

e[ad] Escuela de Arquitectura y Diseño  
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE VALPARAÍSO

Tesis para optar al grado de  
Magíster en Arquitectura y Diseño,  
mención en Ciudad y Territorio

**Regeneración urbana:  
la recuperación de las áreas urbanas centrales  
una metodología para la intervención territorial**

Candidato a Magíster: Marcelo Iván Rodríguez Concha

Director de Tesis: Sr. Mauricio Puentes Riffo

2015



A Felipe,  
proyecto inacabado de sociólogo  
y  
mucho  
mejor  
(feliz)  
estudiante de arquitectura.



Imagen 1. Plaza Echaurren – Barrio Puerto – Valparaíso

## AGRADECIMIENTOS

A todos quienes me apoyaron y estimularon para iniciar y concluir este ciclo académico. A los profesores del Magíster en Arquitectura, mención Ciudad y Territorio, de la Escuela de Arquitectura y Diseño de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Especial agradecimiento a Mauricio Puentes, siempre atento y dispuesto a brindar una ayuda, incluso al extremo de haber aceptado ser director de esta tesis.

A mis compañeros de promoción, con quienes compartí, tanto en la Escuela como en más de algún turgurio porteño (siempre acompañados de mostos, brebajes y menestras) largas jornadas de delirantes divagaciones en torno a la ciudad puerto: A Raúl, por su amistad y estimulante crítica. A Osvaldo, por su gran capacidad de acogida y por haberme recordado que la sociología como disciplina y, la mirada sociológica como oficio, pueden llegar a ser profundamente arquitectónica.

A mis amigos de siempre, a los que veo cotidianamente y a quienes con más distancia permanecen en el reservorio de los grandes afectos.

A mis padres, quienes incentivaron en mí el amor por el estudio y que con muy poco fueron capaces de darme todo.



# TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN. . . . .	.13
1. LA CIUDAD, LUGAR DE LA MEMORIA . . . . .	.13
2. LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD: LA REGENERACIÓN DE LAS ÁREAS CENTRALES COMO ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO . . . . .	.15
3. TRES PRINCIPIOS PARA LA INTERVENCIÓN EN ÁREAS URBANAS CENTRALES . . . . .	.16
3.1. Regeneración urbana integral. . . . .	.16
3.2. Intervención urbana compleja. . . . .	.17
3.3. Urbanismo participativo. . . . .	.18
4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA . . . . .	.19
5. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN . . . . .	.19
5.1. Objetivo General . . . . .	.19
5.2. Objetivos específicos . . . . .	.20
6. HIPÓTESIS . . . . .	.20
7. MARCO METODOLÓGICO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN: METODOLOGÍA EVALUATIVA . . . . .	.20
7.1. Principios de la Evaluación . . . . .	.22
7.2. Criterios científicos de la evaluación . . . . .	.22
8. ESTRUCTURA DEL INFORME DE TESIS. . . . .	.23

## CAPÍTULO 1.

LA CIUDAD COMO OBJETO DE ESTUDIO DE LAS CIENCIAS SOCIALES . . . . .	.27
1.1. LA CIUDAD EN EL IMAGINARIO SOCIAL . . . . .	.27
1.2. LA CIUDAD COMPRENDIDA (APREHENDIDA) DESDE EL PENSAMIENTO SOCIAL . . . . .	.29
1.2.1. La ciudad objetivada . . . . .	.29
1.2.2. La ciudad como problema. . . . .	.31
1.3. TRES MOMENTOS PARA LA RELACIÓN SOCIEDAD-CIUDAD-URBANISMO . . . . .	.33
1.3.1. La ciudad estudiada. . . . .	.33
1.3.2. De la modernidad a la modernización . . . . .	.37
1.3.3. Lo post: urbano – industrial – moderno. . . . .	.38
1.4. LA CIUDAD COMO FENÓMENO CULTURAL . . . . .	.40
1.4.1. La imagen pública de la ciudad. . . . .	.41
1.4.2. Identidades territoriales. . . . .	.42
1.5. LAS CIUDADES BAJO EL PARADIGMA CAPITALISTA DE DESARROLLO. . . . .	.44
1.5.1. Nuevas estructuras productivas y dinámicas urbanas. . . . .	.46
1.5.2. Desregulación de los mercados de trabajo y ciudades desiguales. . . . .	.46
1.5.3. Negocios y especulación inmobiliaria . . . . .	.46
1.5.4. Explosión de movilidad y nueva morfología urbana . . . . .	.47

## CAPÍTULO 2.

REGENERACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES . . . . .	.49
2.1. LAS TRANSFORMACIONES DE LAS ÁREAS CENTRALES . . . . .	.49
2.2. LA REVITALIZACIÓN DE LAS ÁREAS CENTRALES . . . . .	.51
2.3. REHABILITACIÓN FÍSICA Y SALVAGUARDIA SOCIAL . . . . .	.53
2.4. LA RENOVACIÓN URBANA COMO NUEVA TENDENCIA DE LA POLÍTICA URBANA EN AMÉRICA LATINA . . . . .	.55



### CAPÍTULO 3.

PROCESOS DE RECUPERACIÓN URBANA EN AMÉRICA LATINA. . . . .	.59
3.1. LAS ÁREAS DE ESTUDIO . . . . .	.59
3.1.1. Centro Histórico de Lima, Perú . . . . .	.60
3.1.2. Centro histórico de Quito, Ecuador. . . . .	.61
3.1.3. Puerto Madera, Buenos Aires, Argentina . . . . .	.62
3.2. INSTITUCIONALIDAD . . . . .	.63
3.2.1. Centro Histórico de Lima, Perú . . . . .	.63
3.2.2. Centro histórico de Quito, Ecuador. . . . .	.63
3.2.3. Puerto Madera, Buenos Aires, Argentina . . . . .	.67
3.3. PLAN DE RECUPERACIÓN . . . . .	.68
3.3.1. Centro Histórico de Lima, Perú.. . . . .	.68
3.3.2. Centro histórico de Quito, Ecuador. . . . .	.71
3.3.3. Puerto Madera, Buenos Aires, Argentina . . . . .	.74
3.4. PROCESOS PARTICIPATIVOS. . . . .	.77

### CAPÍTULO 4.

UNA METODOLOGÍA PARA LA REGENERACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES . . . . .	.79
4.1. EL MÉTODO PARA ARRIBAR A LA METODOLOGÍA.. . . . .	.79
4.2. ESQUEMAS MENTALES Y MAPAS COGNITIVOS . . . . .	.80
4.3. LA REGENERACIÓN URBANA DE ÁREAS CENTRALES COMO PROCESO . . . . .	.94
4.4 METODOLOGÍA: LAS 4 C DE LA REGENERACIÓN URBANA . . . . .	.96

### CONCLUSIONES

1. A MODO DE RECOMENDACIONES FINALES. . . . .	105
---	-----

BIBLIOGRAFÍA . . . . .	109
------------------------	-----

ÍNDICE DE IMÁGENES Y DIAGRAMAS. . . . .	115
---	-----



Imagen 2. Calle Serrano – Barrio Puerto – Valparaíso

# PRESENTACIÓN

Levantar por cien veces, topográficamente, la ciudad desde sus pasajes y sus puertas, cementerios, burdeles, estaciones..., tal como antes se hizo desde sus iglesias y mercados. Las ocultas figuras de la ciudad... hechas de asesinatos, rebeliones, sangrientos nudos en la red de calles, y los nidos de amor, y los incendios...

Walter Benjamin

## 1. La ciudad, lugar de la memoria

Una de las características propias de toda ciudad es la de ser el repositorio o contenedor de la historia de una comunidad; así, la ciudad se constituye en la propia memoria de la sociedad, la que se manifiesta implícita en sus calles, monumentos, arquitectura, y en general en el paisaje construido, transformado y reconstruido una y otra vez. Para situar dicha memoria, nada como el lugar físico que representa, significa o relata la fundación de la ciudad y que suele estar localizado en el centro del centro urbano.

Es el centro como origen de la ciudad, entendida ésta; al decir de Aldo Rossi, como la patria artificial creada por el ser humano, el lugar predilecto para la memoria colectiva y social de los pueblos.

*Los hombres de la Edad del Bronce adaptaron el paisaje a la necesidad social construyendo manzanas artificiales de ladrillos y excavando pozos, acequias, cursos de agua. Las primeras casas aíslan a los habitantes del ambiente externo y les proporcionan un clima controlado por el hombre; el desarrollo del núcleo urbano extiende la tentativa de este control a la creación y a la extensión de un microclima. Ya en los poblados neolíticos hay la primera transformación del mundo a la necesidad del hombre. La patria artificial es, pues, tan antigua como el hombre (Rossi, 1986: 16).*

La ciudad entendida como una patria artificial que se construye todos los días a la luz de las ne-

cesidades y cambios de la sociedad humana, sobresaliendo en los procesos de configuración territorial, expresando morfológica y funcionalmente las relaciones entre sociedad y el espacio en el tiempo. Entre el ser humano y el territorio culturalmente domesticado.

Como ningún otro artefacto, la ciudad ejemplifica la transformación del paisaje natural en un paisaje cultural que remite a las medidas físicas, psicológicas y espirituales del ser humano. El centro urbano recoge en gran medida la memoria de tal transformación dada en un lugar específico, es síntesis de esa patria artificial.

Por su parte Fustel de Coulanges anotó<sup>1</sup> que nada había tan caro a una ciudad como la memoria de su fundación, de allí el papel perenne que subyace a los centros urbanos, llamados por ello también centros históricos y que los debería hacer merecedores de valoración constante de generación tras generación. No obstante, un fenómeno que han vivido las ciudades afectadas por la industrialización es elocuente: la pérdida de valor del centro y con ella el deterioro de su carácter patrimonial.

Que duda cabe que la capacidad de contener la historia urbana y social ha sido un valor de los centros urbanos. Historia que se convierte en la misma identidad de la ciudad y posibilita su permanencia en el tiempo. Como escribió Ítalo Calvino, la ciudad contiene su pasado.

*En esta ola de recuerdos que refluye la ciudad se embebe como una esponja y se dilata. Pero la ciudad no dice su pasado, lo contiene como las líneas de una mano, escrito en los ángulos de las calles, en las rejas de las ventanas, en los pasamanos de las escaleras, en las antenas de los pararrayos, en las astas de las banderas, surcado a su vez cada segmento por raspaduras, muescas, incisiones, cañonazos (Calvino, 1995: 25-26).*

Hablar del centro urbano de una ciudad; en consecuencia, es hablar del lugar privilegiado para los acontecimientos más significativos de la sociedad allí asentada generación tras generación.

Un valor fundamental para la supervivencia de los centros urbanos es su carácter patrimonial. La persistencia de la memoria depositada en sus monumentos, edificios, calles y plazas hace

---

<sup>1</sup> De Coulanges, Fustel (1998). *La ciudad antigua; estudio sobre el culto, el derecho y las instituciones de Grecia y Roma*. Porrúa, México.

de los centros urbanos un lugar privilegiado para identificar la evolución y la permanencia de una ciudad y de la sociedad que la ha construido, hasta llegar incluso a erigirse como la esencia de su actual identidad.

Alguna vez el centro urbano fue barrio y se constituía con redes de pertenencia, vecinos, ciudadanos, espacios públicos y fundamentalmente espacios de circulación. Sin embargo, la evolución presente en las grandes ciudades ha sido la pérdida de residentes y su creciente proceso de precarización social y urbana. Aquí se encuentra un gran desafío para las nuevas generaciones de urbanistas: la regeneración de las áreas centrales o de los centros urbanos degradados.

## **2. La transformación de la ciudad: la regeneración de las áreas centrales como estrategia de desarrollo urbano**

Los procesos de transformación de la ciudad<sup>2</sup> (a diferencia de las tipologías de expansión y crecimiento de la ciudad) se pueden abordar a partir de tres modos claramente reconocibles: a través de las ocupaciones irregulares de su periferia, sin mediar planificación alguna; Mediante políticas públicas, las que incorporan y ponen en valor nuevos suelos a la trama urbana; y, por la revitalización y regeneración de sus centros; es decir, a partir de procesos de regeneración de áreas urbanas centrales.

Sin embargo, el hecho de que la recuperación de áreas urbanas centrales constituya una opción de desarrollo urbano viable depende en gran medida de la voluntad pública para reducir los costos sociales del abandono de éstas y del crecimiento por expansión del área urbanizada. También depende del nivel de demanda de terrenos urbanos centrales, lo que a su vez es una función del crecimiento de la población, del crecimiento de la economía urbana y de los niveles de riqueza o vulnerabilidad de la población. En principio, se puede sostener que la

---

<sup>2</sup> Se utilizará el concepto "transformación" de la ciudad como concepto diferenciado de los procesos de expansión y crecimiento de las ciudades latamente estudiados por arquitectos, sociólogos, geógrafos, historiadores y por todos quienes se han dedicado a los estudios urbanos. En consecuencia, cuando nos refiramos a "transformación" de la ciudad estaremos haciendo referencia a los fundamentos que posibilitan el crecimiento o expansión de la ciudad y no a la forma en la que ésta se desarrolla.

recuperación de áreas urbanas centrales se tornará más atractiva cuando se dé una combinación de crecimiento de la población y expansión de la economía urbana, niveles crecientes de ingreso de la población, y baja capacidad del Estado para ampliar los servicios públicos hacia la periferia.

### 3. Tres principios para la intervención en áreas urbanas centrales

#### 3.1. *Regeneración urbana integral*

Regeneración y no sólo rehabilitación urbana

Cuando se habla de regeneración de áreas urbanas centrales se alude a la variedad de intervenciones que se pueden emprender para mejorar e intensificar el uso de una zona urbana ya existente, consolidada desde su estructura de servicios, pero deteriorada física y socialmente, en oposición a las acciones destinadas al desarrollo de la periferia mediante el incentivo inmobiliario y la generación de nuevas actividades económicas. Lamentablemente, la literatura técnica es poco precisa cuando hace referencia a las intervenciones en áreas urbanas existentes, ya que se emplean indistintamente y con bastante laxitud términos como mejoramiento urbano, rehabilitación urbana, regeneración urbana, revitalización urbana, recuperación urbana y renovación urbana. Sin embargo, se dan con cierta recurrencia características distintivas en el uso de esos términos que permiten mayor precisión sobre su significado.

Haciendo énfasis en las dimensiones económicas o físicas del proceso de desarrollo urbano, los términos mejoramiento y renovación tienen una fuerte connotación física; por cuanto, ponen el acento en acciones sobre el entorno construido. Por otra parte, revitalización, regeneración y recuperación son términos que tienen una connotación económica y social de mayor peso, aunque sin descartar la dimensión física de las intervenciones. Es así como se observa que al hablar de mejoramiento y rehabilitación urbana se pone énfasis en la preservación de las estructuras físicas existentes, en tanto que regeneración, revitalización y recuperación urbana denotan una combinación más liberal de acciones de preservación de las estructuras viejas, con demolición de algunas de ellas y recuperación de otras.

En la investigación realizada se utilizó el concepto “regeneración de áreas urbanas centrales”; por cuanto, es el que mejor transmite la idea del equilibrio que es necesario lograr entre las

intervenciones de preservación de estructuras existentes y el reemplazo o transformación de otras. Todo ello, con el fin de lograr los objetivos de desarrollo socioeconómico y aprovechamiento pleno del potencial de desarrollo de las áreas centrales. En consecuencia, en lo sucesivo se entenderá por regeneración de áreas urbanas centrales el proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos: edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos.

### **3.2. *Intervención urbana compleja***

Coherente con el punto anterior, se sostiene que los procesos de regeneración urbana requieren de una mirada comprensiva de la totalidad de los fenómenos urbanos y sociales que están presentes en el perímetro de intervención.

En efecto, se podría sostener que el desarrollo de las ciudades, que tradicionalmente estaba relacionado con conceptos de urbanización, crecimiento urbano y, especialmente, con el tema de la vivienda social, ha dado frutos no deseados, ya que en la mayoría de los casos ha generado una imagen urbana de fragmentación y visión parcial en la resolución de los problemas urbanos, en que predominó una preocupación por aspectos sectoriales de la vivienda, la construcción y la planificación urbana.

Contrastando con la tendencia anterior, se identifica una nueva concepción de los problemas y soluciones urbanas, en la que predomina una visión integral, donde los aspectos urbanos se inscriben dentro del proceso de desarrollo socioeconómico; es decir, que la construcción de la ciudad no puede tratarse en forma sectorial y separada de los factores que influyen en la calidad de vida de los ciudadanos y en el logro de los objetivos de equidad, competitividad, y seguridad.

Los problemas de la ciudad, en cuanto son expresión de problemas sociales, adquieren una importancia superior a la escala arquitectónica y se proyectan como un sistema abierto e interrelacionado con otros sistemas, todos interdependientes. Por tal razón, resulta del todo necesario iniciar los procesos de regeneración urbana asumiendo una mirada más integral para el desarrollo de las ciudades. Los instrumentos a utilizar son variados y amplios, desde instrumentos tales como aquellos de ordenamiento y desarrollo territorial hasta los que promuevan integración social y participación política; pasando por mejoramiento del hábitat, el desarrollo

de las condiciones de competitividad en las funciones económicas de la ciudad o sobre las condiciones de aprovechamiento urbano con enfoque de sostenibilidad; todo ello, sin ignorar las condiciones de vulnerabilidad social de una buena parte de quienes hoy habitan en las áreas centrales de la ciudad.

