

2015

Plan piloto para una gestión participativa en renovación urbana caso Santa Bárbara Colonial

Daniel Fernando Sandoval González
Universidad de La Salle, Bogotá

Follow this and additional works at: <https://ciencia.lasalle.edu.co/arquitectura>



Part of the [Architecture Commons](#)

Citación recomendada

Sandoval González, D. F. (2015). Plan piloto para una gestión participativa en renovación urbana caso Santa Bárbara Colonial. Retrieved from <https://ciencia.lasalle.edu.co/arquitectura/826>

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Arquitectura by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

RENOVACIÓN URBANA

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana
caso Santa Bárbara Colonial

Daniel F. Sandoval G.

Síntesis

La Renovación Urbana es un tratamiento dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial de las ciudades que busca generar un aprovechamiento del suelo sobre las zonas que padecen de un deterioro físico proveniente de problemas sociales y económicos, por lo tanto se busca una reactivación que genere mayores ingresos económicos a la zona y mejore su estado físico, promoviendo proyectos de infraestructura que satisfagan las necesidades de la zona y que pueda atraer nuevos pobladores. Aunque dicho tratamiento según la Ley 388 de 1997 busca además de mejorar física y económicamente el lugar, tiene como objetivo social mejorar la calidad de vida de los moradores y propender por su estabilidad, aunque en la realidad la forma más fácil de llevar a cabo Renovación Urbana es desplazar a los moradores para atraer habitantes de recursos más altos que logren acceder a los inmuebles que se realizan generando gentrificación y ruptura dentro del tejido social y afectación a las dinámicas de los moradores históricos, así entonces los proyectos se están generando con vacíos de gestión social dentro de la norma que afectan y preocupan a los habitantes moradores que viven en zonas con este tratamiento.

PALABRAS CLAVE

Renovación Urbana, Moradores, Gentrificación, Gestión Participativa

URBAN RENEWAL

Pilot Plan for participatory management in Urban Renewal

case Santa Barbara Colonial

Daniel F. Sandoval G.

Abstract

Urban Renewal is a treatment within the Land Management Plans of the cities that seeks to create a land use for areas suffering from a physical impairment from social and economic problems, therefore a higher income generating reactivation seeks economic zone and improve their physical fitness by promoting infrastructure projects satisfascan the needs of the area and can attract new settlers. Although such treatment according to Law 388 of 1997 also seeks to improve physically and economically the place, whose corporate objective is to improve the quality of life for residents and work for its stability, aunque in reality the easiest way to accomplish Renewal Urbana is displacing the inhabitants to attract senior citizens to gain access to resources that properties that are performed generating gentrification and rupture in the social fabric and impact on the dynamics of historical inhabitants, so then the projects are generating gaps in management within the social norm that affect and concern the inhabitants residents living in areas with this treatment

Keywords

Urban Renewal Dwellers, Gentrification, participatory management

Introducción

Las ciudades son el resultado de una aglomeración de distintas dinámicas, culturas y espacios que a medida que el tiempo va pasando estas van transformándose internamente por medio de la variación de sus usos (grafico 1), ordenamientos territoriales y de la oferta que la población demanda, actualmente la sobrepoblación ha sido una gran afectación para las ciudades, esto debido al desplazamiento interno y la búsqueda de mejores ofertas laborales y educativas, lo que ha ocasionado en Latinoamérica que las ciudades ostenten el 77% de la población nacional (Banco Interamericano de Desarrollo) produciendo que la movilidad, la demanda de vivienda y la demanda de servicios sean detonantes para que la ciudades aumenten su estructura física de forma horizontal, al ocurrir este fenómeno de crecimiento en las periferias, las zonas céntricas comienzan a ser focos de desarrollo, ya que comienzan a ser zonas deterioradas en su estructura física, debido a que el valor del m2 entra en índices de subvaloración y con este atrae habitantes de bajos ingresos económicos que no logran mantener las ofertas necesarias para atraer habitantes flotantes a la zona y con esto vacíos comerciales y sociales que acompañados de rupturas en sus tejidos sociales logran que dichos espacios concentren problemáticas que son negativas para sacarle el máximo provecho que pueden dar las zonas céntricas, posterior a esto la falta de suelo para nuevas viviendas, comercio y demás servicios en la ciudad logran que las administraciones públicas pongan el foco de desarrollo en estas zonas por medio de Planes de Revitalización, generando una fuerza centrípeta que especula a explotar sus espacios subutilizados ya que estos cuentan con una oferta para los habitantes flotantes mayor a la de los moradores, caso Bogotá, La Candelaria en donde por cada 1 residente llegan 12 habitantes flotantes, esto ha generado que se inicien diferentes Planes para la Recuperación de los Centros. Aunque en Bogotá se han intentado generar Planes en la zona céntrica desde 1976 con el Plan Centro no se han llegado a generar de una forma positiva, pues la delincuencia, la falta de mantenimiento a la estructura física y la baja especulación sobre el sector hizo que los inversores inmobiliarios no se atrevieran a generar proyectos, el Distrito empezó entonces a generar diferentes Planes para la recuperación del espacio público en pro del aumento de nuevos proyectos que mejoraran la estructura física del centro y con este vinieron los primeros proyectos como La Nueva Santa Fe, que aunque con problemáticas sociales debido a una gentrificación y segregación comenzó a dar pie para los siguientes proyectos de Renovación Urbana.

Una herramienta fundamental en Colombia para que los Planes de Revitalización se lleven a cabo es la Renovación Urbana en donde se busca renovar la estructura física por medio de inversiones privadas, públicas o mixtas en donde se busca un máximo del aprovechamiento del suelo dando como resultando mayor espacio público y un índice

“Parte integrante y normal del modo de existencia de la Ciudad”

(Franco Angela, 2010)



Grafico 1: elaboración propia

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

de construcción que favorece una mayor espacialidad de forma vertical, así genera entonces nuevas dinámicas y fortalece dinámicas que habían o plantea nuevas, ayudando a reciclar espacios que se creían estaban obsoletos y no atraían a la población.

Para que esto se pueda llevar a cabo se necesitaban normativas, tratamientos e instrumentos para la realización de mejores Proyectos Urbanos y Arquitectónicos, así entonces se realizó la Ley 388 de 1997 que deroga algunas herramientas de la pasada Ley 9 de 1989 como la Renovación Urbana, generando así Planes Parciales con los cuales dictan la metodología para que se lleve a cabo un proceso de Renovación y con estos Unidades de Actuación Urbanísticas que facilitaban la gestión de las Renovaciones Urbanas, ya que segmenta los inmuebles y permite una gestión mucho más dinámica para que en un espacio amplio varios gestores o inversores logren desarrollar proyectos Urbanos o Arquitectónicos en forma conjunta, favoreciendo así a un sector de la ciudad, que en un terreno lograra múltiples ofertas, dando síntesis entonces a que Renovación Urbana favorece a la ciudad, evitando su sistema físico siga creciendo y aprovechando zonas que pueden dar nuevamente un uso favorable para la población.

Objetivos

- 1 Realizar una investigación sobre la Renovación Urbana en Bogotá, para así entender la realidad actual de dicho tratamiento
- 2 Realizar un levantamiento social y físico de Santa Bárbara Colonial para determinar su relación socio espacial
- 3 Tener un acercamiento con los moradores, para así tener un conocimiento directo de sus necesidades y potenciales
- 4 Determinar cuáles son los lineamientos indicados para generar una gestión social dentro de la Renovación Urbana
- 5 Elaborar un proyecto Urbano-Arquitectónico que logre acercarse de la mejor manera al resultado que es una Renovación Urbana inclusiva

Problemática

Entendiendo que la Ley 388 de 1997 deroga el capítulo IV artículo 39 de la Ley 9 de 1989 que especifica a la Renovación Urbana como tratamiento, el cual prima por la mejora de la estructura física en pro de generar mayor rentabilidad para el suelo, primando por mejorar la calidad de vida y propender por la estabilidad de los moradores, pero cuando se lleva a cabo la Renovación Urbana el resultado social termina por generar desplazamiento de los moradores, por lo que produce Gentrificación al igual que paso con la pasada Ley 9 de 1989 cuando se llevó a cabo la Nueva Santa Fe cuando se expulsaron a todos los moradores y se generó con el tiempo una segregación de los nuevos moradores con los antiguos, esto debido a que actualmente solo la participación social está como un ámbito especial dentro del documento M-Fo por el cual se tramitan los Planes Parciales, y esto debido a que no hay instrumentos que dictaminen como se debe realizar la participación, por lo tanto al momento de la gestión sobre los inmuebles y predios se omite a la población residente, por lo que en vez de utilizar la participación como base de la Renovación Urbana, se utiliza la

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

enajenación voluntaria, la expropiación o expropiación por vía administrativa.

Durante la gestión por iniciativa privada o pública la empresa de Renovación Urbana en Bogotá ha tenido gran participación en la adquisición de predios para que se generen los Planes, como referentes del problema encontramos la gestión de la ERU sobre manzana 5 en donde 18 predios fueron entregados por enajenación voluntaria, 13 predios adquiridos por expropiación y tan solo 5 familias obtuvieron subsidio para sus viviendas, expulsando así a todos los moradores de la manzana en donde habitaba el escritor Jairo Aníbal Niño el cual manifestó su disgusto en una carta donde criticaba la forma en que los expulsaban del lugar en donde había vivido y pensaba morir, el Plan Parcial Estación Central también gestionado por la ERU con 107 mil m2 de intervención y 11 manzanas que comprenden 227 predios de los cuales 65 fueron adquiridos por expropiación y un desacuerdo total sobre el proyecto por parte de los moradores en 3 de las 4 etapas de participación que se llevaron a cabo y por último Plan Parcial San Martín proyecto de la ERU en donde mediante los debates de gobierno urbano del Instituto de Estudios Urbanos nos demuestra como la participación de los moradores dentro de los Planes Parciales que son los instrumentos para llevar a cabo la Renovación Urbana son nulos pues aunque los moradores tuvieron la iniciativa y mandaron propuestas a la Empresa de Renovación Urbana sobre una forma de participación la respuesta de dicha empresa fue negativa con respuesta de que ya había un acuerdo con la Universidad Nacional de Colombia por 700 millones para el estudio y factibilidad de las Unidades de Actuación Urbanística en las cuales no se contaba con la participación de los habitantes, generando así una gentrificación y ruptura dentro del tejido social y dinámicas que se generan en el lugar. Aunque en Bogotá la Renovación Urbana no ha tenido los mejores resultados sociales como lo quiere la Ley, en Medellín el caso es contrario, pues en base al Plan Parcial El Naranjal en donde se conto con la participación de la sociedad dentro del proyecto evitando el desplazamiento y contando con los moradores como base para los diseños urbanos y arquitectónicos, vemos como el resultado social con los instrumentos de Planes Parciales Decreto 1478 de 2013 parece ser que se manejan a la moral del gestor, pues si hay posibilidad de un resultado social positivo el problema es la falta de garantías para los moradores que deseen que esto sea un requisito obligatorio para los gestores inmobiliarios.

