1. Generar complementariedad de las acciones públicas.
 2. Definir instrumentos de gestión, de acuerdo con las condiciones existentes y al marco normativo vigente.
 3. Optimizar los procesos de formulación y adopción de proyectos.
 4. Definir mecanismos de coordinación, responsabilidad y ejecución en la administración municipal.
 5. Establecer mecanismos de coordinación para las instituciones municipales.
- Artículo 463. Contenido: la formulación de las Operaciones Urbanas Estratégicas debe desarrollar como mínimo, los siguientes contenidos:
 1. Objetivos.
 2. Políticas y estrategias.
 3. Estructura de coordinación institucional.
 4. Instrumentos para la ejecución de la operación.
 5. Componente urbano, que consta de los siguientes temas:
 - a. Estructura ecológica principal.
 - b. Sistema de movilidad.
 - c. Sistema de servicios públicos.
 - d. Sistema de espacio público.
 - e. Sistema de equipamientos.
 - f. Estrategia para el manejo de inmuebles de interés cultural.
 - g. Proyectos, programas, acciones y entidades responsables.
 - h. Metas a corto, mediano y largo plazos.

Parágrafo. Las Operaciones Urbanas Estratégicas serán adoptadas mediante decretos reglamentarios.

Las Operaciones Urbanas Estratégicas – OUE nacen en el presente POT de Bucaramanga y no están contempladas en la normatividad nacional, Ley 388 de 1997, parecen macroproyectos

urbanos, pero no lo son. Las *Operaciones Urbanas Especiales* hubieran podido ser utilizadas, como ha pasado en algunos municipios, como una reinterpretación de planes parciales, pero llevan a la utilización de este instrumento y de UAU. El término *Operaciones Urbanas Especiales* ha sido usado en donde no está determinado por las normas nacionales y locales para hacer planes parciales, por ejemplo, en tratamientos de consolidación. Pero en el caso de Bucaramanga, el cambio de *especial* por *estratégica* resulta perjudicial, pues no existe dentro de la normatividad y, por ende, no se puede instrumentalizar y materializar.

Como reflexión, podemos decir que esta acción caprichosa, inventar algo que no existe y que no dan pautas y directrices concretas, buscan pretender “innovar”. Lo que realmente se necesita es tomar las figuras de ley y dotarlas de herramientas, contenidos y procedimientos adecuados y precisos para que sean funcionales al propósito determinado por las necesidades reales y la planificación del territorio, que no es más que llevar a cabo procesos de renovación urbana en el centro de Bucaramanga.

- Artículo 464. Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas: con el objeto de dar prioridad a los proyectos y demás actuaciones complementarias, se definen once (11) Operaciones Urbanas Estratégicas, cuyos objetivos de ordenamiento específicos, se establecen en función de la consolidación del ordenamiento municipal definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y de su aporte al fortalecimiento del equilibrio metropolitano.

Concebidas en función de su localización, sus condiciones urbanísticas, su relación con el Sistema de transporte masivo y el rol estratégico que cumplen en el contexto municipal y metropolitano, las Operaciones Urbanas Estratégicas, sus objetivos y componentes son los siguientes¹⁵:

¹⁵ La tabla muestra única y exclusivamente la OUE 5, Centro, que es el área de estudio para la ciudad de Bucaramanga.

OPERACION	OBJETIVOS	PROPUESTAS DE ACTUACIONES PRIORITARIAS
5. Centro	Reforzar el centro tradicional como el espacio urbano por excelencia para la localización de actividades económicas; mejorar parcial y progresivamente el espacio público y apoyar la recualificación de los espacios privados.	<p>a) Recuperación Centro cultural del oriente y de las manzanas que rodean el parque Antonia Santos.</p> <p>b) Recuperación del Teatro Santander</p> <p>c) Construcción del Centro integrado de servicios</p> <p>d) Recuperación del Parque el Centenario y la Plaza San Mateo.</p> <p>e) Recuperación de espacio público: andenes, vías de preferencia peatonal, ciclorrutas, así como el desarrollo del denominado "Plan Muelas", con el fin de habilitar los andenes y las calzadas, para un adecuado tránsito peatonal y vehicular, respetando los inmuebles con declaratoria de interés cultural."</p> <p>f) Diseño y construcción de nuevo parque aferente al intercambiador vial de la carrera 15 con Avenida. Quebrada Seca.</p> <p>g) Ajuste de perfil de vías para soportar movilidad peatonal y generar tráfico calmado.</p> <p>h) Manejo de la accesibilidad y la movilidad, para favorecer la generación de espacio público destinado a permanencia y movilidad de carácter peatonal.</p> <p>i) Prever áreas de estacionamiento para vehículos privados, para bicicletas y un planteamiento urbanístico adecuado para favorecer intensa movilidad peatonal.</p> <p>j) Gestión pública para la realización de operaciones inmobiliarias que garanticen la localización de equipamientos y la generación de espacio público, como parte de una operación que apunte a aprovechamientos urbanísticos importantes.</p>

Imagen 42: Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bucaramanga, Acuerdo 011 del 2014

- Artículo 466. Reparto equitativo de cargas y beneficios: en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes parciales deben establecer articulaciones que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Los siguientes son los mecanismos que garantizan este propósito:
 1. Las Unidades de Actuación Urbanística
 2. Aprovechamientos urbanísticos
 3. Compensaciones
 4. Transferencia de derechos
 5. Participación en plusvalía.

Plan Maestro de Espacio Público - PMEP

En un esfuerzo por estandarizar el lenguaje urbano y ayudar a reactivar sectores por medio del espacio público, como sucedió en la ciudad de Neiva, uno de nuestros estudios de caso. La alcaldía de Bucaramanga une esfuerzos con la Universidad Pontificia Bolivariana, para formular

este documento que nos deja algunas reflexiones, y ayuda a consolidar el relato de la ciudad bajo el mando del arquitecto Carlos Mario Rodríguez, el cual busca llevar el proyecto más allá de ser un plan de espacio público. Realizado por personas creativas e innovadoras, tiene en mente una revolución urbana orientada a impulsar los aspectos políticos, sociales, culturales, ambientales y económicos de la ciudad. La idea central es reivindicar el espacio público como lugar de encuentro, interacción y transformación (UPB, 2017).

Bajo esta premisa se realiza un análisis de todo el contexto departamental, metropolitano y de la ciudad en sí, en un espacio-tiempo que se proyecta desde el año 2017 al año 2037. Nosotros nos centraremos en los esfuerzos realizados en el sector del caso de estudio, La Comuna 15, centro de la ciudad. Se podría decir que este sector de la ciudad es el más emblemático por su importancia fundacional, lleno de historia. Asocia una trama ortogonal con un sistema de parques de carácter cívico y religioso que estructuran el territorio. Es un centro multifuncional, cargado de diferentes usos que le otorgan un paisaje diverso y complejo.

Problemáticas:

- Invasión del espacio público
- Conectividad peatonal
- Parqueaderos
- Malla vial
- Falta de identidad del sector
- Recuperación de edificios de valor cultural
- Bajo porcentaje de superficies blandas (deterioro del microclima)
- Contaminación ambiental

Línea estratégica del centro de la ciudad - Por un centro para la reconciliación

El objetivo principal en esta línea estratégica es hacer que el sector se configure como una centralidad sobre los municipios que conforman el Área metropolitana de Bucaramanga AMB. Esta línea estratégica se plantea de acuerdo con unos principios básicos de inclusión social y distribución democrática del espacio público, lo que llamamos el derecho a la ciudad. También se busca garantizar por medio de los planes territoriales del municipio, la conectividad y la articulación con el AMB, e incentivar el turismo con la ayuda de la valoración del patrimonio y la inclusión de este en el espacio público. Como líneas secundarias se plantea encaminar la

recualificación de las espacialidades públicas, consolidando los nodos de movilidad, corredores ambientales y, además, articulando e incorporando equipamientos y bienes de la ciudad.

Dentro del PMEPE, se establecen dos líneas de acción bien definidas. Como primera instancia está el centro articulado y segundo, el centro vivo. El centro articulado pone en valor el paisaje y el patrimonio urbano, identificando el precio de los elementos existentes como: los hitos urbanos, esculturas y demás Bienes de Interés Cultural contenidos en el territorio. También busca potencializar los corredores estratégicos y revitalizar e incentivar la apropiación de espacio público existente (PMEPE, 2017).

En el anillo de la zona 30, se encuentra el perímetro de la OUE del centro, sumando estas acciones a incentivar el proceso de renovación urbana por medio de las propuestas de revitalizar la malla urbana del espacio público. Queda claro que desde el PMEPE se buscaba una transformación del territorio con la ayuda de la malla vial y el espacio público. En el gran polígono de esta zona está inmerso nuestro caso de estudio, poniendo a la OUE centro en una posición privilegiada en cuanto a urgencia de intervención para la mejora de todo el entorno inmediato.

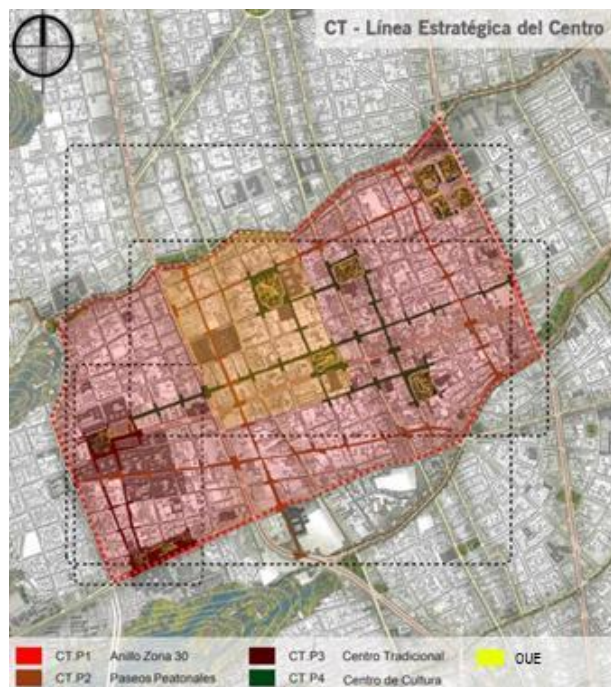


Imagen 43: Línea Estratégica del Centro

Fuente: Plan Maestro de Espacio Público - PMEPE

Esta zona busca establecer el tráfico lento en determinadas vías del sector centro, promoviendo el tráfico calmado para lograr la priorización del peatón y asegurar la funcionalidad y apropiación de los espacios y recorridos planteados en el centro. También busca reconfigurar el espacio público, incorporar e incentivar el uso de la bicicleta por medio de la ampliación de andenes; garantizando espacios incluyentes y que aseguren la accesibilidad de todos los ciudadanos a los diversos usos que el centro ofrece.

Por otro lado, el programa centro vivo implementa ejercicios de revitalización y apropiación de plazas y edificios patrimoniales, y busca revitalizar los espacios públicos asociados al patrimonio arquitectónico y urbano del centro, por medio de la reconfiguración de parques y la peatonalización de vías. Establece la necesidad de recuperar las zonas tradicionales y rescatar su identidad cultural, mediante actividades que desarrollen la implementación de acciones de ocio y turismo; las que a su vez ayuden como detonante para que diferentes inversionistas locales y nacionales financien nuevas alternativas de desarrollo económico con un alto impacto social; permitiendo así mejorar las condiciones del sector. De todos estos movimientos se derivan diferentes subproyectos que responden a dichas necesidades.

CÓD.	PROGRAMAS	CÓD.	NOMBRE PROYECTO	ÁREA	CÓD.	NOMBRE SUBPROYECTO
CT	Centro Articulado	CT.P1	Anillo Zona 30	3.183.274,45	CT.P1.SP1	Sector centro tradicional
					CT.P1.SP2	Sector centro de comercio
		CT.P2	Paseos Peatonales	65.869,26	CT.P2.SP1	Articulación calle 31 Parque de los Niños – Parque Centenario
					CT.P2.SP2	Corredor ambiental calle 41
					CT.P2.SP3	Reconfiguración carrera 16
	CT.P2.SP4	Corredor ambiental carrera 25				
	Centro Vivo	CT.P3	Centro Tradicional	27.520,26	CT.P3.SP1	Peatonalización carreras 10 y 11
					CT.P3.SP2	Reconfiguración Parque Romero
					CT.P3.SP3	Centro administrativo
		CT.P4	Centro de Cultura	65.933,17	CT.P4.SP1	Peatonalización calle 35
CT.P4.SP2					Articulación plazas históricas	

Imagen 44: Programas Centro Articulado y Centro Vivo

Fuente: Plan Maestro de Espacio Público - PMEP

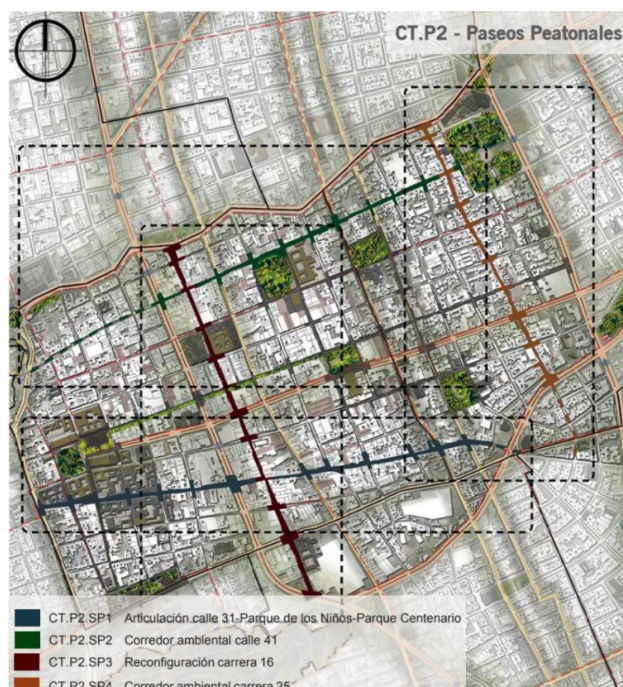


Imagen 45: CT.P2 - Paseos Peatonales

Fuente: Plan Maestro de Espacio Público - PMEP

Como lo mencionamos anteriormente, el Plan del Centro Tradicional, busca la consolidación de un centro administrativo en el sector, la reconfiguración de espacios públicos y la peatonalización de vías, para rehabilitar y mejorar las condiciones de espacio público. El objetivo principal es aportar al fortalecimiento del centro histórico y administrativo, para garantizar la accesibilidad a los servicios y equipamientos que se presentan allí, preservando la ocupación del suelo y manteniendo en las edificaciones las alturas, fachadas, volumetría y tipología arquitectónica, como regula el POT (PMEP).

Aunque podemos entrar a debatir si estas decisiones son acertadas para el desarrollo idóneo del centro de la ciudad, lo que más nos interesa, es resaltar los esfuerzos que se vienen realizando en el territorio. Estos estudios se unen al paquete de análisis que nos ayudan a entender el territorio y la proyección que han tenido en el área de estudio diferentes profesionales, la comunidad y la administración municipal.

El PMEP propone siete líneas estratégicas como marco de acción principal para el municipio de Bucaramanga. Las que están organizadas de la siguiente manera:

1. Ámbitos territoriales y su relación con la región y la metrópoli.
2. Ambiental para conectar la ladera y los escarpes
3. Conectividad por una ciudad enlazada
4. Bordes, por una ciudad que vive en lo urbano y lo rural
5. Centro, por un centro por la reconciliación
6. Ciudad Norte, ciudad Jardín
7. Centralidades y espacios de encuentro para la vida

La línea estratégica número uno está directamente relacionada con el interés de desarrollar la OUE del centro de la ciudad; ya que, como se ha mencionado, se quiere posicionar como el eje articulador del área metropolitana, dándonos una premisa; y es que se necesitarán elementos con usos administrativos, corporativos y de oficinas para este sector.

De segunda mano el capítulo dos también juega un papel importante, ya que dentro de los planes de gobierno siempre están inmersos los ideales de conservación ambiental y mejoras de la calidad del aire y de vida de la ciudad a través de diversas estrategias. Actualmente, este plan maestro se podría integrar con las acciones de renovación urbana, de consolidación de parques y vincular también otros estudios como el documento realizado por el instituto Humboldt de fortalecimiento, recuperación y robustecimiento de parques de la ciudad.

Todo esto va ligado a mejorar los índices de calidad del aire de la ciudad, cosa que antes no preocupaba a los ciudadanos, pero que con el paso del tiempo se ha vuelto un asunto de acciones a tomar, ya que se han decretado en diversas ocasiones alerta amarilla por los altos índices de contaminación del aire en el centro de la ciudad.

En el capítulo tres están implícitos los procesos de renovación. Necesariamente, las acciones que se ejecuten en el territorio deben responder a unos estudios urbanos que le permitan mejorar su conectividad para que sea una propuesta funcional y que así, perdure en el tiempo.

El punto cinco de las estrategias, es en el que hicimos más énfasis en el presente análisis; ya que es el que está implícito en el área de estudio. Un espacio para la reconciliación hace referencia a retomar nuestras costumbres y recuperar nuestra identidad cultural. Volver a encontrarnos con los vecinos en un centro que albergue y de bienvenida a los bumangueses y a sus visitantes foráneos.