### ***3.3. Urbanismo participativo***

La planificación participativa, así como la acción urbana participativa, es un conjunto de procesos mediante los cuales los diversos grupos e intereses pueden participar, para en conjunto poder llegar a un acuerdo sobre un plan de regeneración urbana y su implementación. Es más que la participación ciudadana, por cuanto se constituye en un proceso que incorpora la participación como un elemento central pero que valora e incorpora procesos de mediación y negociación entre los actores involucrados.

Para ello resulta esencial el poder identificar lo que Max Weber señala como actor socializado. En efecto, hablar de «actor socializado», sugiere que el individuo forma parte de una serie de redes de relaciones sociales, fuera de las cuales no puede ser comprendido. El punto de vista del «actor socializado», es decir, la comprensión que los propios actores tienen de su propia función es sociológicamente fundamental. Esos actores organizados son la base de toda acción social y de toda regeneración urbana integral y sustentable.

Según Borja y Castells (1998) el proceso de Planificación Estratégica Urbana es la definición de un proyecto de ciudad que unifica diagnósticos, concreta actuaciones públicas y privadas y establece un marco coherente de movilización y de cooperación de los actores sociales urbanos. En este contexto, el proceso participativo es prioritario respecto a la definición de contenidos, puesto que de este proceso dependerá la viabilidad de los objetivos y actuaciones que se propongan.

En la línea conceptual descrita anteriormente y basado en los principios de las nuevas corrientes urbanísticas participativas, se desarrolló una investigación que nos permitió construir una metodología de intervención territorial para la regeneración urbana a escala barrial. En ella se pudo identificar los alcances y complejidades de las que debe hacerse cargo una intervención para la regeneración de áreas urbanas centrales, así como los fundamentos (teóricos y empíricos) que posibilitan una regeneración integral del área de intervención.



Por último, para el desarrollo de la investigación no se abordó un área de intervención particular, ya que la naturaleza misma del estudio apunta a definir metodologías de intervención y no a una intervención específica en el territorio. Sin embargo, como espacio territorial de referencia, permanentemente se puso la mirada en el Barrio Puerto, de Valparaíso. Ello, por cuanto dicha área central de la ciudad, reúne todas las características de una zona con alto valor simbólico y suficientemente deteriorado como para abordarla desde una metodología integral de regeneración urbana.

#### **4. Delimitación del problema**

Como se ha sostenido anteriormente, un fenómeno al que se han debido enfrentar las ciudades industriales es la creciente pérdida de valor de sus áreas centrales, las que se han visto disminuidas ante la presión inmobiliaria por incorporar nuevo suelo urbano y al desplazamiento de los núcleos habitacionales y de servicios hacia las periferias de la ciudad. Ello ha traído el empobrecimiento y deterioro de los cascos históricos, tanto en su condición urbana como en la estratificación social de sus habitantes.

Sin embargo, las áreas centrales constituyen un patrimonio innegable para la identidad de la ciudad y cuentan con una infraestructura urbana consolidada pero subutilizada, dispuesta a acoger a nuevos ciudadanos y con ello descomprimir, en parte, el incesante copamiento de las áreas agrícolas que circundan la ciudad.

Resolver dicha tensión se torna urgente y necesario.

#### **5. Objetivos de la investigación**

Los objetivos de la investigación son:

##### **5.1. Objetivo General**

- a) construir una metodología de intervención, que al aplicarla opere como modelo indicativo, que posibilite y potencie la regeneración urbana y social de las áreas urbanas centrales.

## 5.2. Objetivos específicos

- a) identificar los alcances y complejidades de las que debe hacerse cargo una intervención para la regeneración de áreas urbanas centrales, .
- b) Identificar los fundamentos (teóricos y empíricos) que posibilitan una regeneración integral de los centros urbanos deteriorados.
- c) conocer y evaluar tres experiencias exitosas de regeneración urbana en América Latina.
- d) construir un modelo de intervención territorial que se haga cargo de toda la complejidad de la intervención en áreas urbanas centrales y que pueda constituirse en una metodología para la intervención territorial.

## 6. Hipótesis

Como hipótesis de trabajo se planteó:

La regeneración de áreas urbanas centrales, reconociendo la particularidad de cada intervención, requiere de una metodología propia que incorpore la complejidad de los procesos de regeneración urbana. Ésta debe construirse a partir de la experiencia comparada, la que mediante un proceso de sistematización y aprendizaje permita identificar los factores críticos de cada intervención territorial.

## 7. Marco metodológico y diseño de la investigación: Metodología evaluativa

Coherente con los fundamentos y objetivos trazados para la investigación, se optó por un marco metodológico adecuado para una investigación de carácter evaluativa, la que fundamentalmente incorpora un enfoque cualitativo con técnicas combinadas de investigación documental y de campo; mediante la recuperación y sistematización de experiencias desarrolladas en el ámbito de procesos de recuperación y regeneración urbana

*“... toda experiencia puede dar lugar a un aprendizaje si se procesa debidamente por sus ejecutores. De esta forma se puede ir generando un bagaje de cono-*

*cimientos prácticos basados en el conjunto de experiencias de un determinado proceso de intervención*<sup>3</sup> (Chávez-Tafur, 2006:21)

Si procesos de este tipo se llevan a cabo, es claro que se debe esperar que las intervenciones de distintos grupos en diferentes momentos sean cada vez más efectivas y que se eviten tanto los errores como las repeticiones innecesarias de actividades ya ensayadas. De esta forma se podrá encontrar que con el transcurrir del tiempo la calidad de las intervenciones en pos del desarrollo irá en aumento, logrando cada vez más impactos positivos. Pero la experiencia indica que este tipo de «círculo virtuoso» no es lo que suele encontrarse en la realidad. Más bien, lo que se tiene es que los procesos de aprendizaje de grupos e instituciones son muy escasos y que la experiencia práctica no llega a elaborarse para poder funcionar como guía de futuras acciones

Las metodologías que facilitan la descripción, la reflexión, el análisis y la documentación, de manera continua y participativa, de procesos y resultados de un proyecto de desarrollo, son aquellas de carácter evaluativas. Enfoque metodológico que está a la base de la investigación desarrollada.

Pero en qué consiste una metodología evaluativa.

La literatura disponible señala que durante un proceso de sistematización reunimos tanta información como es posible; utilizamos toda la documentación disponible de un proyecto, así como las experiencias y opiniones de quienes han participado en el proyecto y de quienes han sido afectados por él. Por lo general, esta información se encuentra dispersa y en muchos casos ni siquiera está escrita o registrada de alguna otra manera.<sup>4</sup>

*“La investigación evaluativa es un tipo especial de investigación aplicada cuya meta, a diferencia de la investigación básica, no es el descubrimiento del conocimiento. Poniendo principalmente el énfasis en la utilidad, la investigación evaluativa debe proporcionar información para la planificación del programa, su reali-*

---

<sup>3</sup> CHAVEZ-TAFUR, Jorge (2006) *Aprender de la experiencia. Una metodología para la sistematización*, Perú: Asociación ETC Andes / Fundación ILEIA, Lima.

<sup>4</sup> CHAVEZ-TAFUR, Jorge (2006) *Aprender de la experiencia. Una metodología para la sistematización*, Perú: Asociación ETC Andes / Fundación ILEIA, Lima.

*zación y su desarrollo. La investigación evaluativa asume también las particulares características de la investigación aplicada, que permite que las predicciones se conviertan en un resultado de la investigación. Las recomendaciones que se hacen en los informes evaluativos son, por otra parte, ejemplos de predicción". (Suchman, 1967: 119).<sup>5</sup>*

La investigación evaluativa contiene una amplia serie de variables sobre las que el evaluador tiene muy poco o ningún control y sus resultados sólo pueden ser aplicables a programas o intervenciones de iguales características. Existen también semejanzas importantes entre la evaluación (investigación evaluativa) y otras clases de investigación. Como otras investigaciones, la evaluación trata de descubrir, de comprender las relaciones entre las variables y establecer la relación causal. Para esta investigación se aplicaron entrevistas a profesionales especialistas, análisis del contenido de documentos, sistematización de cuadernos de campo.

### 7.1. Principios de la Evaluación

- a. Propósito: Mejorar el funcionamiento del sistema.
- b. Función: Desarrollar capital social. Si se carece de esta condición, la evaluación será restringida, unilateral y no procurará de una manera consciente el mejoramiento del programa.
- c. Uso: los resultados de la evaluación deben darse a conocer a todos los actores y ponerse a disposición del público.
- d. Fin: la evaluación debe orientarse y organizarse teniendo en cuenta que el punto final de ésta es la toma de decisiones.

### 7.2. Criterios científicos de la evaluación

- a. Validez: la evaluación debe reflejar una correspondencia inequívoca entre la información y el aspecto de la realidad que se evalúa, lo que implica que en el diseño de la evaluación:
  - Se elimine o controle la interferencia de variables extrañas (validez interna).

---

<sup>5</sup> Suchman, Edward (1967). *Evaluation Research: Principles and Practice in Public Service and Social Action Programs*. Harper and Row, New York

- Se garantice que los instrumentos de medición midan lo que se quiere medir (todo lo que se quiere medir y sólo lo que se quiere medir), es decir, hayan congruencias entre los ítems que componen el instrumento y el objeto evaluado que se mide (validez de contenido de los instrumentos).
  - Las muestras de informantes, al ser representativas de la población, seleccionadas al azar y controlando factores ambientales ajenos, permitan cierto grado de generalización de la información (validez externa).
- b. Confiabilidad: la evaluación debe ser consistente. Esto es, si los instrumentos se utilizan más de una vez para evaluar la misma calidad, los resultados obtenidos deben ser muy parecidos.
- c. Objetividad: la evaluación debe minimizar las apreciaciones personales en el momento de emitir juicios valorativos, empleando instrumentos que recojan hechos verificables, de modo que, si distintos evaluadores aplican el mismo instrumento, obtengan resultados similares.

## 8. Estructura del informe de Tesis

El informe final de la Tesis que se presenta, está estructurado en cuatro capítulos más un apartado con las conclusiones y la identificación de futuras líneas de investigación que se desprenden del estudio.

En efecto, en el capítulo I del informe se da cuenta de las principales aportaciones que las Ciencias Sociales, especialmente desde la sociología, se han realizado al estudio y comprensión de la ciudad como objeto privilegiado de estudio y generación de conocimiento.

Se hace un recorrido socio histórico desde que la ciudad se convierte en objeto de estudio de las ciencias sociales hasta las últimas aportaciones que nos anuncian nuevas conformaciones urbanas (Postmetrópolis<sup>6</sup>) y también se enuncian los nuevos desafíos para la ciudad bajo la

---

<sup>6</sup> Al respecto ver SOJA, Edwards (2008). *Postmetrópolis. Estudio crítico sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de sueño, Madrid.

hegemonía de los modelos de desarrollo capitalista imperantes en la actualidad. Todo ello en la perspectiva de fundar la investigación en un marco teórico solvente y acucioso.

Los capítulos II, III y IV constituyen la matriz de la investigación. En ellos se da cuenta de lo analizado, tanto en el trabajo de campo como en el estudio y sistematización de los casos analizados.

Es así como en el capítulo II se realiza un análisis documentado sobre los procesos de regeneración urbana en áreas centrales. En él se abordan los elementos teóricos y empíricos que justifican la intervención y regeneración urbana de los centros históricos.

En el capítulo III, como ejercicio de análisis comparado, se describen los procesos de recuperación urbana de tres urbes latinoamericanas: los casos de Lima, Perú y de Quito, Ecuador, en donde la condición patrimonial de su centro histórico sirvió de base para un proceso de revalorización, y el caso de la recuperación de Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina, como un caso de obsolescencia funcional revalorizado mediante una operación inmobiliaria conjunta del Estado y del gobierno local.

El capítulo IV está dedicado íntegramente al desarrollo de una metodología de intervención en Áreas Centrales. Es la parte más original y propositiva del escrito. Allí está el corazón de la investigación y un modesto aporte a la tarea de revitalizar y recuperar la memoria de nuestras ciudades.

El informe concluye con una extensa bibliografía de consulta, así como los índices de imágenes y diagramas.



Imagen 3. Calle Almirante Riveros – Barrio Puerto – Valparaíso





# CAPÍTULO 1

## LA CIUDAD COMO OBJETO DE ESTUDIO DE LAS CIENCIAS SOCIALES

En el presente capítulo se analiza, desde una perspectiva socio histórica, las principales aportaciones que las Ciencias Sociales, especialmente la sociología, han realizado al estudio y comprensión de la ciudad como objeto privilegiado de estudio y generación de conocimiento.

### 1.1. La ciudad en el imaginario social

La ciudad actual, como objeto de estudio, constituye una categoría sociológica compleja cuya naturaleza y cultura son occidentales y más concretamente, europeas<sup>7</sup>. Sus raíces más profundas las encontramos en las peculiares condiciones sociales, políticas y económicas que la acompañan a lo largo de su historia<sup>8</sup>. Por ello, resulta el lugar privilegiado para el interés de la sociología y, en consecuencia, para la investigación social.

La ciudad no sólo es un espacio culturalmente determinado, expresión la mayoría de las oca-

---

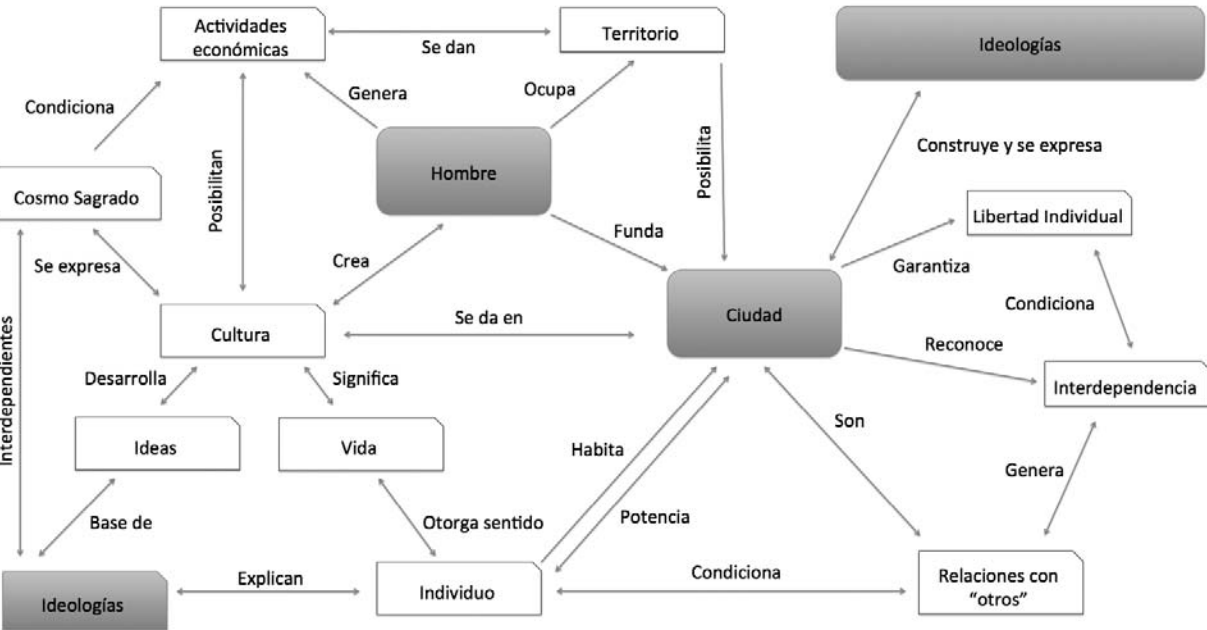
<sup>7</sup> Si bien desde hace más de cinco mil años, se tienen noticias de la existencia de ciudades en Mesopotamia, el fenómeno de la urbanización de la sociedad es relativamente reciente, es un producto de la Revolución Industrial. Gideon Sjoberg "Origen y evolución de las ciudades" en VV.AA. "La ciudad". Alianza Editorial, cuarta edición. Madrid, 1982, pág. 37.

<sup>8</sup> Max Weber (1987) realizó una comparación pionera entre ciudades occidentales, principalmente del norte de Europa y ciudades orientales, principalmente hindúes y chinas.

siones de los esquemas culturales, políticos y económicos dominantes. Lo urbano representa también una determinada forma de entender la vida, de manejar las relaciones sociales, de establecer las interacciones sociales y, en definitiva, de organizar de manera coherente el entorno (WIRTH, 2005). La ciudad remite a una serie de valores y patrones culturales que simbolizan un modelo social dominante.

Diagrama 1. La ciudad y sus relaciones

El ser humano en la medida de la ciudad y la ciudad como medida del ser humano



Fuente: Elaboración propia

## 1.2. La ciudad comprendida (aprehendida) desde el pensamiento social

### 1.2.1. La ciudad objetivada

La ciudad como objeto de estudio y campo de observación social, desde la tradición clásica hasta nuestros días, ha ocupado una posición central en el debate de las ciencias sociales y forma parte de uno de los más importantes reservorios de la cultura occidental. Ello, por cuanto este objeto preciado de investigación ha sido abordado desde distintas perspectivas y disciplinas: como espacio de aparición de lo político, como forma y condición del orden social, como encarnación material de las instituciones u obra de arte colectiva que expresa y plasma una cultura a lo largo del tiempo. En una metáfora célebre, publicada en *La Cultura de la Ciudad* (MUMFORD, 1945) se le asimiló al lenguaje, en su carácter de estructura primaria de la vida social, obra humana por excelencia de larguísima duración<sup>9</sup>.