Esta problemática ha generado una mala imagen de la Renovación Urbana para los moradores ya que actualmente es un tratamiento que se acerca mas a un sinónimo de desplazamiento que a una tratamiento que prime

Realización de la Renovación Urbana
en Bogotá



Debido a falta de instrumentos y vacíos dentro de la gestión de los Planes Parciales para la generación de Renovación Urbana, ocasiona que los proyectos se lleven a cabo sin una función social para los moradores, que es lo que busca la Ley.



Gráfico 3: elaboración propia

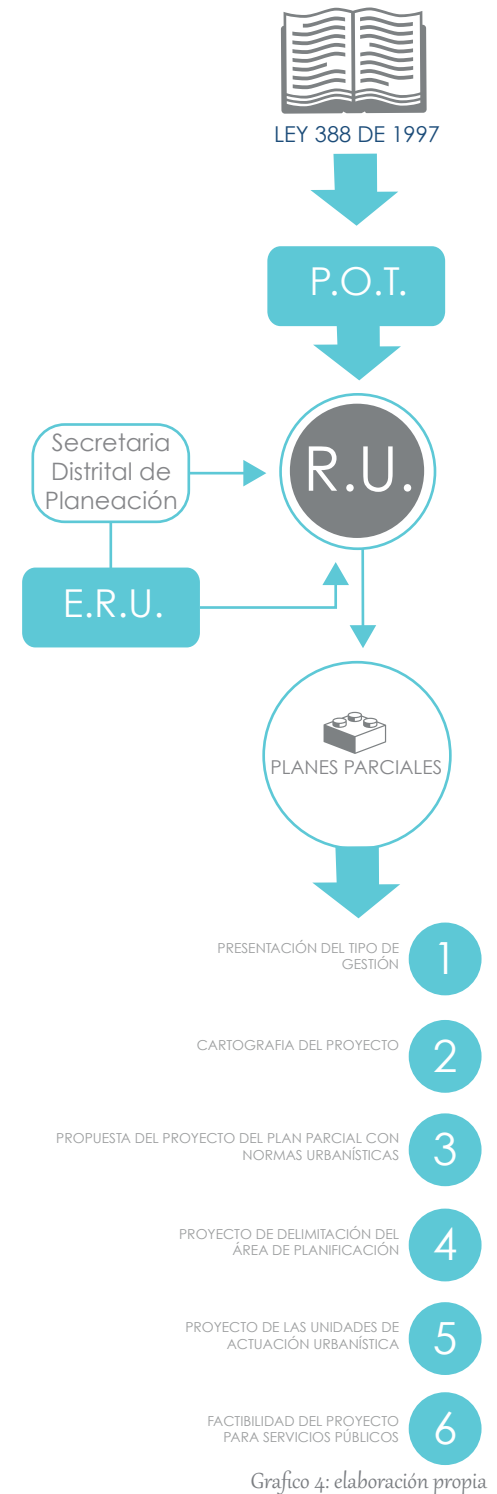
Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

por mejorar el bienestar de los moradores, (tal como lo vemos en el grafico 3), afectando así a los moradores que terminan por entregar sus predios debido a la presión que se les ejerce sobre el suelo, pues recordemos que la Renovación Urbana muchas veces se lleva en zonas con deterioro físico y rupturas en el tejido social que promueven la subvaloración del suelo y que hacer viable una especulación para la generación de proyectos inmobiliarios que logren sacar un mayor aprovechamiento del suelo.

Siguiendo esto la Secretaria Distrital de Planeación tendría que entrar de forma administrativa a verificar que dicha gestión social de participación por parte de los moradores se lleve a cabo y que los moradores queden en un acuerdo con los proyectos inmobiliarios que se generen, ya que actualmente la Secretaria Distrital de Planeación solo revisa y aprueba a los proyectos si estos cumplen con los requisitos Urbanísticos y de Infraestructura, de esta forma se tendría como resultado lo que quiere la Ley y es propender por mejorar la calidad de vida de los moradores, ya que si estos no se toman como participantes del proyectos la ley solo seria un objeto de manipulación para la generación de ganancias privadas.

Así vemos la necesidad de que generar lineamientos que den soporte a la norma para que se pueda realizar un proyecto de Renovación Urbana que cumpla con el fin de la Ley, así estos lineamientos puedan generar mayor tiempo de gestión y de realización de infraestructura pero se lograría cumplir mejor un Plan Parcial en donde verdaderamente logre propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los moradores, además de generar un modelo que sea de ejemplo para las demás ciudades, evitando que el desplazamiento forzado siga siendo una problemática a nivel nacional, ya que esta no solo se esta viendo de la parte rural hacia las ciudades, pues en entrevistas realizadas a población de Santa Bárbara Colonial en donde se les preguntaba que paso con los desplazados que dejo la Avenida Los Comuneros respondían que estas personas debían desplazarse a zonas periféricas de la ciudad, en algunas ocasiones rurales debido a que con el dinero que les daban por sus inmuebles no lograban encontrar sectores en la ciudad que les brindaras las mismas ofertas, espacios y accesibilidad a equipamientos o centros médicos como Santa Bárbara, así la Renovación Urbana no solo afecto su estabilidad también su modo de vida y cotidianidad.



Empresa de Renovación Urbana (E.R.U.)

La Empresa de Renovación Urbana es una entidad pública que se encarga de la gestión para la adquisición de predios y diseño de los Planes de Renovación Urbana, ya sea este solicitado por un ente público, privado o en conjunto (mixto), de esta forma la Empresa de Renovación Urbana comenzó a generar una serie de Planes Parciales en Bogotá dentro de los cuales su funcionamiento ha sido muy criticado, pues aunque dichos planes generan una especulación de valorización del m² y mejora de la estructura física, la gestión no ha sido lograda con una función social tal como lo dice el principio de la Renovación Urbana que es propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los mores, así entonces la Empresa de Renovación Urbana al momento de hacer la gestión de un proyecto lleva como primer paso a una reunión entre los moradores, seguido de un acuerdo por compra de los predios y si este posee comercio se realiza la búsqueda para el traslado y que así este no pierda dicho ingreso económico, en el caso en que el morador se niegue a vender su inmueble la Empresa de Renovación Urbana interviene para expropiar o enajenar el inmueble, con el fin de adquirir todos los predios para derrumbar y poder desarrollar los proyectos de Renovación Urbana como lo muestra el grafico 5.

Así vemos como hay una gestión social nula, en donde se evita la participación de los moradores ya que esto puede llevar a alargar el proceso de desarrollo del proyecto, a lo que entra en contravía pues siendo una empresa pública debe primar por el bienestar de la sociedad, ayudando a que los proyectos que se hagan cuenten con la participación de los moradores, ya que así como es importante desarrollar proyectos de infraestructura para el beneficio de la sociedad del mismo modo lo es que estos proyectos logren generar una mejor calidad de vida para las personas que están dando sus predios o inmuebles.

Renovación Urbana en Bogotá

Bogotá contempla dentro de su centro ampliado el 82.9% de todos los Planes Parciales en trámite para realizar, demostrando así la intención de la administración por generar una revitalización al centro de la ciudad y que por medio de unos nodos estratégicos que buscan descentralizar la ciudad como lo son chico-lago, estación de la sabana, calle 26 y centro busca que los privados aprovechen las zonas en deterioro con potencial para desarrollar mas factibilidades económicas y mejorar la estructura física y social de la ciudad por medio de la Renovación Urbana, dentro de estos planes el centro histórico o La Candelaria es un punto estratégico para una revitalización ya que el 51.11% de los proyectos de Renovación Urbana esta ubicados o limitan con el centro histórico, por lo tanto es una zona que busca generar

LA E.R.U. EN ALIANZA CON:

1. Acueducto de Bogotá
2. I.D.U.
3. Instituto distrital de patrimonio Cultural
4. Secretaría de Movilidad
5. Secretaría de integración social
6. Secretaría de Gobierno
7. IPES
8. IDIPRON

E.R.U.



Grafico 5: elaboración propia

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

nueva infraestructura por medio de Planes Parciales para lograr que los habitantes flotantes se vuelvan moradores así se logra reactivar el centro histórico dentro del ámbito económico con mucha mayor fuerza, lo que a manera de especulación ocasiona una valorización del m2 ayudando a que la ciudad logre ser mas sostenibles pues los recorridos de los habitantes van a ser menores evitando smoke, fomentando mas medios de transporte limpios como la bicicleta y generando mayores zonas públicas promoviendo la caminata y un city marketing debido a la mejora de estructuras urbanas como vías, edificaciones y zonas públicas que haga del centro histórico un territorio icono de la ciudad y lleno de ofertas.