Finalmente, el capítulo siete hace referencia a la ciudad policéntrica, la cual puede ofrecer diferentes puntos de concentración urbana. Lo que es entendible, ya que estamos ubicados en una metrópolis y uno de estos centros es el de la ciudad de Bucaramanga. Que de nuevo surge como un sector que debe ser intervenido, para que así, se puedan ejecutar todas las acciones que están contempladas en el presente plan.

Actualmente, las acciones contenidas en este documento han servido de guía para la aplicabilidad de diferentes estrategias en la ciudad: como, por ejemplo, el urbanismo táctico en el centro. Tratando de darle una mejor conectividad y flujo a esta compleja centralidad, todavía siguen los esfuerzos, pero a ciencia cierta no se ha concertado un proyecto que sea equiparado a una renovación urbana o que haya funcionado como detonante para impulsar o incentivar estos procesos urgentes de renovación.

Convenio NO. 327 DE 2014, estudio técnico y económico para la elaboración de la renovación urbana del entorno al Centro Cultural del Oriente y al teatro Santander del municipio de Bucaramanga

La Cámara de Comercio de Bucaramanga fundada en el año de 1915, siempre ha sido un aliado clave para el planteamiento, desarrollo y crecimiento de diversos proyectos, la cual busca crear ese puente entre los inversionistas, tanto nacionales como internacionales para incentivar el crecimiento y el fortalecimiento económico de la ciudad y su región, dentro de los esfuerzos contenidos allí, se encuentran inmersos estos tipos de proyectos de renovación urbana.

Dentro de sus esfuerzos, se pueden resaltar dos fundamentales. Los que han sido de gran ayuda para la lectura del territorio y, para construir el relato de los movimientos que se han aplicado

en el centro de la ciudad. Dejándonos una serie de reflexiones sobre las acciones tomadas en su época, estos son los Planes de Renovación Urbana Manzana 68 en el 2014 y el Plan de Renovación Urbana La Concordia en el 2009. A continuación, entraremos a analizar las experiencias de estos:

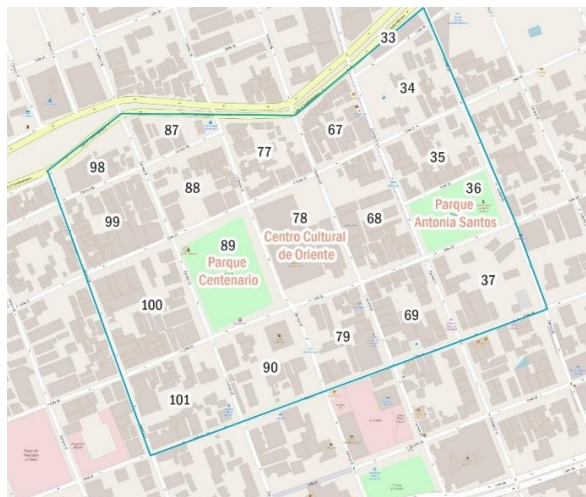


Imagen 46: OUE5 Centro

Fuente: Convenio no. 327 de 2014, estudio técnico y económico para la elaboración de la renovación urbana del entorno al centro cultural del oriente y al teatro Santander del municipio de Bucaramanga

La imagen 61 pertenece a la delimitación del perímetro del área de intervención de la OUE 05 centro de Bucaramanga. Aquí se muestra la numeración de las manzanas de la ciudad. Debido a esto, el proyecto que se ha titulado “manzana 68”, es aquel que conecta el Parque Centenario con el Centro Cultural de Oriente, y posteriormente al Parque Antonia Santos.

Este proyecto surge del POT de segunda generación en el municipio de Bucaramanga y se firma el convenio No. 327 de 2014, denominado “estudio técnico y económico para la elaboración de la renovación urbana del entorno al Centro Cultural del Oriente y al teatro Santander del municipio de Bucaramanga”.

El centro de la ciudad cuenta con unas características excelentes de multifuncionalidad y actores que convergen entre sí, volviendo un espacio dinámico que actúa como hito conector del área metropolitana. Pero actualmente manifiesta obsolescencia en sus actividades, estructura y relación socio cultural, las cuales han ocasionado: depreciación en la zona, inseguridad,

actividades ilícitas, entre otras. Condiciones que han hecho que pierda interés para posibles inversionistas que puedan albergar actividades, que propicien desarrollos de calidad, y que a su vez, se convierta en un escenario de oportunidad para impulsar procesos de renovación en el sector.

El objetivo principal de los estudios de este convenio es determinar las condiciones que harán del centro, sus residentes y visitantes, motores de revitalización urbana y ciudadana. A través de la estructuración de un modelo de planificación y gestión, para la revitalización de áreas centrales en la ciudad, determinación de un proyecto piloto de intervención y con alternativas coherentes y realizables.

Para la construcción del proyecto se debe tener una perspectiva clara del entorno en el que se va a trabajar. A continuación, veremos una tabla donde se identifica la situación actual del área de intervención de la OUE.

Actividades/ Usos del Suelo	Comercio General y Especializado	Servicios Financieros y Especializados	Enclaves Dotacionales	Edificaciones de Interés Cultural	Áreas de Vivienda	Actividades Conflictivas
Ocupación del Suelo	Edificaciones Individuales	Subdivisión Predial	Problemas Funcionales	Bajos índices de construcción		
Espacio Público	Deficientes áreas peatonales	Localización de parques	Invasión del Espacio Público			
Movilidad	Corredor Troncal	Conexión Longitudinal	Conexión Transversal	Congestión Vehicular	Vías y Pasajes Peatonales	
Ambiental	Deficiente Calidad del Aire	Contaminación Auditiva	Contaminación Visual	Tratamiento de lixiviados		
Percepción	Inseguridad	Insalubridad	Conflictos Sociales	Organizaciones Sociales		

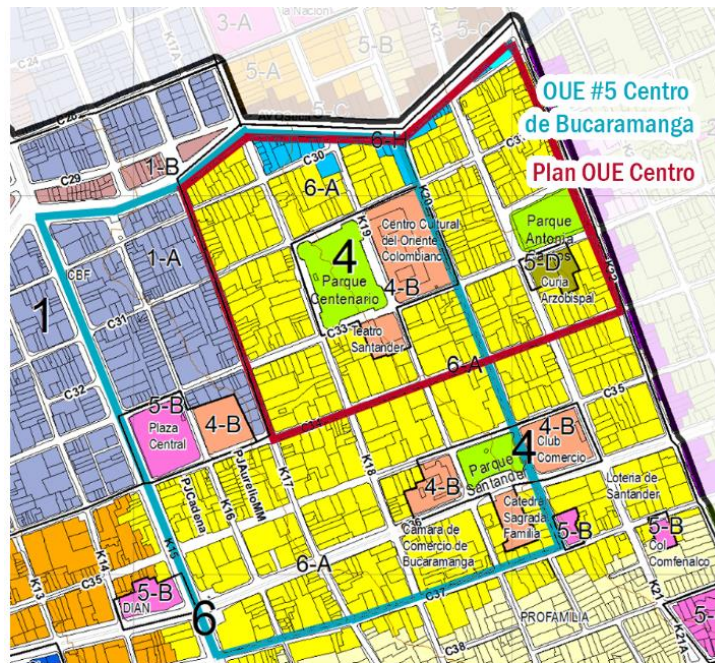
Tabla 14: situación actual del área de intervención de la OUE

A partir del análisis de potenciales y conflictos, se empieza a crear el plan de trabajo por medio de las oportunidades aquí identificadas. Este paso a paso se construyó de la siguiente manera:

- Definición de variables de análisis: se evalúa el modelo territorial y el modelo de ocupación, esto está contenido en el actual POT. Estos modelos promueven una ciudad

densa y compacta, potenciando la renovación urbana con generación de espacio público, con lo que es clara la apuesta por la densificación racional y equilibrada del suelo en ciertas zonas centrales, que provean espacios públicos de calidad.

- Tratamientos urbanísticos: renovación TRA-1 (reactivación), TRA-3 (sector urbano especial), Consolidación TC-1 (urbana) y Conservación TCo-2 (para inmuebles de interés cultural del grupo arquitectónico individual) (Ver artículos 216 y siguientes).



SECTOR	TRATAMIENTO
1	TRA-1 Reactivación 1
2	TRD Redesarrollo
3	TRA-2 Reactivación 2
4	Tco-U Para Inmuebles de interes cultural del grupo Urbano TcoA-2 Para Inmuebles de interes cultural del grupo arquitectonico
5	TC-1 Urbana
6	TRA-3 Reactivación de sector urbano especial.

SECTOR	EDIFICABILIDAD ZONA NORMATIVA 8														
	SECTOR 1				SECTOR 4			SECTOR 5		SECTOR 6					
SUBSECTOR	1 - A				1 - B			4 - B	5 - B		5 - D				
FRENTES	Frente ≤ 40m	Frente > 40 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Frente ≤ 40m	Frente > 40 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Todos los predios	Frente ≤ 15 m	Frente > 15m	Todos los predios	Frente ≤ 12 m	Frente > 12m y ≤ 15 m	Frente > 15m y ≤ 30 m	Frente > 30 m
INDICE OCUPACION	0,70	0,65	0,65	0,50	0,70	0,70	0,65	La del BIC	0,70	0,60	0,70	0,70	0,70	0,65	0,65
INDICE CONST.	2,10	4,00	5,00	5,00	2,10	3,00	4,00		2,10	3,00	2,10	2,10	3,00	4,50	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE	3	6	8		3	5	3	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 4º Piso con plataforma	Aislada	Continua	Aislada desde el 4º Piso con plataforma				Continua	Aislada	Continua	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma		
NOTAS	NOTA: 04 y 05														

Imagen 47: tratamientos Plan OUE centro

Fuente: POT de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014, edición propia

- Áreas de actividad: las áreas de actividad asignadas al sector son dotacional, comercial 2 y 3, y múltiple tipo 1.

- Usos del suelo: se establecen condiciones generales (Ver art. 356), en las que se clasifica el suelo en tipo, grupo y unidades en diferentes escalas.

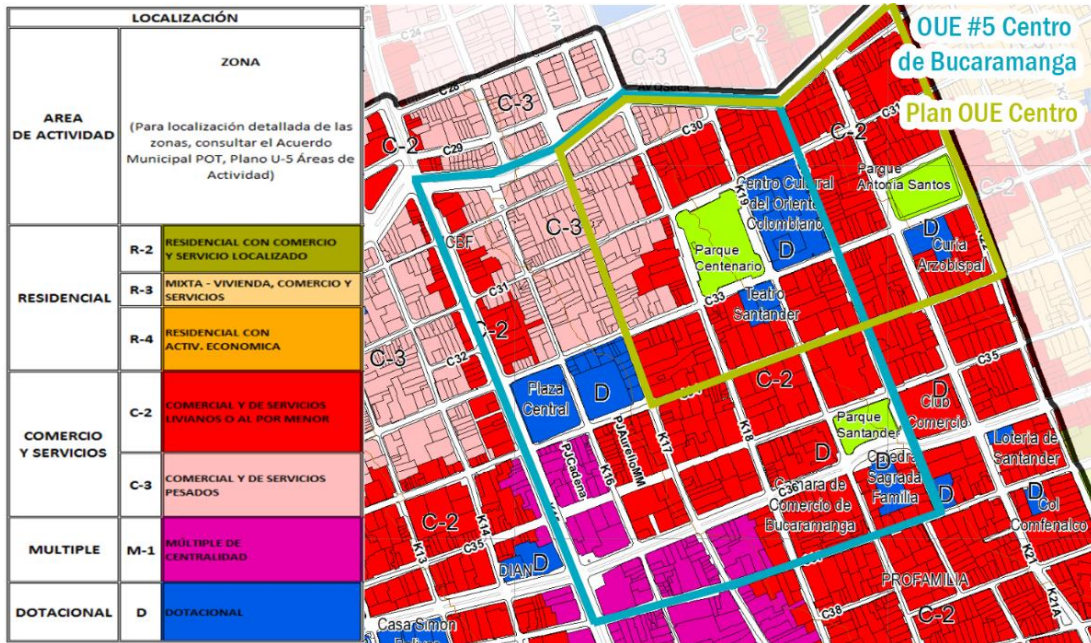


Imagen 48: usos del suelo Plan OUE Centro

Fuente: POT de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014, edición propia

- Zonificación y restricciones de la ocupación, edificabilidad y clasificación vial. Todos estos están contenidos en la cartografía del POT 2014-2027. Allí están contenidos los perfiles que se deben plantear para las calles del sector de influencia, los índices de construcción y ocupación; y, por último, las restricciones de usos.
- Transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes de Interés Cultural (BIC), esta herramienta nos permite utilizar los derechos contenidos en los edificios BIC del sector como El Centro Cultural de Oriente, La Plaza de Mercado San Mateo, El Teatro Santander, y otros que están en trámite para recibir el título de BIC. Esto es una ayuda que puede brindar la administración municipal a la hora de la propuesta de renovación urbana; otorgando índices superiores a los establecidos en el POT, llamando la atención de los inversionistas, y motivando a invertir en el sector. Esto se verá a fondo en la propuesta metodológica, en el reparto de cargas y beneficios.

Todos estos están expuestos a fondo en el análisis del POT del presente capítulo con su respectiva cartografía. Al interior de la OUE existen diferentes tratamientos y usos del suelo: tales como el de consolidación, el que gracias a su naturaleza da lugar en la metodología a una diferenciación en su interior de los tratamientos y los instrumentos idóneos para utilizar en el territorio. Estos serían, los planes parciales para la renovación en modalidad de redesarrollo. Por otro lado, para las áreas con otros tratamientos (incluida la modalidad de reactivación), utilizar otras herramientas como los BID, el cual se describe en la propuesta metodológica.

Una de las principales preocupaciones y por las cuales fue concebida esta tesis, es la urgencia y la necesidad existente en transformar el centro de la ciudad, ya que a través de los años se han realizado varios esfuerzos para reactivar el sector, pero a la fecha algunos no han logrado ser ejecutados. Están contenidos acá las siguientes iniciativas: en el siguiente plano se ubican las acciones de intervención realizadas en el centro concretamente en la OUE.

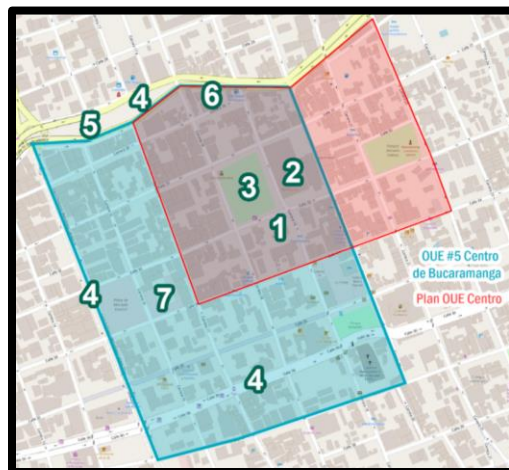


Imagen 49: Acciones realizadas en el territorio

Fuente: POT de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014, edición propia

1. Restauración del Teatro Santander y Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP (2010)
2. Restauración y rehabilitación del CCOC (2002)



Imagen 50: Teatro Santander



Imagen 51: CCOC

Fuente: Google Street View **Fuente:** Google Street View

3. Rehabilitación del Parque Centenario (Parque del Bicentenario) (2010)
4. Sistema de transporte METROLÍNEA (2005)



Imagen 52: Parque Centenario



Imagen 53: METROLÍNEA

Fuente: Google Street View **Fuente:** Google Street View

5. Parque intercambiador vial Cra. 15 – Av. Quebrada Seca (2011)
6. Proyecto estación de Policía (2014)
7. Propuesta de rehabilitación de La Plaza San Mateo



Imagen 54: Cra. 15 – Av. Quebrada seca

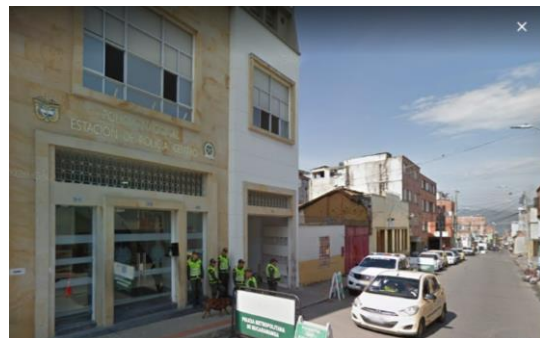


Imagen 55: Estación de Policía

Fuente: Google Street View **Fuente:** Google Street View



Imagen 56: Plaza San Mateo

Fuente: Google Street View

8. Propuesta parques de bolsillo (2009)
9. Propuesta “plan muelas” (2009)
10. Propuesta de rutas peatonales (2006)
11. Propuesta “Bucaramanga metropolitana” (2011)
12. Plan Centro (1986 / 88)
13. Plan de Recuperación del Entorno Inmediato del Centro cultural del Oriente (2003).
14. Plan de movilidad 2010 – 2030 (2010)
15. Implementación del Listado indicativo de candidatos a Bienes de Interés Cultural (LICBIC)

El proyecto Plan OUE centro, deberá tener una estrategia de apoyo jurídico para su realización y unas bases bastante sólidas en cuanto a la normatividad, legislación y apoyo financiero tanto del sector privado como del público. Como sabemos, las principales herramientas de planificación urbana dentro del marco jurídico son la Ley 9 de 89 y la Ley 399 del 97, estas son las bases sólidas por las cuales se basó el proyecto Manzana 68 para su conceptualización, pero no para su realización, ya que el modelo que se usó fue la OUE: herramienta propositiva desarrollada en el nuevo POT.

