

ISSN: 1657-0308 (Impresa)
ISSN: 2357-626X (En línea)

18

Vol.

Nro. 2 REVISTA DE ARQUITECTURA



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia

Vigilada Mineducación

• Revista de Arquitectura • Vol.18 Nro. 2 julio-diciembre 2016

• pp. 1-136 • ISSN: 1657-0308 • E-ISSN: 2357-626X

• Bogotá, Colombia

Revista de Arquitectura

Conservar o renovar: dinámicas de construcción en el centro histórico de tres ciudades intermedias patrimoniales

Una mirada a través de las licencias urbanísticas

Lida Buitrago-Campos

Universidad de Valladolid, España

Buitrago-Campos, L. (2016). Conservar o renovar: dinámicas de construcción en el centro histórico de tres ciudades intermedias patrimoniales. Una mirada a través de las licencias urbanísticas. *Revista de Arquitectura*, 18(2), 40-49. doi:<http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2016.18.2.4>

Arquitecta, Universidad de la Salle (Colombia).
Magíster en restauración arquitectónica, Universidad de Valladolid (España).
Doctora en ordenamiento territorial y planeamiento urbano, Universidad de Valladolid (España).
Docente de tiempo completo, Universidad de la Salle y consultora de entidades públicas y privadas.
<http://orcid.org/0000-0002-9846-4887>
lbutrago@unisalle.edu.co - aesteban08@gmail.com



<http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2016.18.2.4>

Resumen

El propósito de la investigación fue analizar si la implementación de las normas urbanas y patrimoniales ha contribuido a la conservación de los centros históricos. Esto se identificó en tres ciudades colombianas intermedias (Popayán, Pasto y Tunja), todas capitales de departamento y declaradas patrimonio nacional en 1959. Las ciudades mayores de 100.000 habitantes realizan el trámite de las licencias urbanísticas a través de curadurías urbanas, es allí donde se realizó la recolección de información basada en las licencias tramitadas ante las curadurías, con los datos existentes desde su creación; en los casos de Popayán, de 2007-2011; Pasto, de 2002-2011, y Tunja, 1996-2011. Como referencia se tomó el número de licencias tramitadas, el tipo y el uso, con el fin de analizar las dinámicas de construcción en estos centros patrimoniales y la incidencia en la preservación de los inmuebles. De este análisis se destacan algunas particularidades en cada ciudad: Pasto, con dinámicas de construcción sin reglamentación patrimonial; Popayán, con reglamentación patrimonial conservacionista, limitando las dinámicas de construcción, y Tunja, con la transformación de sus edificaciones a partir del abandono.

Palabras clave: curadurías urbanas, derecho urbano, licencias de construcción, patrimonio urbano y arquitectónico, políticas urbanas, transformación urbana.

To preserve or to renovate: Construction dynamics in the historic center of three intermediate-sized heritage cities. A look through urban planning permits

Abstract

The research aimed to analyze whether the implementation of urban and patrimonial norms has contributed to the conservation of historical centers. This question was examined in three intermediate-sized Colombian cities (Popayán, Pasto, and Tunja), all of them department capitals that were declared national heritage sites in 1959. Cities with more than 100,000 inhabitants must apply for building permits through the urban planning offices, and it was there where information was collected based on the permits processed by the urban planning officers, with data available since the creation of these offices; in the case of Popayán, from 2007-2011; Pasto, from 2002-2011; and Tunja, 1996-2011. The number of permits processed, as well as their type and use were taken into account as a reference, in order to analyze the dynamics of construction in these heritage centers and the incidence in building preservation. This analysis highlights some special features in each city: in Pasto, dynamics of construction without patrimonial regulation; in Popayán, conservationist patrimonial regulation that limits the dynamics of construction; and in Tunja, the transformation of its buildings after abandonment.

Keywords: Urban planning offices, urban law, building permits, urban and architectural heritage, urban policies, urban transformation.

Recibido: septiembre 22/2015

Evaluado: marzo 09/2016

Aceptado: mayo 06/2016

Introducción

Este artículo hace parte de los resultados de la tesis doctoral "Análisis de las transformaciones urbanas y arquitectónicas del centro histórico de Tunja de 1623-2008". Inicialmente, se interpretaron las normas patrimoniales en el ámbito nacional e internacional y su articulación con las normas urbanas en tres ciudades intermedias colombianas: Popayán, Pasto y Tunja, estableciendo que en algún caso la norma urbana primó sobre la norma patrimonial, por tal razón se debía confrontar cómo había sido su interpretación de la norma a través de las licencias urbanísticas en estas ciudades intermedias, con el fin de verificar si esta ha contribuido a su conservación o a su transformación.

Las ciudades intermedias seleccionadas fueron muy importantes en la época de la Colonia, pero por diversos factores han tenido procesos de desarrollo desiguales, y la conservación de sus centros ha contado con la evolución o involución de sus reglamentaciones. Las afectaciones que cada una de ellas ha tenido son diversas por su ubicación, pero se caracterizan por ser ciudades que se encuentran en el rango de 100 mil a 500 mil habitantes, son capitales de departamento y han sido centros administrativos y políticos de gran importancia (Buitrago-Campos, 2009, p. 47). Hasta el 2010, las políticas patrimoniales se articularon con las políticas urbanas, las cuales se plantearon para resolver las problemáticas de ciudades de mayor tamaño, definiéndolas a través de las metrópolis. Por tal razón, se analizará cómo se interpretó la norma en tres ciudades intermedias capitales y cómo fueron declaradas patrimonio nacional en 1959 (Ley 163).

En 1995, las ciudades colombianas tenían graves deficiencias de vigilancia y control urbanístico a través de las oficinas de planeación municipal. Por esta razón, se creó la figura del curador urbano con la Ley 95 de 1995. Morcillo realiza una interesante reflexión sobre estos conceptos y define al curador como "la persona o bienes del incapaz sometido a curatela (protección) o de la administración de los bienes del menor, púber o adulto. Urbano significa que está al cuidado de las instituidas para velar por el desarrollo adecuado de las ciudades" (2007, p. 722).



Figura 1. Tipos de licencias

Fuente: elaboración propia, 2013.

Este cargo está definido en la ley como un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole (Decreto Reglamentario 564 de 2006, art. 65).

Las curadurías han contado con varias críticas sobre los vacíos de las normas de planeación en función de los planes de ordenamiento: “Desde la función del curador, de sus responsabilidades en el proceso de licencia y construcción, de sus competencias en las normas nacionales que los regulan” (Morcillo, 2007, p. 672).

Con relación a la intervención, las licencias se encuentran clasificadas en cuatro grupos: urbanización, subdivisión, construcción y espacio público, según la clasificación del derecho urbano (Mora, 2011) (Figura 1). Estas, a su vez, permiten diversas opciones de intervención y medidas de control sobre las obras ejecutadas, desde el cerramiento por incumplimiento hasta declarar un predio en estado de ruina a través de un acto administrativo que que dé licencia de demolición. Hasta antes del 2012, los predios de conservación requerían aprobación de la junta filial de monumentos, ahora debe estar tramitada con supervisión de un ente gestor. Las dinámicas de las curadurías, desde su constitución, presentan varias falencias: la continuidad de la información entre los períodos de los curadores, los intereses particulares, entre otras.

Metodología

La selección de las tres ciudades se basó en la determinación de características similares como son: ser declaradas patrimonio nacional mediante la Ley 163 de 1959 (art. 4º) y reglamentadas por el Decreto Nacional 264 de 1963, ser capitales

de departamento y ciudades de tamaño intermedio (se encuentran en el rango de 100 mil a 500 mil habitantes), por lo cual Popayán, Pasto y Tunja fueron las seleccionadas como objeto de estudio.

La información recopilada se basa en las licencias tramitadas ante las curadurías urbanas, con los datos existentes desde su creación hasta el momento; en el caso de Popayán, de 2007 a 2011; Pasto, de 2002 a 2011, y Tunja, 1996 a 2011. Se tomó como referencia el número de licencias tramitadas, el tipo y el uso, con el fin de analizar las dinámicas de construcción en estos centros patrimoniales y la incidencia en la preservación de los inmuebles. Esta recopilación de información, en algunos casos, tuvo inconvenientes debido a que cada curador tiene un periodo de cinco años como máximo, y no se hace una consolidación de la información anterior.