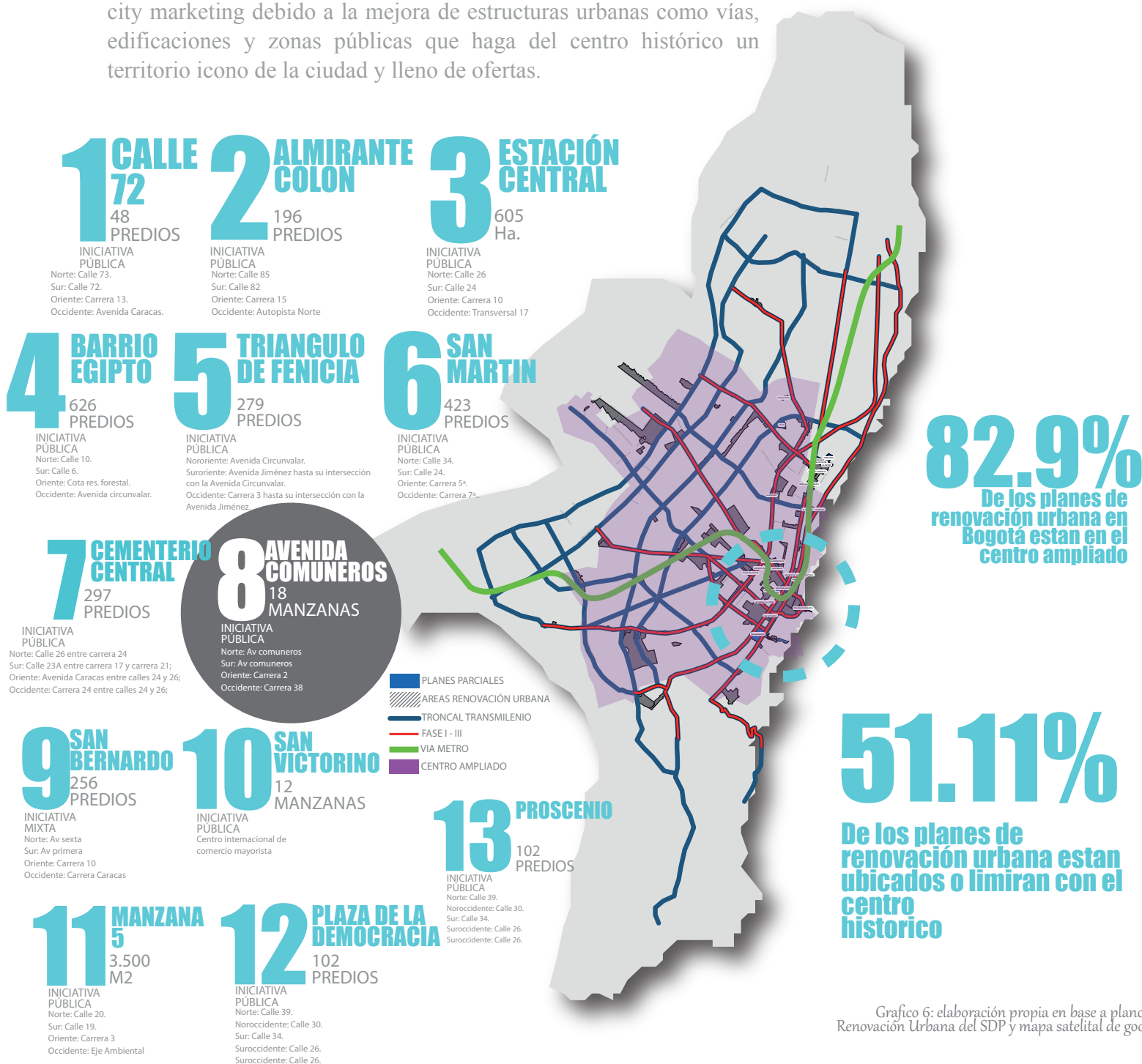


Gráfico 6: elaboración propia en base a plano de Renovación Urbana del SDP y mapa satelital de google

Renovación Urbana en el centro histórico

La candelaria lleva desde 1976 generando planes de revitalización, esto debido a que la ciudad fue creciendo y ofreciendo ofertas de vivienda mucho mas adaptadas para los habitantes Bogotanos, generando que La Candelaria pasara de ser un barrio residencial y ocasionando que el uso del suelo cambiara a generar mas servicios, comercio y equipamientos, de esta forma actualmente por cada habitante morador llegan 12 habitantes flotantes, así al generar planes que hagan de centro histórico una fuerza centrípeta logra que se lleven a cabo proyectos en los cuales se ofrece una mayor cantidad de m2 para vivienda, buscando aumentar la población de La Candelaria, bajando los índices de inseguridad y generando unas dinámicas en La Candelaria en donde el peatón sea el actor principal y el aprovechamiento urbanístico juegue una función determinante para obtener así un reparto equitativo entre espacio privado y público, para que esto se lleve a cabo actualmente se llevaron planes a cabo como el de la avenida comuneros que buscaba una nueva forma de unir el sur-occidente de la ciudad con la parte central entrando por santa bárbara, la peatonalización de la séptima, y el Plan Revitalización del Centro, y acompañado de planes parciales como el de Ministerios que busca reordenar espacios e infraestructura dando mayor organización y aprovechamiento del suelo a parte de la carrera 10, al igual que los Planes Parciales de san Bernardo, Egipto y las cruces que buscan que haya mas oferta de vivienda en estas zonas.

Aunque estos planes buscan fortalecer la estructura física y económica del centro histórico actualmente muchas de ellas han sido con un déficit social, debido al desplazamiento que ocasionan en los moradores, para esto vemos el caso claro de Manzana 5 para la generación de un proyecto equipamiento apoyado por la embajada española y los habitantes de Santa Bárbara que han sido expropiados por la ERU para la realización de la Avenida Comuneros y los que actualmente están propensos a ser desplazados de sus viviendas debido al Plan Parcial Ministerios que ya han enviado informes para llegar a un acuerdo para la adquisición de los predios.



Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

La idea de generar una fuerza centrípeta en Bogotá es necesaria, ya que la recuperación del espacio y el aprovechamiento del suelo en esta zona es necesario, y para que esto se logre llevar a cabo se buscan zonas que tengan una especulación a ser potenciales ofertas de comercio, vivienda, servicios o equipamientos, algo que en La Candelaria no es muy difícil de encontrar, pero el factor más importante es el tratamiento que tenga el suelo, pues para un mejor aprovechamiento del suelo es necesario un tratamiento que permita aumentar la densidad física tal como lo es la Renovación Urbana, pues entendamos que gran parte del suelo de La Candelaria se considera como Conservación, entonces al haber una zona que nos permita densificar habrá que mirar el valor del m² y para esto el gráfico 8 que nos muestra a Santa Bárbara como zona más propensa a generar Renovación Urbana, ya que cuenta con el valor del suelo más bajo y con procesos de Renovación Urbana anteriores en los cuales la Nueva Santa Fe y la Avenida Los Comuneros no solo hicieron una ruptura en el tejido social si no también un desplazamiento de la población a zonas periféricas de la ciudad, ya que estas no contaban con el capital necesario para adquirir viviendas en Bogotá que ofrecieran las mismas oferta que les daba La Candelaria.

Así vemos como Santa Bárbara es el resultado al que un filtro sobre renovación urbana en Bogotá nos lleva entre zonificación, Planes de Renovación y valor del suelo, algo a lo que la Avenida Los Comuneros ya veía venir y con lo que el Plan de Los Ministerios quiere tomar ventaja. Planes de Renovación Urbana en Santa Bárbara no sería una afectación para la estructura física, pues potencializara la oferta en el barrio, ya que Santa Bárbara solo aporta el 0.7% de ofertas en La Candelaria, además de atraer más residentes que fomenten el comercio y disminuyan la criminalidad, el problema de fondo es como se llevara a cabo la Renovación Urbana teniendo como base la función social, pues actualmente no hay instrumentos que garanticen la estabilidad de los moradores y la participación frente a los Planes Parciales.

Entonces si se realizaran Planes Parciales con una mayor participación y con mayores beneficios para los moradores del centro de la ciudad, no solo se evita el desplazamiento si no que se fortalece su actividad económica, y esto como resultado de un óptimo estudio social y económico de la zona que tendría como respuesta la generación de viviendas y zonas comerciales para los moradores, lo que generaría una verdadera herramienta de intervención en la zona, pues si entendemos que estas personas aportan el suelo además de venir de un momento en que han recibido las cargas que Santa Bárbara daba es justo que reciban con la Renovación Urbana los beneficios, pues lo dice la misma Ley 388 de 1997 en uno de sus principios, 'Reparto equitativo de cargas y beneficios'. Esto entonces daría paso a que se generen proyectos urbanos y arquitectónicos con una mayor función social y de más exigencia, pues se llegaría a una finalidad en la cual el morador, habitante flotante y turistas son el verdadero foco de los proyectos y no los inversores inmobiliarios que buscan sus ganancias primando su bien particular sobre el general.

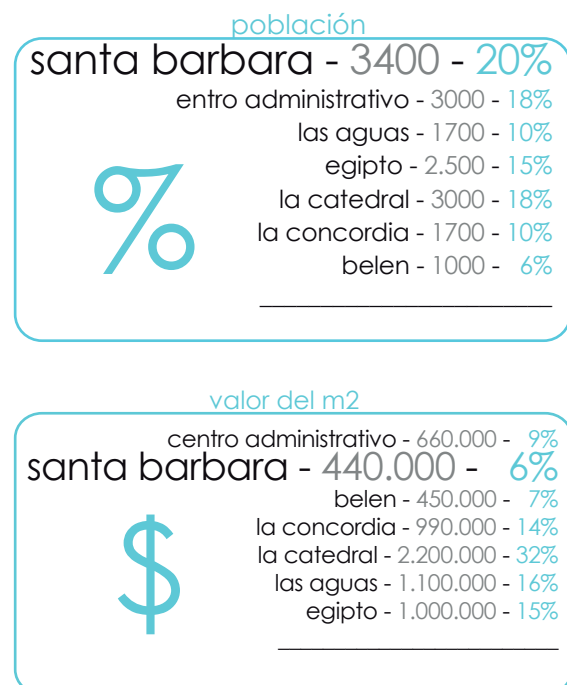


Gráfico 8: elaboración propia en base a Mapas Bogotá y UPZ 94

Santa Bárbara propensa a una gentrificación?