De los puntos claves en la normativa resaltamos el Artículo 77 de la Ley 9, en el que se contempla la posibilidad del desarrollo de proyectos de integración inmobiliaria en áreas clasificadas como renovación urbana y redesarrollo mediante asociaciones público-privadas. También explica las herramientas para regular y diligenciar los mecanismos de gestión del suelo según el tratamiento urbanístico. Por otro lado, la Ley 388 nos da lineamientos al legislar sobre normas urbanísticas, instrumentos de planificación, gestión y tributarios. Gracias al trabajo

comprendido entre estas leyes se crea el instrumental apropiado para que las asociaciones e integraciones de lotes se hicieran posibles y no se quedaran en el papel como ha pasado en Bucaramanga, por eso se crearon los planes parciales y las UAU, herramientas que ya están bien definidas. A lo mejor la metodología utilizada en la ciudad no ha sido la correcta.

Instrumentos de gestión:

El hecho de que en su planificación esté contenida como primera instancia la mención del Artículo 58 de expropiación por “motivos de utilidad pública”, modificado del Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, “el cual establece que para efectos de decretar su expropiación se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros fines, a la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos”(Cámara de Comercio Bucaramanga, 2014), nos hace recapitular sobre las experiencias que se vivieron en el proceso de implementación del plan, el cual generó inconvenientes con propietarios y comerciantes del sector, que vieron el proyecto más como una amenaza que como una oportunidad de desarrollo e incentivación de la revitalización del sector. Para sobrellevar el descontento mediático del proyecto, se realizaron charlas y talleres de construcción social con la comunidad, los propietarios y posibles inversionistas.

Bajo los postulados normativos enunciados, se planteaban dos vías de acción para ejecutar la renovación urbana. La primera de ellas corresponde a la conformación de la Unidad de Actuación Urbanística; precedida de la aprobación de un plan parcial, y sujeta para su ejecución al voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Con la posibilidad de que los inmuebles de los propietarios renuentes sean objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la ley. Una segunda forma de gestión de suelo hace referencia a la expropiación en proyectos de renovación urbana, tratándose de programas y proyectos de esta misma índole; y también, de provisión de espacios públicos urbanos.

En temas de ejecución del proyecto entran en juego varios factores que alteran los balances económicos pero que hacen parte de la ecuación. Por ley existe el derecho de preferencia a moradores y propietarios:

1. Para pago de la expropiación o enajenación
2. De vinculación en la adquisición de los predios resultantes
3. De subsidio a los moradores de Vivienda de Interés Social

La aplicación de estos mecanismos de pago preferencial al propietario de la tierra en proyectos de renovación, opera para todos los proyectos de este tipo, independientemente que se realicen a través de procesos integración inmobiliaria o no.

En cuanto a la propuesta para el desarrollo por la parte pública, está establecido que en el municipio de Bucaramanga el Plan de Ordenamiento Territorial establece un fondo para el espacio público (creado mediante Acuerdo 037 de 2014), en el cual se consignará el dinero generado por las obligaciones urbanísticas y el pago compensatorio de cesiones públicas obligatorias; y demás, señaladas en los artículos 194 y siguientes.

Instrumentos de planificación:

Para su ejecución existen dos posibilidades: renovación urbana por modalidad de redesarrollo, es la obligación de realizar un plan parcial. Por otra parte, se trata de la modalidad de reactivación según el POT. La asignación de la norma específica la hace la ficha normativa, desestimulando la construcción predio a predio y privilegiando el desarrollo por manzana o costado de manzana que en sí es lo que busca en general las 11 OUE de la ciudad.

A pesar de que la OUE nace como un mecanismo propositivo de desarrollo por frentes de manzana, acoge muchos conceptos ya vistos anteriormente en las leyes de ordenamiento territorial. Dentro de sus instrumentos de gestión se siguen conservando los deberes urbanísticos que están descritos en el Artículo 192, la transferencia de derechos para bienes inmuebles de interés cultural (Artículo 467°), como mecanismo para garantizar el reparto equitativo (art. 38), como medio para la distribución equitativa de cargas y beneficios en la cooperación entre partícipes (art. 47), y finalmente la Plusvalía (Artículo 13°) (CC Bucaramanga, 2014).

La propuesta metodológica es aquella que nos traza un rumbo en las acciones que debemos llevar a cabo para que sea un proceso responsable y exitoso. A manera esquemática exponemos el modelo utilizado en Bucaramanga en el 2014, para gestionar este proyecto de renovación urbana.

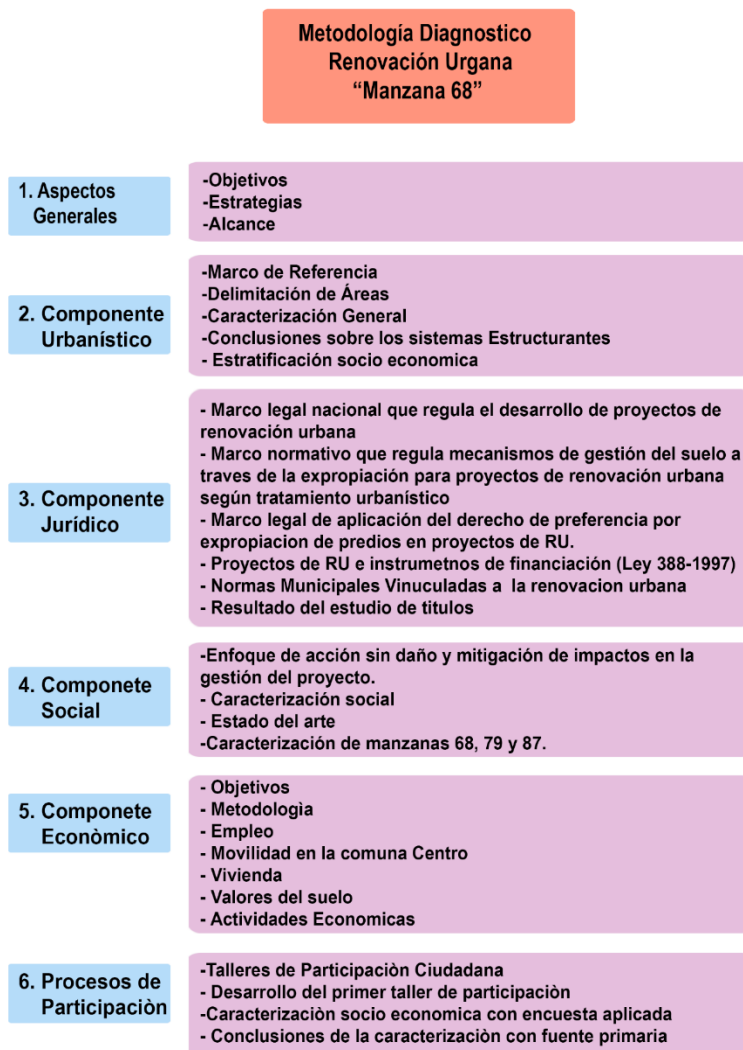


Imagen 57: Metodología Diagnóstico Renovación Urbana "Manzana 68"

Fuente: POT de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014, edición propia

Esta es probablemente la acción más cercana a la que se ha llegado para realizar un proyecto de renovación urbana en el centro de la ciudad. Finalmente, según entrevistas con el equipo formulador del plan, nos hicieron saber que el proyecto fue pospuesto hasta nuevo aviso por cuestiones políticas. El exalcalde de Bucaramanga Rodolfo Hernández es poseedor de lotes del área de estudio, por lo que al asumir su mandato desde el 2016 hasta 2019, se generó un

conflicto de intereses en el desarrollo del proyecto de RU, A la fecha se está esperando que se retomen acciones por parte de la administración pública.

Conclusiones

1. Si bien es cierto que en el Acuerdo metropolitano 008 de 2000, se planteaban acciones de renovación y redesarrollo, en último término, no se hicieron caracterizaciones precisas del territorio. En cambio, en el desarrollo de proyectos en suelos de expansión urbana, las áreas funcionales, si estaban bastante delimitadas y caracterizadas. Se propusieron 18 áreas funcionales, de las cuales, siete contemplaban a la vivienda como uso principal, y tres consideraban a las viviendas y de servicios en suelos de expansión urbana, en la periferia de los municipios que conforman el AMB. Varias de ellas estaban sobre corredores viales que conectan los municipios, ejemplo Ruitoque y Mesa de los Santos. Esto demuestra un modelo de ciudad de zoning, con desarrollo de usos únicos, generando ciudades dormitorio o ciudades difusas.
2. El suelo de expansión urbana de Bucaramanga es mínimo (3,15% del área total del municipio). Esta escasez, además de la presión por suelos, hace que realizar proyectos habitacionales, se ejecuten en los demás municipios y sobre corredores viales. Estos desarrollos inmobiliarios propician la conurbación urbana. Nuevamente, genera ciudades dormitorio y ciudades difusas, con todos los problemas sociales y ambientales que esto conlleva.
3. Es necesario incrementar el porcentaje del área destinada a la renovación urbana en el municipio de Bucaramanga (3,78%). Consideramos que es necesario y consecuente que el tratamiento de desarrollo (7,4%), plantee proyectos con altas densidades habitacionales, usos mixtos y espacio público. De igual manera, una parte del tratamiento de consolidación (31,47%), se debe contemplar como tratamiento de renovación urbana, especialmente en zonas o áreas céntricas, o donde se lleven a cabo las principales actividades comerciales e industriales de la ciudad. Es decir, aumentar el porcentaje de renovación urbana, y disminuir el porcentaje de consolidación en pro de aumentar densidad, usos mixtos y una ciudad más compacta.
4. Si se desarrollan proyectos con usos múltiples y alta densidad en las áreas funcionales, suelos de expansión urbana, y áreas con tratamiento de desarrollo; y, además, se aumentan las áreas

de renovación urbana, se podrá consolidar una ciudad compacta, como se viene planteando en las Directrices de ordenamiento territorial metropolitano. Es necesario que el AMB desincentive la clasificación de suelos de expansión en los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta e incentive la renovación; inclusive en estos municipios que, dada su cercanía y estrecha relación con Bucaramanga, podría llevarse a cabo. Esta propuesta debería ser contemplada en la próxima revisión del Plan Metropolitano, si es que de verdad se aboga por una ciudad consistente.

5. La conformación de las “centralidades periféricas” y “centralidad central”, se considera beneficiosa para la ciudad, siempre y cuando se logren proyectos de alta densidad con multiplicidad de usos, en los que los desplazamientos de los habitantes a sus zonas de trabajo y de servicios sea mínimo en comparación con la actualidad. De llevarse a cabo las “centralidades periféricas”, habrá una amplia oferta laboral, de servicios y habitacional en todos los municipios que conforman el AMB, y no será necesario trasladarse hasta Bucaramanga, como sucede hoy en día. La “centralidad central”, busca llevar habitantes al centro de esta ciudad, para que desarrollen sus actividades laborales y de servicios sin venir de otros municipios.
6. Es vital la precisa articulación entre las escalas del territorio: nación, departamento, área metropolitana y Municipio – de arriba hacia abajo y de abajo hacia arriba – en la cual, la escala mayor condiciona y da parámetros o directrices a la menor escala, y la escala menor detalla y desarrolla las particularidades de la región.
7. La congruencia en la formulación de los POT y su aplicación debe ser total. No es posible delimitar las Unidades de actuaciones urbanísticas sin desarrollar los estudios técnicos para los planes parciales. Si bien es cierto que se delimitan las áreas de los planes parciales, es necesario hacer las investigaciones que determinen cómo se van a efectuar y posteriormente llevar a cabo. Eso incluye la conformación de las UAU.
8. Es vital establecer áreas sujetas para hacer procesos de renovación urbana, en este caso y, dada la escasez de suelo, con tratamiento de redesarrollo. En este sentido, el POT 1, Acuerdo 034 de 2000, y los planes metropolitanos fueron más enfáticos en su utilización. Algo que no sucedió con el POT 2, Acuerdo 011 de 2014. Sin embargo, no están consignadas de manera precisa las zonas sujetas para realizar procesos de renovación urbana, más que una mención en las zonas centrales del municipio (art. 261). Además, los estudios de los planes

parciales dan parámetros para la creación de las UAU. Como se explicó en la conclusión anterior.

9. Resulta perjudicial una flexibilización de la norma. El numeral 1, Artículo 216, permite no hacer planes parciales y sus respectivas UAU, sino más bien hacer Proyectos urbanísticos generales – PUG; lo que, como ya se mencionó, es bastante cuestionable por el hecho de ser aprobadas en curadurías sin pasar por planeación municipal y sin los debidos procesos técnicos que tendría un plan parcial. Se corre un gran riesgo no hacer renovación urbana (incremento de densidades, usos mixtos y nuevo espacio público).
10. La creación de nueva terminología que no existe en el marco normativo nacional es perjudicial para las ciudades. Las *Operaciones Urbano Estratégicas* no existen. En cambio, se pudo usar el término *Operaciones Urbano Especiales* que sí se contemplan en la norma nacional. Sin embargo, consideramos necesario, no dejar espacio a las interpretaciones y plantear planes parciales de renovación urbana con tratamiento de redesarrollo, si lo que buscamos es dar solución a la problemática de Bucaramanga: poco suelo de expansión y la necesidad de densificar la ciudad.
11. En el POT 2, hay un gran cambio en cuanto a la concepción de ciudad, pues se habla de una “*distribución equilibrada de las actividades con los usos residenciales*”. Se promueve un modelo de ocupación de *ciudad densa y compacta*, una noción diferente al *zoning* que venía prevaleciendo con anterioridad. A diferencia del POT 1, se han delimitado unas zonas o polígonos sujetas a cambios, llamadas Operaciones Urbano Estratégicas, las cuales deben ser ejecutadas en la vigencia del POT 2. Esta ciudad densa y compacta se hará a través de una red de centralidades, congregando actividades económicas, administrativas y dotacionales; integradas con sectores diferenciados de vivienda.
12. Teniendo en cuenta las experiencias de Ciudad Victoria en Pereira y el High Line de New York, es necesario contemplar unas intervenciones urbanas acertadas y que respondan a particularidades precisas del territorio. Las OUE, como se plantean actualmente, deben volverse macroproyectos urbanos, y desarrollarse por medio de planes parciales con sus respectivas Unidades de Actuación Urbanística – UAU. Esto con el fin de propiciar su manejo, su formulación y su gestión e implementación.
13. El macroproyecto urbano que se propone, hoy denominado OUE, debe ser redelimitado. Plantearse su desarrollo en planes parciales, sobre todo en las zonas más propicias para ser

renovadas. Lo que se determine como tratamiento en modalidad de reactivación debe estar ligado a toda la operación: la generación de espacio público nuevo como elemento estructurante y la recuperación del existente.

14. Consideramos que el mayor obstáculo es la falta de voluntad política y la prevalencia en el modelo de ocupación extensiva. Sobre todo, en los municipios aledaños a Bucaramanga, pues al fin y al cabo se contemplan los procesos de renovación, así se les cambie de nombre, en todos los instrumentos de planeación del territorio: Directrices de ordenamiento territorial metropolitano, Acuerdo metropolitano 008 de 2000, Acuerdo municipal 034 de 2000 y Acuerdo municipal 011 de 2014, pero no ha sucedido absolutamente nada.

Capítulo V.

Propuesta metodológica para procesos de renovación urbana en el centro de Bucaramanga

En el presente capítulo, se busca plantear una metodología para llevar a cabo procesos de renovación urbana en el centro de Bucaramanga, objetivo general del presente trabajo de tesis de maestría. Para lograr esto de manera precisa y ecuánime, es necesario desarrollar y explicar algunos temas.

Primero, se propone una metodología para la renovación urbana desde su etapa previa hasta la etapa de implementación y desarrollo. Incluye todo los paso a paso que debería tener el proceso, sus actores y sus respectivas funciones. Segundo, reevaluaremos el papel de las Operaciones Urbano Estratégicas – OUE contempladas en el POT 2, Acuerdo 011 de 2014; las alternativas a usar y una propuesta de la delimitación del territorio en un macroproyecto urbano, plan parcial y sus Unidades de Actuación Urbanística con sus tratamientos urbanísticos. Tercero, una identificación de actores que podrían estar inmersos o podrían ser invitados para llevar a cabo la renovación urbana. Y cuarto, se hará una matriz con los diferentes instrumentos de gestión urbana contemplados en la ley y su posible aplicación. Una vez hecho todo este proceso, se finaliza con una metodología para procesos de renovación urbana en el centro de Bucaramanga.

Es de aclarar, que la metodología desplegada a continuación es una propuesta esquemática, y que su real pertinencia, está sujeta a los respectivos estudios que amerita una intervención urbana de esta escala.

Metodología

Con base a la información y a las experiencias obtenidas en el presente documento, procedemos a realizar una propuesta metodológica, esto con el fin de tener una ruta definida y clara de cómo podemos obrar al momento de iniciar un proceso de este tipo. Esto será de forma esquemática, ya que no son “recetas únicas” y cada territorio tiene sus características particulares.

La profundización y estudio detallado de un proceso de renovación urbana amerita un grupo de especialistas y expertos que den viabilidad real.