Este análisis, de tipo cuantitativo y cualitativo, se articuló con las normas urbanísticas y patrimoniales que incidieron en la transformación de estos centros históricos, con el fin de determinar si las normas urbanas o patrimoniales han contribuido a su conservación o renovación.

Resultados

Pasto: dinámicas de construcción sin reglamentación patrimonial

La constitución de la curaduría de Pasto se realiza en 1997, pero para esta investigación solo se cuenta con una información fragmentada de los períodos de los curadores. La reglamentación que tenía la ciudad para este momento es el “Estatuto de desarrollo urbano 1986-1990 de Pasto” (acuerdo 7 de 1987) y el Plan de Ordenamiento 1985-2005 (Universidad Nacional de Colombia, 1985), que solo delimitaba el centro

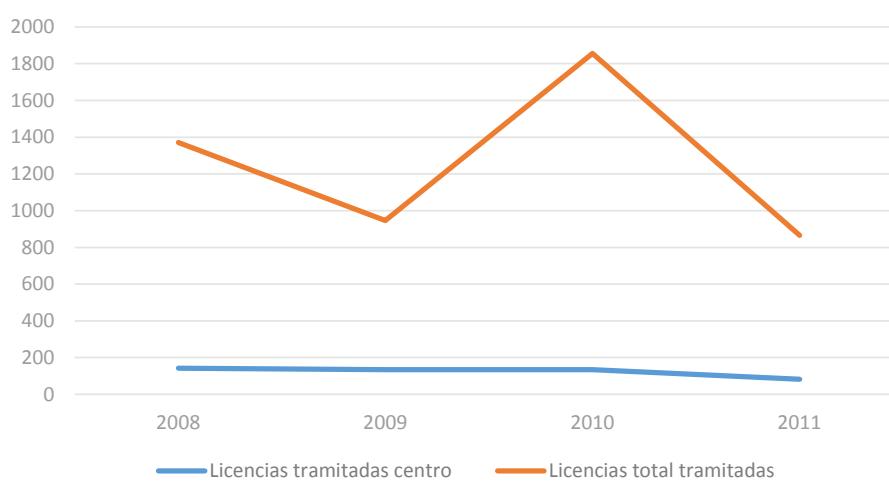


Figura 2. Licencias tramitadas en Pasto y centro histórico

- curadurías 1 y 2

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Pasto, 2002-2011.

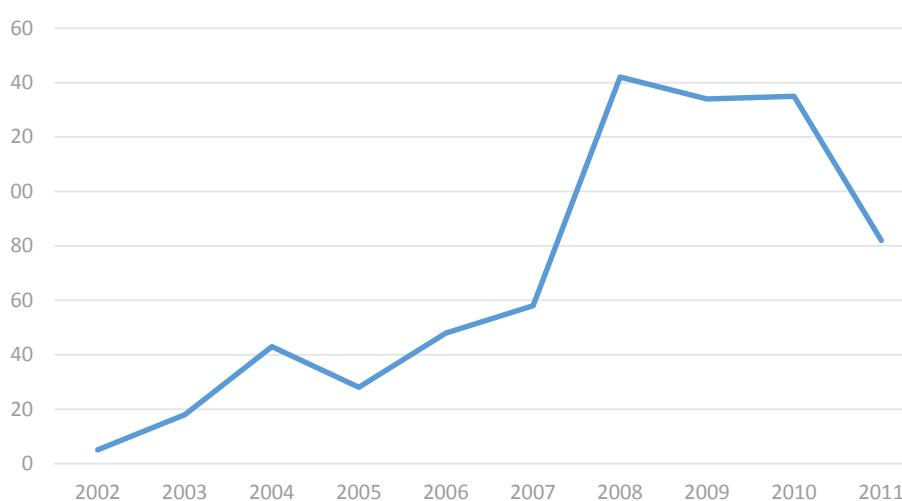


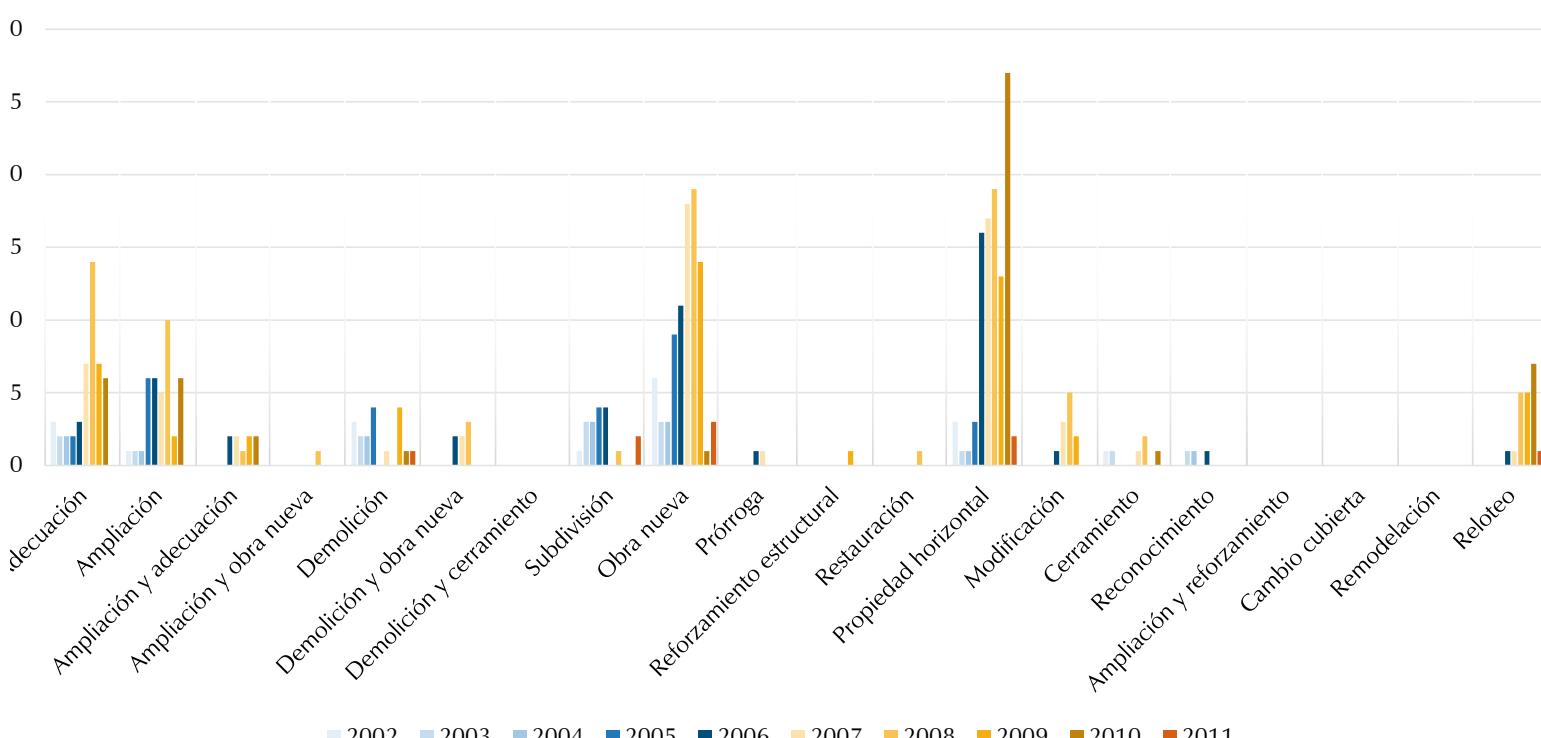
Figura 3. Licencias tramitadas en Pasto centro histórico

- curadurías 1 y 2

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Pasto, 2002-2011.

Figura 4. Tipo de licencias tramitadas en Pasto centro histórico

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Pasto, 2002-2011.



patrimonial. En la Figura 2 encontramos el total de licencias tramitadas en la ciudad frente a las que se tramitaron en el centro histórico. El porcentaje de licencias que se solicitaron en el centro en el periodo 2008-2011 fue del 10%, lo cual resulta considerablemente bajo por el porcentaje que representa en función del crecimiento de la ciudad, como se aprecia en la figura. El total de licencias tramitadas en la ciudad en el periodo analizado fueron 5.038 y las tramitadas en el centro fueron 494.

Lo que podemos apreciar es que las dinámicas en el centro tuvieron unos picos altos en el 2004 y 2008, con un descenso en el 2005 y retomando su incremento hasta el 2011¹ (Figura 2). El crecimiento de la ciudad en este periodo es significativo como se puede corroborar en la cartografía de esta época, y esto también se ve reflejado en los predios del centro.