Santa Bárbara un barrio ubicado en el centro histórico de la ciudad entre la carrera 10 y 4 y entre calles 4 y 7, es testigo de un proceso de Renovación Urbana que genero gentrificación, esto debido a la Nueva Santa Fe hacia 1976 derivado del Plan Renacentro en donde para realizar este proyecto de agrupación de vivienda se debió expropiar a los moradores y a lo que según entrevistas hechas a los moradores llego una nueva élite que rompió con el tejido social y dinámicas que se llevaban a cabo en estos predios, posterior a esto con la Avenida Comuneros la Empresa de Renovación Urbana expropió los predios para dividirlos entre el IDU Y la ERU y que por testimonios nuevamente de moradores del lugar se sabe que al ser desplazados los habitantes de los predios expropiados terminaron en zonas como Soacha, zonas periféricas de la ciudad o en municipios fuera de la Capital, acabando nuevamente con un tejido social muy fuerte que hay, pues en la Casa Comunal de Santa Bárbara se logra ver como hay una conexión entre todos los habitantes y una apropiación debido a que ellos se consideran parte del patrimonio de la zona, pues ellos aseguran que son habitantes históricos y que han sido parte de la historia con sus familias y que así mismo han creado la historia de Santa Bárbara, este hecho y que es el mas bajo valor del m2 sacando una media de cada barrio mas la mayor población debido a la Nueva Santa Fe genera sobre los habitantes una presión sobre el suelo que ha generado que haya un mayor dialogo entre los moradores, caso claro como el de la agrupación de vivienda la casona, en donde estos habitantes adquirieron sus viviendas hace 20 años y ya están siendo presionados para que entreguen sus inmuebles debido a que va a llevar a cabo el Plan Parcial ministerios y necesitan dichos predios para llevar el proyecto acabo, así entonces vemos como Santa Bárbara es propensa a una gentrificación, ya que con los Planes de Renovación Urbana que se llevan a cabo, el deterioro de las viviendas y el cambio en el uso del suelo genera que cada vez sean menos los moradores históricos en el lugar acabando así con el tejido social y las dinámicas que se llevaban a cabo entre la comunidad, ya que muchos de ellos son de bajos recursos por lo tanto buscan la forma de ayudarse entre ellos mismos en los centros comunitarios que brinda el Distrito.

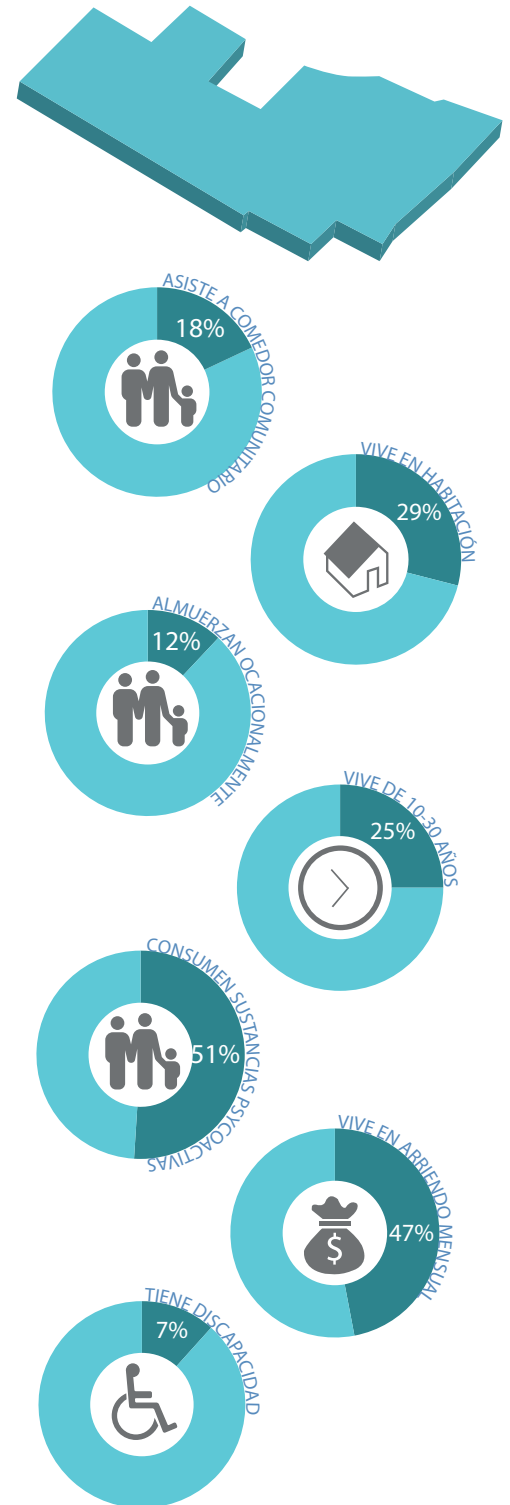


Gráfico 9: elaboración propia en base a Narrativas de Territorio Social

Lineamientos que garanticen una optima función social en la Renovación Urbana

Dentro de la normativa a nivel nacional como municipal encontramos vacíos los cuales no garantizan a los moradores la capacidad de poder mantener su estabilidad en sus zonas de residencia debido a la falta de herramientas en proyectos que se generan a través de la Renovación Urbana, esto lo vemos desde la ley 388 de 1997 en el artículo 18 con los Tratamientos para el Suelo en donde la Renovación Urbana busca propender por la permanencia de los moradores pero no dicta la forma en que se debe realizar dicha acción ya que solamente queda a voluntad e instrumentación según el criterio del gestor, consecuentemente dentro del artículo 19 de la misma Ley que son los Planes Parciales por los cuales se utiliza este instrumento para la realización de Renovación Urbana encontramos el vacío mas grande, pues dentro de su formulación y gestión no se encuentran ámbitos o artículos los cuales formulen una participación por parte de los moradores dentro de los proyecto inmobiliarios, seguido por el Decreto 1478 de 2013 el cual solo formula la función social como una parte del proceso para la Renovación Urbana pero sin dictar las herramientas de como se debe generar y por último como parte fundamental de la Renovación Urbana esta el documento M-FO-025 el cual dicta los requisitos de la Renovación y contempla como ámbito especial la participación de los moradores aunque nuevamente sin las herramientas con que esto se debe hacer.

Por lo tanto formulo una serie de pasos que se recomiendan tomar dentro de la gestión de los Planes Parciales dentro del documento M-FO-025 el cual es el que proporciona los requerimientos para que se pueda gestionar dichos Planes.

Estos pasos están dentro del ámbito especial, (social) del documento mencionado anteriormente el cual por medio de 7 pasos busca la participación de los moradores, como lo muestra el grafico 10 para que de esta forma se llegue al fin de la Renovación urbana que es primar por la mejora en la calidad de vida de los moradores y propender por su permanencia en el lugar, como este es un Plan Piloto en este ejercicio solo se llevaran a cabo el primer punto y el quinto, dentro de los cuales se va a demostrar el estado social y económico actual de Santa Bárbara Colonial y un acercamiento a un diseño urbano y arquitectónico que logre satisfacer las demandas que exigen los moradores, primando por mejorar la estructura física y económica, esto en base a la función social que se va a generar, tomando como base del proyecto y como principales actores a los moradores, demostrando así que evitando la segregación social y fomentando la inclusión se pueden dar resultados que le garanticen a los moradores su estabilidad y mejora en su calidad de vida, logrando así que Santa Bárbara Colonial deje de ser un barrio con grandes índices de marginalidad y se convierta en una oferta dentro de La Candelaria, dando así las mismas garantías de espacio público, vivienda y comercio que dan los otros barrios del sector.

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

Lineamientos para una gestión participativa en Renovación Urbana



Levantamiento del estado socioeconómico de los habitantes moradores



Junta para la realización del diseño participativo por medio de las mesas de gestión social



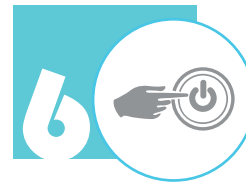
Carnetización o registro de los habitantes moradores que van a ser parte del proyecto



Rediseño por parte del gestor para llegar a un acuerdo frente a los espacios demandados por los moradores



Aviso a los moradores para las juntas sobre acuerdo para la generación de mesas de gestión social



Finalización del proyecto urbano-arquitectónico del Plan Parcial en conjunto con la comunidad y gestores inmobiliarios

Grafico 10: elaboración propia



Caso de Estudio Santa Bárbara Colonial

Tejido Social en Santa Bárbara Colonial

Santa Bárbara Colonial y su deterioro físico es directamente proporcional al momento social y económico de los moradores, y esto se debe a que históricamente en este barrio han residido habitantes indígenas como en tiempos de la colonia, bohemios sobre los 70's y actualmente habitantes desplazados o de ingresos informales en su gran mayoría, lo que conlleva a que allí no se genere mayor atracción hacia los habitantes flotantes de la localidad y no haya un óptimo mantenimiento de su estructura física, generando un impacto visual de deterioro e inseguridad. Y esto es claro ya que la venta de drogas, robos y el constante paso de habitantes de la calle por el barrio generan que dinámicas activas de los jóvenes sobre el espacio público no se logren llevar a cabo debido a la delincuencia, ya que este fenómeno más un tejido social debilitado genera aún más problemáticas sociales, para entender así el estado actual se generó un levantamiento social y económico con el cual podremos encontrar la forma de recuperar el tejido social de la comunidad y por sus habilidades generar espacios de aprovechamiento para que puedan aumentar sus ingresos económicos en ámbitos laborales que les favorezcan.