Esta metodología nos dará una hoja de ruta que podrá ayudar a cualquier persona a entender los lineamientos básicos de dichos procesos, dando cabida a nuevas discusiones, tanto en el gremio de los planificadores urbanos como en la comunidad en general en la ciudad de Bucaramanga. El fin último es poder contribuir a la transformación del territorio, generar un cambio y lograr la revitalización urbana que necesita la ciudad.

De acuerdo con las experiencias de diferentes expertos en temas de renovación urbana, se han desarrollado diferentes metodologías o rutas para la aplicación de la normativa legal vigente en el territorio colombiano. Como ya se mencionó, cada ciudad tiene sus características y particularidades, por ello, no existe una fórmula única. Basándonos en lo propuesto por el arquitecto Juan Carlos García Bocanegra y, una vez estudiado el territorio con sus características y particularidades, se propone una metodología que contribuya a hacer más fácil y entendible el proceso para aplicar las diferentes herramientas en la ciudad de Bucaramanga, especialmente para el centro, área de estudio. Deseamos que el presente trabajo contribuya en un futuro cercano a los planificadores del territorio en el planteamiento, desarrollo e implementación de procesos de renovación urbana.

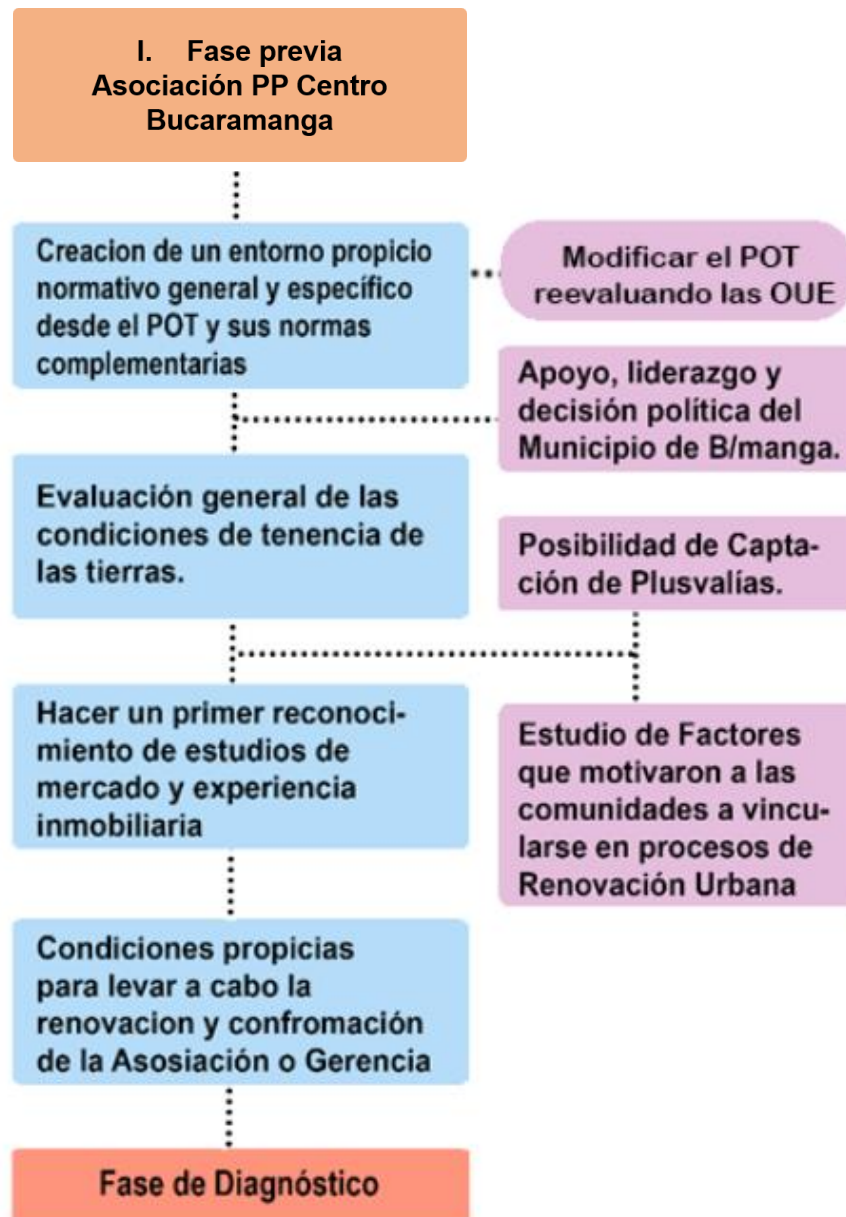


Imagen 58: Fase Previa Asociación PP Centro Bucaramanga

Fuente: Renovación Urbana en Cartagena: retos y oportunidades. García, Juan. 2011. Edición propia



Imagen 59: Fase de Diagnóstico

Fuente: Renovación Urbana en Cartagena: retos y oportunidades. García, Juan. 2011. Edición propia

III Fase de Formulación

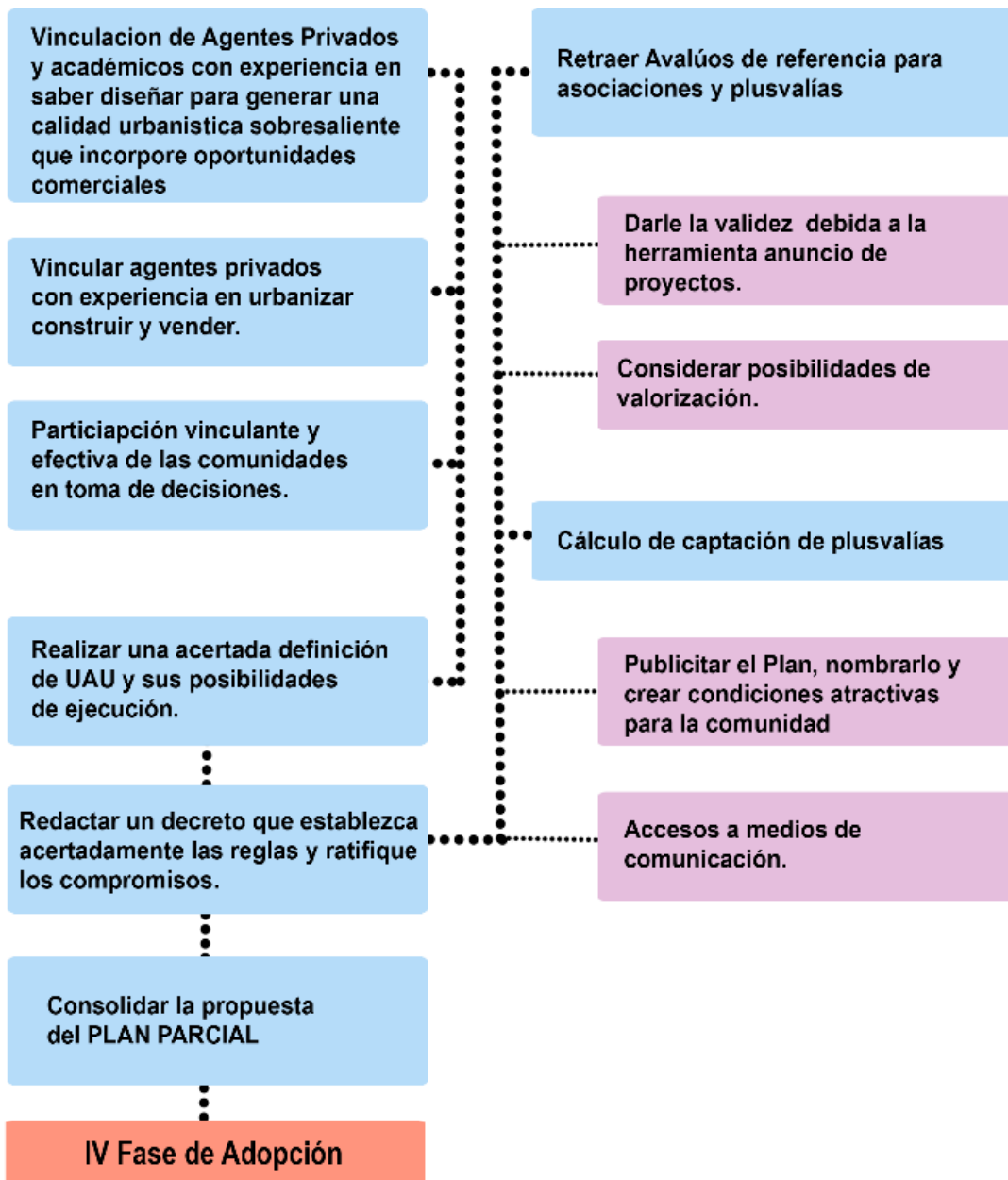


Imagen 60: Fase de Formulación

Fuente: Renovación Urbana en Cartagena: retos y oportunidades. García, Juan. 2011. Edición propia

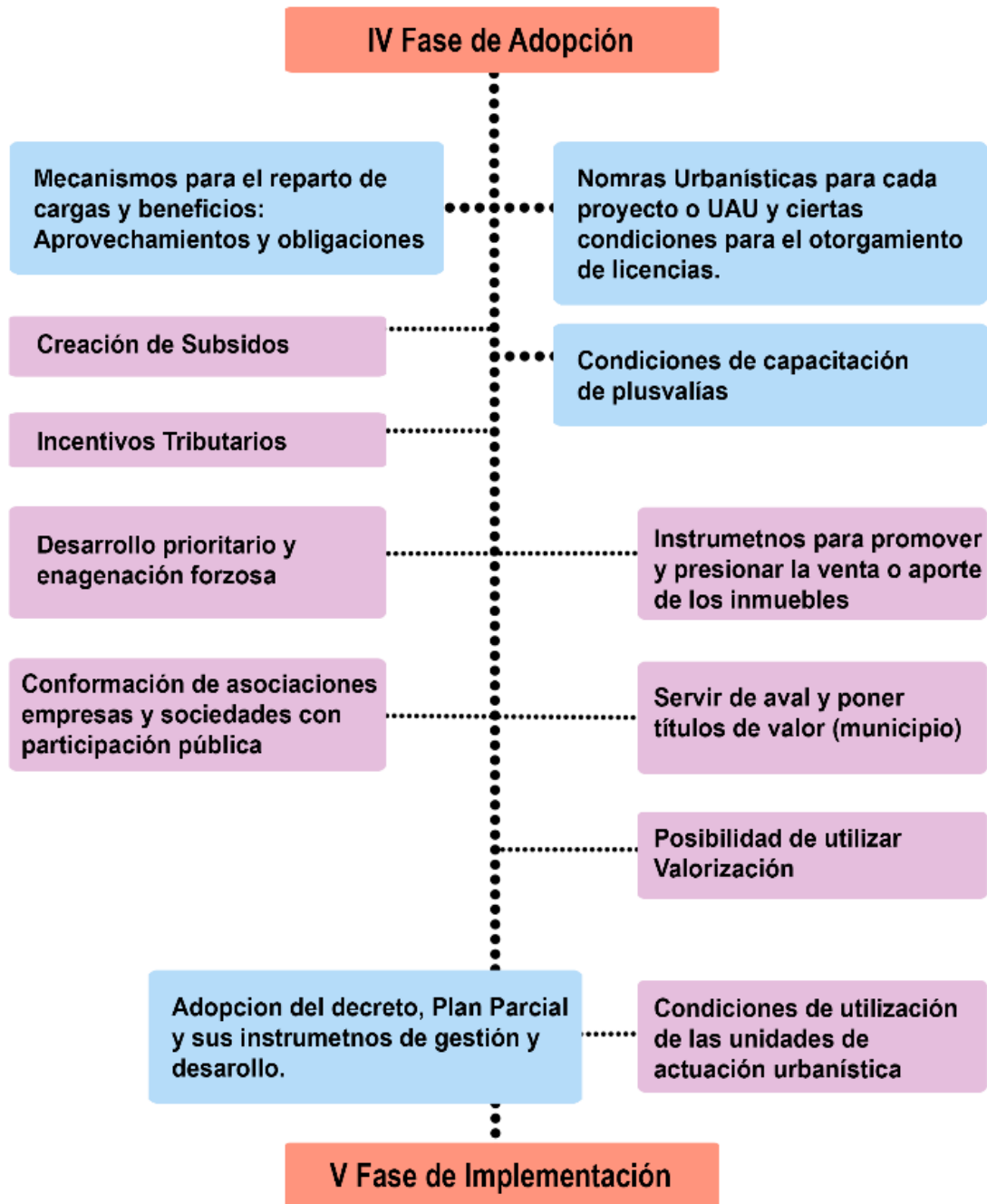


Imagen 61: Fase de Adopción

Fuente: Renovación Urbana en Cartagena: retos y oportunidades. García, Juan. 2011. Edición propia

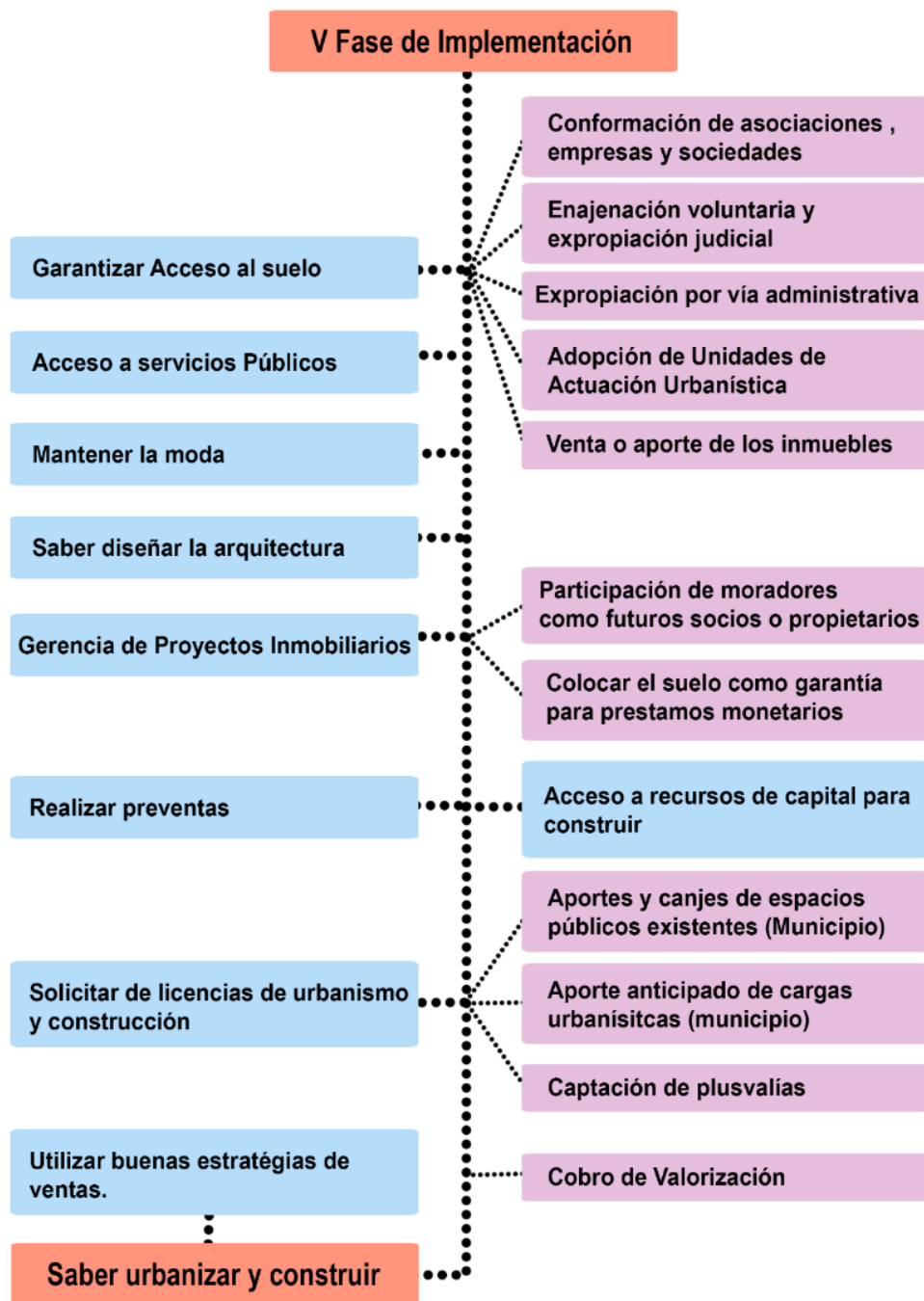


Imagen 62: Fase de Implementación

Fuente: Renovación Urbana en Cartagena: retos y oportunidades. García, Juan. 2011. Edición propia

Reevaluación de la OUE en el ordenamiento territorial

El término *Operación Urbano Estratégica - OUE* no existe en la normatividad nacional y como se mencionó con anterioridad, parecen más a macroproyectos urbanos, pero no lo son. Estas acciones caprichosas sin pautas ni directrices concretas son altamente perjudiciales para la ciudad.