Es así como la definición de ciudad se ha transformado en una tarea compleja y difícil. Diversas han sido las formulaciones y heterogéneos los criterios contemplados a la hora de definir qué es una ciudad (CAPEL, 1975). Por lo mismo, se ha sostenido que la ciudad es un objeto que puede ser percibido desde distintas perspectivas y que por esto adquiere distintas significaciones que la configuran de un modo particular.

En consecuencia, toda comprensión de la ciudad debe asumir como punto de partida su conformación situada en el pensamiento social, tanto por la multitud de disciplinas que la han constituido en otros tantos objetos de indagación; como, por la tensión mitológica y proyectual de esas indagaciones, que influenciaron el desarrollo real de la ciudad a la vez que fueron marcadas por él, mostrando que la ciudad y sus representaciones, significados y significantes, se producen mutuamente (CHUECA-GOITÍA, 2007).

Por otra parte, no existe una definición única y exhaustiva para las ciudades, entendidas éstas como forma de asentamiento humano y que sea válida en cualquier lugar o en cualquier momento de la historia. Es mucho más habitual que se proponga el concepto de ciudad para un

---

<sup>9</sup> Esta metáfora también ha sido tomada por Michel De Certeau (1996), quien, a través de una perspectiva culturalista de los estudios urbanos señala que el caminar puede ser leído, de acuerdo a la estructuración de los recorridos predominantes de un espacio urbano, como enunciaciones, retóricas, resistencias, tácticas y estrategias.

contexto determinado. Así, se habla de la ciudad antigua, de la ciudad medieval o de la ciudad moderna (CHUECA-GOITÍA, 2007), o si se quiere, incluso, de la ciudad postmoderna o posmetrópolis (SOJA, 2008)<sup>10</sup>. Con ello se especifica una forma concreta de ciudad, una ciudad con adjetivos que acaba resultando una descripción de un determinado tipo de ciudades en momentos y contextos históricos concretos.

Sin embargo, en cualquiera de sus variantes, las definiciones clásicas han aceptado una relación simbiótica entre ciudad y sociedad, lo que ha dado lugar a una larga y rica tradición para la investigación social la que, sin embargo, por la misma complejidad de esa relación, no ha derivado en una teoría explicativa general y única sobre el fenómeno estudiado<sup>11</sup>.

Es así como, al analizar el desarrollo epistemológico de la ciudad encontramos una permanente tensión entre dos perspectivas paradigmáticas altamente riesgosas para la comprensión cabal de la ciudad: a) colocar el acento en la continuidad material, independizando la ciudad de todo acontecer externo a ella, lo que termina por poner en crisis el propio vínculo con la sociedad; o b) enfatizar la subordinación de los cambios de la ciudad a los ritmos de la vida social y política, convirtiendo las formas materiales en mera modalidad de las prácticas sociales.

La modernidad, por su parte, traerá una nueva dificultad para la comprensión social de la ciudad. A la relación ciudad/sociedad agregará una dinámica temporal que la anclará hacia el futuro. La ciudad no será sólo un espacio de representación de lo social, sino modelo de su transformación en un sentido de progreso racional, materializando un topo característico: la refiguración intelectual de una sociedad mejor, la idea de proyecto<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Además de las denominaciones nombradas, las nuevas morfologías urbanas también han recibido nombres tales como metápolis (Francoise Ascher), ciudad reticular (Giuseppe Dematteis), Difusa (Francesco Indovina) y Postmetrópolis (Edward Soja).

<sup>11</sup> De hecho, Saskia Sassen (2007) señala que las ciudades deben constituirse como el objeto de estudio predominante para el estudio de la organización de la vida social.

<sup>12</sup> La relación entre ciudad y proyecto se encuentran en todas las obras que abordan la ciudad desde el paradigma de la utopía, desde Tomás Moro hasta William Morris, pasando por San Agustín y Ciudad Abierta.

### 1.2.2. La ciudad como problema

La concepción contemporánea acerca de la ciudad se remonta al instante en que la ciudad moderna pasa de ser una aspiración a constituirse en un problema. Por lo general ese paso se sitúa en la revolución industrial y se expresa en la aparición de la multitud, el hacinamiento y el caos en los nuevos barrios industriales<sup>13</sup>.

Así lo expresa Nisbet cuando afirma que la ciudad constituye en el siglo XIX el ámbito para casi todas las proposiciones sociológicas relativas a la desorganización, la alienación y el aislamiento mental (NISBET, 1996). Proposiciones que alimentaban las nascentes ciencias sociales pero que florecían también, aunque con una mayor ambigüedad entre el repudio y la fascinación. La sentencia de Mumford nos ilustra de forma evidente la sensación de desolación y desarraigo, de crisis profunda que se vive en este tránsito:

*“...Tal vez solo quienes han intervenido en acciones de combate han tenido alguna experiencia comparable con las realidades de la ciudad industrial del siglo XIX, antes de las transformaciones efectuadas por el movimiento sindicalista, el movimiento cooperativo, las instalaciones y reglamentaciones sanitarias colectivas y la legislación de bienestar social...” (MUNFORD, 2012: 1014-1015).*

Sin embargo, dicho fenómeno ya se encuentra en el Antiguo Régimen con la expansión de las ciudades y los esfuerzos por controlar, desde un incipiente Estado de Bienestar, dicho crecimiento mediante el surgimiento de la estadística y la higiene, lo que abre la ciudad a nuevas áreas de las ciencias sociales.

Esta gran ciudad pre moderna se constituye de esta manera en un primer laboratorio de la nueva sociedad moderno-industrial que se está formando en ella y genera las condiciones que posibilitan la prefiguración de sus rasgos principales. Predomina en esta nueva ciudad la idea de la circulación de bienes y personas, la que a su vez se relaciona con la metáfora acuñada desde el paradigma biológico de considerarla como un organismo cuya salud determinará el bienestar de la sociedad que la habita.

---

<sup>13</sup> Uno de los primeros estudios respecto a la ciudad como problema se encuentra en el texto de Friedrich Engels (1974) “contribución al problema de la vivienda”, donde releva los desplazamientos, la formación de nuevos barrios y las condiciones pauperizadas de los barrios obreros de Manchester y Cardiff, Gran Bretaña.

El acelerado crecimiento urbano impulsado por la revolución industrial trajo consigo profundas transformaciones sociales y espaciales y permitió el surgimiento de los primeros enfoques científicos<sup>14</sup>, anclados en el paradigma de las ciencias naturales, para abordar la crisis identificando y cuantificando la sintomatología de esta naciente enfermedad, expresada en el hacinamiento, contagio, delito y congestión y realizando propuestas para eliminar el mal social enfrentando y atacando sus causas en el ambiente urbano. Se consolida de esta manera la idea de la relación entre sociedad y ciudad y de cómo la transformación de ésta, asociada al desorden y a las aglomeraciones, debe ser resuelta para así garantizar un mejor funcionamiento de la sociedad.

Desde entonces el binomio ciudad/sociedad será abordado por las ciencias sociales no sólo desde el crecimiento de la ciudad (expansión territorial y densificación), sino desde lo que se

---

<sup>14</sup> Al respecto se recomienda consultar la obra de Emile Durkheim, por cuanto la época en que elaboró su proyecto sociológico, estuvo marcada por la industrialización y el desarrollo de los asentamientos humanos de mediana y gran escala. Una de las preocupaciones del sociólogo francés radicó en la identificación de diferencias entre sociedades rurales y urbanas. Según Durkheim (2001), esta diferencia se plasmó en la dinámica de los hechos sociales pertenecientes a uno y otro tipo de sociedades.

Para Durkheim (2001), las diferencias entre sociedades rurales y urbanas estuvieron marcadas por la división del trabajo social. Las sociedades más primitivas (menos diferenciadas) estuvieron caracterizadas por la solidaridad mecánica, la cual presenta una estructura con una división del trabajo social muy pequeña. A su vez, las sociedades más modernas, se caracterizaban por una interdependencia basada en una mayor y más refinada división social del trabajo, lo que fue denominado como solidaridad orgánica. Esta última indica un grado de complejización y especialización mucho mayor.

Al respecto, una sociedad definida por relaciones basadas en solidaridades mecánicas, se mantiene cohesionada debido a que la conciencia colectiva y las labores de sus miembros son similares; tanto a nivel de conocimientos, aptitudes y actitudes, como a nivel de responsabilidades y diferenciación laboral. Por el contrario, las sociedades caracterizadas por solidaridades orgánicas se mantienen unidas por debido a las interdependencias de sus individuos en el plano laboral y administrativo, puesto que las conciencias colectivas tienden a desmembrarse y fragmentarse (Ritzer, 2012).

Según Durkheim (2001), el aumento de la división del trabajo produce una mayor eficacia en la sociedad, puesto que implica un aumento de recursos que es extensible a un mayor número de población. Al respecto, un punto clave en la sociología durkheimiana, es el proceso de densidad dinámica. Este hace referencia al aumento de la cantidad de personas (crecimiento demográfico) sumado a un aumento de su interacción en el plano laboral, lo cual produce una transición desde sociedades basadas en solidaridades mecánicas a sociedades más diferenciadas y especializadas, basadas en solidaridades orgánicas.

ha llamado la experiencia de la expansión (SECCHI, 1989); es decir, desde la articulación entre capitalismo, estado, sociedad y territorio, elementos que definen la hipótesis fundacional de la modernidad urbana, la idea de progreso. Expansión que se tradujo en una triple tensión: hacia afuera en el territorio (la expansión urbana y la urbanización global del territorio), hacia adentro en la sociedad (la creciente integración) y hacia adelante en el tiempo (la idea de proyecto).

Este es el momento en que la propia identidad del pensamiento social se conjuga con las transformaciones espectaculares de la ciudad y las ciencias sociales se asumen como parte inseparable de la civilización urbana. De ahí que sea fundamental comprender el urbanismo moderno no sólo como una técnica de intervención en la ciudad, sino como una parte principal del pensamiento social y de la construcción de las representaciones sobre la ciudad, y que, por consiguiente, no se pueda entender el pensamiento social sobre la ciudad sin comprender las transformaciones en el pensamiento sobre lo urbano.

### **1.3. Tres momentos para la relación sociedad-ciudad-urbanismo**

Se pueden identificar tres formas, las que corresponden a tres momentos, de abordar la problemática de la ciudad a partir de la interrelación entre pensamiento social, pensamiento urbanístico y transformaciones de la ciudad, en cada una de ellas cambian los núcleos temáticos y las propias disciplinas que se estructuran en torno a ellos.

#### ***1.3.1. La ciudad estudiada***

Un primer momento está dado hacia finales del siglo XIX cuando surge el cuestionamiento ontológico sobre la ciudad y ésta deja de ser considerada desde un contexto problemático de la sociedad moderna (expansión/crecimiento – caos/orden) para constituirse en su propia clave explicativa; es decir, la relación ciudad/sociedad pasa a ser objeto de análisis e investigación sistemática y con un método propio, aparece la necesidad del estudio de lo urbano como un tipo de vida (cultura) propia de esta forma de habitar el territorio. La pregunta ontológica es respondida desde diferentes enfoques, los que pueden ser agrupados en tres grandes ejes epistemológicos.

a. Desde el paradigma de las ciencias de la biología

La noción de “adaptación”, desarrollada por la geografía humana<sup>15</sup> alemana y francesa, se aplicará a la ciudad, introduciendo en ésta criterios ecológicos, manteniendo, eso sí, un predominio de la “intencionalidad” humana en la significación y desarrollo de la ciudad. Vidal de la Blache<sup>16</sup>, lo postula mediante la categoría “género de vida” los que vincula mediante una relación entre los hábitos, las formas de hacer y los paisajes. Para esta geografía, la ciudad constituye la forma de vida más evolucionada porque es el espacio en que los condicionamientos ambientales son menos relevantes.

---

<sup>15</sup> La geografía humana constituye la segunda gran división de la geografía. Como disciplina se encarga de estudiar las sociedades humanas desde una óptica espacial, la relación entre estas sociedades y el medio físico en el que habitan, así como los paisajes culturales que éstas construyen. Según esta idea, la Geografía humana podría considerarse como una corología de las sociedades humanas, un estudio de las actividades humanas desde un punto de vista espacial, una ecología humana y una ciencia de los paisajes culturales. Es la parte de la geografía que estudia la relación entre el hombre y el medio, e incluye el estudio de uso que hace el hombre del medio físico. El humano es un agente transformador terrestre. Las transformaciones se deben a procesos agrícolas, urbanos, industriales, comerciales y políticos, entre otros.

Parte de la premisa de que el ser humano siempre forma parte de agrupaciones sociales amplias. Estas sociedades crean un entorno social y físico mediante procesos de transformación de sus propias estructuras sociales y de la superficie terrestre en la que se asientan. Su accionar modifica ambos aspectos en función de las necesidades e intereses que los agentes sociales que las forman, especialmente de los agentes sociales dominantes. Estas transformaciones se deben a procesos económicos, políticos, culturales o demográficos.

El conocimiento de estos sistemas geográficos formados por la sociedad y su medio físico (regiones humanas, paisajes culturales, territorios, ciudades), es el objeto de estudio de la geografía humana. Podemos considerar como iniciador de la geografía humana a Elisée Reclus en Francia, teniendo como antecedente la obra de Karl Ritter en Alemania.

<sup>16</sup> Paul Vidal de La Blache (1843-1918) tuvo una enorme influencia en la geografía. Formado originalmente en historia, y con sólidos conocimientos de las ciencias naturales, a partir de la década de 1870 se dedica a la geografía. Será profesor de la Escuela Normal Superior de París desde 1878, y desde 1898 estará al frente de la cátedra de Geografía en la Sorbona, puestos desde los cuales formó a un nutrido grupo de seguidores.



### *b. La metrópolis de Georg Simmel*

Un segundo momento en la epistemología de la ciudad lo encontramos aparejado en la tradición sociológica, filosófica y en la crítica cultural. La noción de metrópolis<sup>17</sup> desarrollada por George Simmel la sitúa como una configuración socio - espacial que realiza, en una forma cultural, la estructura de la modernidad (NISBET, 1996; FRISBY, 1990). La metrópoli constituye un salto cualitativo respecto de la ciudad tradicional, cuya seña de origen es la hegemonía de la economía monetaria y la mercantilización de las relaciones sociales.

La influencia de Simmel en el desarrollo del pensamiento social sobre la ciudad es irrefutable y perdura hasta nuestros días. Su aportación de la metrópolis como cultura objetivada y su estudio sobre la alienación cultural influyen fuertemente en el pensamiento de Louis Wirth o Walter Benjamin, y explica la resolución propuesta por éste para la tragedia de la modernidad. También está presente en la perspectiva histórica de Oswald Spengler o en la aproximación al conocimiento de la realidad social a partir de la mirada fija en los fragmentos aparentemente más insignificantes, lo que deviene en el resurgimiento de lo fenomenológico como base de lo cualitativo, como método de acceso al conocimiento social.

Pero también su pensamiento será esencial en la formación de la Escuela de Chicago<sup>18</sup> don-

---

<sup>17</sup> Simmel desarrolló su visión de la metrópoli como máxima expresión de la experiencia moderna en el célebre artículo "La metrópoli y la vida mental" (1903), corolario de su Filosofía del dinero. Allí la metrópoli es vista como el ámbito de objetivación y racionalización de la interacción social, base de la alienación. Esta es una categoría fundamental en el pensamiento social del siglo XIX que en Simmel asume una connotación psicológica y cultural que impregnará el pensamiento crítico del siglo siguiente: el extrañamiento de los otros y de sí mismo que sufre el individuo metropolitano, que responde con una máxima subjetividad a la objetivación, al tiempo que no puede dejar de verse como una de sus piezas. Así, la metrópoli produce un tipo específico, el individuo blasé, caracterizado por la hipertrofia de las facultades intelectuales (dominadas por la calculabilidad) y una extrema reserva, recurso para preservar la distancia social y defenderse del shock metropolitano que resulta del intercambio rápido e ininterrumpido de los estímulos externos. Al mismo tiempo, se revela el otro aspecto trágico de la modernidad que interesa a Simmel, el contraste entre la cada vez mayor cultura objetiva (la acumulación cultural en la metrópoli) y la cada vez menor cultura subjetiva (la cultura propia del individuo)

<sup>18</sup> En los albores de la escuela ecológica de Chicago, predominó el estudio de las problemáticas sociales imperantes en la ciudad. Estas oscilaban entre los problemas ligados a la delincuencia, la prohibición del consumo de alcohol, la industrialización, el crecimiento urbano y la adaptación de los

de se funda el programa de Sociología Urbana, dirigido por Robert Park, discípulo y alumno de Simmel en Alemania. Será en la obra simmeliana donde se hundirán los cimientos de la sociología urbana como disciplina: las relaciones entre cultura tradicional y vida urbana, entre expansión metropolitana y desorganización social, la movilidad individual y social, las formas de agregación e identidad, como la vecindad, las bandas, los vagabundos, entre otras áreas temáticas son herencias vivas de la aportación de Simmel al conocimiento de la relación ciudad/sociedad (PICÓ Y SERRA, 2010).