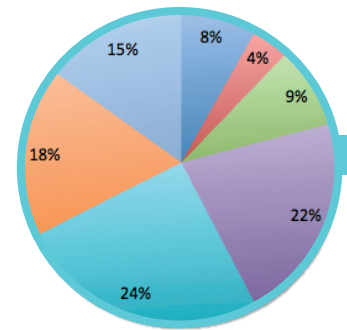
La población en Santa Bárbara Colonial tiene una apropiación bastante alta por el territorio, pues encontramos que el 24% que es el porcentaje más alto vive allí de 10 a 30 años seguido de un 22% que residen de allí de 3 a 10 años, lo que es un aspecto bastante importante ya que esto demuestra que aunque la presión del suelo sobre ellos ha sido constante, las factibilidades que les da el sector y su ubicación además de las relaciones sociales y el apoyo de la casa comunal han sido bases para que ellos sigan allí, lo que da

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

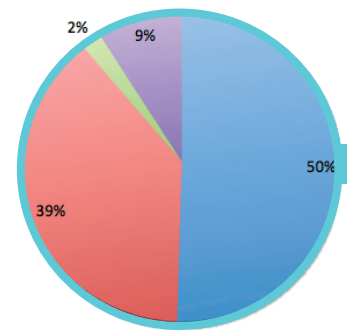
TIEMPO DE RESIDENCIA

■ 1 A 6 MESES ■ 6 A 12 MESES ■ 1 A 3 AÑOS ■ 3 A 10 AÑOS
■ 10 A 30 AÑOS ■ MAS DE 30 AÑOS ■ NS - NR



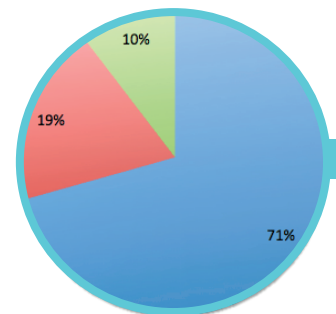
TIPO DE INGRESOS

■ MENSUALES ■ DIARIOS ■ DEPENDE ■ NS-NR



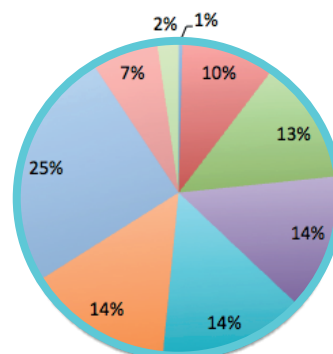
INGRESOS MENSUALES

■ HASTA 1 SMMLV ■ DE 1 A 2 SMMLV ■ MAS DE 2 SMMLV



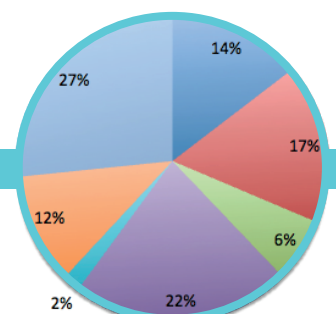
DISTRIBUCIÓN SEGÚN LA EDAD

■ NS - NR ■ 60 O MAS ■ DE 46 A 59
■ DE 36 A 45 ■ DE 26 A 35 ■ DE 18 A 25
■ DE 5 A 17 ■ DE 1 A 5 ■ MENOR DE 1 AÑO



TIPO DE OCUPACIÓN

■ EMPLEADO ■ SUBEMPLEADO ■ DESEMPLEADO ■ ESTUDIANTE
■ PENSIONADO ■ HOGAR ■ OTRO



una idea que a la hora de llevar un proceso de gestión social se podrá contar con la participación activa de esta población, esto serviría de gran ayuda para mejorar sus ingresos económicos en base a la generación de zonas laborales para los moradores, pues aunque el 50% obtiene ingresos mensuales el 39% que no es una cifra baja recibe sus ingresos de forma diaria demostrándonos el alto porcentaje de trabajadores informales que residen en el barrio y que de cierto modo nos da a entender que el ingreso diario va proporcional con unos bajos ingresos mensuales pues el 71% de la población solo gana hasta 1 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente y que el 19% tan solo de 1 a 2 SMMLV, lo que da muestra de una población con un bajo capital pues mas de la mitad de los residentes viven con un poco mas de \$20.000 al día, así entonces se entiende el deterioro físico del lugar a falta de mantenimiento debido al déficit económico, esto ya que el 17% de la población tiene un tipo de ocupación como subempleado laborando casualmente y cuando sea necesario, entonces estas personas además de no tener un trabajo fijo no trabajan 5 o 6 días a la semana y un 22% son estudiantes sin ingresos fijos ni oferta laboral para el barrio, lo que es una problemática pues el 25% son habitantes de 5 a 17 años y el 14% de 18 a 25 años lo que demuestra que casi la mitad de la población son jóvenes sin mayor oferta laboral, pero que a su vez esa problemática se puede volver un potencial al generar centros de formación con énfasis económicos que logren crear una conciencia y oferta laboral hacia la localidad, generando mentalidad en estos jóvenes de desarrollo para su sector de residencia y alejarlos de la delincuencia, ya que por su edad están muy propensos a caer en las dinámicas negativas que se generan en el sector, el 12% tiene una ocupación en el hogar o son amas de casa debido a la falta de empleo o de estudio que les pueda generar una ocupación formal, un 27% son empleados siendo la base laboral formal del barrio y tan solo un 2% son pensionados y entendiendo el barrio como una conexión de oferta y demanda entre los

habitantes, estos proporcionan bastante demanda como para tiendas de barrio, pero el porcentaje es muy bajo como para que generen un alto flujo de mercado.

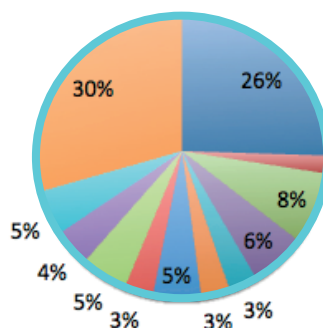
Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

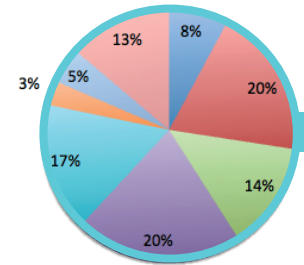
Se podría entender que los bajos ingresos económicos y la falta de oferta laboral por parte de los moradores de Santa Bárbara se debe a que los índices educativos son bajos, pues el 20% tiene la secundaria incompleta, el 17% solo tiene secundaria completa y el 14% solo ha hecho primaria, esto entendiendo al alto porcentaje de desplazados en la zona, así entonces más de la mitad no cuenta con títulos universitarios o técnicos ya que como vimos anteriormente los ingresos son tan bajos que apenas logran tener el sustento diario y el pago de sus arriendos mensuales, pues el 47% vive en arriendo y un 15% un pago diario demostrando que más de la mitad no tienen vivienda propia, pues el 29% vive en un inquilinato y un 19% en habitación llevando así a un deterioro constante de las viviendas y a aumentar los índices de tugurización en la localidad, esta última es una fortaleza para generar una Renovación Urbana en el lugar pues se muestra que actualmente los espacios y la infraestructura física no está respondiendo a las necesidades espaciales de los moradores, entonces al llevar a cabo un proyecto nuevo se generarían viviendas que adopten las necesidades de los moradores y que atraigan nuevos habitantes a la zona aumentan el capital económico de los moradores en base a nuevos empleos dentro del barrio, fomentando así mayores ofertas que ayuden a disminuir las afectaciones de los habitantes moradores pues el 33% son propensos al desempleo/despido, el 26% a la agresión hacia un familiar y un 8% a una enfermedad prolongada a falta de centros médicos cercanos aptos solo para los moradores del barrio, y que junto a la violencia intrafamiliar que es del 6% y al alcoholismo o drogadicción que es del 8% generan una fragilidad en el tejido social que afecta directamente a los jóvenes que como vimos abarcan más del 50% de la población. Así entonces Santa Bárbara Colonial pasaría de ser una zona desarticulada de La Candelaria a proporcionar

ofertas y atracción de habitantes que ayuden a superar las rupturas sociales y económicas que se generan actualmente en el barrio.

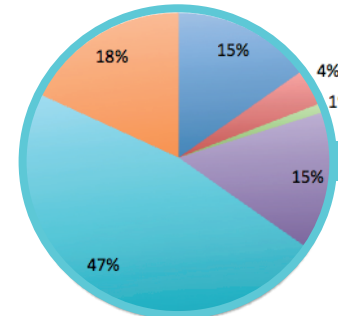
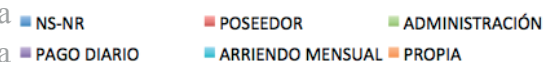
AFECTACIÓN EN EL ÚLTIMO AÑO



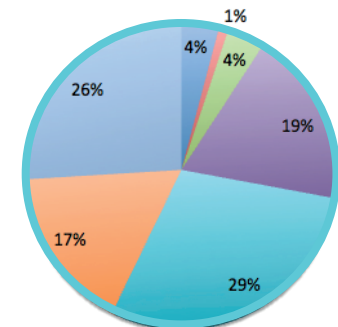
NIVEL EDUCATIVO



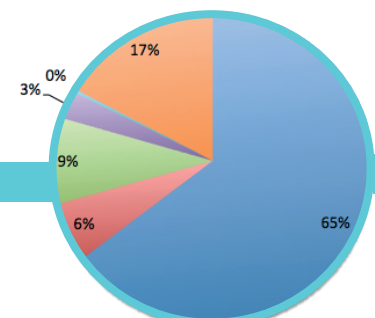
TENDENCIA DE VIVIENDA



TIPO DE VIVIENDA



ASISTENCIA A COMEDOR COMUNITARIO



Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

Recuperación Socio - Económica para Santa Bárbara Colonial

Santa Bárbara Colonial cuenta con bajos índices económicos para sus habitantes, esto como vimos anteriormente es debido al tipo de empleo informal en su mayoría y forma de ingresos que no les favorecen para una debida administración de sus capital, dentro del levantamiento realizado al aspecto laboral de los moradores de Santa Bárbara encontramos que el 9,2% de la población se dedica a las ventas ambulantes, este es el tipo de labor que mas personas realizan siendo una problemática no solo por que sea de carácter informal también por que se afecta el espacio público y no hay ingresos fijos, los negocios propios entiéndase como ventas de productos en un establecimiento marcan 6,5% lo que significa que es la segunda ocupación laboral, aunque este tipo de ingresos o de negocios no son propios en Santa Bárbara pues la oferta para uso de comercio no sube del 5% en todo el barrio, como empleadas en servicio hay un 6,3% un alto porcentaje laboral para la población, lo que nos muestra que estas ofertas laborales se buscan en exteriores del barrio pues los ingresos de los moradores de Santa Bárbara no alcanzan para demandar por estos servicios y el último tipo de empleo que mas se labora es el de auxiliar de cocina con un 4,8% lo que seria un potencial para explotar a la hora de generar ofertas laborales en el territorio, pues una oferta gastronómica es un excelente punto para atraer habitantes flotantes a la zona y ayudar a la revitalización de esta zona.