Las licencias que más se tramitaron en el periodo analizado fueron para la propiedad horizontal (multifamiliares) y obra nueva, continuando con la adecuación, subdivisión y ampliación de inmuebles, como se observa en la Figura 3.

El periodo en que se desarrolló la obra nueva y la propiedad horizontal está entre 2005 y 2009, aunque tuvo un pico más alto en el 2010. A partir de este periodo se notó una disminución de las licencias tramitadas en el centro, posiblemente por los procesos de reglamentación del Plan Especial de Protección y Manejo (PEMP), según la Resolución 0428 (2012) (Figura 4). Es importante mencionar que la reglamentación patrimonial para el caso de Pasto se hizo efectiva en el 2012 a

1 La relación de los datos de las licencias tramitadas en el centro vs. las licencias tramitadas en el total de la ciudad, se tomaron de manera fragmentada del periodo 2008 a 2011, debido a que solo se contaba con una información total de las licencias tramitadas en este periodo.

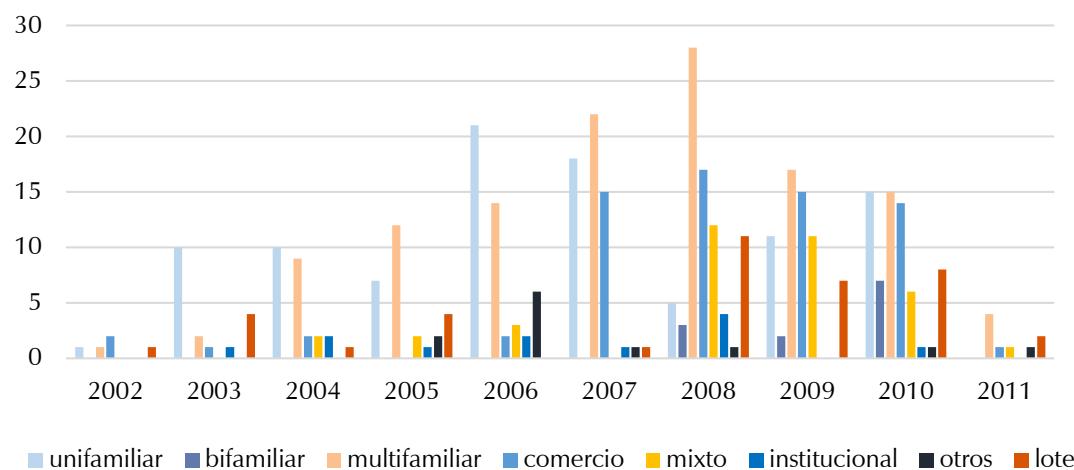


Figura 5. Usos de licencias tramitadas en Pasto centro histórico

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Pasto, 2002-2011.

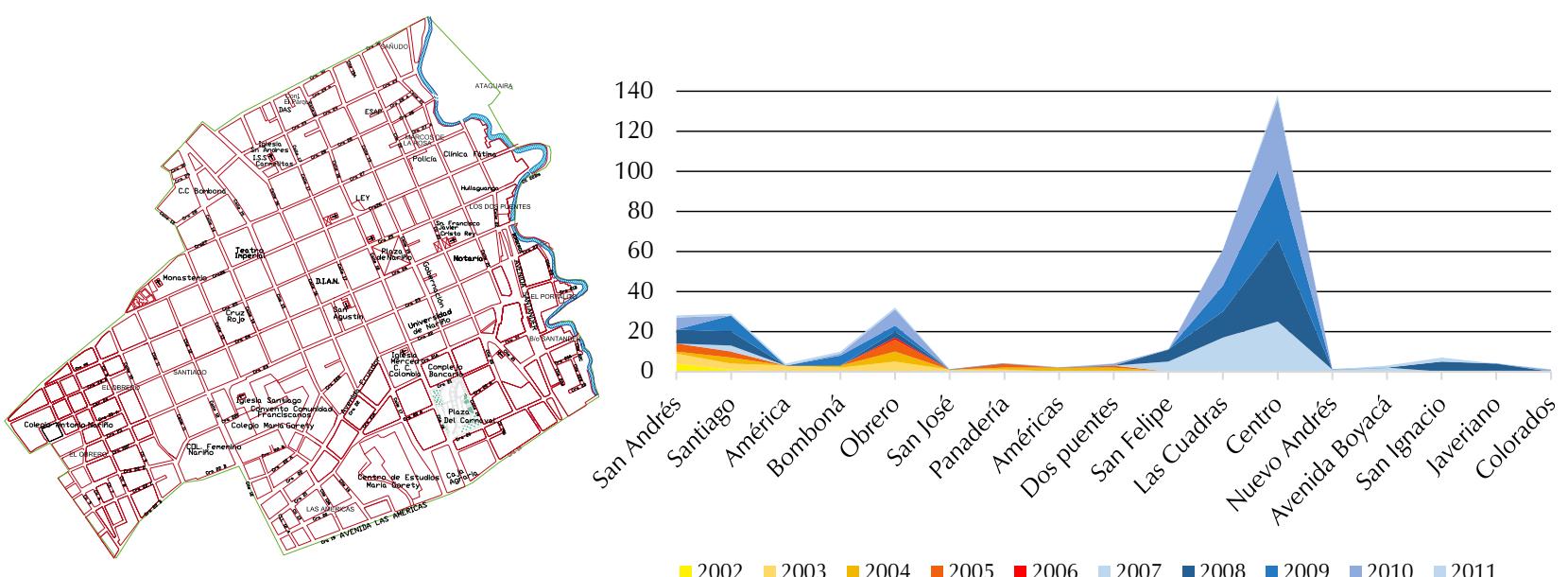


Figura 6. Sectores de licencias tramitadas en Pasto centro histórico

Fuente: Mapa comuna 1, Alcaldía de Pasto (2012). Elaboración propia con datos de las curadurías 1 y 2 de Pasto, 2002-2011.

través del PEMP ya que solo contaba con la declaratoria de sector patrimonial realizada en 1959.

Aunque se puede identificar que la demolición de inmuebles es baja, en todos los períodos se nota un incremento de la subdivisión de predios y el reboleo, configurando nuevos espacios para la edificación. Dentro de los trámites no se identifica la restauración como tipo de intervención, sino que se tramita la adecuación y la remodelación, situación que se enmarca en la no reglamentación del centro de la ciudad.

Las licencias tramitadas en su mayoría son para vivienda, pero se destaca que en el periodo 2005-2010 la vivienda multifamiliar se ha incrementado compitiendo en gran medida con la unifamiliar. El comercio es una constante en todos los períodos, primando siempre la vivienda (Figura 5).

Las actividades de tipo institucional se presentan en la gráfica, pero no son un elemento recurrente; la actividad de vivienda con comercio se encuentra en los diferentes años, pero es menor con respecto a los proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Los sectores de mayor dinámica son el centro de la ciudad, las Cuadras, cercano al río Mijitayo, y San Felipe; a una menor escala están los

sectores de Santiago, San Andrés, Bombona y Obrero. Vale resaltar que hasta el periodo analizado no se poseía reglamentación para el centro histórico y que el PEMP estaba en proceso de implementación (Figura 6).

El sector de la carrera 27 se encuentra en un proceso de renovación urbana con el fin de generar un anillo de circulación, este proceso se inició con el Plan Parcial Centro (Alcaldía de Pasto, 2005b), allí se describe como:

...un plan estructurador del sector central, para la recuperación y conservación del corazón de la ciudad, que regula las acciones e intervenciones urbanísticas para la recuperación y ampliación del espacio público, la conservación y reciclaje de los recintos patrimoniales y dando los lineamientos para iniciar un proceso paulatino de desarrollo del sector, a través de proyectos nuevos de renovación y redensificación del área de influencia (p. 54).

En este momento se encuentra en expropiación y demolición de predios, generando un límite del borde norte del centro histórico de Pasto. Siendo este proceso de renovación un elemento dinamizador de nuevas edificaciones, conlleva cambios en la dimensión de la vía e incremento de las alturas del nuevo borde configurado. Este proyecto se incorporaría dentro de los proyectos

propuestos desde el PEMP (Resolución 0428 de 2012). El valor patrimonial por el cual fue designado Pasto como patrimonio nacional ha perdido en gran medida sus edificaciones, pero se sigue constituyendo como un centro activo, elemento por valorar en la permanencia de sus habitantes.