### *c. La urbanística como profesión*

Entre finales del siglo XIX y comienzos del XX se da forma y cuerpo a una nueva manera de comprender la ciudad. Desde entonces, la ciudad, será entendida como un agregado de diver-

---

inmigrantes a las normas americanas.

Burgess y Park, padres pioneros de la escuela, entendieron a la ciudad como un organismo vivo (Picó y Serra, 2010). Herederos de corrientes diversas (Simmel, Spencer y el pragmatismo americano), se interpretó a la sociedad principalmente en términos evolucionistas. Al respecto, imperaba la máxima que rezaba que “el motor del cambio social era la progresión de lo simple a lo complejo, de lo estático a lo dinámico y de lo rural a lo urbano” (Picó y Serra, 2010; p.86).

Para Robert Park, la ciudad debía concebirse como una unidad ecológica diversa, donde había que indagar en los procesos de socialización, cambio y control social. Para este sociólogo, la sociedad humana se organizaba en dos niveles: biótico y cultural. Entre los cuales se producía una simbiosis que aunaba la competición por los recursos y lo comunicativo-consensual. Basados en un modelo evolucionista, Robert Park junto a Ernest Burgess desarrollaron cuatro etapas de interacción social que se producen entre habitantes adaptados a normas predominantes (autóctonos) y nuevos habitantes que se integran a un sistema social (inmigrantes). Estas etapas se encontraban signadas por la rivalidad, el conflicto, la adaptación y la asimilación.

Las teorías de la primera generación de sociólogos de la Escuela de Chicago, lideradas principalmente por Robert Park y Ernest Burgess, fueron criticadas por sus sesgos pragmáticos y evolucionistas. El principal crítico fue el sociólogo Louis Wirth, perteneciente a la segunda generación. Wirth fue discípulo directo de Georg Simmel y, por lo tanto, poseía una visión más *comprensiva* de la problemática urbana. Este autor desarrolló sus trabajos centrándose en *el urbanismo como modo de vida* (Wirth, 2005), donde tomó la posta de dejada por Simmel en *la metrópolis y la vida mental*, centrándose en las consecuencias subjetivas de la interacción en un espacio urbano amplio, heterogéneo y diferenciado. Por otro lado, se dedicó a comparar las diferencias culturales de ciudades centradas en diversos órdenes productivos, tales como mineras, universitarias, industriales, portuarias, comerciales

Los sectores funcionales: red de transporte, espacios públicos, sistemas sanitarios, alumbrado, entre otros. Los mismos sectores que cuya transformación organiza entre 1870 y 1914 la metrópolis moderna. Es así como, la rica y diversa tradición de técnicas y saberes científicos de quienes se ocupaban de la diagnosis y de intervenir en la ciudad se reúne en un único campo de saberes, dando inicio a la profesión urbanística.

Con este nuevo instrumento se enfrentan los dos principales problemas que se manifiestan en la ciudad capitalista y que generan una primera gran tensión a resolver: Por una parte, sigue presente el tema de la expansión de la ciudad, sus complejidades, la relación entre lo urbano y rural y; un nuevo cuestionamiento a resolver: la vivienda o habitación popular. Detrás de esta disputa entran en colisión dos paradigmas propios del desarrollo clásico del urbanismo: la ciudad como organismo productivo; es decir, orientado a la acumulación capitalista e instrumento de producción, por una parte y, la ciudad entendida en su organización como servicio social (TAFURI, 1984).

Una segunda tensión deberá enfrentar la nueva profesión urbanística, expresada magistralmente por Camilo Sitte, en el ya clásico texto *La construcción de la ciudad según principios artísticos*, de 1889. En ella se cuestiona radicalmente la reducción de la ciudad a sus componentes funcionales, como el tránsito o la higiene, abogando por una recuperación de la cultura propia de la ciudad, amenazada por la modernización. Será tarea prioritaria de la urbanística, en consecuencia, establecer un nuevo orden para superar el debilitamiento de las estructuras de la ciudad producidos por la ciudad industrial (SECCHI, 1989).

### ***1.3.2. De la modernidad a la modernización***

La segunda configuración en el pensamiento social sobre la ciudad comienza a formularse en la década de 1930 y se hace dominante en la segunda posguerra hasta la década de 1960. Una de sus características fundamentales es el casi completo asordamiento de aquella dimensión trágica, cambio expresado paradigmáticamente en el pasaje del vocablo modernidad, como proceso histórico-cultural occidental, al vocablo modernización, como complejo técnico de difusión de la civilización industrial convertida en modelo de desarrollo universal. En este nuevo marco, la ciudad ya no será vista como estructura de la modernidad, su resultado problemático y su clave, sino como motor de la modernización social, en íntima relación con el desarrollo de las fuerzas productivas y la consolidación de poderes políticos centralizados.

En definitiva, la multiplicación de perspectivas, ya que no su suma, llevaría a un desvanecimiento de la idea de ciudad moderna.

Hay tres textos de finales de los años sesenta y comienzos de los setenta que condensan bien las posiciones dominantes de reemplazo en las propuestas urbanas y en los imaginarios sobre la ciudad. El primero es *La arquitectura de la ciudad*, de Aldo Rossi, que repropone una lectura de la ciudad como obra de arte y, en una combinación de argumentos marxistas y heideggerianos, postula la recuperación del tejido urbano colectivo, histórico, como sumatoria del trabajo humano, y la valorización de la red de monumentos que tensiona ese tejido en un sentido trascendente (ROSSI, 1986). La centralidad de las representaciones de ciudad en la propuesta de Rossi le llevaría a formular la figura de ciudad análoga, como modo de vincular la historia, la memoria y el proyecto (ROSSI, 2013).

El segundo es *The post - city age*, donde Melvin Webber proporciona la visión de la ciudad completamente mediatizada, en la que la revolución de las comunicaciones ha convertido al espacio urbano en un apéndice secundario de variables móviles: tiempos de comunicación y redes de interacción; la ciudad, jerárquica y estructurada tal cual se ha entendido hasta entonces, sería una construcción intelectual transitoria de un momento histórico superado (WEBBER, 1968).

El tercero es *Aprendiendo de Las Vegas*, de Venturi, Scott Brown e Izenour, donde se celebra, en clave pop, la ciudad de los signos efímeros, la industria cultural, la publicidad y el mercado, frente a los cuales se suspende, de modo vitalista, el juicio estético y moral, característico de la idea moderna de ciudad. Mientras que la cultura europea comienza a volver a su ciudad histórica, la cultura norteamericana radicaliza su identidad urbana descentralizada, apoyándose en la aceleración de lo más nuevo, el futuro abierto por las redes electrónicas o la cultura de masas (VENTURI; IZENOUR; SCOTT BROWN, 2013).

### **1.3.3. Lo post: urbano – industrial – moderno**

Las ideas de “recuperación” y “disolución” de la ciudad convivirán, como contrapunto, en la última configuración del pensamiento social, marcado por el debate cultural sobre lo post: urbano - industrial - moderno.

Aquellos textos de finales de los años sesenta y comienzos de los setenta compartían todavía

un común terreno normativo con la constelación funcionalista; sus críticas a la modernización buscaban ampliar los límites en que ella definía el tema urbano, pero podría decirse que eran críticas aún modernistas, en tanto permanecían dentro de las coordenadas del largo ciclo de la expansión.

A medida que avanzan los años setenta, en cambio, la crisis de la idea de ciudad moderna se sobreimprime a la crisis material de parámetros básicos de ese ciclo. Hay una serie de procesos urbano - territoriales que marcan esa crisis: deslocalización industrial, desmembramiento de los centros terciarios, flujos inversos entre la ciudad y el campo, con el efecto de una urbanización difusa y la proliferación de periferias internas, vacíos en tejidos compactos, viejas áreas industriales abandonadas, sectores completos de residencia que entran en decadencia frente a localizaciones de punta (tecnológica y social), obsolescencia de las infraestructuras globales (SECCHI, 1989).

El fin de la expansión suma a la crítica la propia quiebra de las instituciones y los parámetros que se formaron en ella: el Estado de Bienestar, las ideas de inclusión, progreso y proyecto, los instrumentos que las realizarían de modo científico, como la planificación.

Así, la última configuración del pensamiento social sobre la ciudad vuelve a problematizar la modernidad: ¿la nueva situación es indicio de la superación del estadio moderno, de que su proyecto quedó trunco, o de que finalmente se consumó? Es fácil reconocer tras esas preguntas las diferentes posiciones que clivaron el debate cultural sobre la modernidad en los años ochenta: postmodernismo, modernismo ilustrado, hipermodernismo. Y es fácil comprender por qué la pregunta por la ciudad fue central en ese debate, reencontrándose con las hipótesis que la habían definido, a comienzos del siglo XX, como territorio y signo de la modernidad, rastro material y clave de su enigma.

Como se puede advertir, si estos análisis despliegan tendencias ya iniciadas en los años sesenta y setenta con los enfoques históricos, antropológicos, semiológicos, el cambio fundamental está en la nueva centralidad de la cultura: aquellos enfoques habían sido parte de un giro cultural, pero ahora se vuelve cultural la problemática global de la ciudad, y la misma cultura tiene un rol fundamental en las nuevas políticas urbanas.

La pluralidad de posiciones y de enfoques que caracteriza esta nueva configuración del pensamiento social sobre la ciudad queda de manifiesto en las diferentes figuras analíticas que em-

piezan a ser mencionadas: "espacio - poder", "espacio público", "no lugar", "ciudad global", "ciudad análoga" o "imaginarios urbanos", donde algunas de ellas dialogan, potenciándose o polemizando entre sí, pero en general se mueven en dimensiones conceptuales muy parcialmente comunicadas, mostrando múltiples facetas de lo que actualmente se entiende por "cultura urbana".

#### 1.4. La ciudad como fenómeno cultural

Las disciplinas que componen lo que se ha denominado como Estudios Urbanos –antropología, historia, sociología, geografía, comunicación social–, han estudiado la ciudad, predominantemente, desde una óptica material. Esta crítica ha sido relevada por Alicia Lindón quien ha señalado que, recién en las últimas décadas, los estudios urbanos han dado un giro "cultural" (LINDÓN, 2009). Este enfoque ha sido deudor, principalmente, de la filosofía social de Cornelius Castoriadis, la antropología simbólica de Gilbert Durand y la sociología urbana cualitativa de raíz simmeliana, rescatada por la segunda generación de la escuela de Chicago. Mención aparte para la geografía humana francesa, que, bajo el alero, principalmente de Guy di Meo, ha logrado posicionar los estudios urbanos centrados en lo que se denomina el fuego cruzado entre subjetividades y materialidades urbanas (GUY DI MEO, 1999).

Este giro cultural de los estudios urbanos ha llevado a estudiar la subjetividad asociada a los diferentes territorios que componen la ciudad. Armando Silva (1991) y Néstor García Canclini (2005), han impulsado el constructo conceptual de imaginarios urbanos, utilizado principalmente para comprender la composición cultural de las urbes. En específico, interesándose por cómo se presentan quienes la habitan, cómo son representados, cuáles son las prácticas y ritualidades asociadas a "porciones de ciudad", y cómo se compone la trama cultural de significados asociados a ésta. Si bien existe una gama amplia de propuestas teóricas que han estudiado la dimensión cultural del territorio, la construcción de imágenes públicas de las ciudades (LYNCH, 2008) y de identidades territoriales (MÁRQUEZ, 2009), cobran relevancia al constituirse como construcciones conceptuales posibles de poseer un correlato político en materia de conformación de límites administrativos de diferentes territorios.

#### *1.4.1. La imagen pública de la ciudad*

La propuesta del urbanista norteamericano Kevin Lynch resulta determinante para comprender la faceta cultural de la ciudad. Lynch señala que quienes habitan una porción de territorio han establecido vínculos simbólicos, afectivos o materiales con éste, pero además, logran construir una representación mental de ésta, en base a significados y recuerdos. En este sentido, las imágenes mentales de una ciudad organizan la percepción de la ciudad por sus habitantes y/o visitantes. Ésta se compone principalmente por los recorridos que se hacen por la urbe, es decir, lo que conocemos de la ciudad, resaltando sensaciones visuales, movimientos, formas cómo impacta la luz, entre otras cuestiones, dándole énfasis y cabida, también, a los olores, ruidos, tactos y cinestesis presentes.

Ilustrando, no se recoge ni construye la misma imagen de un barrio portuario, donde priman olores marinos, ni se percibe de la misma manera el hábitat enclavado en colinas que el construido sobre mesetas o espacios planos o sin relieves. La propuesta de Lynch reconoce que estos factores operan en construcciones diferenciales de imágenes mentales sobre el espacio y de apropiaciones que no pueden ser homologadas de la misma manera.

En este sentido, la imagen mental es un punto de referencia. La imagen se construye entre quien observa y el medio ambiente presente, dotando de significado la materialidad del territorio. Es una representación mental de un mundo físico que es exterior a quien lo percibe. Así también, es producto de sensaciones y experiencias que van conformando el acervo cultural que permite interpretar el territorio. Lynch señala que las imágenes mentales poseen importancia práctica y emotiva. Por un lado, porque nos provee de coordenadas para practicar el territorio y, por otro lado, porque establece vínculos afectivos para con el territorio, según experiencias vividas.

La imagen mental de un territorio, de acuerdo a Lynch, puede ser distribuida en identidad, estructura y significado, siendo conformada en base a la totalidad de las percepciones de la población que reside y/o visita un territorio, y en tanto ésta puede ser condicionada, y por lo tanto, diferenciada, por cuestiones de orden demográfico (sexo o edad, por ejemplo), laboral (tipo de ocupación), y de movilidad (según los espacios del territorio que recorramos, conozcamos y/o reconozcamos). No obstante, el establecimiento de puntos de coincidencia dentro de una trama de significados es relevante para comprender qué realidades materiales

y simbólicas son comunes<sup>19</sup>.

Un punto para la discusión tiene relación con la predefinición de la imagen mental. Lynch sostiene que el medio físico predefine la representación mental que se tenga del territorio (LYNCH, 2008). No obstante, el universo simbólico presente en un territorio puede otorgar matrices de sentido para interpretar zonas de la ciudad, en base a significados diferenciales, e incluso jerarquizados. En este punto es donde la función (producto de zonificaciones), la toponimia y las narrativas asociadas a un territorio, cobran fuerza para (re)estructurar la imagen pública<sup>20</sup>. Lynch propone la existencia de cinco elementos claves para comprender la imagen pública que se tiene de una ciudad: a) sendas, b) bordes, c) barrios, d) nodos y e) mojones (hitos físicos). En base a la relación entre subjetividad y materialidad de estos puntos es posible construir una imagen pública que pueda constituirse como un insumo para la planificación urbana.

#### **1.4.2. Identidades territoriales**

La antropóloga Francisca Márquez, en base a sus estudios realizados en el área metropolitana de Santiago, ha propuesto que las identidades territoriales son posibles de estudiar a través de la consideración de cuatro elementos fundamentales: a) historia y memoria del territorio; b)

---

<sup>19</sup> Cabe mencionar que existe una discusión amplia al respecto, sinterizada por la argentina Mónica Lacarrieu (2007). Sobre ésta se indica que las imágenes urbanas son productos de campos de lucha simbólica sobre lo que se pretende representar de una determinada ciudad. Sobre esto profundiza y detalla... "Son construcciones parciales, simplificadas y distorsionadas. Las imágenes no son la realidad sino la representación de esa realidad que se constituye a partir del resumen de evaluaciones, concepciones del mundo, preferencias, homogeneizando una idea de ciudad. Así, toda imagen urbana es un cúmulo de estereotipos, de cuya sumatoria emerge una imagen estereotipada de la ciudad en cuestión y por ello, es una falacia: no es mentira, pero no es absolutamente cierta (...) las imágenes urbanas acaban constituyéndose en la materia prima de los discursos, los valores y las prácticas sociales. Hay imágenes que son legitimadas y se tornan hegemónicas en las disputas sociales. Suelen aspirar a definir proyectos urbanos que pretenden imponerse a la ciudadanía, conformando y transmitiendo valores y comportamientos desde los cuáles se decide qué formas de apropiación de los espacios se autorizan y qué rasgos culturales deben asumirse" (p. 51).

<sup>20</sup> Un rastreo histórico de las imágenes públicas de territorios determinados es posible de realizar a través del estudio de libros de viaje, relatos periodísticos, literatura con puntos de referencia espaciales, crónicas, y relatos de vida. Este punto de vista es compartido tanto por Lynch (1998), como por Lindón (2007), Hiernaux (2007) y Hiernaux y Lindón (2012).



poder y reconocimiento; c) proyecto de identidad; y d) paisajes culturales.

La historia y memoria del territorio están asociadas a las formas como se ha narrado un territorio específico, dentro de una trama continua y coherente. Se trata de un relato comprensivo y utópico que está presente en el territorio, basado en la memoria, comprendiendo que la memoria individual es siempre una porción de la memoria colectiva, pero también en la proyección y en la existencia de proyectos de futuro dentro de una determinada porción de territorio.