El tipo de labor es sumamente importante para entender la actualidad social y económica de los habitantes y si a esto se le suma la aspiración laboral de los moradores se logra entender la relación frente a lo que se esta y lo que se quiere, como parte de este proceso la aspiración laboral que mas demandan los moradores de Santa Bárbara es el Manejo de Alimentos con un 6,1%, lo que es un índice primario para la generación de espacio de servicios alimenticios dentro de un proyecto de Renovación Urbana en Santa Bárbara parte del Plan Revitalización del Centro,

tipo de trabajo	porcentaje	población
artes	3,5	70
conductor	2,7	54
confecciones	1,5	30
auxiliar de bodega	2,7	54
empacador	2,3	46
guardia de seguridad	2,1	42
auxiliar de enfermeria	1,3	26
carpintero	2,5	50
digitador	1,3	26
auxiliar de cocina	4,8	96
manejo de alimentos	4,6	92
empleada de servicio	6,3	126
trabajo en contrucción	4,4	88
auxiliar administrativo	1,5	30
albañeria	1,5	30
reciclaje	2,5	50
mensajeria	2,1	42
impulsadora	0,6	12
recepcionista	1,3	26
archivo	1	20
negocio	6,5	130
mamposteria	0	0
niñera	2,1	42
ventas ambulantes	9,2	184
operario de planta	0,6	12
auxiliar de oficina	2,1	42
auxiliar contable	0,4	8
salon de belleza	1,9	38
artesania	1,9	38
otro	5,6	112
mecanico	1,7	34
ventas de mostrador	4	80
mesero	4,8	96
secretaria	1,3	26
auxiliar de sistemas	0,2	4

Grafico 13: elaboración propia en base a Narrativas del Territorio Social

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

consiguiente al servicio alimenticio la confección y guardia de seguridad son las aspiraciones que mas desean loa habitantes, pues son trabajos que no exigen títulos académicos y en el caso de las confecciones con un porcentaje de 3,9% trabajos en los cuales se destacan por aprenderlo de forma empírica y guardias de seguridad que equivale al 3,9% debido a que es un trabajo estable en el cual no importa la edad y la exigencia física es corta, las artesanías es un ámbito dentro del cual los moradores les gustaría destacarse ya que el 3,6% posee habilidades manuales para desarrollar este tipo de trabajo, el 3,3% quisiera laborar como auxiliar de enfermería un labor que seria de gran provecho para los habitantes pues recordemos que el 8% de los moradores de Santa Bárbara se vio afectado el último año por una enfermedad prolongada.

Plan Piloto para la generación de una infraestructura que apoye el Plan Revitalización del centro en función social



Para que el Plan de Revitalización del centro se lleve a cabo con fines de conectividad entre toda la localidad es necesario generar en Santa Bárbara Colonial una Renovación Urbana apoyada en lo que fue la Avenida Los Comuneros y El Plan Ministerios que busca generar mayor infraestructura y espacio público sobre 3 predios del barrio, para que así se logre renovar la estructura física deteriorada y genere un aprovechamiento del suelo que trae con el mayor espacio público, así atraer mas habitantes y aumentar la oferta de vivienda y comercio en el lugar, además de satisfacer las necesidades de los moradores y sacar de ellos utilidades económicas que les brinden una mayor calidad de vida, para llevar esto a cabo es necesario un Plan Parcial con una optima gestión pero con una base social fortalecida, teniendo como participes a los moradores dentro del diseño y con una Asociación de Moradores de Santa Bárbara en la cual se analizan necesidades de moradores frente a espacios que se pueden aprovechar para sacar utilidad de estos.

Actualmente Santa Bárbara Colonial posee un 53% de

aspiracion laboral	porcentaje	población
auxiliar de bodega	2,8	56
empacador	3,1	62
guardia de seguridad	3,9	78
auxiliar de enfermeria	3,3	66
artes	3,6	72
conductor	2,8	56
confección	3,9	78
manejo de alimentos	6,1	122
empleada de servicio	1,7	34
trabajo en construcción	0,6	12
auxiliar administrativo	1,1	22
carpintería	2,2	44
digitador	1,9	38
auxiliar de cocina	1,1	22
impulsador	1,4	28
recepción	0,8	16
archivo	1,4	28
negocio propio	3,3	66
albañileria	1,1	22
reciclaje	0,3	6
mensajería	0,6	12
operario de planta	0,6	12
auxiliar de oficina	1,4	28
auxiliar contable	0,6	12
salon de belleza	3,3	66
mamposteria	0,6	12
niñera	1,4	28
ventas ambulantes	0,3	6
ventas de mostrador	1,1	22
mesero	1,4	28
secretaria	0,8	16
auxiliar de sistemas	2,5	50
joyería	1,7	34
otor	2,8	56
mecánico	0,8	16

Grafico 14: elaboración propia en base a Narrativas del Territorio Social

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana caso Santa Bárbara Colonial

sus predios como tratamiento de Renovación Urbana, estos alrededor de la Avenida Los Comuneros, lo que da cabida a generar un Plan Parcial sobre estos predios y a que permita la posibilidad de generar una mayor densificación a cambio de la sesión para espacio público, lo cual es ideal para el Plan Revitalización del Centro y para atraer habitantes flotantes, estas zonas con tratamiento de Renovación cuentan además con un bajo costo del suelo que va de \$100.000 hasta \$300.000 lo que es una base fundamental para que los gestores inmobiliarios vean esta zona como nicho de mercado inmobiliario, ya que la especulación de los predios del Centro Histórico se considera como valorización del suelo debido a que la infraestructura física es creciente junto con las restauraciones, lo que genera una fuerza centrípeta y Santa Bárbara es fundamental debido a su ubicación y el suelo que brinda, pues los predios a intervenir no supera los dos pisos de altura y tiene como principal uso la vivienda, llevando a generar que una intervención en esta zona promueva el comercio. Así implantando un proyecto Urbano se genera mayor espacio público, vivienda, fomento del comercio y ofertas nuevas para la zona como Servicios Hoteleros, Centros de capacitación educativa para los moradores y un Centro de Salud que demanda la población, sacando así un mayor provecho al territorio fortaleciendo los tejidos sociales y generando una fuerza centrípeta que disminuirá los índices de criminalidad e inseguridad.

Plan Parcial Santa Bárbara Colonial

Este proyecto Urbano Arquitectónico esta planteado sobre el Plan Revitalización del Centro, con un ideal de aumentar el espacio público y su densidad, bajo un concepto de la misma revitalización y de una flor cuando florece y se genera un núcleo, del cual por medio de pasadenas lleva a las edificaciones con una planta tipo orgánica que adopta una nueva estética y tipología, esto para lograr generar un contraste demasiado alto frente al patrimonio inmueble y la nueva estructura, logrando así

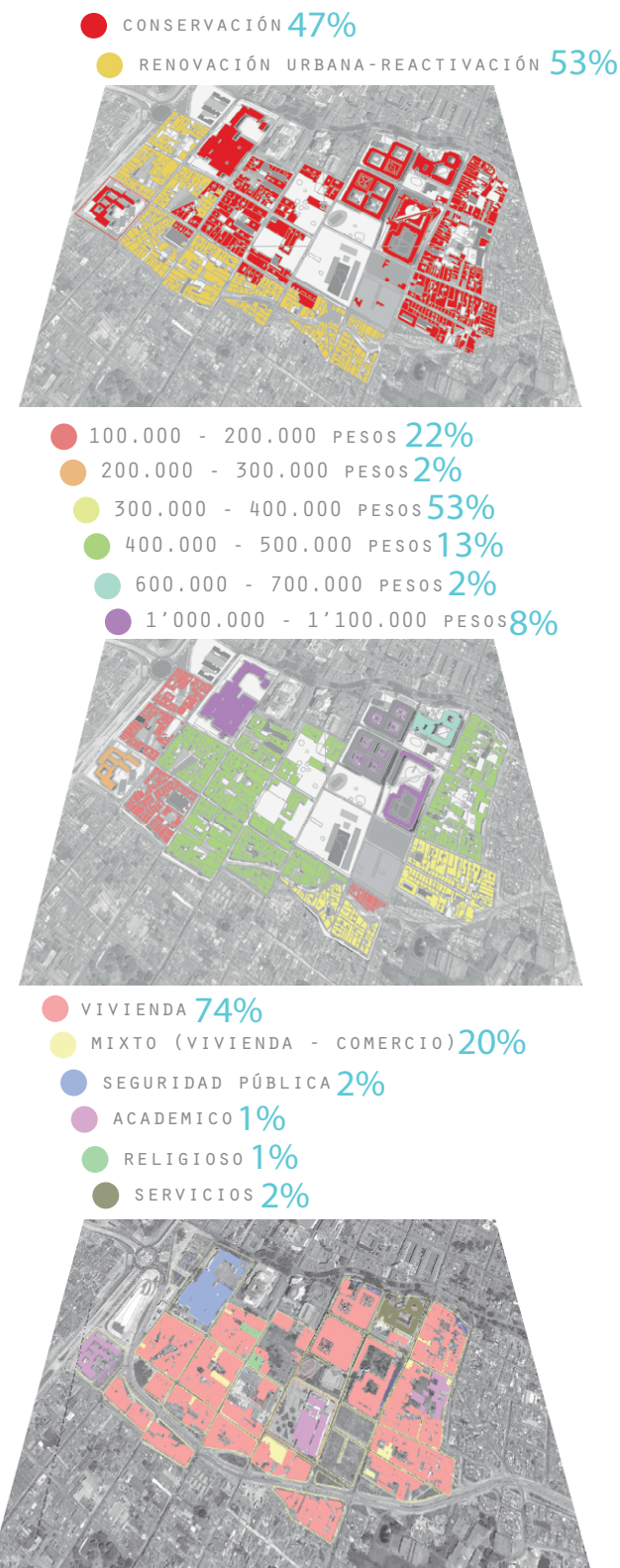


Gráfico 15: elaboración propia en base a Mapa Satelital Google Earth y Mapas Bogotá