Popayán: con reglamentación patrimonial conservacionista, con límites a las dinámicas de construcción

La curaduría inició sus labores en 1997, pero se cuenta con información desde el 2006, debido a que cada curador tiene un periodo de 5 años como máximo y no se hace una consolidación de la información anterior. Popayán estableció reglamentación mediante el Acuerdo municipal 29 de 1997, apoyada por los centros filiales del Consejo de Monumentos Nacionales, con la Resolución 002 de 1990.

Los centros filiales² toman las mayores decisiones dentro de las intervenciones en el centro histórico de la ciudad. En especial, la seccional Cauca planteó divergencias con Planeación Municipal por no tomar en cuenta sus criterios. Adicionalmente, los proyectistas son miembros de la filial, lo que hace más conflictiva la situación.

En el Acuerdo 29 se estableció la norma para los sectores homogéneos existentes dentro del centro histórico y se definieron las categorías de intervención: conservación integral, especial, tipológica, parcial, restructuración, obras nuevas y de conservación ambiental. Estas categorías son un complemento a los niveles que se habían establecido de manera general en el Acuerdo 15 de 1984.

La reglamentación anterior a 1997 permitió una alta densificación sobre la ocupación de los centros de manzana y la fragmentación predial, generando incompatibilidades en relación con el lenguaje arquitectónico tradicional. Conservar este lenguaje tradicional ha ocasionado que se confundan las construcciones contemporáneas con las tradicionales, afectando una lectura clara con relación al centro de la ciudad. Después del terremoto de 1983, que repercutió en muchas de sus edificaciones, Popayán presentó en los años siguientes varios lotes vacíos (Banco Interamericano de Desarrollo, 1984).

También se estableció una normativa general para todos los predios, consecuente con las características de los sectores homogéneos identificados como Centro Monumental, Occidental, Oriental y Norte del Centro Histórico.

La reglamentación del Centro Histórico (Resolución 2432 de 2009) mencionaba algunos apar-

tes que son importantes de analizar, en función del estado en que se encuentran:

Artículo 27. Centros de Manzana existentes en el sector reglamentado deberán conservarse como áreas verdes y su vegetación deberá preservarse e incrementarse. La dimensión de las manzanas realizadas en la Colonia, han sido una gran problemática por su mal aprovechamiento, debido a que muchas de ellas se han densificado y han perdido ser uno de los pulmones ambientales de la ciudad. Esto a su vez se liga con el artículo 29 sobre las condiciones de habitabilidad de los espacios pues requieren iluminación y ventilación (Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, 2009).

Otra de las grandes problemáticas del centro histórico se refiere a los parqueaderos, los cuales se encuentran enlazados con los criterios de intervención y uso (Alcaldía Popayán, 1998)³. Dentro de los programas que contempla la norma está el de desestimular la circulación de vehículos por el centro de la ciudad. Para ello se identificaron unos sectores aptos para parqueaderos e incentivos para las personas que los propongan en los bordes del centro de la ciudad (Alcaldía Popayán, 1998)⁴.

En cuanto a los criterios de intervención en los diferentes sectores se realiza una normativa minuciosa en función de los proyectos que se tienen en el centro de la ciudad, entre ellos se incluyen:

Conservación especial: son aquellos inmuebles que fueron construidos en reemplazo de otros desaparecidos por causa del terremoto de 1983 y que se construyeron repitiendo las características de ocupación, volumetría y distribución espacial de los inmuebles desaparecidos (art. 45).

Conservación tipológica: son los inmuebles que poseen reconocidos valores arquitectónicos, técnicos, históricos y de paisaje urbano y, por tanto, forman parte de la memoria de la ciudad, y por medio de los cuales es posible reconocer el desarrollo urbano de Popayán en el tiempo⁵ (Acuerdo 30, 1997).

3 Resolución 0786 de 1998, artículo 33. "Parqueaderos: el número mínimos que deberán disponerse según la categoría de intervención y el uso serán: en predios de conservación integral y tipológica: no se exigirán; en predios de conservación parcial, restructuración y obras nuevas: en vivienda un estacionamiento; comercio un estacionamiento por cada 60 m de construcción, en los hoteles deberán disponer de un estacionamiento por cada dos habitaciones; institucional, un estacionamiento por cada 50 metros cuadrados de construcción".

4 Resolución 0786 de 1998, artículo 127. "Para incentivar el traslado de parqueaderos que funcionan en los lotes vacíos: los propietarios de los parqueaderos que funcionan en lotes vacíos del centro histórico, deberán pagar en adelante y en forma indefinida un impuesto de industria y comercio calculado sobre la tarifa del 10 por mil".

5 Dentro de las normas de conservación tipológica se establece que en la adecuación de estos inmuebles no se permitirá la partición de espacios estructurales tales como zaguanes, circulaciones, galerías y patios. En el caso de que ya se encuentren varios copropietarios se compartirá sin permitir la partición (arts. 60, 67). Este tipo de medidas debía implementarse en el centro de la ciudad, puesto que dichos inmuebles presentan una de las mayores fragmentaciones de predios.

2 Los centros filiales del Consejo Nacional de Monumentos realizan el apoyo técnico en la preservación de los bienes muebles e inmuebles de la nación a nivel departamental.

Para las obras nuevas se establece que deben tener un lenguaje contemporáneo, diferenciándose de las construcciones tradicionales (art. 78); adicionalmente, deben incluir el análisis del perfil de la calle, los materiales y el color de las fachadas; en el caso de proponer otro color diferente del blanco, requerimiento de calas estratigráficas de inmuebles tradicionales para el cambio de color, en función de los criterios del centro histórico de la ciudad. La reglamentación del centro histórico de Popayán está encaminada a los planes y programas que posee para su recuperación. Esta medida está en función de su patrimonio, y con ello ve como puntos articuladores los espacios públicos, entre estos los parqueaderos, proyectos especiales como el Parque Caldas, Río Molino, la reubicación de algunos usos incompatibles, la reubicación de los vendedores ambulantes (centro comercial Anarkos), y la visión del centro de la ciudad en su contexto con el análisis de sus perfiles y el estudio de color.

Se adoptó el Acuerdo 7 de 2002; según los elementos analizados en el PEMP, se incurrió en imprecisiones en la valoración del patrimonio, donde primaba la norma sobre el patrimonio monumental. También se excluyeron de la conservación ambiental el sector del río Ejido. Algo que en la norma marca son las actividades de tipo comercial y educativo, dejando el uso residencial en último lugar, situación que contribuiría a la pérdida de la vivienda en el sector.

La Corporación Autónoma Regional del Cauca evalúa el plan de ordenamiento territorial del 2000 y menciona sobre la obra nueva:

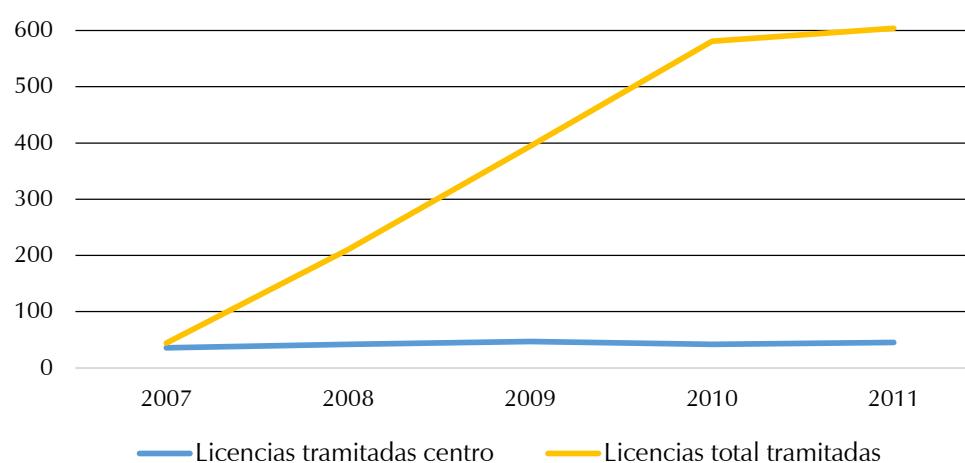
Los resultados de la reconstrucción a través de obras nuevas han sido contradictorios: elementos aislados de excepcional importancia y valores ambientales, de conjunto muy significativo, se enfrentan a las banalidades de los locales comerciales, las ventas, los restaurantes, las oficinas, los hoteles y garajes en un "estilo Popayán" que no representa la autenticidad del pasado, ni se proyecta hacia el futuro, dejando en cambio una imagen pobre y equivoca del presente, un enigma de las próximas generaciones, que no sabrán reconocer lo auténtico de lo falso. Se ha realizado una restauración externa que no ha respetado los tradicionales usos de vivienda y se ha construido una arquitectura especulativa, de puertas para adentro, que se desentiende por completo de la actividad participativa del vecindario (Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, 2009, p. 145).