El poder y el reconocimiento son relevantes para que la identidad propuesta posea legitimidad (MÁRQUEZ, 2009). El reconocimiento es relevante para que esa propuesta identitaria basada en la memoria y la proyección sean conocidos por otros. Las identidades son un proyecto en disputa, por lo tanto cuando la imagen que se desea proyectar es devuelta de manera distorsionada, se producen negociaciones, condensaciones, fragmentaciones e incluso estigmatizaciones.

*“En las identidades siempre existe una relación estrecha entre reconocimiento y autocomprensión, entre la mirada que el otro tiene de mi y la mirada que yo tengo de mi mismo. En la medida que no exista ese reconocimiento de ese relato identitario, no existirá posibilidad de construir una identidad territorial con historicidad, esto es, una identidad donde la memoria y la propia historia se transformen en un proyecto sobre el propio territorio” (MÁRQUEZ, 2009: 11-12).*

El proyecto de identidad da cuenta de la puesta de una suerte de escenificación de los aspectos identitarios. Márquez señala que este punto se explica desde un saber-hacer a un saber-ser. En este sentido, la identidad territorial necesita de espacios de decisión y control sobre las decisiones que se toman y los intereses que circundan dicho espacio. La identidad, en ese sentido, debe ser puesta en juego, superando la mera narración.

Finalmente, los paisajes culturales dan cuenta del referente material o visual sobre el acervo cultural inmaterial bajo el cual se construye la identidad. Esta inscripción, entendida como los hitos físicos o visuales de un territorio definido, está anclada a una temporalidad y espacialidad ubicables en la historia de ese espacio. En este sentido, cabe destacar que la memoria se estructura en base a un sistema de lugares, imágenes e hitos que conforman una suerte de itinerario de lugares (reales o ficticios) que se asumen como propios y estructurante de la identidad.

## 1.5. Las ciudades bajo el paradigma capitalista de desarrollo

La crisis del modelo de acumulación fordista y las políticas de corte keynesianista durante la década de 1970 ha tenido un impacto en la organización diferencial de las urbes de países capitalistas. De acuerdo a Carlos de Mattos (2006), desde la década 1970 bajo la aplicación de un nuevo tipo de política económica de corte neoliberal, ha impulsado procesos de reestructuración capitalista en el marco de un capitalismo mundialmente integrado y geográficamente diferenciado. Esto ha sido considerado como una nueva fase de modernización capitalista sostenida en la globalización, las tecnologías de la información y la comunicación, y la hegemonía de los agentes que dominan los mercados financieros globales.

Lo anterior ha producido una reorganización de la geografía, tanto de las economías mundiales y de las principales urbes. Según Ascher (1998), estamos en presencia de una nueva revolución urbana –producto de las transformaciones económicas comentadas- que ha modificado la morfología, la organización, el funcionamiento y los paisajes de las ciudades.

Bajo esta lógica, la socióloga Saskia Sassen (2007) ha señalado que estas nuevas economías urbanas tienden a estructurar nuevas urbes, destacándose tres tendencias al respecto: crecimiento de la desigualdad en la producción de ganancias en los diferentes sectores económicos y las posiciones sociales de sus trabajadores asociados; precarización de los empleos; y producción de marginalidad urbana como consecuencia de los nuevos procesos de crecimiento económico.

En una tónica similar, Donzelot (2004) ha señalado que las grandes urbes, en la actualidad, se transforman a tres velocidades dispares. Estas se encuentran asociadas a fenómenos urbanos tales como la periurbanización, la gentrificación y la relegación, siendo cada una de éstas, relativa a grupos sociales específicos.

Desde otra perspectiva, Edward Soja (2008) señala que los procesos de reestructuración productiva de las urbes han cambiado la morfología de éstas, presentándose como una ciudad fractal, la cual es denominada como “post metrópolis”.

*“En muchos sentidos la postmetrópolis puede ser considerada como una variación particular de las ciudades vinculadas a la reestructuración generada por crisis y al desarrollo geohistóricamente desigual, que han estado modelando (y remodelando) los espacios urbanos desde los orígenes del capitalismo industrial*

*y urbano. En la actualidad existen poderosas continuidades con las geohistorias de Manchester y Chicago, y aún más con la metrópolis fordista-keynesiana moderna que se consolidó de forma tan formidable en las décadas posteriores a la guerra” (SOJA, 2008: 218 ).*

La tesis fundamental de la postmetrópolis da cuenta de la constitución de un nuevo espacio geográfico en el que se encuentra la urbe. Así, mientras la ciudad o la metrópolis clásica asociada al periodo keynesiano constituían una unidad política, social y económica identificable dada su separación con el espacio rural, las nuevas ciudades se articulan en un espacio simbólico y de movilidad más extenso. Desaparece la dicotomía campo/ciudad; las zonas residenciales localizadas fuera de las “ciudades antiguas y consolidadas” se conectan a través de carreteras de alta velocidad, internet y medios de masas; las ciudades y las localidades que conforman el nuevo espacio metropolitano se convierten en nodos y puntos de intersección dentro de una red metropolitana que ya no ostenta un solo centro, ni periferias claramente definidas.

Al respecto, Francesco Indovina (1990) ha llamado esta nueva morfología urbana como ciudad difusa, caracterizado por periferias dispersas a modo de archipiélagos urbanos de baja densidad. En este sentido, la ciudad difusa presenta nuevas problemáticas para la gestión territorial y la gobernanza urbana dado que esta nueva forma de organización socio-espacial está asociado a la predominancia del automóvil como instrumento de movilidad, la necesidad de nuevos servicios sociales y de consumo, nuevas formas de organización del mundo laboral (por ejemplo, el teletrabajo), desafíos para el mantenimiento y gestión de servicios urbanos básicos (residuos, alcantarillado, luz, agua), y producción de espacios públicos.

Ingresando de lleno al caso latinoamericano, de Mattos (2006) ha indicado que los impactos urbanos de la reestructuración productiva global están asociados a la conformación de un “modelo único de ciudad” que tiende a sintetizar el modelo de expansión urbana anglosajón y el modelo mediterráneo con fuertes y densas centralidades. En este sentido, este modelo único, más que hacer referencia a un tipo de morfología en específico o que tienda a condensar lo anglosajón y lo mediterráneo en lo que refiere a la policentralidad y la fragmentación, da cuenta de tendencias que modelan los usos y la organización de los territorios urbanos<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Cabe destacar que estos procesos no implican el desaparecimiento o debilitamiento de las iden-

Bajo esta lógica se identifican cinco tendencias constitutivas de las actuales metrópolis de corte capitalistas.

### ***1.5.1. Nuevas estructuras productivas y dinámicas urbanas.***

Las ciudades metropolitanas más importantes de cada país se constituyen en “nodos” dentro del espacio mundial de acumulación, concentrando funciones de control y gestión, y modificando la base económica, caracterizada por la desindustrialización relativa. Estas ciudades y/o regiones tienden a ordenarse global y jerárquicamente según su integración a los centros de las economías globales.

### ***1.5.2. Desregulación de los mercados de trabajo y ciudades desiguales***

Otro fenómeno que se asocia a la ciudad capitalista es la des-salarización de la fuerza de trabajo, lo cual tiende a aumentar las desigualdades sociales bajo la producción de marginalidad urbana espacialmente definida y localizada. Esto presenta dos dinámicas: En primer lugar, la aplicación de políticas de desregulación económica y flexibilización, modificó la estructura de los mercados de trabajo, produciendo una base amplia en el sector terciario. En segundo lugar, los grandes centros urbanos han sido el eje de este sector terciario, caracterizado por carencias en materia de seguridad social y acceso diferencial al mercado de la vivienda.

Estos procesos han impactado en las ciudades de manera paulatina. Sin embargo, el principal efecto es la acentuación de la homogeneidad social de los barrios más acomodados y la producción de barreras simbólicas que fragmentan la ciudad. En este sentido, Pincon y Pincon-Charlot (2004) señalan que la producción de segregación no sólo implica una separación en términos espaciales, sino la voluntad de pertenecer y convivir con un grupo de similares.

### ***1.5.3. Negocios y especulación inmobiliaria***

Respecto a este punto, se identifica un abandono de la planificación urbana racionalista y la predominancia de un Estado subsidiario respecto a la producción del espacio y del hábitat

---

tidades territoriales e imaginarios urbanos presentes en espacios menores dentro de las ciudades “antiguas”. De hecho, la tesis de de Mattos (2006) señala que en determinados casos estos rasgos tienden a fortalecerse.

residencial. En el contexto de financiarización de la economía mundial y la vocación del estado sólo como productor de vivienda social, los agentes privados partícipes del mercado inmobiliario han logrado aumentar su posicionamiento en la producción de vivienda.

En este sentido, se identifica a los gobiernos locales como promotores de suelo urbano y para ello se observan constantes modificaciones a los instrumentos de planificación urbana, incorporando cada vez más suelo rural a la ciudad. Esta tendencia favorece la inversión inmobiliaria de capitales móviles movidos por las condiciones más atractivas, producidas estatalmente, para generar una mayor rentabilidad económica.

#### ***1.5.4. Explosión de movilidad y nueva morfología urbana***

Otro factor emergente es la ampliación territorial de las metrópolis donde se resaltan cambios en la localización de los grupos sociales de las ciudades, como de los espacios de trabajo, provocando una metamorfosis de la morfología urbana predominante, provocando, principalmente, procesos de periurbanización y policentralización.

Este punto resulta relevante porque la periurbanización posee una diferenciación de expresiones en cuanto a grupos sociales que la componen. Por ejemplo, los grupos medios y altos, se van localizando en los márgenes metropolitanos conectados mediante nuevas autopistas urbanas que soportan la nueva morfología. De manera inversa, los grupos sociales de menores ingresos, tienden a ser "empujados" hacia las periferias más desfavorecidas en materia de conectividad y existencia de bienes públicos y servicios urbanos.



Imagen 4. Rehabilitación edificio habitacional – calle Blanco – Barrio Puerto – Valparaíso

## CAPÍTULO 2

# REGENERACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES

### 2.1. Las transformaciones de las áreas centrales

Una de las consecuencias más importantes del acelerado aumento de la población urbana ocurrida en las últimas décadas en América Latina, fue la gran expansión de la mancha urbana que en muchos casos ha superado en proporción el mismo crecimiento demográfico. La gran disponibilidad de suelo con el que cuentan, en términos generales, las ciudades del continente, ha favorecido un modelo de expansión horizontal sobre extensas superficies con repercusiones profundas en la estructura urbana y en las condiciones sociales, económicas y físicas de las áreas centrales.

El crecimiento masivo del espacio urbanizado y la generación de nuevos polos urbanos ha venido cuestionando la centralidad de las áreas centrales "tradicionales", los centros históricos o los que se crearon a lo largo de los años, por lo menos como centros para el conjunto de la población urbana. La Candelaria y el Centro Internacional ya no representan ni las únicas ni la más importantes centralidades de Santa Fé de Bogotá, donde los habitantes de mayores ingresos se relacionan más a Chapinero o a Unicentro para sus actividades y sus compras, en Quito a partir de la década del 60 las actividades del centro histórico empiezan a desplazarse hacia la Mariscal Sucre, el centro histórico de Lima ha sido sustituido en sus funciones centrales por Miraflores; en San Salvador la población de medio y alto ingresos ya no se arriesgan a ir al área histórica y hacen sus negocios en un nuevo centro financiero.

Fueron principalmente los sectores de altos ingresos los que abandonaron los barrios centrales

donde las residencias ya no correspondían ni a la estructura de las nuevas familias nucleares ni a los patrones de vida “modernos”, para instalarse en las viviendas unifamiliares o en las propiedades horizontales en los nuevos sectores de la ciudad, provistos de toda la infraestructura y servicios modernos. Paralelamente, los edificios de las áreas centrales resultaron inadecuados para las transformaciones funcionales y tecnológicas que afectaron a una serie de actividades productivas, comerciales y de servicio.

El traslado de población desde las áreas centrales a los barrios residenciales de la periferia involucró también a las actividades económicas y comerciales, las cuales empezaron a trasladarse también, acentuando el proceso de cambio de las áreas centrales. Los edificios de los centros de las ciudades se fueron transformando en viviendas para sectores sociales de ingresos más bajos y en lugares para actividades económicas menos dinámicas, determinando un creciente deterioro de los centros históricos y de las áreas centrales en general.

La falta de inversiones públicas y de mantención por parte de los propietarios, aumentaron las carencias en las infraestructuras, las fallas en los servicios, el deterioro y abandono de los espacios colectivos y la degradación aún más fuerte de las viviendas. Con la disminución de los valores inmobiliarios se profundizó el proceso de desplazamiento de las clases de ingreso medio, el aumento de la pobreza, niveles de hacinamiento y de inseguridad en las áreas centrales.

Por lo tanto, al progresivo deterioro económico y físico de sectores amplios de la ciudad, registrado en la mayoría de las ciudades de Latinoamérica -a pesar del tamaño, la localización o las características particulares- se añade un profundo cambio social. Las causas de este cambio han sido básicamente iguales en los distintos países: por un lado, un mercado de la vivienda orientado exclusivamente a los sectores sociales de mayores ingresos con la construcción de conjuntos habitacionales con equipamientos de altos niveles; por el otro, una producción de viviendas sociales absolutamente insuficiente con respecto a la demanda, localizada en áreas ya deficitarias en infraestructuras y servicios. Las alternativas para la población de bajos ingresos fueron los asentamientos ilegales en la periferia y en las áreas a riesgo ambiental, o la inserción residencial en las áreas centrales que cuentan con equipamiento y servicios mediante la subdivisión de los edificios residenciales y la densificación de los espacios disponibles, produciendo condiciones habitacionales con altos niveles de hacinamiento.



## 2.2. La revitalización de las áreas centrales

Al principio de los años noventa el urbanismo y las políticas urbanas entran en una nueva perspectiva, con un cambio de dirección con lo cual se pasa de una visión orientada exclusivamente a la expansión periférica a una perspectiva de recuperación y renovación de la ciudad existente. Esta nueva tendencia parece relacionarse principalmente con la transición demográfica que vive la mayoría de los países de América Latina. Por esto, se registra una reducción del proceso de expansión urbana, los cambios en los patrones de vida con la disminución de las dimensiones de las familias y la creciente participación femenina en el mercado del trabajo. Por otra parte, la necesidad de definir nuevas funciones en sectores de la ciudad aún en condiciones precarias, donde se ubican inversiones inmobiliarias y de infraestructura importantes, y finalmente el reconocimiento de los valores histórico-culturales de la ciudad como instrumentos para reforzar la identidad urbana para los habitantes de la ciudad y sobre todo en la perspectiva de la globalización en la cual se necesita construir una imagen “vendible” de la ciudad.

En ese marco se ubica el avance de una nueva concepción de la planificación urbana con respecto a las áreas centrales, que incorpora de manera creciente, dentro de sus prioridades, las temáticas de los centros históricos. Esta concepción plantea nuevos retos con respecto a los tipos de intervenciones que se proponen, desde restauración a rehabilitación; hasta remodelación o renovación, dependiendo de los objetivos y las estrategias urbanas que se buscan.

La restauración se enmarca en una visión que privilegia la recuperación del patrimonio construido, preservando los elementos constructivos y decorativos. La restauración mira esencialmente a la dimensión arquitectónica y cultural de los edificios y de los espacios urbanos, dando prioridad al valor de los elementos físicos y materiales de la ciudad buscando una valoración esencialmente estética de los mismos. En ese marco se realizan análisis de tipologías en la perspectiva de evaluar las funciones que pueden instalarse en los edificios o los espacios sin modificar sus cualidades y características.

El concepto de rehabilitación es vinculado a una visión diferente, en la cual las transformaciones de los elementos físicos y espaciales no son vistas exclusivamente desde una perspectiva alejada con respecto a una condición originaria que hace falta restablecer. En las estrategias de rehabilitación al objetivo de mejorar las condiciones físico-espaciales se incorpora por un lado, la aceptación de que la ciudad y las diferentes partes que la conforman, son elementos en constante adaptación y transformación; por el otro, la búsqueda de soluciones que reco-

nozcan el proceso y el dinamismo del hecho urbano, asumiendo los cambios como elementos que hace falta controlar y orientar pero innovadores y vitales, y no como factores negativos. Por eso las estrategias de rehabilitación normalmente se enfocan más a los sectores centrales no históricos, complementando el mejoramiento del ámbito físico con objetivos socioeconómicos y funcionales.

El deterioro que se encuentra en muchas de las áreas centrales necesita también de acciones de verdadera renovación, con la reconstrucción parcial o total de partes del tejido urbano. La falta de mantención o el completo abandono de los edificios genera condiciones de peligro material, donde las condiciones estructurales pueden deteriorarse hasta provocar derrumbamientos; las infraestructuras pueden tener pérdidas o fugas con consecuencias imprevisibles. Sin embargo, también se presentan condiciones de peligro social, en el sentido que por el mismo proceso de abandono de la población y la ausencia de cualquier forma de control social, en muchos casos las áreas centrales se han vuelto áreas donde se desarrollan actividades ilegales y criminales. En estos casos la renovación física de los lugares representa un mecanismo útil, aunque no el único, para introducir nuevas condiciones y poner en marcha un proceso de recuperación social y económica, además del mejoramiento de las condiciones físico-espaciales.