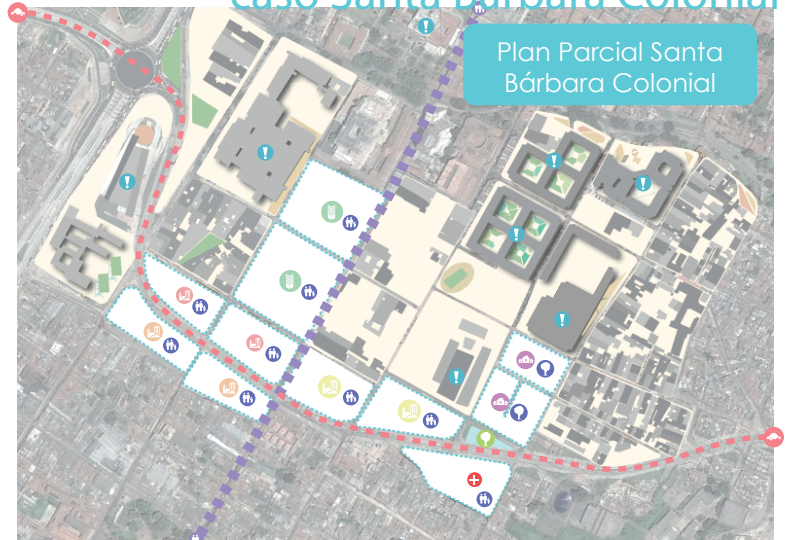
Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

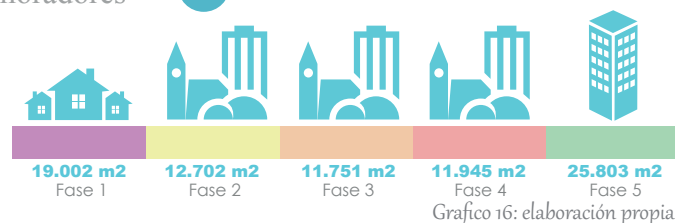
que ambas edificaciones contemplen la misma jerarquía, las manzanas aumentarán en densidad pues es importante devolver un poco a la naturaleza y generar una ambientación natural que sea un atractivo para habitantes flotantes.

El Plan Parcial Santa Bárbara se llevará a cabo con 11 manzanas intervenidas, las cuales contienen 320 predios a un aproximado de 1.408 personas que serán participes además de el fundamento básico para el diseño Urbano y Arquitectónico, este Plan se llevará a cabo con seis Unidades de Actuación Urbanística y cinco Unidades de Gestión, la UAU 1 pasará de un 10% de I.O. a un

38% de I.O., la UAU 2 pasará de un 79% a 36% I.O., la UAU 3 de 66% a un 41% I.O., la UAU 4 de 73,5 a 39% I.O. y la UAU 5 de 65,5% a 33% I.O. logrando así generar un mayor espacio público y ceder zonas que serán pequeños bulevares dedicados al comercio para los habitantes moradores, así mismo los Índices de Construcción aumentaron para sacarle un mayor provecho al suelo, ya que al generar mayor densidad mayor oferta se va a brindar a los habitantes ya que la UAU 1 pasó de 0,5 a 3,9 I.C., la UAU 2 de 1,8 a 4,2 I.C., la UAU 3 de 1,1 a 4,4 I.C., UAU 4 de 1,5 a 4,9 I.C. y la última UAU 5 de 0,9 a 4,8 I.C. De este modo vemos como el nuevo proyecto adopta mejor los espacios generando mayor espacio público al igual que más altura para los inversores inmobiliarios, las zonas verdes pasarán de 5.430 m² a 27.860 m² distribuidos de una mejor manera por todo el Plan Parcial, los senderos peatonales serán, mucho más amplios y adoptarán pequeñas plazoletas que serán puntos de comercio artesanal. Este proyecto se llevará a cabo en 5 fases la primera contemplará 19.002 m² y será para vivienda social y tendrá un centro de capacitación educativa junto con un centro de salud, con el fin de abrir el mercado en el lugar a un bajo costo y atraer habitantes, la segunda fase contará con 12.702 m² y será VIS para los moradores que ya residían y de oferta para los nuevos habitantes, la fase 3 será de 11.751 m² y será de VIS en un 20% y comercio en sus primeros pisos al igual que la fase 4 que contará con 11.945 m² y para la última fase contará con una zona de comercio tipo centro comercial en su totalidad que será acompañada por una oferta hotelera. Así entonces se llevará este Plan Parcial que aumentó las zonas verdes y espacio público, generó mayores Índices de Construcción, mantuvo a los moradores en su zona de residencia y genera además ofertas de comercio en los primeros pisos para que los moradores tendrán ingresos económicos en base a sus aspiraciones.



- Plan Parcial Santa Bárbara
- U.A.U. 1 - Unidad de Gestión 1
- U.A.U. 2 - Unidad de Gestión 2
- U.A.U. 3 - Unidad de Gestión 3
- U.A.U. 4 - Unidad de Gestión 4
- U.A.U. 5 - Unidad de Gestión 1
- Centro Medico/Capacitación
- Espacio Verde no intervenido
- Sendero Peatonal
- Predios sin habitantes
- Predios con habitantes
- Vivienda de Interés Social
- Agrupación vivienda comercio
- Comercio y Servicios Hoteleros
- Zona de Alto Tráfico
- Atrayentes a la Zona



Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

Gestión Laboral para el fortalecimiento en la estructura social de Santa Bárbara Colonial

Para lograr un desarrollo en Santa Bárbara Colonial es necesario generar una estructura física que genere nuevas dinámicas y atraiga población, pero además este debe ir de la mano con la función social que logre apoyarse en los moradores para generar mayores ingresos y ofertas en la zona, dentro de este Plan Piloto se plantea una integración de los usos teniendo como base las infraestructuras y la población, esto tomando en cuenta las aspiraciones laborales de las personas y demandas del sector (grafico 19), así logramos aumentar el porcentaje de población que labora de forma formal, se mejora sus ingresos económicos además de hacerlos fijos y fortalece el tejido social al lograr que haya una conectividad entre los moradores. Para que este fin se lleve a cabo es necesario crear una Asociación de Moradores de Santa Bárbara Colonial, la cual estará al tanto de la administración de las zonas comerciales, Centro Educativo, Servicio de Salud y residencia de los moradores en sus Viviendas de Interés Social, que a su vez estará asociada con la Casa Comunal del barrio, la cual ha sido garantía para sus moradores hace unos años, pues allí se presta asistencia social y servicio de comedores comunitarios.

20.000 m² ● Servicio de Alimentos

2.000 m² ● Gimnasio

7.500 m² ● Educación

5.000 m² ● Artesanías

500 m² ● Salones de Belleza

7.500 m² ● Servicio de Salud

10.000 m² ● Comercio

500 m² ● Librería

1.000 m² ● Casa Comunal

1.000 m² ● Artesanías

20.000 m² ● Servicio Hotelero

1.000 m² ● Casa Comunal

Grafico 19: elaboración propia

Plano Urbano del Plan Parcial Santa Bárbara Colonial



○ Edificaciones

● Zonas Verdes

● Plazoletas Públicas

● Corredores Peatonales

Grafico 20: elaboración propia

Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

La primer fase o Unidad de Actuación Urbanística 1 iniciara brindándoles Vivienda de Interés Social a los habitantes de la UAU 5, debido a que ellos dan el suelo para generar ofertas hoteleras y de comercio, de esta forma se comenzara esta UAU con un promedio de altura de 7 pisos y un costo de \$1.315.000 por m2, el valor agregado del gestor que inicie esta primer etapa será de poder realizar en la UAU 5 el proyecto Comercial y Hotelero de esta forma fomentamos el inicio del Plan Parcial, la estabilidad de los moradores, desarrollo comercial y la generación de nuevas ofertas para la zona, para la realización del equipamiento educativo y de salud se obtendrá el valor de las plusvalías obtenidas de las UAU 2, 3 y 4 logrando así que la inversión y ganancias económicas se entrelacen con el desarrollo social para la zona, por medio del fomento de comercio, espacio público, uso mixto en las edificaciones y Vivienda de Interés Social. Las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3 y 4 contarán con 20% de VIS representado en los moradores que residen en cada manzana, para lograr la estabilidad permanente de los moradores y el optimo aprovechamiento de la VIS y que la valorización no fomente la iniciativa de estas personas a vender sus inmuebles, estos irán directamente enlazados con la oferta laboral que se les dará entonces si deciden vender sus inmuebles deberán desistir de sus labores dentro del Plan Parcial, así evitamos la gentrificación y la segregación social, logrando que la Renovación Urbana cumpla con su objetivo social que es propender por la estabilidad de los moradores y primar por mejorar su calidad de vida.

	manzanas	Cantidad de viviendas de moradores	habitantes aproximados	viviendas a realizar apara la venta	total de viviendas	viviendas por piso	total de pisos	media del valor del m2 actual	oferta del m2 actual	oferta del m2 actual para VIS	costo construcción m2	costo construcción	ganancias brutas
U.A.U. 1	3	34	150	60	460	67	20	\$ 85.000	\$ 4.625.000	\$ 1.315.000	\$ 1.790.000	\$ 34.015.370.000	\$ 87.884.250.000
U.A.U. 2	2	42	184	210	252	42	11	\$ 450.000	\$ 4.625.000	\$ 1.315.000	\$ 1.790.000	\$ 22.736.580.000	\$ 58.746.750.000
U.A.U. 3	2	26	114	130	156	31	10	\$ 300.000	\$ 4.625.000	\$ 1.315.000	\$ 1.790.000	\$ 21.034.290.000	\$ 54.348.375.000
U.A.U. 4	2	38	167	190	228	33	13	\$ 300.000	\$ 4.625.000	\$ 1.315.000	\$ 1.790.000	\$ 21.381.550.000	\$ 55.245.625.000
U.A.U. 5	2	66	290	40	440	10	13	\$ 200.000	\$ 4.625.000	\$ 1.315.000	\$ 1.790.000	\$ 46.187.370.000	\$ 119.338.875.000