A partir de esta norma, el centro histórico ya contaba con cuatro perímetros diferentes dados en: 1959, 1964 (Acuerdo 12), 1984 (Acuerdo 15) y 1994, afectando las dinámicas de conservación. La relación de las licencias tramitadas entre el 2007-2011 con respecto a la ciudad es bastante baja, se encuentra en el 6,6%, promedio que es el más bajo de las tres ciudades analizadas (Figura 7). Las licencias totales tramitadas en la ciudad son de 1834, correspondiendo al centro histórico 129 de ellas.

Dentro de las licencias tramitadas en el centro se ha registrado un incremento con su pico más alto en el 2009 y, aunque tuvo un descenso leve, se mantuvo hasta el 2011. Dentro de las dinámicas de construcción, la de Popayán es la más baja en las tres ciudades, en una relación de 1 a 4 con respecto a las licencias que se tramitan (Figura 8).

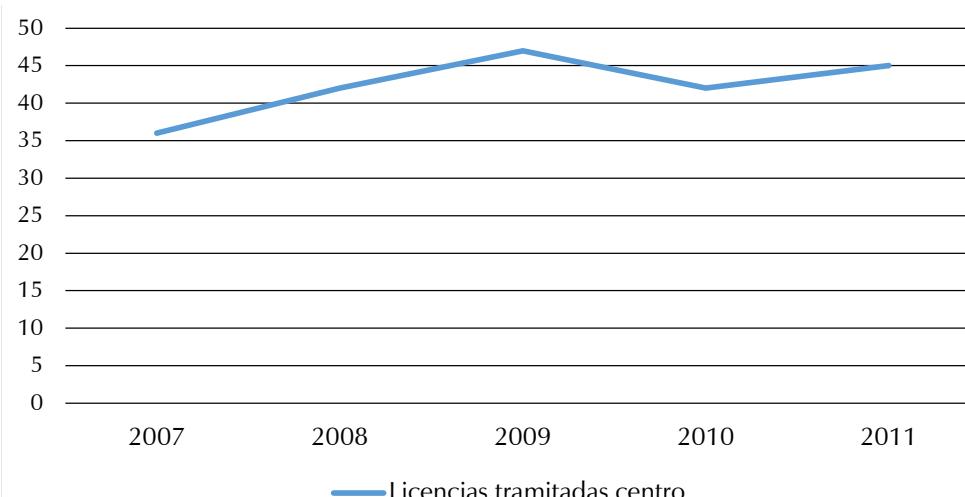
► Figura 7. Licencias tramitadas en Popayán y centro histórico

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Popayán, 2007-2011.



► Figura 8. Licencias tramitadas en Popayán centro histórico

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Popayán, 2007-2011.



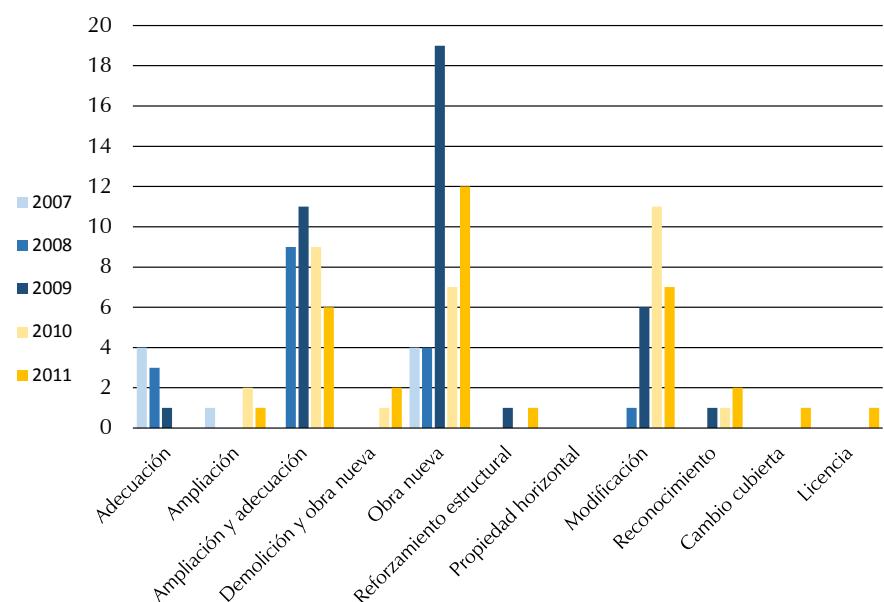


Figura 9. Tipo de licencias tramitadas en Popayán centro histórico

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Popayán, 2007- mayo 2011.

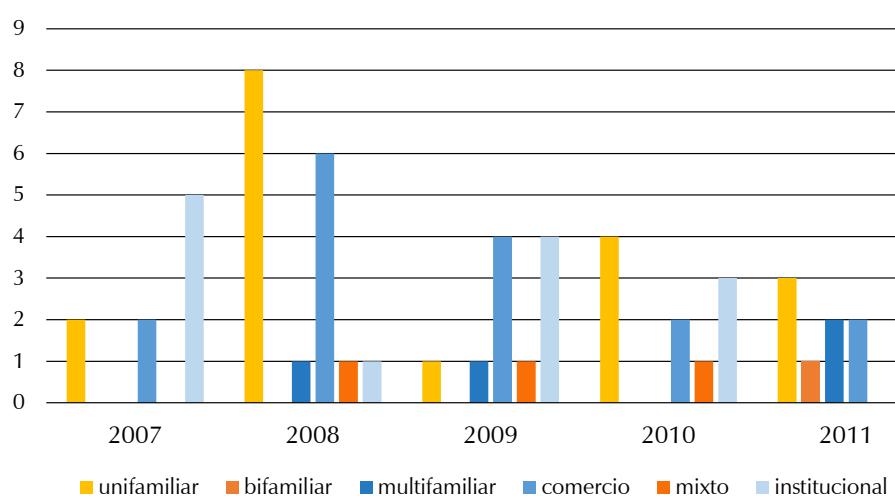


Figura 10. Usos de licencias tramitadas en Popayán centro histórico

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Popayán, 2007- mayo 2011.

Las licencias tramitadas son para obras nuevas en la periferia del centro de la ciudad y ampliaciones, modificaciones y adecuaciones en el sector central. Un elemento importante es el reforzamiento estructural, medida que dentro de este periodo no es muy notoria, a pesar de encontrarse la ciudad en una zona de gran peligrosidad sísmica (Figura 9). La normativa de carácter restrictivo ha generado que las dinámicas de construcción sean bajas con respecto a la ciudad, y que el tipo de licencias que se tramitan se limite en gran medida a obras de adecuación, ampliación y modificación.

Los usos que se tramitan son vivienda, comercio e institucional. Estas actividades tuvieron un crecimiento en el periodo 2007-2008, pero se nota un descenso en todas las licencias tramitadas desde el 2009; coyunturalmente, la reglamentación del PEMP (2009) rige desde este momento⁶ (Figura 10).

La dinámica de construcción de las ciudades está asociada a la permanencia dentro de estas, lo cual es la medida para confrontar su continuidad

en el lugar. Esto se ve reflejado en la disminución de la vivienda, Oscar Borrero señala al respecto:

Por otra parte, en ciertas zonas centrales (o de aglomeraciones intensivas y consolidadas de actividades económicas) que presentan síntomas de deterioro económico o físico, su renovación urbana como resultante de inversiones del Estado o de los particulares, puede hacer que en un momento dado la tasa negativa que venían registrando se frene y durante un tiempo se obtengan nuevas tasas positivas de valorización para luego continuar a un ritmo similar a la inflación durante el periodo que dure el efecto de la renovación (2010, p. 28).