En el POT 1, Acuerdo 034 de 2000, se plantearon unos planes parciales y la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, claramente en contravía al orden del proceso, pues la UAU no puede ser delimitada sin los respectivos estudios del caso. En el POT 2, Acuerdo 011 de 2014, se estipularon unas OUE, con extensas áreas a intervenir, sin una adecuada caracterización y sin la posibilidad de flexibilizar la norma, pues se pueden implementar los Proyectos urbanísticos generales – PUG. En ambos casos, se omiten pasos del proceso o sencillamente no se contemplan.

Lo que realmente se necesita, es tomar las figuras de ley y dotarlas de herramientas, contenidos y procedimientos, adecuados y precisos, para que sean funcionales al propósito determinado por las necesidades reales y la planificación del territorio, que no es más que llevar a cabo procesos de renovación urbana en el centro de Bucaramanga.

Por lo tanto, se propone que lo planteado como OUE, se determine como macroproyectos urbanos, que se deban desarrollar por medio de planes parciales; y que estos, una vez hechos los respectivos estudios del caso y ver las viabilidades, se dividan en Unidades de Actuación Urbanísticas, las que permitan operativizar el proyecto, teniendo una escala más acorde a las necesidades de este, y se puedan ejecutar por etapas. Sólo así se podría garantizar continuidad en el tiempo, entre periodos de gobierno y que las probabilidades de llevar a cabo la renovación urbana sean mayores.

Delimitación del centro de Bucaramanga

Se propone que el Macroproyecto urbano 5, esté enmarcado entre av. Quebrada Seca al norte, calle 36 al sur, carrera 15 al occidente y carrera 22 al oriente. La delimitación corresponde a los siguientes aspectos:

- Movilidad: los límites corresponden a cuatro importantes ejes viales
 - Av. Quebrada Seca: es un corredor vial secundario. Posee carriles dobles en ambos sentidos y con amplio separador. Conecta a la ciudad de oriente-occidente y occidente-oriente en su totalidad. En la intersección con la carrera 27, junto a la Escuela Normal, se vuelve corredor vial primario.
 - Calle 36: es un corredor vial terciario, sin embargo, posee carriles dobles en ambos sentidos y con amplio separador. Conecta a la ciudad de oriente-occidente y occidente-oriente en su totalidad.
 - Carrera 15: es un corredor vial primario. En este sector de la ciudad el Metrolínea tiene exclusividad de carril y conecta a la ciudad en sentido sur-norte y norte-sur en su totalidad. Es el eje vial que conecta a Bucaramanga con los municipios de Floridablanca y Piedecuesta.
 - Carrera 22: es un corredor vial terciario. En su recorrido por el polígono posee un único carril vehicular sentido norte-sur. Conecta desde el norte de la ciudad hasta la calle 58, donde se conecta con la diagonal 15 o carrera 27, ambas del corredor vial primario.

- Sistema de espacio público: encontramos los siguientes parques:
 - Parque Antonia
 - Parque Santander
 - Parque Centenario

- Equipamientos: Encontramos seis inmuebles de conservación con tratamiento de interés cultural arquitectónico individual, y son los siguientes:
 - Catedral Sagrada Familia
 - Centro cultural del Oriente colombiano
 - Club Comercio
 - Fachada y pórticos de la Plaza San Mateo
 - Universidad Industrial de Santander
 - Teatro Santander

- Homogeneidad en vocaciones comerciales - alturas:
 - Comercial y de servicios livianos: enmarcado entre av. Quebrada Seca y calle 33 y entre carrera 15 y carrera 18 – Edificios predominantemente de 1, 2 y 3 niveles. Sin embargo, hay unos pocos de mayores alturas.

- Comercial y de servicios pesados: Es la vocación de mayor preponderancia – Las alturas son muy variables entre manzanas, encontrándose edificaciones de tres niveles al lado de uno de siete, o inclusive de diez niveles.
- Otras consideraciones:
 - Proyecto de vivienda de veinte niveles de altura y comercio en primer piso en la esquina nororiental de la intersección entre la calle 31 y carrera 18. Esto puede ser un indicio que el desarrollar vivienda es perfectamente factible. Si bien es cierto que estos proyectos de vivienda son beneficiosos, enmarcados dentro de un plan parcial de renovación urbana, podrían ser aún mejores y más beneficiosos para Bucaramanga, pues además de densificar, generaría espacio público de calidad.
 - Inversión pública: en los últimos años la municipalidad ha destinado importantes recursos para la renovación del Teatro Santander, Centro Cultural de Oriente y el Parque Centenario.

A continuación, se presenta la imagen: propuesta Macroproyecto Urbano 5, la cual muestra la delimitación anteriormente propuesta, pero con los tratamientos urbanísticos que en la actualidad están contemplados en el POT 2, Acuerdo 11 de 2014.

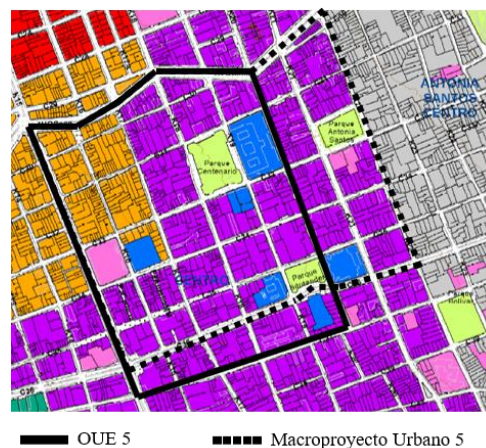
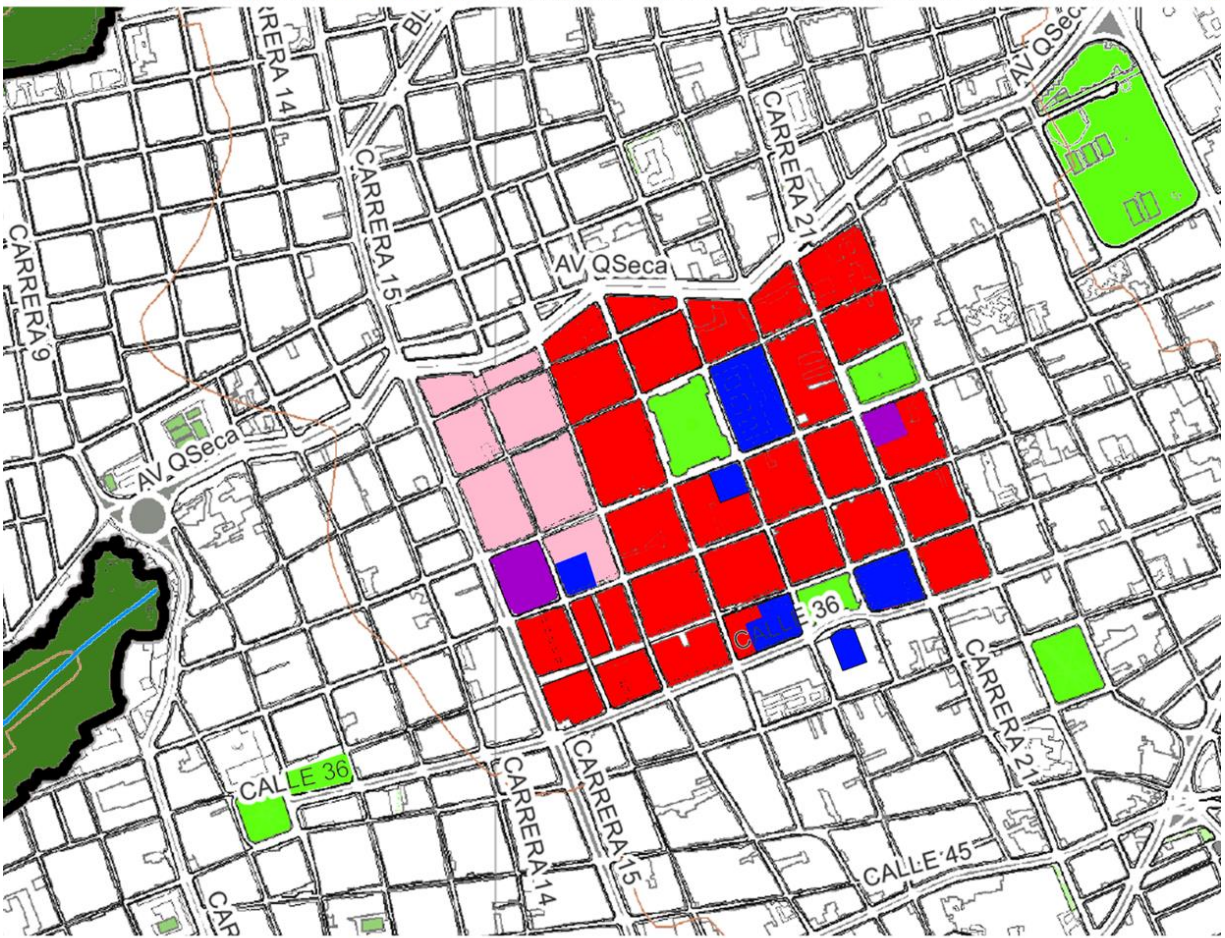
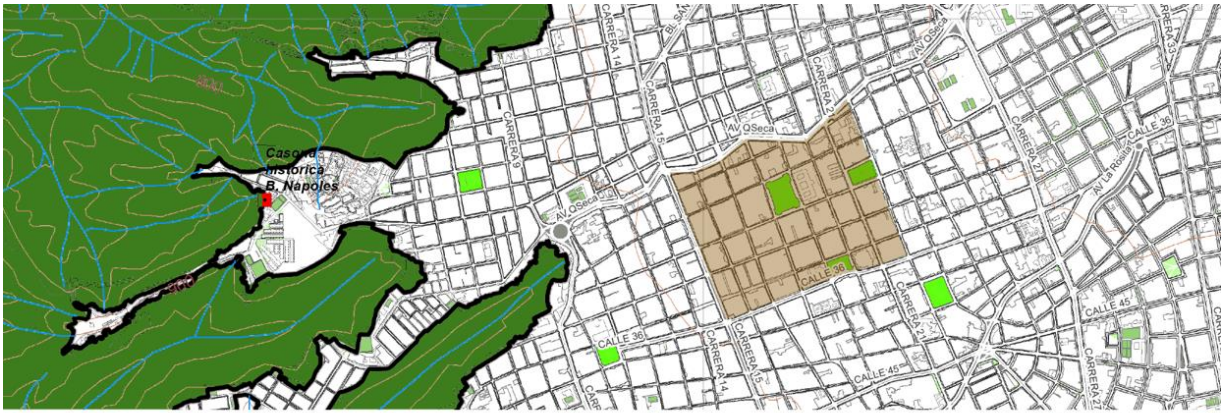


Imagen 63: Delimitación - Propuesta Macroproyecto Urbano 5

Fuente: Acuerdo 11 de 2014.










- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Estructura Ecológica Principal |  | Conservación TCoA2 - BIC |
|  | Parques |  | Renovación TRA1 - Reactivación |
|  | Macroproyecto Urbano - Centro |  | Renovación TRA3 – Reactivación Sector Urbano Especial |
|  | Consolidación TC1 – Consolidación Urbana | | |

Imagen 64: Propuesta Macroproyecto Urbano 5

Fuente: Acuerdo 11 de 2014

Tratamientos urbanísticos

Una vez claro el polígono del Macroproyecto Urbano 5, se retoman las descripciones de los tratamientos urbanísticos estipulados en el Acuerdo 11 de 2014. La imagen: tratamientos urbanísticos Acuerdo 11 de 2014, muestra lo estipulado en dicho acuerdo, con sus respectivas descripciones. Los tratamientos urbanísticos son:

- Conservación – para inmuebles de interés cultural del grupo arquitectónico individual (TCoA2)
- Consolidación – Consolidación Urbana (TC1)
- Renovación – Reactivación (TRA1):
- Renovación – Reactivación de sector urbano especial (TRA3)

La imagen: tratamientos urbanísticos propuestos, propone hacer cambios en los tratamientos, los cuales se describen a continuación:

- BIC – Equipamientos: se mantienen los BIC estipulados en el Acuerdo 11 de 2014. Adicionalmente, el equipamiento metropolitano propuesto para la presente metodología.
- Renovación – Reactivación: el Acuerdo 11 de 2014 plantea desarrollar la peatonalización de varias calles internas y algunos ejes viales vehiculares, una oportunidad para reactivar este importante sector que se caracteriza por tener comercio de diferente índole y presencia de edificios de múltiples alturas. Esta área del centro, podría ser objeto de la implementación de la herramienta *Business Improvement Distric* – BID.
- Renovación – Redesarrollo: sector que presenta avanzado estado de deterioro social, con problemáticas en consumo de sustancias psicoactivas, presencia de habitantes de calle y vandalismo en general. Adicionalmente, es un área que se caracteriza por tener inmuebles de 1-2 niveles en su mayoría y en avanzado estado de deterioro. En las manzanas 8 y 9 se localizan tres inmuebles a tener en consideración, pues están destinados a vivienda con alturas superiores a los cinco niveles, incluso llegando hasta los veinte niveles. Las herramientas utilizadas para el desarrollo de este sector del centro se detallan en la *matriz*.
- Consolidación – Consolidación urbana: Este sector de la ciudad no se plantea generación de espacio público. Los usos y actividades son igualmente variadas.

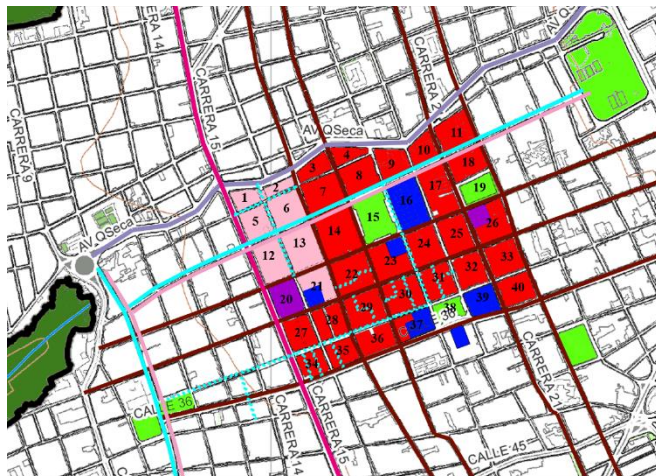


Imagen 65: Tratamientos Urbanísticos

Fuente: Acuerdo 11 de 2014

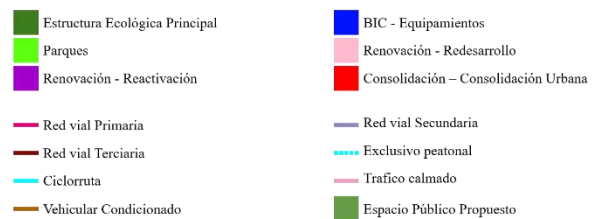
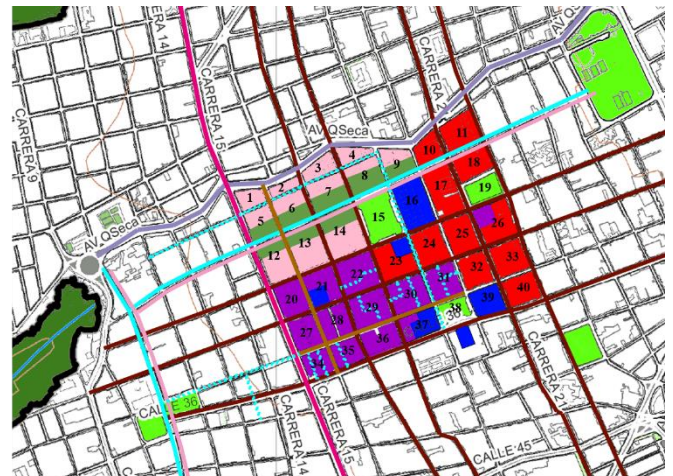


Imagen 66: Tratamientos Urbanísticos Propuestos

El Macroproyecto Urbano 5 retoma varias propuestas hechas en el POT 2, Acuerdo 011 de 2014, las cuales son:

- Ciclorruta: sobre la calle 31, conectando Quebrada Seca, como el elemento de la estructura ecológica principal, y el Parque de los Niños.
- Senderos exclusivamente peatonales: se consideran que su ubicación responde a conectar los Bienes de Interés Cultural con el espacio público, y que estos ejes peatonales enriquezcan la vida urbana del centro, sin ir en detrimento de la movilidad vehicular.
- Eje vial de tráfico calmado: la implementación de un primer eje en el centro se considera pertinente y más cuando se concibe junto a una ciclorruta. Este eje se propone en la calle 31 y conecta Quebrada Seca y el Parque de los Niños, así que generará un constante flujo peatonal.

Adicionalmente, se hacen algunas modificaciones y se plantea lo siguiente:

- Eje vial condicionado: se proponen sobre la carrera 16 y calle 35. Tiene como fin permitir la circulación única y exclusivamente de vehículos que abastezcan productos o servicios para los comercios y equipamientos de las zonas; es decir, los vehículos particulares no serán permitidos. Sobre estos ejes se plantea la calzada vehicular a nivel de andén; dicho de otra manera, todo será una superficie continua que facilite y mejore el flujo peatonal, sobre todo a los ciudadanos con movilidad reducida.
- Calle 30: se propone prolongar desde la carrera 12 hasta la carrera 19, pasando por el proyecto de renovación urbana propuesto. De igual manera, se sugiere extender los ejes de la carrera 19.