Es evidente que las diferentes tipologías de intervención raramente se presentan de manera aislada. En la mayoría de los casos se encuentran un conjunto de acciones que varían desde la conservación de unos edificios, de partes del tejido urbano y hasta la renovación de vastas partes de las áreas centrales. Esto depende del carácter histórico-cultural y de las cualidades arquitectónicas-urbanísticas de los sectores en los cuales se interviene, de la demanda y de la presión de las empresas privadas, como también de la voluntad de los decisores públicos para promover uno u otro tipo de cambio en la ciudad.

Por otro lado hace falta destacar cómo la intervención en las áreas centrales implica efectos sobre el conjunto de la ciudad. Las áreas centrales son partes constituyentes y representan un elemento estructurante con relaciones "privilegiadas" justamente por su centralidad. De hecho las áreas centrales existen en tanto existe la ciudad, pero al mismo tiempo, la ciudad existe en tanto existe una centralidad que defina una imagen y una identidad para la población urbana. Por lo tanto, enfocarse más en la restauración, la rehabilitación o la renovación depende de las condiciones específicas a nivel físico-espacial pero esencialmente de la estrategia urbana que se busca lograr, del peso que se le asigna a los diferentes actores urbanos, del sistema de relaciones centro-periferia que se va estructurando, y del horizonte temporal adoptado.

### 2.3. Rehabilitación física y salvaguardia social

En los procesos de revitalización de las áreas centrales se enfrentan objetivos distintos y en unos casos, antagónicos. La recuperación de los edificios de valor arquitectónico y de los sectores tradicionales puede hacerse con una perspectiva de recuperación de los valores culturales, de la identidad histórica y de la imagen de la ciudad, o por el contrario, las acciones de revitalización pueden enfocarse principalmente la salvaguardia de las condiciones sociales y económicas existentes.

En la primera perspectiva se sitúan las intervenciones que se han llevado a cabo en los años recientes en ciudades como Salvador de Bahía, Cuzco, Santa Fe de Bogotá y Santo Domingo entre otras, donde el objetivo primario fue la rehabilitación de las condiciones del patrimonio construido de las áreas históricas, incluyendo en esta dirección los edificios como los espacios públicos.

En este caso el enfoque puede ser de dos tipos. Por un lado la recuperación del centro como elemento esencial para la estructuración (o reestructuración) del espacio urbano en su totalidad donde, frente al carácter fundamentalmente anónimo de la periferia, al centro se asigna un rol ordenador de la ciudad. La producción de una imagen colectiva y compartida, en definitiva la construcción de una dimensión de ciudadanía que la rápida expansión de la ciudad a través de los barrios "formales" como también de los asentamientos ilegales han sido incapaces promover. Por otro lado, existe el sentido de una potencialidad económica de las áreas centrales y en particular de los centros históricos que no está siendo explotada suficientemente: el patrimonio arquitectónico y el carácter tradicional del tejido urbanístico pueden volverse factores productivos, atractivos para actividades tan distintas como son las actividades turísticas, culturales, comerciales, e inclusive financieras vinculadas al desarrollo de la globalización que buscan lugares atractivos y de representación.

En ambos casos las políticas de revitalización se basan esencialmente en una mezcla de restauración de los edificios de más alto valor arquitectónico-cultural y de renovación de espacios deteriorados con el objetivo de proporcionar las condiciones para promover la instalación de nuevas actividades, nuevos servicios, e incluso nuevos habitantes de mayores ingresos y capacidad de consumo en sustitución de los residentes. Se trata de una estrategia de "gentrificación", con el cual no sólo se admite, pero se favorece un profundo y a veces completo cambio de las condiciones existentes, para promover la reinserción y contribución de las áreas

centrales en la revitalización de toda la ciudad.

En cambio, la salvaguardia de las condiciones sociales y económicas se funda en la idea que el objetivo primario es la conservación en las áreas centrales de los habitantes y de las actividades existentes, mejorando las condiciones habitacionales, el acceso a los servicios, el nivel de infraestructura, y promoviendo nuevas oportunidades económicas, en un horizonte temporal inmediato. Aquí también se encuentra el objetivo de una más completa integración a la sociedad urbana de los habitantes de bajos recursos que se han instalado en las áreas centrales sustituyendo a los que se desplazaron a los sectores modernos de la ciudad. Sin embargo, se trata de un enfoque que circunscribe el tema de la ciudadanía a los que viven en estas áreas, en el cual la recuperación de los espacios centrales no representa, si no parcialmente, un instrumento para una integración social más extendida y una dinamización que involucre toda o partes amplias de la ciudad.

Si bien en este marco tampoco se opera con un sólo tipo de estrategia, son las intervenciones de rehabilitación las que se utilizan con más frecuencia, ya que son con las cuales se busca mejorar las condiciones materiales de los que ya viven y trabajan en las áreas centrales deterioradas, adaptando el contexto físico a las necesidades y primariamente a las condiciones sociales y las capacidades económicas de los habitantes.

La salvaguardia social es el objetivo primario de una política urbana democrática que tenga en sus prioridades la reducción de los desequilibrios sociales y la eliminación de la pobreza. Sin embargo, solo se puede realizar involucrando a la población y a los distintos actores en el proceso de planificación y gestión de las intervenciones. Por su carácter de proceso, la rehabilitación implica un nivel de participación mucho más importante que la renovación o la restauración. Además el horizonte temporal de corto plazo contenido en una política de salvaguardia social puede constituir un elemento contradictorio con los tiempos que tiene la ciudad como objeto físico-espacial, que son tiempos más largos que los tiempos de lo social, y con una dinámica propia. Por eso, al lado de las experiencias, particularmente las de los países del Norte, en donde políticas urbanas de salvaguardia social han tenido éxito, hay experiencias donde las intervenciones de rehabilitación, justamente por el éxito que han tenido en revitalizar las áreas centrales, en un plazo un poco más amplio, se han vuelto en un mecanismo de expulsión de la población a la cual se habían dirigido originalmente.

## 2.4. La renovación urbana como nueva tendencia de la política urbana en América Latina

Restauración, rehabilitación y renovación asumen un peso distinto dependiendo de los casos, en función de las condiciones físicas y socioeconómicas en las cuales se encuentran las áreas centrales. Sin embargo es evidente que en un número creciente de ciudades el tema de la "recentralización" es uno de los temas fundamentales de la estrategia urbana. Los factores que están a la base de esta tendencia son varios.

La deceleración del crecimiento urbano, tanto a nivel demográfico como a nivel espacial, pone el acento sobre la ciudad existente, las carencias y la necesidad de servir y desarrollar infraestructura en los barrios populares de la periferia, pero también de reorganizar el espacio urbano en la búsqueda de una mejor estructuración, con respecto a la cual las áreas centrales pueden cumplir un papel de vital importancia.

Después de haber puesto muy poca atención a las transformaciones que afectaban las áreas centrales durante el largo proceso de expansión espacial de la ciudad, el aumento de la pobreza urbana y la creciente concentración de bolsones de pobreza en estas áreas, llama la atención de los decisores urbanos la necesidad de encauzar un proceso de recuperación, pasando de unas intervenciones puntuales de restauración de los monumentos a una visión más compleja y estratégica.

Por otra parte la internalización de las economías, donde el aumento de los flujos turísticos por un lado y las inversiones extranjeras en las nuevas construcciones en las áreas centrales por el otro, son componentes muy evidentes en varias ciudades de América Latina. Esto plantea nuevos retos vinculados a los cambios funcionales que se están dando, a las nuevas centralidades que se están determinando, a la accesibilidad, y al impacto sobre la población de escasos recursos que viven allá.

Finalmente, la urgencia de los gobiernos locales para buscar nuevos ingresos, efecto de la descentralización y de la reducción de las transferencias del Estado, enmarca la revitalización de las áreas centrales y de los centros históricos en una nueva visión económica. En este sentido, los valores culturales pueden volverse valores productivos, así como la revalorización del patrimonio inmobiliario puede volverse en fuente de ingresos fiscales.

Las nuevas dimensiones en las cuales se enmarcan las áreas centrales necesitan de un cambio en los instrumentos de intervención, desde el punto de vista normativo, financiero y tecnológico. Es evidente que la tarea de la revitalización de las áreas centrales sobrepasa las capacidades de intervención de los gobiernos, aún más en el marco actual de una reducción de la presencia pública. Para lograr una revitalización sustentable, hace falta promover la colaboración público-privada, en donde el gobierno por un lado define objetivos y estrategias para la revitalización, y por otro, los incentivos para favorecer las inversiones privadas, sin las cuales se hacen escasas las posibilidades de poner en marcha cualquier proceso de revitalización. En tal sentido el reto es la búsqueda de modalidades que permitan lograr los objetivos de la política de revitalización y que garanticen a los inversionistas, sean individuos o empresas, los beneficios esperados.



Imagen 5. Mercado Puerto – Barrio Puerto – Valparaíso





## CAPÍTULO 3

# PROCESOS DE RECUPERACIÓN URBANA EN AMÉRICA LATINA

### 3.1. Las áreas de estudio

En este capítulo se encuentra un análisis comparado donde se describen los procesos de recuperación urbana de tres urbes latinoamericanas: los casos de Lima, Perú y de Quito, Ecuador, en donde la condición patrimonial de su centro histórico sirvió de base para un proceso de revalorización, y el caso de la recuperación de Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina, como un caso de obsolescencia funcional revalorizado mediante una operación inmobiliaria conjunta del Estado y del gobierno local.

En los dos primeros casos, se trata de operaciones de revalorización de zonas patrimoniales afectadas por procesos de deterioro, pérdida de funcionalidad y tugurización, en los que el reconocimiento de su calidad patrimonial a través del reconocimiento de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, gatilló un proceso de recuperación, en donde un papel fundamental para el financiamiento y gestión de dichos procesos fueron los créditos otorgados por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la contraparte local. En base a las exigencias y metodologías de trabajo señalados por el BID, se implementaron organismos, mecanismos de gestión, planes y programas tendientes a este objetivo.

En el caso de Puerto Madero, se trata de la recuperación urbana de una zona afecta a un proceso de obsolescencia funcional, en donde además existen edificios con valor histórico y patrimonial. Aquí, mediante una operación inmobiliaria se logra gestionar un proceso de reconversión, mediante la inversión en bienes públicos financiados mediante un proceso de venta de lotes urbanizados por la misma inversión.

En las tres experiencias se estableció como institucionalidad la conformación de empresas, en los dos primeros casos en calidad de empresas públicas y en el caso de Puerto Madero como una sociedad anónima de capital conjunto del Estado y del gobierno local en partes iguales.

Los planes de recuperación, en los dos primeros casos corresponden a un sistema de intervenciones en temáticas evaluadas como prioritarias relacionadas con las causas del deterioro, acompañados de procesos de intervenciones puntuales en proyecto evaluados como capaces de detonar procesos de recuperación en su entorno. En ambos casos la evaluación de las intervenciones tuvo componentes sociales y de equidad como variables fundamentales.

En el caso de Puerto Madero, se trató de un proyecto inmobiliario financiado mediante la venta de lotes, que aprovisionaron los recursos necesarios para el desarrollo de infraestructura y espacios públicos, y que cumplió con el objetivo de recuperación urbana, sin embargo respecto del cual se critica su capacidad de contribuir con el desarrollo armónico e integrado de la ciudad, tanto desde el punto de vista económico como social.

Respecto de la participación ciudadana solo en el caso de Lima, Perú, se consigna explícitamente la participación ciudadana como una de las variables necesarias para construir los proyectos. Sin perjuicio de lo anterior, cabe mencionar que el BID, exige la participación ciudadana como una de las variables a considerar para el financiamiento de los proyectos.

### *3.1.1. Centro Histórico de Lima, Perú*

El proceso de reconocimiento en la Lista de Patrimonio de la Humanidad del Centro Histórico de Lima, fue un proceso que implicó primero el reconocimiento para la preservación del Convento de San Francisco de Lima, en el año 1988. Luego de un periodo en que el sector sufrió un grave deterioro y abandono, y de años de esfuerzos de organismos públicos y privados como el Gobierno local, el Instituto Nacional de Cultura y el Patronato de Lima, en 1991 se logró que la UNESCO realizara una ampliación del área patrimonial, lo que incluyó las 259 hectáreas del centro histórico de la ciudad, más una zona de amortiguación de 767 hectáreas.

El Centro Histórico de Lima fue reconocido por UNESCO, como un testimonio de la arquitectura y el desarrollo urbanístico de una ciudad colonial española, representando según se señala en su declaratoria “una expresión sobresaliente de un proceso cultural regional, pero

conservando sus valores arquitectónicos, tecnológicos, tipológicos, estéticos, históricos y urbanos adaptados en función de los materiales, el clima, los terremotos y las necesidades de la sociedad”<sup>22</sup>.

Esta declaración significó un fuerte impulso en el cuidado y preservación de la ciudad, que también se tradujo en la valoración que dio la propia ciudadanía a su cuidado<sup>23</sup>.

### **3.1.2. Centro histórico de Quito, Ecuador**

En el caso de la ciudad de Quito, el centro histórico corresponde a un área delimitada, que comprende aproximadamente 308 manzanas edificadas entre la fundación española en 1470 hasta la segunda mitad del siglo XX. En esta área se albergan edificaciones patrimoniales y monumentos de gran valor histórico y patrimonial tanto para Ecuador como para las demás naciones, dado su valor universal.

Este centro histórico fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1978, postulación que fue promovida por sus autoridades y la sociedad local. La consecución de esta distinción fue un reconocimiento a su valor cultural e histórico de la ciudad que “se expresa en la existencia de una trama urbana que tiene un área de 320 hectáreas y un conjunto monumental compuesto por un apreciable número de inmuebles clasificados de alto valor (4.200 inmuebles inventariados). Concentra la mayor carga de valores simbólicos (religiosos, económicos, políticos), es el lugar de la fundación española de la ciudad y cuenta con innumerables monumentos singulares, civiles, religiosos, públicos y privados. En definitiva, es el espacio de mayor valor histórico y cultural de Quito, porque desde sus orígenes ha logrado sumar valor y tiempo a su pasado”.<sup>24</sup>

Desde mediados del siglo XX, este sector si bien era el eje de la vida política y administrativa,

---

<sup>22</sup> Centro Histórico de Lima. Disponible en <http://whc.unesco.org/en/list/500> (Junio 2014).

<sup>23</sup> El rescate del Centro Histórico de Lima. Juan de Dios Salas. Disponible en <http://epublica.saber.ula.ve/index.php/edificar/article/view/4801> (Junio 2014).

<sup>24</sup> Balance del proyecto de sostenibilidad social del centro histórico de Quito. Fernando Carrión. Disponible en: [http://portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance\\_proyecto\\_quito.pdf/balance\\_proyecto\\_quito.pdf](http://portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance_proyecto_quito.pdf/balance_proyecto_quito.pdf) (Junio 2014).

la migración de los habitantes tradicionales hacia otras zonas de la ciudad originó un proceso de abandono y deterioro de las edificaciones que tuvo como consecuencias un proceso de tugurización y el cambio del rol funcional de este sector con el traslado de los ministerios del Gobierno Central a otros sectores de la ciudad.

### **3.1.3. Puerto Madera, Buenos Aires, Argentina**

La construcción de Puerto Madero surgió de la necesidad de dotar de un nuevo puerto a Buenos Aires que fuese capaz de manejar de manera eficiente el creciente flujo comercial. Fruto de un intenso debate se optó por una organización lineal de cuatro diques en la ribera de Riachuelo, frente a la zona fundacional, centro político y administrativo del país. El proyecto se inició en 1887, y sus instalaciones se fueron inaugurando progresivamente hasta 1897, sin embargo, al poco tiempo de su funcionamiento resultó ser ineficiente e inadecuado a los requerimientos portuarios, lo que finalmente derivó que en 1906 se autorizase el estudio de un nuevo puerto en base a espigones abiertos, obra iniciada en 1905 y concluida en 1925.

Respecto de este “puerto que nació obsoleto” se desarrollaron algunas propuestas de reutilización, que finalmente se concretaron en 1989, con la conformación de una sociedad mixta denominada “Corporación Antiguo Puerto Madero” conformada de manera igualitaria por el gobierno central y el gobierno local, cuyo objetivos principales fueron “reconvertir el área para salvarla del abandono y deterioro, reordenándola para equilibrar los déficits urbanos en el zona central, recomponer el carácter urbano, preservar su fuerte poder evocativo, alojar actividades terciarias que no disponen de terreno y condiciones adecuadas en los terrenos existentes y recuperar la relación con el río incorporando áreas públicas para la recreación y el esparcimiento”<sup>25</sup>

La idea fue recuperar los usos urbanos para este sector y capitalizar las demandas de nuevos equipamientos revalorizando las edificaciones existentes.