Aunque el centro no presenta deterioro, la actividad se ha desplazado. Dado que Popayán posee en una gran dinámica regional por ser un punto de paso para el sur del país, este proceso de crecimiento en los últimos años ha ocasionado límites entre el centro y las zonas de mayor actividad de vivienda y comercial en su periferia, generando una asimetría entre el centro histórico y la ciudad.

Existe una ruptura dentro de la continuidad histórica de la ciudad debido a la memoria construida a partir de los terremotos, denominando la temporalidad en que se desarrolló el centro de la ciudad y los límites que posee en función de su periferia. La idealización del sector plantea unas dinámicas turísticas e institucionales que se marcan como actividades que propician su conservación. Así mismo, se observa una gran disminución de las licencias, tanto como del uso de la vivienda, siendo esta última desde el 2009 una prioridad por incentivar dentro del centro histórico con el PEMP.

Tunja: transformación de sus edificaciones a partir del abandono

La implementación de las curadurías en 1995 se acompañaría, en el caso de Tunja, de la reglamentación del Decreto 311 de 1995, cuya ejecución tuvo un incremento de las licencias tramitadas en los dos primeros años de funcionamiento, pero la crisis económica que sufrió el país se evidenció en todos campos, en especial en la construcción.

La curaduría 1 inició sus labores en 1996 y a los dos años empezó sus labores la curaduría 2. Las licencias tramitadas en la ciudad son 3.518 siendo 554 para el centro histórico. Dentro de la actividad de las dos curadurías se observa un ascenso de las licencias tramitadas en el 2003, siendo más evidente el incremento en el resto de la ciudad, con respecto al centro. El porcentaje de las edificaciones tramitadas en el centro de la ciudad es del 15%, siendo la más alta de las tres ciudades, como se aprecia en la Figura 11. En el centro de la ciudad, el periodo más constante de licencias tramitadas se encuentra entre el 2002-2008, se nota un descenso importante en el 2009 y tiene un pico pequeño de incremento en el 2010, esto basado en las dinámicas aceleradas que ha tenido el sector contiguo al centro comercial Unicentro.

6 La información concerniente a los usos tramitados para el centro de la ciudad se tomó solamente de la Curaduría 1.

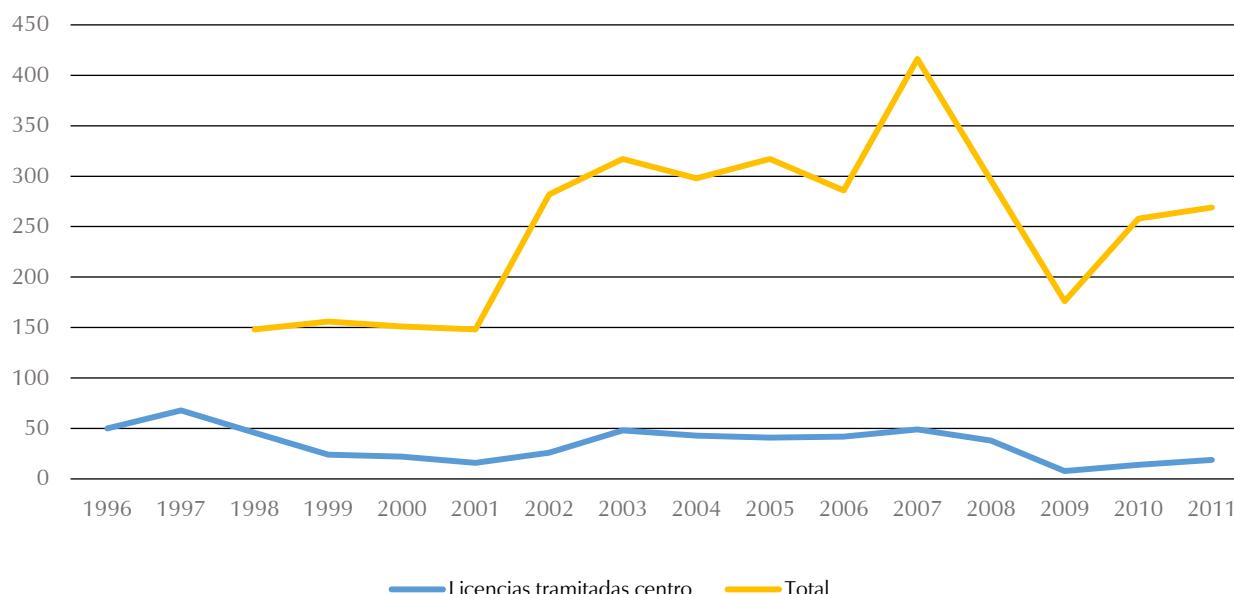


Figura 11. Licencias tramitadas en Tunja y centro histórico, curadurías 1 y 2

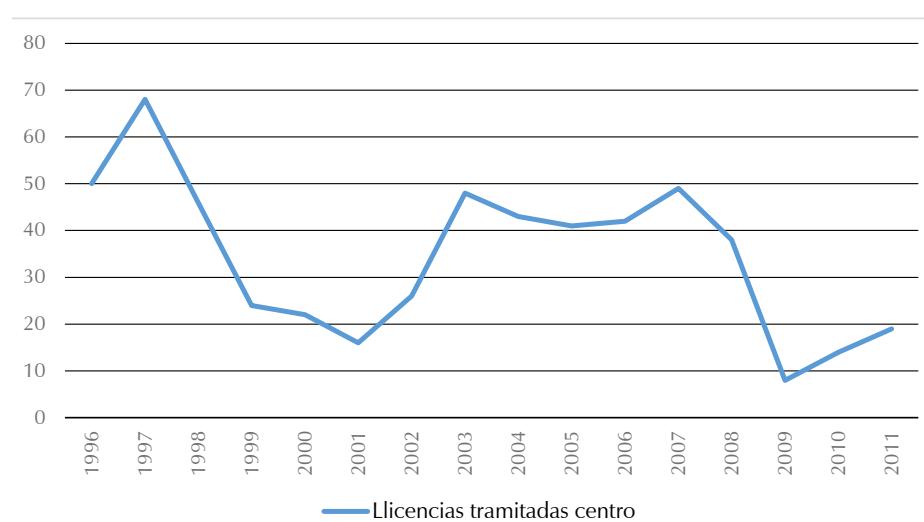
Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Tunja, 2002- 2011.

La gerente de la Cámara de la Construcción, Martha Esperanza García A. menciona que en el 2007 Tunja:

...sigue liderando la actividad en el departamento, siendo el sector norte de la ciudad el que jalona el crecimiento. [...] Para el presente año, Tunja mantiene 52 proyectos con oferta disponible con 1625 unidades, 546 corresponden a vivienda de interés social y 1079 a otro tipo de vivienda. [...] El comportamiento de compra obedece más a factores coyunturales como la construcción del centro comercial Unicentro; sin que corresponda a una dinámica lógica y ajustada a las diferentes variables, que determinan con cierta precisión, sus necesidades y las tendencias de la demanda (2009, p. 3).

Un elemento interesante tanto en Pasto como en Tunja es que aún son centros vivos y esto se refleja en las dinámicas de oferta de vivienda tramitadas en el centro. La solicitud de vivienda se da, en el caso de Tunja, para vivienda unifamiliar y en una menor escala multifamiliar. Para Pasto se incrementó la vivienda multifamiliar. Estas dos opciones de vivienda son acompañadas por el comercio.