Lo propuesto anteriormente busca incentivar y propiciar que el centro sea para los peatones, que se pueda caminar y conocer a pie o en cicla. Así como también, disminuir la velocidad vehicular en este importante centro de actividades comerciales y de servicio, el centro de la ciudad.

Una vez esté claro, qué manzanas están sujetas a renovación urbana por redesarrollo, se hace el siguiente planteamiento para la ejecución del plan parcial. Se proponen así, doce manzanas o Unidades de Actuación Urbanística, las cuales contemplan principalmente, el desarrollo de un equipamiento de carácter metropolitano: viviendas VIS-VIP y usos múltiples. Las actividades de usos múltiples estarán enfocadas a comercio en general, oficinas y en los pisos superiores vivienda no VIS-VIP.

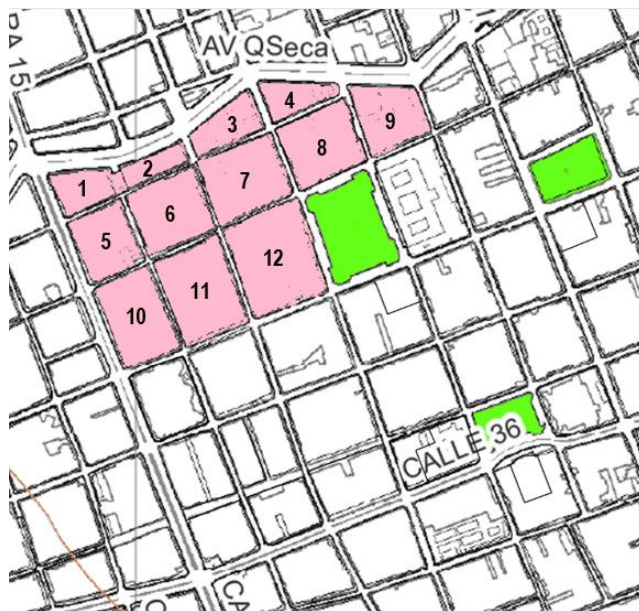


Imagen 67: Plan Parcial de Renovación Urbana – Centro 1, propuesto

La configuración de las manzanas y los usos propuestos serán los siguientes:

- 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10 y 11 : Usos múltiples.
- 4, 8, 9 y 12 : Principalmente vivienda VIS-VIP.
- 8 : Equipamiento metropolitano.

El uso múltiple se plantea de la siguiente forma: con comercio en los dos primeros niveles que propicie actividades urbanas en el espacio público. A partir del tercer nivel, está a disposición del desarrollador proponer actividades comerciales, de oficinas o residenciales.

En cuanto a las Unidades de Actuación Urbanísticas - UAU, se proponen cuatro. De la siguiente manera:

- UAU 1 : Manzanas 1, 5 y 10
- UAU 2 : Manzanas 2, 6 y 11
- UAU 3 : Manzanas 3, 7 y 12
- UAU 4 : Manzanas 4, 8 y 9

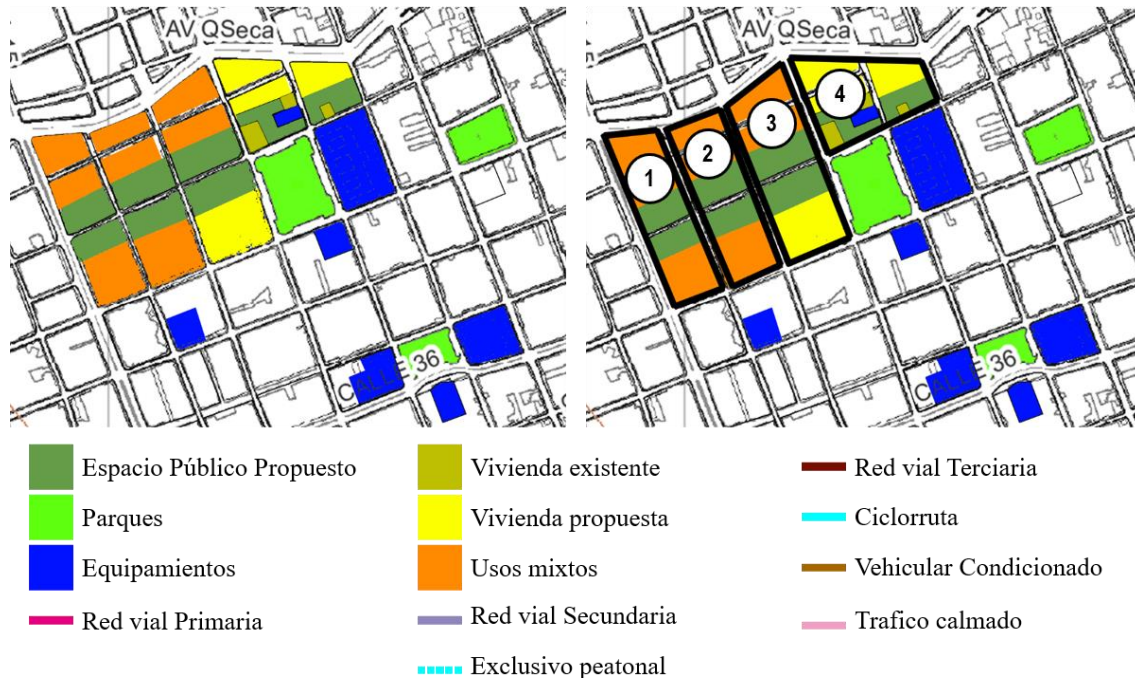


Imagen 68: Plan Parcial de Renovación Urbana – Centro 1. Usos y sus posibles Unidades de Actuación Urbanística

La presente propuesta de usos y sus Unidades de Actuación Urbanísticas – UAU es una ilustración y es posible. La real aplicación debe obedecer a estudios técnicos para lograr su correcta aplicación.

Espacio público nuevo y recuperación del existente

El espacio público, que sería el detonante del presente plan parcial, serían el siguiente:

- Conformación del eje ambiental y peatonal de la calle 31: este se plantea como un gran eje peatonal, en el que se proponen dos calzadas vehiculares en un solo sentido (como funciona actualmente, separador de 1 metro con arborización, ciclorruta de 1,5 metros y un andén peatonal de mínimo 3 metros de amplitud a cada lado. Teniendo en cuenta esto, es necesario que el paramento urbano se amplíe mínimo 6,5 metros.
- Es indispensable que las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 retrocedan su paramento y permitan dar vida a este nuevo eje ambiental y peatonal (ver imagen: Plan Parcial de Renovación Urbana – Centro 1 y sus posibles Unidades de Actuación Urbanística). Sobre este nuevo eje peatonal, se plantea que debe haber un entorno comercial en primer nivel que propicie el goce, disfrute y permanencia de los habitantes y visitantes de la ciudad.

- Eje exclusivamente peatonal: se propone la calle 30, conectando desde la carrera 12 hasta la carrera 19. Las manzanas sujetas a redesarrollo deberán contemplar este eje en su diseño urbano y arquitectónico.

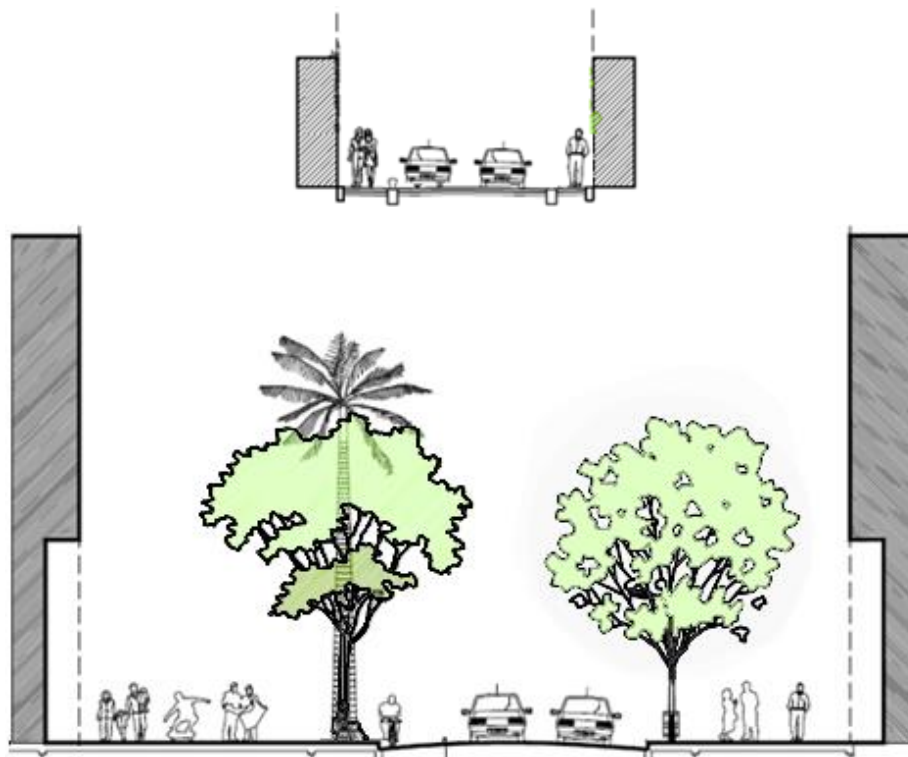


Imagen 69: Perfil actual - Perfil propuesto eje ambiental

Equipamiento urbano detonante

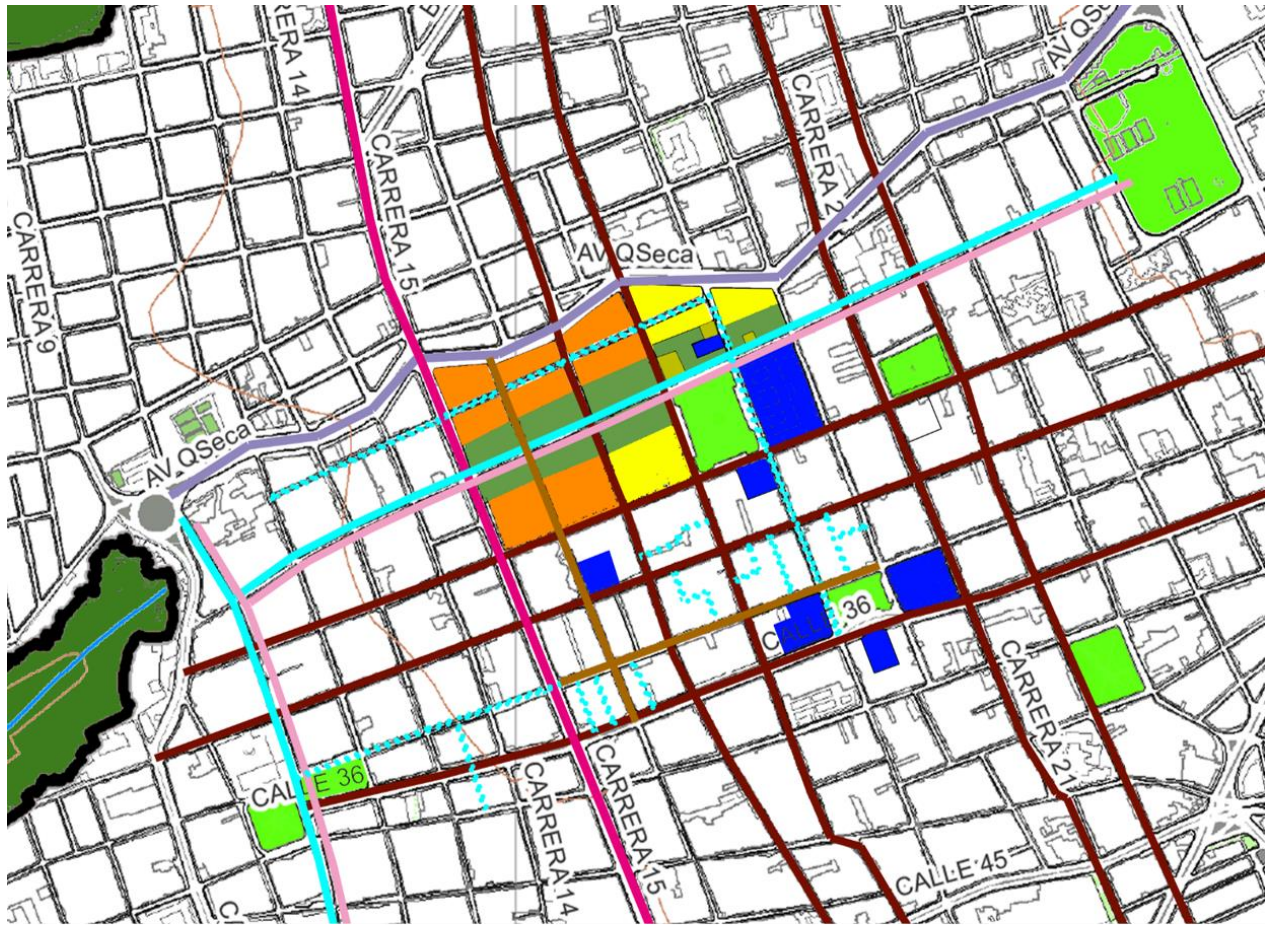
Teniendo en cuenta la vocación planteada para el municipio de Bucaramanga en el POT 2, Acuerdo 011 de 2014: ciudad de servicios y tecnología. En la que se propone que el equipamiento metropolitano sea un importante centro de pensamiento y desarrollo tecnológico del AMB.

Se formula que se busquen importantes aliados que desarrollen el equipamiento, y en contraprestación, el municipio concesione su usufructo por los siguientes 10 años¹⁶. Se propone realizar invitación a importantes empresas de tecnología como: Google, Facebook, Rappi, Nubank y demás compañías que tengan tal enfoque. De igual manera, se pone en consideración buscar la

¹⁶ El tiempo de la concesión está sujeta a estudios detallados que el municipio y el AMB debe hacer en los siguientes 6 meses, una vez planteado el presente Plan parcial.

asesoría de importantes empresas como Maloka, Parque Explora y Ruta N para la formulación de este tipo de proyectos.

Un equipamiento metropolitano de esta magnitud contribuirá a materializar la vocación propuesta para Bucaramanga, trayendo gran desarrollo social y económico para el AMB.

















- | | | | |
|---|--------------------------------|---|---------------------------|
|  | Estructura Ecológica Principal |  | Vivienda existente |
|  | Parques |  | Vivienda propuesta |
|  | Equipamientos |  | Usos mixtos |
|  | Red vial Primaria |  | Red vial Secundaria |
|  | Red vial Terciaria |  | Exclusivo peatonal |
|  | Ciclorruta |  | Trafico calmado |
|  | Vehicular Condicionado |  | Espacio Público Propuesto |

Imagen 70: Propuesta Plan Parcial de Renovación Urbana del Centro de Bucaramanga.

Identificación de actores

Análisis de involucrados

Propuesta de actores que conformarán la asociación que llamaremos a manera de ejercicio “PP centro de Bucaramanga”

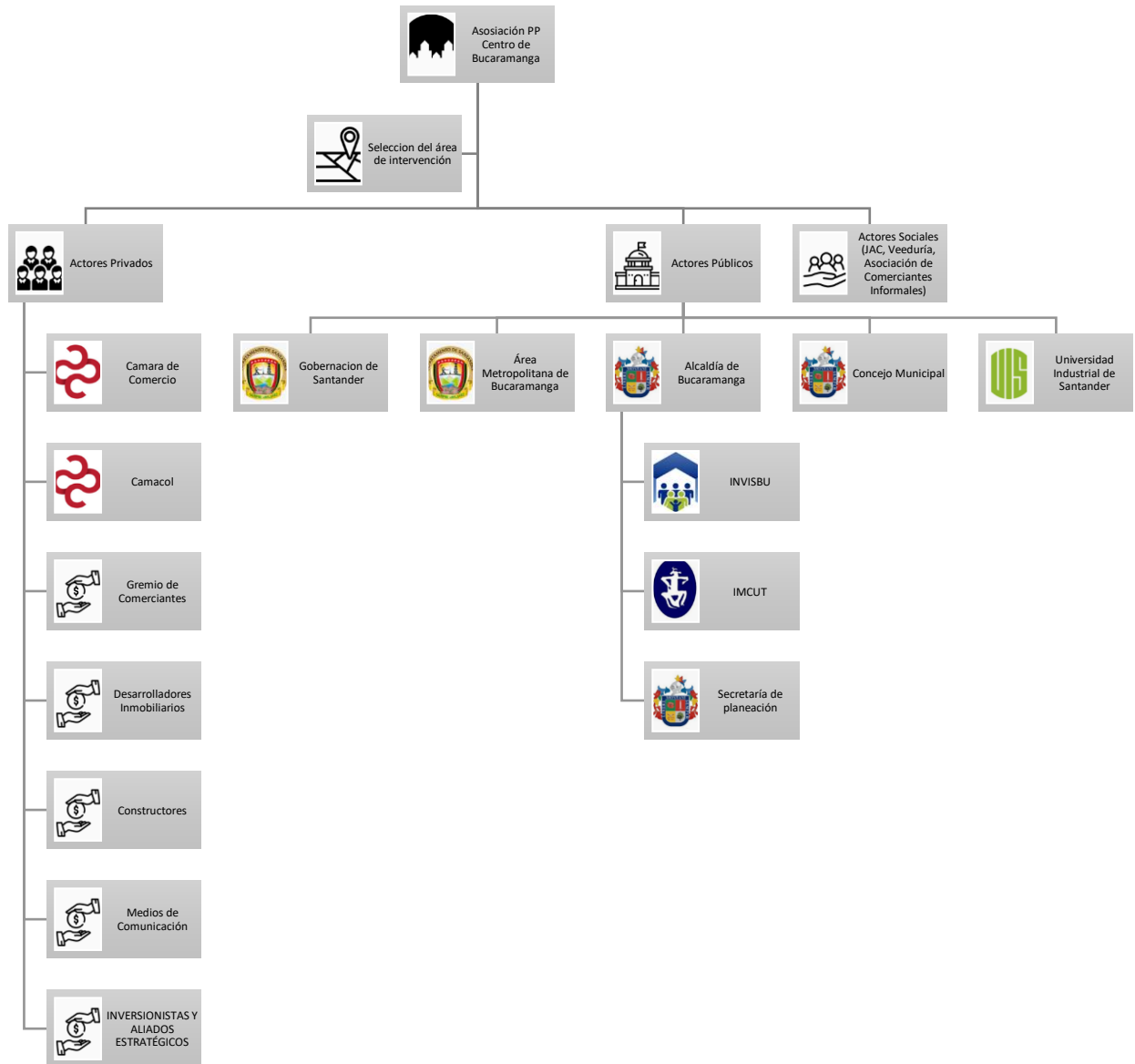


Imagen 71: PP Centro de Bucaramanga

Todos los actores acá involucrados tienen un papel crucial, y así mismo como pueden estar participando y envueltos en el proceso, no es necesario que los descritos aquí intervengan en la asociación, aunque sería lo ideal. A continuación, mencionaremos el por qué deberían participar algunos actores estratégicos en la gerencia para la aplicabilidad del plan parcial.