---

<sup>25</sup> Disponible en: <http://www.puertomadero.com/bitacora/Default.html> (Junio 2014)

## 3.2. Institucionalidad

### 3.2.1. Centro Histórico de Lima, Perú

PROLIMA es el actual órgano gestor del proceso de recuperación del Centro Histórico de Lima. El programa de recuperación del centro histórico fue creado el 14 de Julio de 1994, por acuerdo del Consejo N° 168. Se constituyó como un organismo municipal, cuyo objetivo principal era la "recuperación integral, oportuna e impostergable del Centro Histórico de Lima, sensibilizando sobre su importancia como parte de nuestra identidad y Patrimonio Cultural de la Humanidad, conciliando los intereses de los actores sociales e impulsando el desarrollo sostenible para mejorar la calidad de vida para sus residentes y usuarios."<sup>26</sup> Corresponde a un órgano descentralizado, encargado de ejecutar el Plan Estratégico de recuperación del centro histórico. Sobre este organismo recae la tarea de organizar, orientar, promover, controlar, asegurar, coordinar y ejecutar la recuperación del centro histórico estructurado en 12 microzonas en una superficie de 900 hectáreas.

Además de las tareas de protección se busca sensibilizar a la ciudadanía sobre la importancia y cuidado del patrimonio histórico.

En el año 2006 y con el apoyo de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (ACECID) y en el marco de un programa de fortalecimiento institucional se fortaleció esta agencia municipal, lo que en el año 2010 derivó en la creación de PROLIMA.

### 3.2.2. Centro histórico de Quito, Ecuador

En los primeros años luego del reconocimiento, no se desarrolló inmediatamente una política específica respecto del patrimonio, sino hasta el año 1988, en que el Municipio de Quito asume el liderazgo de la tarea<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> Disponible en: <http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/programas/prolima/folleto-prolima.pdf>

<sup>27</sup> Balance del proyecto de sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito. Fernando Carrión. Disponible en: [http://portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance\\_proyecto\\_quito.pdf/balance\\_proyecto\\_quito.pdf](http://portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance_proyecto_quito.pdf/balance_proyecto_quito.pdf) (Junio 2014)

En 1994, el municipio postula a un crédito del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por 41 millones de dólares del BID, mas 10 millones de dólares aportados por la contraparte local. Con los recursos obtenidos del crédito y para la gestión de estos recursos, el municipio creó la Empresa de Desarrollo del Centro Urbano de Quito. Esta empresa, de economía mixta, conformada en un 90% por el Municipio Metropolitano de Quito y regida por normas de derecho privado, fue constituida el 23 de Junio de 1995, y su propósito fundamental fue promover la rehabilitación integral del centro histórico de la ciudad, conformada por 154 manzanas de la ciudad.

Dentro de sus atribuciones la empresa, puede ejecutar o celebrar cualquier tipo de contrato, cumpliendo que el mismo esté relacionado con sus fines, como también se contempla la posibilidad de asociarse con otras personas, naturales o jurídicas, para este objetivo<sup>28</sup>.

Las principales tareas llevadas adelante decían relación con acciones para mejorar la accesibilidad, limpieza y seguridad del centro histórico y rehabilitar los espacios y edificaciones patrimoniales.<sup>29</sup>

Para la puesta en marcha y coordinación de estas iniciativas, en el año 2003, el Municipio de Quito, puso en marcha un Comité Ejecutivo, cuya responsabilidad era la planificación y ejecución de proyectos que contribuyeran a la rehabilitación de esta zona. Este comité estaba integrado por: FONSAL, Empresa del Centro Histórico, la Administración de la Zona Centro y la Dirección del Planificación del Municipio de Quito, además de otros miembros ocasionales según el tipo de proyecto u organismos requeridos.

Bajo la ECH, se ejecutaron importantes proyectos, ya sea financiado directamente por el crédito o con recursos recuperados de otras inversiones como créditos o venta de locales, logrando crear un retorno para nuevas inversiones.

Si bien estos logros, se inició una segunda etapa tanto para la realización de nuevos proyectos como para consolidar la sostenibilidad de otros. Para este objetivo se solicitó un segundo

---

<sup>28</sup> Disponible en: <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=554241> (Junio 2014)

<sup>29</sup> Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito . <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=358828> (Junio 2014)

crédito<sup>30</sup> al BID por un total de 10.000 millones de dólares. (8.000 millones del Banco y 2.000 de la contraparte local).

Como argumento a este nuevo proceso se señaló que si bien los logros alcanzados el proceso de consolidación de ellos requerían de una segunda fase, por lo que su ejecución es un aspecto clave para el desarrollo de la ciudad. Estos recursos financiarían actividades o inversiones en el centro histórico en las áreas sociales, de tráfico, provisión de servicios básicos en barrios pobres, desarrollo institucional, infraestructura urbana y promoción de las inversiones privadas.

En esta nueva etapa, uno de los aspectos evaluados como de mayor incidencia, fue la decisión de la municipalidad de Quito de modificar la Empresa del Centro Histórico de Quito mediante la Resolución N° A002 de agosto 2009, mediante la cual se estableció la liquidación de la empresa de economía mixta. Posteriormente, y debido a problemas legales, se creó mediante la Ordenanza Metropolitana 313 de 2010, una nueva entidad, esta vez una empresa pública denominada Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito<sup>31</sup>.

Según la página institucional esta entidad, su principal misión es “es el de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de desarrollo en espacio público y paisaje urbano; ejecución de proyectos dirigidos al desarrollo de la comunidad y, fortalecimiento institucional, fundamentalmente aquellos que se financien con recursos provenientes de contratos de préstamos y asistencias técnicas no reembolsables suscritas con el Banco Interamericano de Desarrollo”.<sup>32</sup>

Los objetivos de esta entidad son<sup>33</sup>:

1. Coadyuvar al desarrollo institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,

---

<sup>30</sup> Información disponible en <http://www.iadb.org/es/proyectos/project-information-page,1303.html?id=EC-L1006> (Junio 2014)

<sup>31</sup> Informe de Término de Proyecto. IDB. Disponible en <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=36533593> (Junio 2014)

<sup>32</sup> Disponible en [http://www.epmduq.gob.ec/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1&Itemid=2](http://www.epmduq.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=2) (Junio 2014)

<sup>33</sup> Disponible en [http://www.epmduq.gob.ec/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1&Itemid=2](http://www.epmduq.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=2) (Junio 2014)

acorde a la planificación estratégica que se determine para el efecto;

2. Gestionar y promocionar proyectos estratégicos por encargo o convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
3. Diseñar, ejecutar y evaluar planes, programas, proyectos y actividades de:
  - a. Dotación de infraestructura y equipamiento;
  - b. Regeneración urbana y mejoramiento de barrios;
  - c. Provisión y mejoramiento de servicios;
  - d. Rehabilitación y mantenimiento de espacios verdes y áreas de recreación;
  - e. Rehabilitación de áreas públicas y de edificaciones de interés público.

En la página institucional se señala que actualmente esta entidad se encuentra en un proceso de transferencia de competencias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a empresas, entre los que señala:

- a. Terminó por mutuo acuerdo del contrato de los Sistemas de Recaudo en el Sistema de Transporte Público de Pasajeros del Distrito Metropolitano de Quito.
- b. Transferencia del proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV).
- c. Transferencia del proyecto de vivienda "Luluncoto" a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), y cesión de los derechos fiduciarios del fideicomiso que administra el proyecto.
- d. Transferencia del inmueble del Terminal Terrestre Quitumbe a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.
- e. Transferencia y cesión de los derechos fiduciarios del fideicomiso Espacio Público a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.
- f. Transferencia del contrato de asociación del Estacionamiento Plaza El Quinde – Plaza Foch a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.



- g. Transferencia de la Competencia de la Administración de las Baterías Sanitarias a la Empresa Metropolitana de Aseo de Quito (EMASEO).
- h. Transferencia de la Unidad Ejecutora de la Cooperación Técnica no Reembolsable ATN/JF 11000-EC a la Secretaría Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- i. Transferencia de la Unidad de Salud Sur Eloy Alfaro al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- j. Transferencia de la Unidad Educativa del Milenio Bicentenario al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- k. Transferencia de la Unidad Educativa Experimental Eugenio Espejo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- l. Transferencia de Bienes Tecnológicos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- m. Proceso de contratación de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad y a cargo de la Administración de la Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ).
- n. Convenio de cooperación interinstitucional entre la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (Olacchi) y la Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ).

### ***3.2.3. Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina***

La gestión de Puerto Madero correspondió a una sociedad anónima de propiedad estatal, conformada por el gobierno nacional, quien aportó los terrenos y, el gobierno local que proporcionó los indicadores urbanos para la gestión y urbanización del área de Puerto Madero y su desarrollo inmobiliario. Esta entidad se denominó "Corporación Antiguo Puerto Madero" y sus accionistas principales constituyen ambas entidades en igual proporción.

Su objetivo principal fue "la reconvertibilidad del área para rescatarla de su estado de deterioro; la recomposición de su carácter, preservando el fuerte poder evocativo; el alojamiento de actividades terciarias que requieren de una ubicación central; la reconquista de una nueva y

efectiva aproximación de la ciudad a su río; y la contribución a re-centrar el área central, equilibrando sus sectores norte y sur”<sup>34</sup>.

La definición de la intervención se realizó en la modalidad de un concurso de ideas, en que participaron distintos actores. La organización eligió finalmente a tres proyectos y trabajó con los profesionales distinguidos para la elaboración de un proyecto de síntesis en calidad de Plan Maestro, lo que finalmente derivó en que una de las versiones primase sobre las otras<sup>35</sup>.

La corporación fue la encargada de conducir el proceso de planificación y gestión, promoviendo el desarrollo del Plan Maestro, y poniendo en marcha el proceso de subdivisión, venta de lotes, y ejecución de las obras de infraestructura. La iniciativa, por una parte, rescató los docks de ladrillo reconociendo en ellos elementos distintivos de la identidad portuaria y de gran valor histórico y arquitectónico conformando en ellos un polo de oficinas y comercial gastronómico, y por otra, desarrolló paños de gran valor inmobiliario para el desarrollo de proyectos tanto comerciales como habitacionales.

### 3.3. Plan de recuperación

#### 3.3.1. Centro Histórico de Lima, Perú

La recuperación del Centro Histórico de Lima fue afrontada inicialmente por la Municipalidad de Lima Metropolitana.

Uno de los primeros pasos correspondió a la unificación de la normativa existente en una Ordenanza Local N° 062 de Julio de 1994<sup>36</sup>. Esta norma tuvo como objetivo sustituir, unificar

---

<sup>34</sup> Arquitecto Guillermo Tella. Disponible en <http://www.catalogoarquitectura.com/Blog/post/2011/06/28/Estrategias-de-renovacion-urbana-El-caso-del-waterfront-de-Puerto-Madero-en-Buenos-Aires.aspx> (Junio 2014)

<sup>35</sup> El desarrollo Urbano de Puerto Madero en la ciudad de Buenos Aires. Revista Reflexión, Edición primavera 2005. Disponible en [http://morfoloialombardi.files.wordpress.com/2012/03/el-desarrollo-urbano-del-antiguo-puerto-madero\\_dys.pdf](http://morfoloialombardi.files.wordpress.com/2012/03/el-desarrollo-urbano-del-antiguo-puerto-madero_dys.pdf) (Junio 2014)

<sup>36</sup> Ordenanza 062Municipalidad Metropolitana de Lima. Disponible en [http://www.infodisperu.org/data/leyes/Ordenanza\\_N\\_062.pdf](http://www.infodisperu.org/data/leyes/Ordenanza_N_062.pdf) (Junio 2014)

y sistematizar las ordenanzas y decretos municipales que habían normado la intervención y tratamiento en la zona monumental de Lima desde 1968<sup>37</sup>.

En esta normativa se establecen los lineamientos sobre las políticas de conservación, participación vecinal, tránsito y transporte, vivienda, dinámica urbana y usos de suelo, administración y planificación, seguridad, prevención y mitigación de desastres, y promoción de la inversión privada<sup>38</sup>.

El Plan de recuperación comprendió primero un plan de inversión municipal en obras de renovación y recuperación de espacios públicos (plazas, plazuelas, pasajes, calles y avenidas), además de otras acciones de recuperación como la modernización de las redes de infraestructura de servicios, la promoción de incentivos tributarios para la recuperación de inmuebles, la concertación de circuitos turísticos, la detección y erradicación de usos no permitidos, la restricciones de tránsito y la erradicación de estaciones de servicios localizadas en espacios públicos.

Asimismo, el municipio fue artífice de otros proyectos puestos bajo la coordinación de esta entidad en conjunto con otros organismos municipales, entre los que se puede señalar: Plan de operación EDIL-96 para la protección y mantenimiento de los espacios públicos recuperados; plan de circuitos turísticos recuperados; plan operativo de intervención sobre vehículos y locales que emitan gases contaminantes y ruidos molestos; plan de operaciones "mendigo"; plan para la clausura de depósitos clandestinos de mercadería y comercio informal; plan para la ubicación de estacionamientos, detección de inmuebles en peligro de colapso estructural, entre otros.

Otra iniciativa de gran relevancia fue la erradicación del comercio ambulante, además de ser una de las instancias más trascendentes desde el punto de vista de su impacto, pero también aquella que suscitó un mayor nivel de conflicto. Para su resolución se requirió de un largo proceso de negociación entre la Dirección de Comercio de la ciudad, y distintas agrupación de vendedores informales, con lo que finalmente se logró desplazar este tipo de comercio de la zona monumental hacia ferias y mercados dispuestos para el efecto y emplazados en zonas de igual afluencia y accesibilidad.

---

<sup>37</sup> Op. Cit.

<sup>38</sup> Disponible en [http://www.infodisperu.org/data/leyes/Ordenanza\\_N\\_062.pdf](http://www.infodisperu.org/data/leyes/Ordenanza_N_062.pdf) (Junio 2014).

A pesar de los éxitos logrados por la Municipalidad de Lima en la década de 1990<sup>39</sup>, se enfrentaron a dificultades debido a la problemática que representaban sectores con altos grados de pobreza y tugurización.

En este escenario, se accedió a la cooperación de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) quienes participaron en las primeras intervenciones de conservación y puesta en valor del patrimonio, apoyo que ha permanecido y ha logrado la recuperación de otras edificaciones.

Posteriormente, en 1992, fue creada la Escuela Taller Lima, con el objetivo de capacitar a jóvenes de escasos recursos en oficios vinculados a la conservación y puesta en valor del patrimonio<sup>40</sup>.

Desde el año 2006, AECID, amplió su apoyo y participó en el fortalecimiento de la gestión municipal mediante la implementación y equipamiento de la nueva oficina del programa de recuperación urbana PROLIMA<sup>41</sup>.

En simultáneo con el fortalecimiento institucional, se inició un plan de intervenciones piloto para impulsar el proceso de renovación urbana y rehabilitación de viviendas en beneficio de la población del centro histórico, con la participación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima Metropolitana (SBPLM), el Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP) y el *World Monuments Fund* (WMF). Este plan basó su accionar en iniciativas participativas cuyo finalidad era la prevención de riesgos y emergencias, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad básica y la rehabilitación de la vivienda.

---

<sup>39</sup> Disponible en [http://www.programapd.pe/rch/ch\\_lima/index.php?option=com\\_content&task=view&id=29&Itemid=69](http://www.programapd.pe/rch/ch_lima/index.php?option=com_content&task=view&id=29&Itemid=69) (Junio 2014).

<sup>40</sup> Disponible en [http://www.programapd.pe/rch/ch\\_lima/index.php?option=com\\_content&task=view&id=85&Itemid=69](http://www.programapd.pe/rch/ch_lima/index.php?option=com_content&task=view&id=85&Itemid=69) (Junio 2014).

<sup>41</sup> Disponible en [http://www.programapd.pe/rch/ch\\_lima/index.php?option=com\\_content&task=view&id=29&Itemid=69](http://www.programapd.pe/rch/ch_lima/index.php?option=com_content&task=view&id=29&Itemid=69) (Junio 2014).

Actualmente PROLIMA se encuentra abocada a:

- Elaboración del perfil urbano de la ciudad.
- Elaboración de una reglamentación de los usos urbanos de la ciudad.
- Proyecto de renovación urbana para el comercio.
- Investigación y documentación de la arquitectura religiosa del centro histórico de Lima.

Además, esta entidad cumple servicios en el ámbito patrimonial vinculadas con: la asesoría técnica y la evaluación de los proyectos; con el asesoramiento en el mejoramiento de fachadas, responsabilidad de los ocupantes de las edificaciones según la normativa; el uso de los espacios públicos para la realización de actividades durante el año; cuentan con una biblioteca de material bibliográfico relacionada con el Centro Histórico y el Archivo Histórico, guarda la información técnica e histórica de las intervenciones. Por último, esta entidad es la encargada de la fiscalización en el ámbito del Centro Histórico, mediante el monitoreo de las autorizaciones entregadas por los órganos municipales relacionadas con las licencias de funcionamiento de establecimientos, las licencias de construcción y de avisos publicitarios.

### *3.3.2. Centro histórico de Quito, Ecuador*

Desde 1988 la Municipalidad de Quito desarrolló un proceso de intervención a través de un Plan Maestro, que definió una estrategia de intervención que abordaba:

- La mejora y ordenamiento de la estructura urbana, la rehabilitación arquitectónica, la promoción del empleo y la capacitación, la promoción del turismo, la preservación de la memoria histórica y la propia gestión del Plan.
- La creación de mecanismos de financiamiento como el FONSAI, solicitud de crédito al BID y ampliación de la cooperación internacional.
- Una propuesta de fortalecimiento institucional a través de un marco institucional compuesto por los siguientes órganos: de planificación (Dirección de Planificación), decisión política (Comisión del Concejo Municipal), inversión pública (FONSAI) y vinculación privada (Fundación Caspicara).