En los primeros años de las curadurías hay un fenómeno evidente, que es la cuantificación de edificaciones que se encuentran en abandono y las que tramitan licencias de demolición. La norma del centro histórico permite dinámicas de construcción en edificaciones, de reestructuración e intervenciones consentidas en inmuebles de conservación integral o intervención restringida previa autorización de la filial de monumentos (Figura 12). Esto ha ocasionado que inmuebles que se encuentran dentro de la categoría de conservación arquitectónica o contextual inicien un



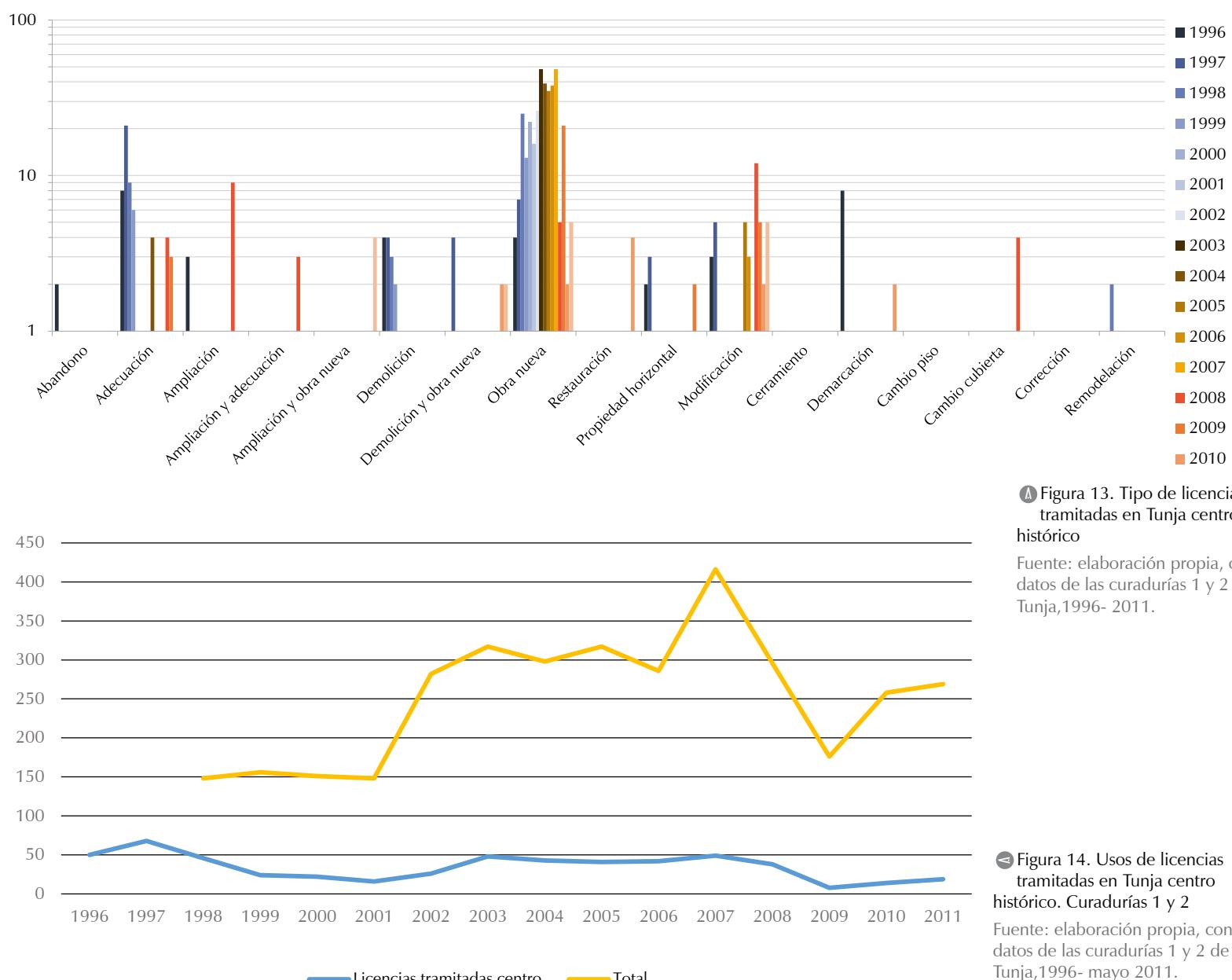
proceso de abandono, hasta culminar con la solicitud de demolición de la edificación.

Al analizar las licencias tramitadas en las tres ciudades, Tunja es la que posee un porcentaje mayor, con 15%, con respecto al centro histórico, contando con las normas urbanas y patrimoniales; le sigue Pasto con un 10%, que solo contaba con la norma urbana pues su primera reglamentación patrimonial se daría en el 2012, con gran pérdida de su patrimonio, y Popayán la más baja, con un 6,6%, con una norma urbana y patrimonial tan estricta que expulsó la vivienda. Es importante mencionar la relación entre la norma y los intereses de sus habitantes, que incide en la permanencia o no de estos sectores.

En estos dieciséis años de las curadurías se nota una constante con las obras nuevas, pero también se encuentra el fenómeno de la legalización de ampliaciones o modificaciones de inmuebles que solicitaron licencia para un determinado tipo de obra y realizaron otra, como se observa en la Figura 13. Esto se evidencia a través de la planimetría tramitada en curaduría y la obra culminada, con un índice de construcción

Figura 12. Licencias tramitadas en Tunja centro histórico

Fuente: elaboración propia, con datos de las curadurías 1 y 2 de Tunja, 2002- 2011.



mayor, en algunos casos sin ser perceptibles al exterior debido a las pendientes con que cuenta la ciudad (Figura 13).

Otro fenómeno que se está presentando en el centro es el abandono de los teatros y algunas universidades que han construido sus sedes campestres al norte de la ciudad, ocasionando deterioro de sus edificaciones o la pérdida de los usuarios. De acuerdo con Borrero,

La descentralización paulatina de las áreas comerciales y de servicios hacia otros sectores de la ciudad ha hecho que aparezca otra “Cumbre” de precios similares a las del centro en ciertas áreas de la ciudad. La tensión vial entre estos focos y el efecto comunicante que se genera a lo largo de las vías que los unen, así como en sus alrededores inmediatos, harán que el modelo tienda a parecerse a una “Cordillera” de precios en sus ejes (2010, p. 22).

La creación de nuevos centros como el centro comercial Unicentro, en este caso, ha ocasionado nuevas dinámicas en la ciudad, afectando inicialmente al comercio del centro tradicional y las rutinas culturales que se focalizan ahora dentro del centro comercial, como se mencionó, con el abandono de los teatros y cines.

El uso de mayor dinámica es la vivienda, aunque ha sido fluctuante; se presenta el doble uso de vivienda con comercio y, en una menor escala, las dinámicas de tipo institucional (Figura 14).

Con respecto a Tunja podemos concluir que posee unas buenas dinámicas de construcción en el centro histórico, pero el fenómeno que originan las nuevas edificaciones es causado a partir del abandono de los predios. Esto ha sido ocasionado por una norma que no plantea alternativas para las edificaciones catalogadas como conservación integral y arquitectónica.

Conclusiones

El gran interrogante por resolver —conservar o renovar— sigue siendo el dilema, pero la reflexión es conservar y transformar con el fin de contar una historia en un tiempo real, que demuestre sus períodos de riqueza o decadencia a través de su arquitectura, pero que no se quede detenida en el tiempo por una ilusión idílica, obviamente respetando la apropiación de sus habitantes como elemento vivo.

Con referencia a lo anterior se puede concluir, dentro del análisis en función de las licencias urbanísticas, que en las tres ciudades la tendencia es a la conservación de la vivienda con el objetivo de mantener las características de centro vivo. La norma rígida que observamos en Popayán ha conservado la lectura tipológica colonial del centro, expulsando la vivienda. Pasto se conserva como centro vivo, con buenas dinámicas de construcción, pero ha perdido gran parte de sus edificaciones, por la falta de reglamentación patrimonial. Por su parte, Tunja supera las dinámicas de construcción de las tres ciudades, se conserva como un centro vivo, pero dichas dinámicas están aletadas por el abandono de las edificaciones.

Se observa, pues, que la norma urbana y patrimonial es interpretada de forma particular, afectando los centros patrimoniales. La incidencia de la norma se refleja en los trámites realizados ante curaduría, a través de las licencias de construcción. En el caso de tres ciudades de tipo patrimonial, con características similares, como Popayán,

Pasto y Tunja, se evidenció que en las licencias tramitadas en los últimos años primó la norma urbana sobre la norma patrimonial. Es aquí donde surgen nuevos interrogantes sobre tener un centro histórico con una normativa estricta, pero deshabitado y caracterizado como un centro histórico homogéneo, con un porcentaje bajo en inmuebles de conservación integral original (Popayán); una norma inexistente, con un centro histórico totalmente transformado, con inmuebles de conservación integral mínimos (Pasto), o, como en el caso de Tunja, donde se mantiene un porcentaje considerable de edificaciones de conservación patrimonial, donde el estado de ruina ha sido el medio para su transformación. Por tal razón, una norma flexible, concertada con la comunidad, conlleva una permanencia de sus habitantes y, por ende, una preservación de los inmuebles. De esta manera, los entes nacionales y municipales deben construir una norma que no solo plantea cargas sino beneficios para estos sectores declarados patrimonio nacional.