Privados

Cámara de Comercio:

Como lo vimos anteriormente en el caso de estudio de la ciudad, la Cámara de Comercio contiene varias acciones y experiencias en el territorio, las cuales no se han podido desarrollar, pero que nos dejaron unos aprendizajes, y en sí, es la que ha estado más cerca de alcanzar estos trabajos de renovación urbana en el territorio. A lo mejor, solo falta ese pequeño “empujón” para lograrlo.

También es una entidad que sirve de puente entre los inversionistas de Bucaramanga. Puede ser el organismo encargado de contar el relato y llamar la atención de inversionistas de talla nacional y por qué no, internacional. La Cámara de Comercio es pionera en gestionar recursos y proponer mejoras que estén a la altura de intervenciones internacionales, como mejoras en los sistemas integrados de información, modernización y sistematización de los diferentes procesos industriales de la ciudad (Cámara de Comercio, 2015).

Gremio de comerciantes del centro:

El centro de la ciudad de Bucaramanga al igual que en muchos otros municipios, alberga una gran cantidad de actividades productivas y económicas. Este es tal vez uno de los más grandes retos que se deben afrontar; lograr una articulación para que toda la industria hable un mismo idioma. Dentro de estos usos comerciales, encontramos: hoteles, bancos, oficinas públicas y privadas, micro centros comerciales, restaurantes, viviendas, tiendas, supermercados, droguerías, confiterías, víveres, Plaza Central San Mateo, calzado, entre otras.

Básicamente, si no se logra la vinculación al proyecto de al menos el 51% de los propietarios, este no se podría realizar. Aclaramos que el ideal es lograr el más alto porcentaje posible de participantes.

Públicos

Gobernación:

La gobernación de Santander está inmersa en este proceso por la magnitud de este. Un procedimiento de semejante complejidad y envergadura. La gobernación en su plan de desarrollo siempre debe destinar parte de su presupuesto al municipio de Bucaramanga, a pesar de que existen otras necesidades en la ciudad, se podría llegar a un acuerdo en el que se inviertan parte de estos recursos en planes de renovación urbana.

Alcaldía de Bucaramanga:

UIS- Universidad Industrial de Santander

La Universidad Industrial de Santander tendría un papel clave en el desarrollo de la propuesta del plan parcial. Como una de las principales entidades educativas de Santander y con el repositorio histórico urbano de la ciudad más amplio que existe. Su apoyo, que al igual que el de los historiadores y profesionales, estarían aportando desde la academia insumos claves para recuperar la identidad histórica y cultural del territorio, a su vez que se integra con todo el proceso de transformación del territorio, nutriendo la historia de nuestra ciudad. Que en nuestro concepto, los proyectos y las acciones realizadas en Bucaramanga carecen de participación de las universidades y la academia.

IMCUT- Instituto Municipal de Cultura y Turismo:

Como oficina articuladora y gestora de las acciones sociales que tendrán un papel fundamental en el transcurso de la integración de las partes público-privadas con las diferentes comunidades existentes en el territorio. El IMCUT cuenta con amplio bagaje en técnicas de aproximación a territorios susceptibles, estas son utilizadas mayormente por trabajadores sociales, articuladas con todo el equipo de trabajo envuelto en el desarrollo de la propuesta para la renovación urbana en la ciudad.

Dichas técnicas son también una reconexión de las experiencias de las acciones realizadas en Medellín, las cuales, por mencionar algunas, están conformadas por entrevistas, diferentes talleres, co-creación (design thinking), acompañamiento, capacitaciones, encuestas, entre otras.

INVISBU Instituto de Vivienda y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga:

Actualmente la secretaria encargada de los procesos de renovación urbana en el municipio es el INVISBU (Instituto de Vivienda y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga), el cual ya tiene una trayectoria en los análisis y propuestas, pero al igual que la cámara de comercio, ha tenido algunos tropiezos y no ha podido desarrollar sus iniciativas, como es el caso del Proyecto Ciudadela Santo Tomás. Como secretaria que ya conoce y está encargada de dichos procesos, debería estar involucrada en la participación principalmente con la gestión de planes aplicativos de la normativa vigente.

Secretaría de Planeación:

Como lo vimos en nuestros estudios de casos y en las propuestas desarrolladas en Bucaramanga de procesos de renovación urbana, estos conllevan tiempo y esfuerzo, generalmente no son procesos que se puedan dar en una sola administración pública. Deben ir sujetos a las herramientas de planificación como el POT, en los que haya una armonía entre las herramientas allí contenidas.

No puede entrar en discordia o en competencia con sectores de consolidación o de expansión urbana, se deben dar beneficios a la renovación urbana, para que sea atractiva para inversionistas y para la comunidad en general. Finalmente, estos esfuerzos se traducirán en resultados a largo plazo. La secretaria de planeación entraría a realizar la labor de asesor en los procesos de las propuestas para poder decretar y dejar bajo documentos legales y jurídicos la realización del plan parcial, así haya cambio de administraciones, para que el proyecto sea realizable en el tiempo.

Social

JAC, Veedurías, Asociación de comerciantes informales:

Como último, pero no menos importantes, están los diferentes grupos sociales conformados en el área de trabajo del plan parcial. Estos grupos conformados por Juntas de Acción Comunal, Veedurías, comerciantes informales, entre otros, son claves para dar viabilidad y puesta en marcha al proyecto. De hecho, la mayoría de las acciones realizadas en el territorio se han visto truncadas por el movimiento de las comunidades, las cuales tienen una imagen desfavorable del

estado, el que, en última instancia, atropella a sus pobladores. Aquí es donde el trabajo social es crucial, con el que se debe brindar una atención personalizada a los ciudadanos que tengan dudas y se les pueda capacitar sobre los conceptos y los beneficios de realizar este tipo de intervenciones en la ciudad.

Gestión social y comunitaria

El componente social es relevante en el proyecto, pues gran parte del éxito o fracaso de un proyecto urbano o de infraestructura, depende del trabajo que se haya hecho con las comunidades directamente afectadas.

Para la propuesta del plan parcial de renovación, se propone trabajar con las Juntas de Acción Comunal- JAC, Veedurías y Asociaciones de comerciantes informales, como ya se ha mencionado con anterioridad. Todos los grupos son importantes para la difusión del proyecto, por ello es necesario que la ciudadanía pueda participar, proponer, opinar y ser parte de este importante programa. Si hay apropiación, las posibilidades de éxito serán mayores.

Dentro del componente social, se plantea la implementación de la administración del espacio público y el espacio público productivo. Ambos términos se tuvieron en cuenta en el proyecto del Eje urbano carrera 5 de Neiva.

La administración del espacio público consiste en permitir que los comercios en primer y segundo nivel puedan usufructuar este espacio, que puedan mantener mesas y propiciar que tanto residentes como visitantes de la ciudad disfruten, contemplan y vivan el espacio público. A cambio de esto, el comerciante deberá pagar, un monto representativo, un impuesto por ocupación del espacio público, el cual será destinado para el mantenimiento de este mismo. El municipio se beneficia con este impuesto y el comerciante genera espacios a menos que invitan a los peatones a permanecer por más tiempo en el sector, revitalizando o reactivando en horas de la noche, preferiblemente, este sector que de otra manera permanecería “muerto” o inactivo.

El espacio público productivo busca generar uniformidad en un único módulo de caseta (punto de venta), para que antiguos vendedores informales (se enfoca principalmente en ellos),

puedan comercializar sus productos. El comerciante se beneficia porque mantiene su actividad comercial y la ciudad, porque genera permanencia y seguridad en la zona y, además, recibe un impuesto por el uso del espacio público. De igual manera, este dinero será destinado para el mantenimiento de dicho espacio.

El proyecto social debe contemplar capacitaciones, talleres y acompañamiento en diferentes temas. Algunos que se consideran relevantes para desarrollar son: cátedra sobre espacio público, formalización laboral, atención al público, cultura general, entre otros. Con el fin de que sean unos transmisores de la cultura de Bucaramanga y Santander, y brinden la mejor atención al público en general.

Matriz

Adquisición de predios y gestión del territorio:

Se podría decir que este paso es uno de los más importantes, delicados y al mismo tiempo clave para ejecutar un proceso de este tipo. Evidentemente si no tenemos los predios o terrenos para que el proyecto se ejecute, pues simplemente no se va a hacer, este tema tan sensible va sujeto a mucha especulación, la cual se vuelve el enemigo principal de la renovación urbana.

Particularmente en Bucaramanga se ha creado una falsa concepción de estos procesos por la falta de gestión en la participación ciudadana, estableciendo unas barreras que la misma comunidad percibe al pensar que el estado les va a quitar sus inmuebles. No se puede partir de la falsa premisa que el estado se apoderará de los terrenos, si así fuese, el proceso como está concebido de renovación urbana sería un fracaso, las experiencias como la de Cali lo demuestra. La clave en estos proyectos es la asociación de propietarios a procesos inmobiliarios.

Este tipo de proyectos debe cambiar la perspectiva de la comunidad; en vez de generar angustia, preocupación y ansiedad en sus pobladores, debería producir ilusión y deseo de participar en los terrenos delimitados y propiciados para la renovación urbana, independientemente de cuál sea el uso del suelo, ya que es una oportunidad de transformar y mejorar el entorno en el que vivimos.

Los suelos normalmente se encuentran fragmentados debido a que en el pasar de los años la actividad en ellos ha ido cambiando, en este momento encontramos una variedad, por esto mismo es esencial contar con los instrumentos para la redefinición de las estructuras prediales existentes.

Se debe establecer un canal de comunicación claro por el cual cualquier persona involucrada en la asociación pueda transmitir sus preocupaciones y dudas, para que sean atendidas y resueltas. Esto implica una gran participación y acompañamiento social, personal capacitado que pueda explicarle a ellos cómo funcionan dichos sistemas descritos a continuación

Se presenta la siguiente matriz con los instrumentos de gestión del suelo que se podrían usar para el Plan Parcial de Renovación Urbana – Centro 1.

**PROPUESTA METODOLÓGICA PARA PROCESOS DE
RENOVACIÓN URBANA
ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA APLICABLES**

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA	SUSTENTACIÓN	
INSTRUMENTOS PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN DE SUELOS		
Anuncio de proyecto	X	Consideramos que es el primer instrumento que se debe aplicar. En primera medida para congelar los precios del suelo y evitar abruptas valorizaciones y, segundo, para poder llevar a cabo los respectivos avalúos comerciales y tener un precio de referencia previo al inicio de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana.
Derecho de preferencia	X	Teniendo en cuenta la vocación propuesta para Bucaramanga en su POT, es posible que se desarrollen equipamientos urbanos o metropolitanos que respondan a tal vocación. Se debe dar prioridad al municipio de adquirir los predios inmersos en el área de afectación.
Desarrollo prioritario	X	Para evitar que las UAU más atractivas a desarrollar sean retenidas por sus propietarios, se deberá implementar este instrumento para que tengan unos plazos determinados para su desarrollo, de lo contrario se recurrirá a subasta pública de los terrenos de esas UAU.
Afectación	X	Dada la necesidad e importancia de llevar a cabo procesos de renovación urbana por redesarrollo, debemos garantizar que estos predios no sean construidos o urbanizados, dejando sin cabida la Renovación.

Declaratoria de utilidad	X	La renovación urbana en sí es de utilidad pública y más por las condiciones que presenta Bucaramanga.
INSTRUMENTOS PARA REALIZAR COMPENSACIONES		
Pago por servicios ambientales - PSA		No aplica
Inversión fondos compensaciones	X	Re-densificar la ciudad implica más habitantes, más oficinas, más tráfico vehicular y peatonal y, por ende, es necesario la ampliación de redes de servicios públicos, vías de acceso vehicular y espacio público.
Exenciones tributarias	X	Es completamente necesario otorgar exenciones a los privados, esto con el fin de incentivar la inversión en el área a renovar. Sin esta herramienta, la renovación urbana se hace inviable, pues es el privado el que hace la mayor inversión de capital para poder materializar la propuesta.
Reducción estratificación	X	Todo proyecto de renovación urbana por Redesarrollo busca introducir nuevos habitantes a la zona de intervención, principalmente en proyectos VIS-VIP. Para que estos proyectos sean sostenibles en el tiempo, hay que garantizar unos mínimos a sus nuevos habitantes, de no ser así, el libre mercado los expulsaría.
Subsidios	X	Subsidios de vivienda, en servicios públicos y en impuestos a futuro, sobre todo para vivienda VIS-VIP.
INSTRUMENTOS PARA COBRAR CONTRAPRESTACIONES		
Cesiones	X	Herramienta pertinente para financiar los espacios públicos detonantes. Las ampliaciones y ejes viales recuperados, así como financiar parte del equipamiento metropolitano detonante. A parte de esto, es factible que para cumplir con los estándares de m2 exigidos por el POT, parte de los pagos se trasladen a otras áreas de la ciudad. La prioridad es financiar las cargas locales descritas en el macroproyecto urbano – Centro y el Plan Parcial Centro 1.
Aprovechamiento adicional	X	Seguramente a los desarrolladores les interesará tener mayores aprovechamientos para hacer más rentable su inversión. Le sirve al municipio porque entra dinero adicional al erario y le sirve al desarrollador.
Compra/Venta de derechos	X	Entre privados se podrá dar negociaciones de derechos, así que seguramente es una herramienta que será utilizada. Es necesario incrementar los índices de ocupación y construcción para desarrollar múltiples usos y para lograr mayores densidades.
Transferencia de derechos	X	En el centro de la ciudad de Bucaramanga hay varios Bienes de Interés Cultural - BIC, por lo tanto, estarán sujetos a hacer la transferencia de sus derechos de ocupación y construcción hacia las UAU que conforman el plan parcial
INSTRUMENTOS PARA PROMOVER LA ASOCIACIÓN		

Unidades de Actuación Urbanística	X	Sin lugar a duda es la principal herramienta de gestión del suelo. Está contemplada en los planes parciales y es la única que garantiza hacer reales procesos de renovación urbana.
Empresas gestoras públicas	X	En el momento, el municipio no cuenta con una entidad dedicada a desarrollar proyectos urbanos, hoy es responsabilidad de una secretaría. Sin embargo, se podría plantear e incentivar la creación de una empresa para garantizar procesos que beneficien al municipio y cuenten con el personal idóneo para la formulación, gestión y construcción de proyectos urbano, tan necesarios en el municipio de Bucaramanga. Sin lugar a dudas, la gobernación de Santander y el área metropolitana deberán ser parte del proyecto urbano, pues su huella irá más allá de Bucaramanga y tendrá un impacto regional.
Alianzas público-privadas (APP)	X	Definitivamente sin una alianza estratégica entre el sector público y privado, ningún proyecto de renovación urbana sería posible. El privado formula el proyecto y el público garantiza las condiciones para que éste sea viable, siempre y cuando sea en beneficio para la ciudad (espacio público, red de servicios públicos y normatividad, entre otros). Además, con el respaldo de la institucionalidad, la llegada de inversionistas será más fácil, pues es garantía de seriedad. Empresas de tecnología como Google, Facebook, Rappi, Nubank u otras, podrías ser socios estratégicos para el desarrollo del plan parcial.
INSTRUMENTOS PARA LA ADQUISICIÓN DE SUELOS		
Enajenación voluntaria	X	Es el escenario ideal para adquirir los terrenos de los propietarios que no quieran ser parte del proyecto, pero que reconocen su importancia.
Expropiación	X	Es el escenario menos favorable. Sin embargo, siempre se debe contemplar, pues los proyectos de renovación siempre tendrán detractores, desafortunadamente. La utilización de éste debe ser en un bajísimo porcentaje o sino el proyecto podría empezar desfinanciado. El dinero que se podría destinar para espacio público o infraestructura se irá para compra de predios, lo más costoso de cualquier desarrollo inmobiliario.
Enajenación forzosa	X	
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN		
BID	X	Para los sectores del resto del centro que no hacen parte del plan parcial, se podría desarrollar una aplicación de este instrumento, asociado a una especie de micro valorización. Consideramos que esta herramienta debe ser la principal. El privado sabe que la recuperación del centro es una muy buena inversión a largo plazo, y por ende debería estar dispuesto a financiarla. Se propone que los propietarios de los predios que estén directamente relacionados con los proyectos de espacio público sean los que asuman como suya esta herramienta.