Grafico 17: elaboración propia

Axonometría Urbana Plan Parcial Santa Bárbara Colonial

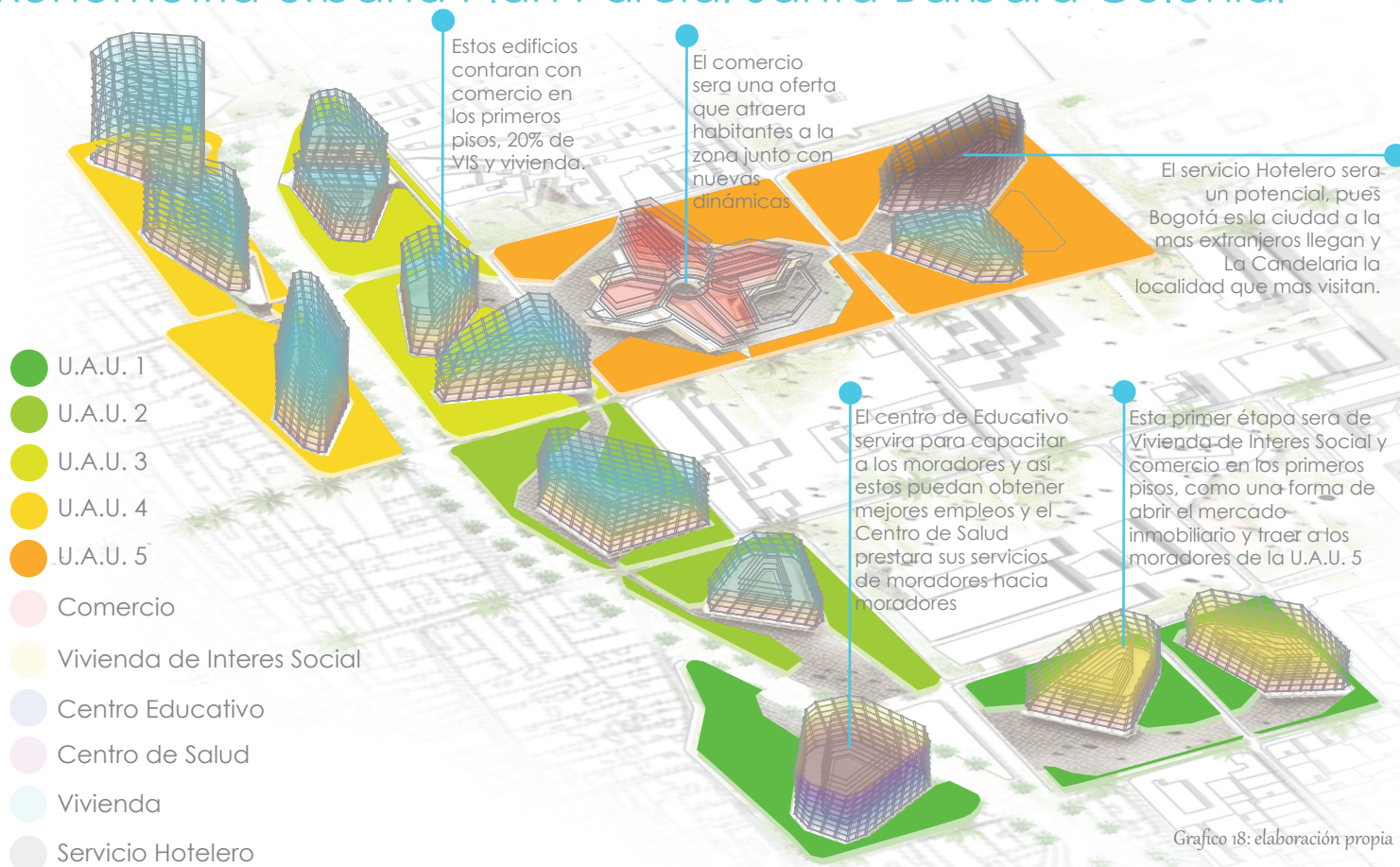


Grafico 18: elaboración propia

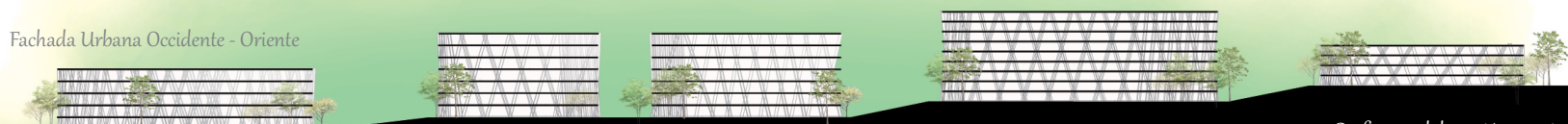
Plan Piloto para una gestión participativa en Renovación Urbana

caso Santa Bárbara Colonial

Conclusión

Debido al constante flujo de crecimiento de las ciudades es necesario adoptar tratamientos que logren sacar el mejor aprovechamiento del suelo para evitar una pronta expansión que conlleva a la afectación de los demás sistemas como ambiental y vial, para esto la Renovación Urbana es el tratamiento indicado para lograr un optimo reciclaje del espacio al interior de las ciudades, Bogotá no es ajena a este fenómeno y por lo tanto busca en la Renovación Urbana revitalizar zonas con un deterioro físico y social, vemos entonces que la zona con mas potencial para desarrollar proyectos es el Centro Ampliado ya que allí se realizan el 82% de Planes de Renovación Urbana, dentro de este La Candelaria tiene el 51% de dichos Planes, por lo tanto se ve reflejada la fuerza centrípeta que se quiere generar en el Centro de la ciudad, para que estos Planes se lleven a cabo se necesitan instrumentos como los Planes Parciales que faciliten la gestión de los proyectos, estos Planes Parciales nacieron con la Ley 388 de 1997, misma Ley que derogo la Renovación Urbana de la pasada Ley 9 de 1989, así entonces se comenzaron a formular Planes Parciales dentro de la ciudad para generar Planes de Renovación Urbana, aunque estos mejoraban la estructura física deterioraban a su vez el tejido social, ya que no contemplaban dentro de la gestión la participación de los moradores, y es que esto no es un vacío en la Ley ya que esta misma busca como fin propender por la permanencia de los moradores y mejorar su calidad de vida, el verdadero vacío que conlleva a una problemática de desplazamiento es que no hay dentro de la norma de Renovación una metodología que dictamine los pasos que se deben llevar para evitar la expulsión de los moradores. Mientras se encuentra la forma de llevar este vacío y lograr evitar el desplazamiento de los moradores a falta de una gestión participativa, los proyectos que se han generado ya han desplazado varias familias en Bogotá, muchas de ellas que tienen que desplazarse a zonas periféricas de la ciudad ya que con el capital que les dan por sus inmuebles o predios no logran encontrar una vivienda a ese costo que les da las mismas ofertas que sus residencias pasadas.

Como una forma de evitar esta problemática formulo un Plan Piloto que contempla lineamientos de participación para que haya una Renovación Urbana en función social contemplando la participación de los moradores como base del proyecto, dentro del Plan Piloto se hizo un levantamiento de la actualidad social y física del barrio para entender las necesidades y potenciales de los moradores, posterior se estudio la estructura física para analizar la viabilidad de un proyecto Urbano que lograra mejorar la calidad de vida de los moradores. Siendo factible el lugar debido al bajo costo del m² y a Proyectos de Renovación Urbana que se llevaron como la Avenida Los Comuneros y el Plan Ministerios que se realizara en dos manzanas del barrio, se genero un proyecto Urbano Arquitectónico dividido en 5 Unidades de Actuación Urbanística y 4 Unidades de Gestión con el fin de sacar un mayor aprovechamiento del suelo, propender por mejorar la calidad de vida de los moradores y primar por la estabilidad de los mismos. Al terminar de realizar el inventario, análisis y diagnostico físico, económico y social del lugar teniendo como base el Plan Piloto, demuestro que se puede llevar a cabo Renovaciones Urbanas con un resultado positivo para la sociedad, evitando así una gentrificación en Santa Bárbara Colonial como lo causo la pasada Renovación de La Nueva Santa fe, así entonces estos lineamientos lograrían solventar el vacío que existe dentro de la Renovación Urbana en Colombia, ya que se recomienda que los proyectos generados estén en base a la población generando mayores ganancias para el bien general y no para el bien particular, ya que la Renovación urbana es necesaria para mejorar la estructura física de la ciudad pero no de la manera como se realiza actualmente a base de segregación y expulsión de residentes históricos.



Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Bogotá, (2009), - Conociendo La Candelaria
- Banco Interamericano de Desarrollo, (2010),-Las ciudades del mañana
- Cristine Jacob, (2004), Espacios de miedo: Efectos de la renovación Urbana en la percepción del miedo
americaeconomia.com
- Corredor Juanita, (2012), - Participación ciudadana en Renovación Urbana en Bogotá, retos y dificultades.
- Emilio Martinez, Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial
- Franco Angela, (2010), Impactos socioespaciales de la Renovación Urbana, -Operación p.3 transmilenio
- González Amparo, (2011),-El Centro Histórico de Bogotá ``de puertas para adentro``:¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?
- Garzón Luis Fernando, (2011), -La visión de los afectados por los proyectos de Renovación Urbana
- Gunter Mertins, (2007), - La Renovación de los centros históricos en latinoamérica
- Gunter Mertins, (2013), - Vivir en el Centro Historico de Bogotá, Patrimonio construido y actores urbanos
- Hurtado Valeria, (2011), - Ánàlisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá, Estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial, (Nueva Santa Fé, en el periodo 1976-200)
- Ley 9 de 1989, capitulo IV
- Ley Nacional 388 de 1997
- Rubio Elkin, (2010), - Renovación y Conservación en el centro de Bogotá
- Smith Adrian, (2011), - Gentrificación de La Candelaria: Reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupo de altos ingresos
- Smith Neil, (1997), - La Nueva Frontera Urbana, ciudad revanchista y gentrificación
- SDP, (2011), - Narrativas Territorio Social 1