Referencias

- Acuerdo 12 de 1964 [Concejo Municipal de Popayán]. Por el cual se aprueba el plan regulador de Popayán y se dicta el código de urbanismo.
- Acuerdo 15 de 1984 [Concejo Municipal de Popayán]. Por el cual se establecen normas y reglamentos para la preservación del centro histórico de la ciudad de Popayán.
- Acuerdo 29 de 199 [Concejo Municipal de Popayán]. Por el cual se adopta la reglamentación del Centro Histórico, la Periferia Sur del centro histórico y el área de protección del centro histórico de Popayán y se dictan otras disposiciones. 30 de diciembre de 1997. Recuperado de <http://concejodepopayan.gov.co/wp-content/uploads/2015/12/ACUERDO-NUMERO-29-DE-DICIEMBRE-DE-1997.pdf>
- Acuerdo 30 de 1997 [Concejo Municipal de Popayán]. Por el cual se reglamenta el centro histórico, la periferia sur y el área de protección de Popayán, Cauca.
- Acuerdo 7 de 1987 [Concejo Municipal de Pasto]. Por el cual se adopta el estatuto de desarrollo urbano 1986-1990 de Pasto.
- Acuerdo 7 de 2002 [Concejo Municipal de Popayán]. Por el cual se reglamenta el centro histórico de Popayán, y se dictan otras disposiciones. 05 de agosto de 2002. Recuperado de http://popayan-cauca.gov.co/apc-aa-fil es/38396130633438343962333237303236/Microsoft_Word__ACUERDO_07_2002_CENTRO_HISTÓRICO_1_.pdf
- Alcaldía de Pasto (2005a). *Plan de ordenamiento territorial*. Pasto: Alcaldía de Pasto.
- Alcaldía de Pasto (2005b). *Plan Parcial centro*. Pasto: Alcaldía de Pasto.
- Alcaldía de Pasto (2012). *Mapas de Pasto. Comuna 1* [Plano] Recuperado de: http://www.pasto.gov.co/index.php/component/phocadownload/category/12-mapas?download=1254:comuna_1
- Alcaldía de Popayán (1998). *Documento Ejecutivo del Plan de ordenamiento territorial de Popayán 1983-1998*. Popayán: Alcaldía de Popayán.
- Banco Interamericano de Desarrollo (1984). *Popayán region earthquake reconstruction*. Ginebra: Naciones Unidas.
- Borrero, O. (2010). *Formación de los precios del suelo urbano*. Medellín: Lincoln Institute of Land Policy. Educación a distancia. Programa para América Latina y el Caribe. Recuperado de http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Formacion_Precios_Suelo-Borrero-Oscar-2000.pdf
- Buitrago Campos, L. (2009). El caso de las ciudades intermedias patrimoniales en Colombia. Una visión a partir de las políticas públicas. *Revista de Arquitectura*, 11(1), 41-56. Recuperado de http://editorial.ucatolica.edu.co/ojsucatolica/revistas_ucatolica/index.php/RevArq/article/view/741
- Decreto 311 de 1995 [Concejo Municipal de Tunja]. Por el cual se adopta la reglamentación urbana para la ciudad de Tunja y se dictan otras disposiciones. 18 de mayo de 1995.
- Decreto Reglamentario 564 de 2006 [Alcaldía de Bogotá]. Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expedirán otras disposiciones. Diario Oficial, 46192. 24 de febrero de 2006. Recuperado de: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=19163>
- García A., M. E. (2009). Editorial. *Revista dónde vivir*, 9 (1), 1.
- Ley 163 de 1959 [Congreso de Colombia]. Por la cual se dictan medidas de defensa y con servación del patrimonio histórico artístico y monumental de la nación. *Diario Oficial* 30139.
- Mora, J. C. (2011). *Derecho urbano*. Bogotá: Edición Leyer.
- Morcillo, P. P. (2007). *Derecho urbanístico colombiano. Historia, derecho y gestión*. Bogotá: Temis.
- Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) (2009). *Plan Especial de Manejo y Protección del sector antiguo de Popayán, declarado bien de interés cultural de ámbito nacional. Resolución 2432 de 2009*. Bogotá D.C.: Ministerio de Cultura.
- Resolución 002 de 1990 [Consejo de Monumentos Nacionales, Concejo Municipal de Popayán]. Sobre los Consejos Filiales de Monumentos. 7 de junio de 1990.
- Resolución 0428 de 2012 [Ministerio de Cultura]. Por la cual se adopta el plan especial de manejo y protección del sector antiguo de Pasto (PEMP) declarado bien de interés cultural. 12 de marzo del 2012.
- Resolución 0786 de 1998 [Ministerio de Cultura]. *Por la cual se delega una función*.
- Resolución 2432 de 2009 [Ministerio de Cultura]. Por el cual se adopta el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del sector antiguo de Popayán, declarado bien de interés cultural de ámbito nacional. 24 de noviembre de 2009. Diario oficial 47684. Recuperado de <http://www.mincultura.gov.co/planes-y-programas/Planes/planes%20especiales%20de%20manejo%20y%20protección%C3%B3n/Documents/Diario%20oficial%2047684%20PEMP%20Popay%C3%A1n.pdf>
- Universidad Nacional de Colombia (1985). *Plan de Ordenamiento y Desarrollo de Pasto 1985-2005*. Pasto: UNAL.



PAG. 6

Estructura de indicadores de habitabilidad del espacio público en ciudades latinoamericanas

Structure of indicators of public space habitability in Latin American cities

Pablo Páramo, Andrea Burbano, Diana Fernández-Londoño

PAG. 27

Além do público/privado

Intervenções temporárias e criação de espaços coletivos no Rio de Janeiro

Más allá de lo público y lo privado. Intervenciones temporales y creación de espacios colectivos en Río de Janeiro

Beyond the public and the private. temporary interventions and the creation of collective spaces in Rio de Janeiro

Adriana Sansão-Fontes, Aline Couri-Fabião

PAG. 40

Conservar o renovar: dinámicas de construcción en el centro histórico de tres ciudades intermedias patrimoniales

Una mirada a través de las licencias urbanísticas

To preserve or to renovate: Construction dynamics in the historic center of three intermediate-sized heritage cities. A look through urban planning permits

Lida Buitrago-Campos

PAG. 50

El paisaje del hábitat horizontal:

la Unidad del Tuscolano en Roma y el Poblado de Entrevías en Madrid

The landscape of horizontal habitats: The Tuscolano Unit in Rome and the Village of Entrevías in Madrid

Federico Colella

PAG. 60

Evolución paralela del relato filmico y la arquitectura de los cines entre 1900 y 1930

Atención especial al caso español

Parallel evolution of cinematographic stories and the architecture of cinemas between 1900 and 1930, with a special attention to the Spanish case

Ana C. Lavilla-Iribarren

PAG. 71

El plan, acto mesiánico del proyectista
La situación histórica del diseño en la utopía modernizante

The plan, a messianic act of the project architect. The historical situation of design in the modernizing utopia

Valentina Mejía-Amézquita, Adolfo León Grisales-Vargas

PAG. 82

Resiliencia a inundaciones: nuevo paradigma para el diseño urbano

Flood resilience: A new paradigm for urban design

Resilience to flooding: new paradigm to urban design

Luis Fernando Molina-Prieto

PAG. 95

Acceso solar en la arquitectura y la ciudad
Aproximación histórica

Solar access in architecture and the city. Historical approach

Ricardo Franco-Medina, Pedro Juan Bright-Samper

PAG. 107

Campus universitario sustentable

Sustainable university campus

Lina Johanna Zapata-González, Andrés Quiceno-Hoyos,
Luisa Fernanda Tábares-Hidalgo

PAG. 120

La crítica arquitectónica como objeto de investigación
[La critique architecturale, objet de recherche]

Architectural criticism as an object of research

Hélène Jannière

Traductores: Andrés Ávila-Gómez, Diana Carolina Ruiz



CULTURA Y ESPACIO URBANO
CULTURE AND URBAN SPACE

PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y
URBANO
ARCHITECTURAL AND URBAN
PROJECT

TECNOLOGÍA, MEDIOAMBIENTE Y
SOSTENIBILIDAD
TECHNOLOGY, ENVIRONMENT
AND SUSTAINABILITY

DESDE LA FACULTAD
FROM THE FACULTY

TEXTOS
TEXTS



La Revista de Arquitectura es de acceso abierto, arbitrada e indexada y está presente en:



Revista de Arquitectura Universidad Católica de Colombia



@RevArqUCATOLICA