Valorización	X	Se propone que los propietarios de los predios que estén a unas manzanas del proyecto de espacio público sean los que asuman como suya esta herramienta. Sería la segunda herramienta para utilizar.
Concesiones	X	Bucaramanga busca potenciar su vocación comercial, educativa, científica y cultural. Esta herramienta podría ser útil si se da en concesión al privado la construcción de un equipamiento urbano/metropolitano que responda a las necesidades del AMB, pero que no implique gran inversión por parte del sector público. Un ejemplo, podría ser la construcción de un Centro de tecnología y software por parte de Google; este lo administra por un periodo de tiempo determinado a cambio de materializar el edificio.
FIRI	X	Sería una buena opción ya que permite el pago de la participación en plusvalía en un periodo de tiempo por medio de impuestos y no inmediato, dando a los involucrados un respiro económico.
Tarifas servicios públicos	X	Como estrategia de financiación a largo plazo y que pueda involucrar a los nuevos residentes y habitantes del proyecto, se podría contemplar este instrumento.
Administración espacio público	X	Esta herramienta es fundamental para el mantenimiento del espacio público. La primera opción es permitir a los comercios en primer piso usufructuar el espacio público a cambio de un pago anual. La segunda opción es otorgar un punto de venta sobre el espacio público, espacio público productivo, a los antiguos vendedores ambulantes. Con esta segunda opción se logra revitalizar el espacio público en zonas que presenten dificultades y se logra formalizar el comercio que era informal. La tercera opción es que el privado administre dos parques, El Centro cultural, Teatro Santander, Club del comercio, Catedral de la sagrada familia o Plaza de mercado, todos equipamientos públicos. El dinero recaudado será destinado única y exclusivamente para el mantenimiento de los equipamientos y el espacio público, así como la creación de nuevo espacio público.
Plusvalía	X	Sería factible contemplar su captación de manera optativa para el área de influencia del plan parcial y evaluar detalladamente su aplicación directa a su interior dado que, si bien se produce un aumento de valor, tanto por el cambio de norma como por las obras públicas, estas últimas serían financiadas por el mismo plan parcial. Es decir, por los desarrollos privados, caso en el cual no procede su cobro directo. Estudiar si por el cambio de norma es factible, dado el elevado valor de los terrenos actualmente.

Tabla 15: Propuesta metodológica para procesos de renovación urbana

Capítulo VI.

Conclusiones

Una vez analizado los casos de estudio, los cuales aportaron valiosa información sobre experiencias exitosas en procesos que contribuyeron a la renovación urbana, siendo unas más que otras; y en periodos de tiempos distintos. Y analizado los diferentes instrumentos de planificación en los cuales ha participado la ciudad de Bucaramanga, se realizó una propuesta metodológica para la renovación urbana del centro, así como una propuesta esquemática del mismo, las cuales responden a un ejercicio meramente académico y su precisión y pertinencia deben estar sujetas a estudios a detalle del sector.

A continuación, se presentan las conclusiones del presente trabajo:

1. Los beneficios deben ser superiores a las cargas que acarrea el ser parte de procesos de renovación urbana, sobre todo para las entidades privadas. De no ser así, todo proyecto de renovación urbana está condenado al fracaso.
2. Contemplar la mayor cantidad de actores es fundamental, pues sólo así se garantiza tener mayor inclusión, mejor retroalimentación y más apropiación de los procesos y del proyecto en su totalidad. Ningún actor, por innecesario o poco importante que parezca, debe ser excluido.
3. La planificación del territorio debe ser un proceso continuo entre las diferentes entidades y en distintas escalas. Barcelona lo contempló en el Plan General Metropolitano, el Plan General de Ordenación de la Ciudad, Polígonos de actuación y las UAU Unidades de Actuación Urbana. Neiva lo contempló desde el Plan de Ordenamiento Territorial departamental, el POT municipal, propuesta de gobierno y Plan de Desarrollo Municipal. Bucaramanga dentro de su POT 1, Acuerdo 034 de 2000, lo contempla desde el orden nacional, departamental, metropolitano y municipal. Es un proceso de doble vía, donde lo macro da las directrices y lo micro realiza los detalles.
4. Debemos ver la renovación urbana como un proceso que potencia y diversifica lo existente. No es desechar lo que hay, sino mejorarlo.

5. La participación de los privados es fundamental, por no decir que completamente necesaria, pues el factor económico, proveído por los privados es determinante. El sector público genera detonantes, espacio público o equipamiento, pero si no hay acompañamiento decidido del privado, estos no conducirán a nada o, en su defecto, el proceso de renovación urbana será más largo en el tiempo, como fue el caso de Neiva.
6. Los beneficios económicos para el privado son evidentes. En el caso de High Line hubo un incremento del 90% del valor del suelo en 5 años y más del 50% en los siguientes 10 años. En el caso de Neiva los incrementos están en el orden del 22%, 139% 142% y 212%, sin lugar dudas, unos incrementos abruptos. Para el sector público, su beneficio radica en la recaudación de más impuestos, reactivación y mejoramiento de un sector de la ciudad deteriorado, entre otros.
7. La figura del *Business Improvement Distric* – BID, debe ser contemplada dentro de la normatividad nacional, pues hasta el momento la ciudad de Medellín es la única que la considera dentro de su normatividad. La implementación de la figura del BID demuestra que el privado está dispuesto a ser parte de procesos de renovación urbana. A consideración del presente trabajo, sería la forma más eficiente y rápida de llevar a cabo procesos de renovación urbana en modalidad de reactivación, como se pudo ver en el High Line.
8. A parte de generar Espacio Público y la multiplicidad de usos, la creación de vivienda debe ser igualmente importante, pues sin ésta, la renovación queda incompleta. No desarrollar la vivienda desde su etapa inicial y dejarla para ejecuciones posteriores, podría terminar siendo un fracaso, pues una vez realizados los usos comerciales, los costos de la tierra y las dinámicas económicas juegan un papel perjudicial, así la normatividad trate de impedirlo. En el caso de Ciudad Victoria en Pereira podría ser una muestra clara.
9. Es recomendable, aunque no indispensable, que haya una empresa pública dedicada única y exclusivamente a pensar la ciudad, desde el tema urbano y de espacio público. Una entidad que administre, desarrolle, mantenga y apoye financieramente a dicho espacio, y busque alianzas con privados para tal fin. Esta entidad se encargará de que los proyectos sean proyectos de ciudad, que generen desarrollo y no proyectos del político de turno. Barcelona lideró por más de 40 años el proceso. New York lo hizo posible cuando la institucionalidad entró al proceso. El acompañamiento del sector público da certezas y genera confianza para que los inversionistas decidan ser parte del proyecto y del proceso.

10. El proyecto de renovación urbana debe tener fundamento jurídico, sin este, está condenado al fracaso. Sin este difícilmente tiene continuidad en el tiempo. Los planes parciales o macroproyectos urbanos son figuras que trascienden las administraciones y las vigencias de los POT. Si bien está claro que contar con ellos formulados y/o adoptados no son garantía de éxito, no tenerlos nos sitúa en transformaciones urbanas menos sostenibles en el tiempo.
11. Ciudades que incentiven el crecimiento del suelo de expansión urbana, serán ciudades que difícilmente desarrollarán proyectos de renovación urbana. Neiva es una ciudad que ha promovido el suelo de expansión urbana, por ende, los proyectos de renovación urbana que se han hecho (2) han tenido bajo impacto. Bucaramanga, incentivando los suelos de expansión urbana en los municipios del AMB ha ocasionado que, siendo tan necesario y urgente, no se realice la renovación urbana.
12. Las nuevas “centralidades” abogan por las altas densidades con multiplicidad de usos. En suelos de expansión sería beneficioso, pero en suelos urbanizados, incentivando la renovación urbana, sería aún más beneficioso. Debemos abogar por las ciudades compactas. Además de que ciudades como Bucaramanga carecen de suelo, hay razones de fondo para promover las urbes compactas, como los temas ambientales, la sostenibilidad económica y financiera de las ciudades expandidas donde el mantenimiento de la infraestructura resulta costoso.
13. La congruencia en la formulación de los POT y su aplicación debe ser total. No es posible delimitar las Unidades de actuaciones urbanísticas sin desarrollar los estudios técnicos para los planes parciales. Si bien es cierto que se delimitan las áreas de los planes parciales, es necesario hacer los estudios que determinan cómo se van a efectuar y llevar a cabo, eso incluye la conformación de las UAU.
14. Resulta perjudicial una flexibilización de la norma. Permite no hacer planes parciales y sus respectivas UAU, sino más bien hacer Proyectos urbanísticos generales – PUG es cuestionable por ser aprobadas en curadurías sin consentimiento de planeación municipal y sin los debidos procesos técnicos que tendría un plan parcial.
15. La terminología que no existe en el marco normativo nacional es perjudicial para las ciudades. Las *Operaciones Urbano Estratégicas* no existen. Se considera necesario no dejar espacio a las interpretaciones y plantear planes parciales de renovación urbana con

tratamiento de redesarrollo, si lo que buscamos es dar solución a la problemática de Bucaramanga, poco suelo de expansión y la necesidad de densificar la ciudad.

16. Consideramos que el mayor obstáculo es la falta de voluntad política y la prevalencia en el modelo de ocupación extensiva, sobre todo en los municipios aledaños a Bucaramanga, pues al fin y al cabo se contemplan los procesos de renovación, así se les cambie de nombre, en todos los instrumentos de planeación del territorio, Directrices de ordenamiento territorial metropolitano, Acuerdo metropolitano 008 de 200, Acuerdo municipal 034 de 2000 y Acuerdo municipal 011 de 2014, pero no ha sucedido absolutamente nada.

Bibliografía

- Ahmed, Nassar., Blackburn, Alan., y Whyatt, Duncan. (2014), Developing the desert: The pace and process of urban growth in Dubai, Lancaster Environment Centre, Lancaster University, Lancaster, UK, <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2014.02.005>
- Alcaldía de Bucaramanga, Cámara de Comercio de Bucaramanga (2009). Plan parcial la Concordia Bucaramanga.
- Alcaldía de Bucaramanga (2004), Decreto 089, Por el cual se compilan los acuerdos 034 de 2000, 018 de 2002 y 046 de 2003 que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga.
- Ayuntamiento de Barcelona (2005). El Proyecto 22 @ Barcelona, recuperado del 3 de marzo de 2020, <http://www.redbcm.com.br/arquivos/cidadescriativas/barcelona.pdf>
- Badouri, S. (2007). Construction boom in UAE & Saudi Arabia: Opportunities for Asian companies. Master builders association Malaysia. Retrieved 02.11.12.
- Bernad, Javier. (1969). Revista española de la opinión pública, (15), 423-425.
doi:10.2307/40181193
- Bohigas, Oriol. (1985). Reconstrucción de Barcelona. Barcelona: Ediciones 62.
- Cámara de Comercio de Bucaramanga. (2014). Estudio del entorno al centro cultural del Oriente. Recuperado de
- Congreso de Colombia (1997), Ley 388 de ordenamiento territorial, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Concejo de Bucaramanga (2014), Acuerdo 011, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del municipio de Bucaramanga 2017-2017.
- Concejo Municipal de Medellín (2015), Gaceta oficial, Decreto 2077, macroproyecto para el área de intervención estratégica MEDRIO RIONORTE. Archivo general alcaldía de Medellín.

DANE. (2019). Resultados censo nacional de población y vivienda 2018. Pereira, Risaralda. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/presentaciones-territorio/190731-CNPV-presentacion-Risaralda-Pereira.pdf>

García, Juan. (2010). Experiencias de gestión urbana reciente en Medellín: iniciativas públicas. Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia. Washington D.C.: BID.

High Line. (2020). Recuperado de <https://www.thehighline.org/about/>

High Line. (2020). Recuperado de <https://www.thehighline.org/history/>

High Line. (2020). Recuperado de <https://www.thehighline.org/venue-rentals/>

Jaimes Botía, Samuel. (2009). El Proyecto “La ciudadela real de Minas de Bucaramanga”: Una frontera del conocimiento de la arquitectura moderna en Colombia. *Revista M*, 6(2), 96. <https://doi.org/10.15332/rev.m.v6i2.1026>

Jaramillo, Juan. (2012). Pereira: construyendo una ciudad ideal. *Gráficas disciplinares de la UCP*, N° 19, 37-42.

Leon, Nick. (2008) Attract and connect: The 22@Barcelona innovation district and the internationalisation of Barcelona business, *Innovation*, 10:2-3, 235-246, DOI: 10.5172/impp.453.10.2-3.235

Macayo, María. (2018). La recuperación del High Line. Tiempos y mecanismos de gentrificación (tesis de pregrado). Universidad politécnica de Madrid, Madrid, España.

MAP (Movimiento Alianza País). (2013). Programa de gobierno 2013-2017.

Martínez Miguélez, Miguel. (2006). Validez y confiabilidad en la metodología cualitativa. *Paradigma*, 27(2), 07-33

Medina Gómez, Juan. (2018). Plusvalía por Cambios en clasificación del uso del suelo generados por los POT en la ciudad de Bucaramanga, USTA, recuperado de 14 de marzo de 2020, <https://repository.usta.edu.co/handle/11634/12431>

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2007), Decreto 3600 Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.

Noguera, Juli. (2011). La ordenación urbanística: conceptos, herramientas y prácticas. Barcelona: Iniciativa digital politécnica.

Ortíz, Anni. (01 de agosto de 2020). Los diez sitios más exclusivos para vivir de Nueva York. Q'pasa. Recuperado de <https://qpasa.com/actualidad/los-10-sitios-mas-exclusivos-para-vivir-de-nueva-york/>

Pallares-Barrera, Monserrat. (2014), Gentrificación productiva en Barcelona: efectos del nuevo espacio económico, ResearchGate. Recuperado de https://www.researchgate.net/profile/Antonia_Casellas/publication/258359134_Gentrificacion_productiva_en_Barcelona_Efectos_del_nuevo_espacio_economico_Las_nuevas_areas_empresariales_promocion_y_recualificacion_del_suelo_industrial_logistica_y_gobernanza_Actas_IV_Jornadas_del_/links/004635280e51642924000000/Gentrificacion-productiva-en-Barcelona-Efectos-del-nuevo-espacio-economico-Las-nuevas-areas-empresariales-promocion-y-recualificacion-del-suelo-industrial-logistica-y-gobernanza-Actas-IV-Jornadas-del.pdf

Pastorelli, Giuliano. (12 de junio de 2009). New York High Line abre al público. Arch daily. Recuperado de <https://www.archdaily.co/co/02-20735/new-york-city-high-line-abre-al-publico>.

Reyes Ortiz, Ana. (2013). Influencia de la implantación del sistema integrado de transporte masivo Metrolínea en los procesos de planeación local. Estudio de caso: fase 1 y 2 – Metrolínea en el área metropolitana de Bucaramanga. periodo 2003- 2011. Universidad del Rosario, Recuperado el 14 de marzo de 2020, <https://repository.urosario.edu.co/handle/10336/4358>

Rueda, Nestor. (2014). Del área metropolitana de Bucaramanga. 17(1), 13–22.

Ruíz Icochea, Iván. (2005). Sociedades de economía mixta: una herramienta de gestión urbanística de participación público-privada. Tesina. Universidad Politécnica de Cataluña.

SCA (Sociedad Colombiana de Arquitectos). 2004. Acta de los jurados de la XIX Biental colombiana de arquitectura. Bogotá: SCA.

Secretaría de Planeación. (2014). Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación. Recuperado de <http://www.concejodebucaramanga.gov.co/planordenamientoterritorial/tomo8.pdf>

Smith, Neil. (1996). The new urban frontier. Gentrification and revanchist city. Londres: Routledge.

Universidad Pontificia Bolivariana. (2017). Síntesis del Plan maestro de espacio público de Bucaramanga. Medellín: UPB. Recuperado de <https://www.bucaramanga.gov.co/la-ruta/wp-content/uploads/2018/06/01-Cartilla-Sintesis.pdf>

Valencia, Ana Lilian (2008). Plan parcial de renovación para la zona de la antigua Galería de Pereira. Ciudad Victoria. Dearq, (1),88-95. [fecha de Consulta 10 de Octubre de 2020]. ISSN:. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=3416/341630310012>

Vallejo, A. (2010). Ciudad Victoria. En J. García, Experiencias de gestión urbana reciente en Medellín: iniciativas pública. Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia, 276 (págs. 225-268). Washington D.C.: BID.

Walker, Samuel. (2016, February 17). Urban agriculture and the sustainability fix in Vancouver and Detroit. Urban Geography. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1056606>

Wikiarquitectura. (2020). Parque High Line New York. Recuperado de <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/parque-high-line-new-york/>