- El desarrollo de un conjunto de operaciones específicas.

En el año 1992, el Municipio consiguió los recursos necesarios mediante un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y creó como entidad de gestión la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito (ECH) que tiene como objetivo promover la rehabilitación integral de la ciudad.

A partir de estos recursos se generaron los siguientes frentes de acción: un Programa de orientación y prevención de la seguridad ciudadana y patrimonial, un Plan de reordenamiento de tránsito y transporte, un Estudio de reorganización de los mercados de abastecimientos, un Programa de rehabilitación asociada a privados y un programa de sostenibilidad social, que entre sus partes involucra una estrategia de comunicación y, asociado a ella, proyectos de vivienda y de capacitación a empresarios.

Es importante señalar que todo este conjunto de medidas tiene un mismo organismo rector y su objetivo prioritario el alcanzar el desarrollo sostenible para el territorio de Quito.

Entre las medidas particulares que avalan el plan, se destacan:

- La readecuación de infraestructura existente, redes de servicios (Agua Potable alcantarillado, gas, electricidad, etc.) y de superficie, cambio de patrones de circulación y carga de mercancías.
- La peatonalización, generación de recorridos turísticos y equipamiento urbano.
- Los criterios de manejo de zonas de riesgo (detectadas como de incidencia delictual mediante un estudio y una base de datos), la promoción de participación ciudadana, el manejo del espacio, la protección del patrimonio y promoción de una cultura de tolerancia.
- La reorganización del comercio callejero, el diseño e implementación de un plan de reubicación en nuevos inmuebles y la recuperación del espacio urbano. A su vez, se crearon nuevos centros de comercio popular, asegurándose de la rentabilidad de estas intervenciones.
- La generación de proyectos de rehabilitación inmobiliario de edificios antiguos, con destinos comunitarios o turísticos (Rehabilitación de Hospital de la Misericordia en Museo de la Ciudad, Edificio de la Universidad Central y del Cuartel de la Real Audiencia en Centro Cultural Metropolitano, casa calle García Moreno en Hotel Patio Andaluz).

- La rehabilitación de inmuebles residenciales; en este orden, se ha generado un proceso de rehabilitación social al recuperar viviendas en mal estado, manteniendo a los actuales residentes de los inmuebles e incorporando otros, y generando un mercado de viviendas. Se han realizado alrededor de 20 programas habitacionales con alrededor de 780 viviendas.
- Un proyecto de promoción turística, creándose un sistema de guías turísticos, en recorridos permanentes y diseñados. Se coordina un calendario permanente de actividades culturales y se avala la realización de estos por otros organismos.<sup>42</sup>

Según el informe del BID, durante el periodo de ejecución del primer proyecto se han obtenido logros tanto en el área económica como en la social. Entre ellos, se ha garantizado la seguridad urbana reubicando en once centros comerciales rehabilitados y /o construidos para más de 7000 vendedores informales que estaban en las calles y espacios públicos del Centro. Asimismo, se ha avanzado en la eliminación de tugurios y construido viviendas sociales, recuperado los valores culturales e históricos del área y muchos de sus espacios públicos.

Además, agrega el referido informe, se ha iniciado la implementación del Plan de Reordenamiento Integral de Tránsito y Transporte; recuperado y puesto en funcionamiento varios de los edificios e instituciones (teatros, restaurantes, museos, centros culturales, oficinas, hoteles, etc.), lo que ha permitido mejorar la imagen del centro histórico, iniciando y diversificando el repoblamiento y dinamizado su vida cultural y artística.

Posteriormente, en el año 2005 se desarrolló un segundo crédito, en consideración de que, si bien se había avanzado, aún se requería una intervención sostenida tendiente a consolidar los logros alcanzados. Particularmente se menciona, por ejemplo, en el caso de la relocalización de comerciantes informales, se logró el objetivo de dotarlos de una nueva ubicación, pero los nuevos centros comerciales están siendo administrados con subsidios, que de interrumpirse podrían revertir el proceso, además persisten problemas vinculados a la distribución y localización de los comerciantes al interior de ellos.

En relación a los problemas sociales, se ha reforzado la seguridad en el área central, lo que ha

---

<sup>42</sup> Balance del proyecto de sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito. Fernando Carrión : [http://portal.unesco.org/shs/en/file\\_download.php/c2495b8e81095db693ba7171320b3143balance\\_proyecto\\_quito.pdf](http://portal.unesco.org/shs/en/file_download.php/c2495b8e81095db693ba7171320b3143balance_proyecto_quito.pdf) (Junio 2014).

permitido el incremento del turismo, pero es un tema que debe mantenerse e incrementarse. Asimismo, persisten problemas físicos asociados a la congestión, falta de estacionamientos, contaminación, ruido y dificultades de desplazamiento lo que constituyen una limitación para el desarrollo habitacional del sector.

Desde el punto de vista institucional, el Informe de Termino de Proyecto de la primera etapa, identificó debilidades en aspectos de control y gestión financiera, los que deberán ser perfeccionados. Asimismo, se señalan carencias en aspectos como: inexistencia de un proceso de priorización, necesidad de agilización del procedimiento de traspaso de las obras terminadas de la Empresa al Municipio, y la carencia de un adecuado patrimonio de la Empresa que garantice una gestión autónoma y sostenible.

Lo señalado, da cuenta de que el proceso de recuperación es aún un proceso en desarrollo, que requiere acompañamiento permanente y de un proceso de consolidación aun en maduración.

En tal sentido el Plan de Desarrollo 2012-2022<sup>43</sup> de la Municipalidad de Quito se hace cargo de los desafíos pendientes, específicamente en el ámbito patrimonial, y señala que a pesar de la inversión y gestión sobre el patrimonio existente subsiste la necesidad de recursos para su cuidado y mantención dado el alto desgaste que implica su utilización, por que permanece el desafío de su gestión permanente.

### ***3.3.3. Puerto Madera, Buenos Aires, Argentina***

El proyecto Puerto Madero, comprende la reconversión de un área central de la ciudad de Buenos Aires, para salvarla del deterioro y abandono, recomponiendo su carácter urbano y reincorporándola al tejido de la ciudad.

La Corporación Puerto Madero S.A. encargada de esta tarea, asumió la operación de construcción de la infraestructura de soporte: redes de servicios, obras de superficie y nuevos espacios públicos, como una de las condiciones de realización del proyecto para la factibilización de los predios, generando:

---

<sup>43</sup> Disponible en: [http://www.emaseo.gob.ec/documentos/lotaip\\_2012/s/plan\\_de\\_desarrollo\\_2012\\_2014.pdf](http://www.emaseo.gob.ec/documentos/lotaip_2012/s/plan_de_desarrollo_2012_2014.pdf) (Junio 2014).



- Un sistema vial suficiente para el conjunto de actividades y usos propuestos.
- Corredores viales de conexión con la cuadrícula urbana existente.
- Sistema de espacios verdes públicos que articulan la escala local con la metropolitana.
- Red subterránea con acometidas a las redes de servicio; apertura de calles y pavimentación de la red vial.

Respecto del financiamiento, esta entidad no tenía financiamiento público y debía autofinanciar su funcionamiento.

El desarrollo del proyecto se ejecuto en cuatro etapas<sup>44</sup>:

- a. Primero, entre 1989 y 1992, la corporación vendió las antiguas propiedades que se encontraban en el extremo oeste del puerto, con lo que se inició así el proceso de desarrollo y se cubrieron los costos iniciales del proyecto. En 1991, el gobierno de la ciudad y la Sociedad de Arquitectos firmaron un convenio para facilitar el Concurso Nacional de Ideas para Puerto Madero.
- b. Segunda etapa, entre 1993 y 1995, se otorgó un contrato a los ganadores del Concurso de ideas para el desarrollo de la propuesta original que consistía en el desarrollo de 1,5 millones de metros cuadrados concentrados en el área céntrica en un horizonte de 20 años y comprendía actividades comerciales, profesionales, culturales y recreativas de mediana envergadura, además de espacios verdes para compensar su carencia en el centro de la ciudad.
- c. Tercera Etapa, entre 1996 y 2000, se realizaron la mayor parte de las obras públicas y las ventas de terrenos. Durante esta etapa el costo por metro cuadrado de construcción osciló entre 150 y 300 dólares por metro cuadrado hasta finales de la década. En esta misma etapa el perfil de los inversores cambio de pequeñas empresas con grandes niveles de riesgo a grandes compañías, de inversión comprobada.
- d. La cuarta etapa se desarrolla entre 2001 a la actualidad, con una primera etapa hasta el

---

<sup>44</sup> Puerto Madero. Análisis de un proyecto. Alfredo Garay. Julio 2013. Disponible en [https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/2289\\_1629\\_Puerto\\_Madero\\_0713LLSP.pdf](https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/2289_1629_Puerto_Madero_0713LLSP.pdf) (Junio 2014)

año 2003 en que el proyecto se vio afectado por los problemas económicos y políticos que enfrente el país, y luego un segundo periodo en donde, solucionado algunos aspectos administrativos, el proyecto logró vender gran parte de los predios y además extender parte de su demanda hacia el sector céntrico de la ciudad.

La evaluación de los logros del proyecto al año 2011, dan cuenta que la corporación había vendido aproximadamente 257,7 millones de dólares en propiedades, 113 millones de dólares en obras públicas y alrededor de 92 millones de dólares entre honorarios de gestión y gastos operativos. Los precios inmobiliarios aumentaron a un promedio de 1.200 dólares en la actualidad (2013).

El proyecto incorporó 28 hectáreas de parques a la ciudad, así como dos grandes espejos de agua. Se facilitó la apertura de la reserva ecológica, y al sector denominado Costanera Sur.

Todo este desarrollo se tradujo también en nuevos contribuyentes, tanto por nuevas inversiones como desde el punto de vista de los impuestos prediales como también en la generación de nuevas fuentes laborales, y finalmente la revitalización del sector.

En sentido contrario, las principales críticas que recaen sobre este proyecto dicen relación con que el tipo de desarrollo, impulsado por la Corporación Puerto Madero, fue enfocado en las grandes empresas y dirigidos a los sectores de mayor poder adquisitivo, transformando este sector de la ciudad en un barrio de elite<sup>45</sup>

Por otra parte, el modelo de autofinanciamiento implementado, si bien fue eficiente en términos de permitir el desarrollo sin utilizar financiamiento público, transfirió a los privados el mayor porcentaje de las plusvalías que la iniciativa generó, perdiéndose para la Corporación gran cantidad de recursos. Esto dado que el mayor porcentaje de la venta de los predios se efectuó al inicio del programa, a menores precios de valores de suelo, lo que implicó una baja tasa de retorno de la inversión realizada.

---

<sup>45</sup> Ídem.

### 3.4. Procesos Participativos

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID)<sup>46</sup> contempla como una componente fundamental en las actividades de la entidad, la formulación de procesos participativos.

Su estrategia comprende que la participación debe ser canalizada mediante mecanismos deliberativos, con capacidad de construir consensos, con grupo formalmente constituidos, en donde además se fortalece su doble función, en tanto debe estar orientada, por una parte en legitimar las intervenciones vinculadas la organismo internacional y por otra bajo el paradigma de que la participación es un elemento básico para dar sostenibilidad a las iniciativas.

En el caso del Centro Histórico de Lima, Perú, la Ordenanza N° 062<sup>47</sup> establece en su artículo N° 3 y en relación a la participación ciudadana que “La política de participación vecinal debe alentarse propiciando la correspondencia de las organizaciones de vecinos con sus barrios, promoviendo la intervención activa de los residentes en el Centro Histórico de Lima, en defensa de la calidad de vida y del patrimonio histórico, coordinando con los comerciantes ambulantes, su localización física actual y futura, así como el mejoramiento de las condiciones de venta y descontaminación. Bajo esta normativa deben promoverse actividades culturales vespertinas y durante los fines de semana, mejorando la seguridad y servicios como estacionamientos, baños y otros.”

---

<sup>46</sup> [http://www.scielo.org.ve/scielo.php?pid=S1315-95182008000300003&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.ve/scielo.php?pid=S1315-95182008000300003&script=sci_arttext) (Junio 2014).

<sup>47</sup> Disponible en [http://www.infodisperu.org/data/leyes/Ordenanza\\_N\\_062.pdf](http://www.infodisperu.org/data/leyes/Ordenanza_N_062.pdf) (Junio 2014)



Imagen 6. Iglesia de la Matriz – Barrio Puerto – Valparaíso

## CAPÍTULO 4

# UNA METODOLOGÍA PARA LA REGENERACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES

*El camino no es un método; esto debe quedar claro. El método es una técnica, un procedimiento para obtener el control del camino y lograr que sea viable.*

Jacques Derrida

### 4.1. El método para arribar a la metodología

Construir una metodología que opere de forma indicativa para llevar adelante procesos de regeneración urbana en áreas centrales, implicó un esfuerzo de sistematización y ordenamiento de algunas experiencias llevadas a cabo en los últimos años en Chile. Para ello se entrevistaron a una serie de profesionales y actores que han participado de dichos procesos. El resultado de tal sistematización se expresa mediante una serie de mapas cognitivos o esquemas mentales. En ellos se logró identificar y relacionar los conceptos implicados en un proceso de regeneración urbana.

A partir de la significación y representación cognitiva, se logró visualizar, de manera esquemática, la regeneración urbana como proceso.

Por último y teniendo como fundamento los pasos anteriores se aborda la propuesta metodológica propiamente tal, la que denomino “*Las 4C de la Regeneración Urbana*”.

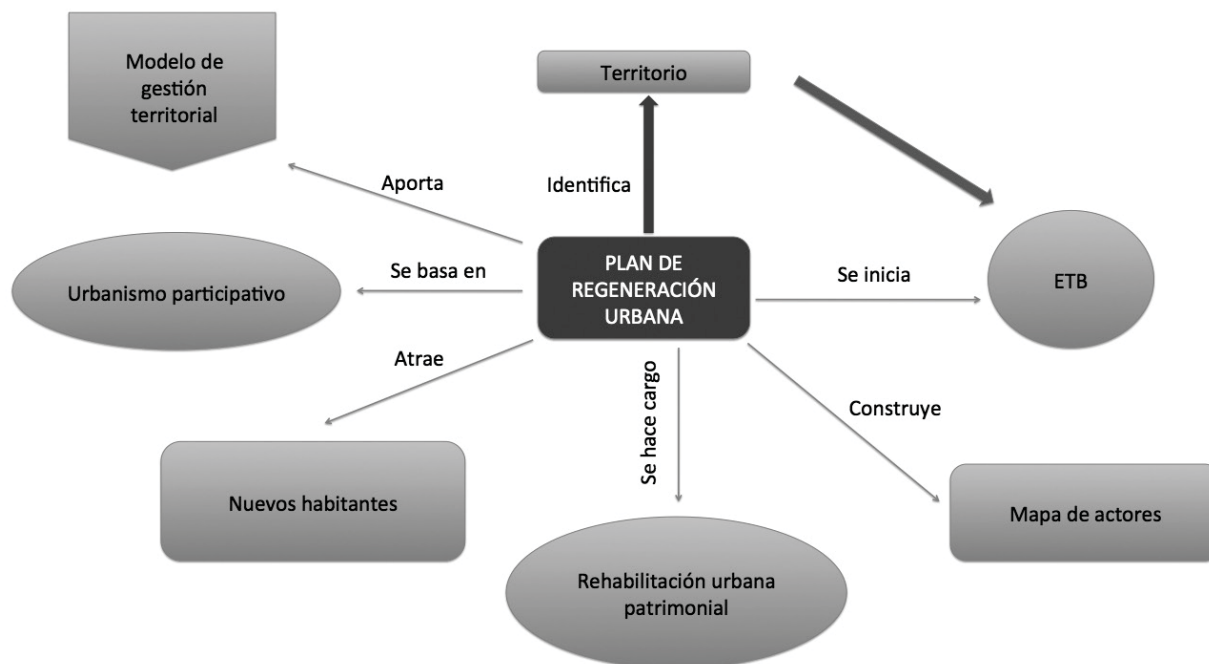
## 4.2. Esquemas mentales y mapas cognitivos

### Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / GENERAL

Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en un proceso de regeneración urbana de áreas centrales

Diagrama 2.

Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / GENERAL



En una primera aproximación se logran identificar siete (7) componentes en un proceso de regeneración urbana, los que a su vez se relacionan con otros tantos dispositivos. Estos son:

**Territorio:** Espacio delimitado donde se aplicará el Plan de Regeneración Urbana

**Estudio Técnico de Base:** Instrumento mediante el cual se logra conocer las principales características urbanas y sociodemográficas del territorio de intervención.

**Mapa de Actores:** Instrumento que permite conocer a los actores socialmente validados y las relaciones entre ellos

**Rehabilitación urbana patrimonial:** Puesta en valor de los elementos urbanos con valor patrimonial e identitario del área de intervención

**Nuevos habitantes:** Resignificación del lugar que posibilita la llegada de nuevos habitantes al territorio intervenido.

**Urbanismo participativo:** Metodología que potencia y valida el proceso de regeneración urbana

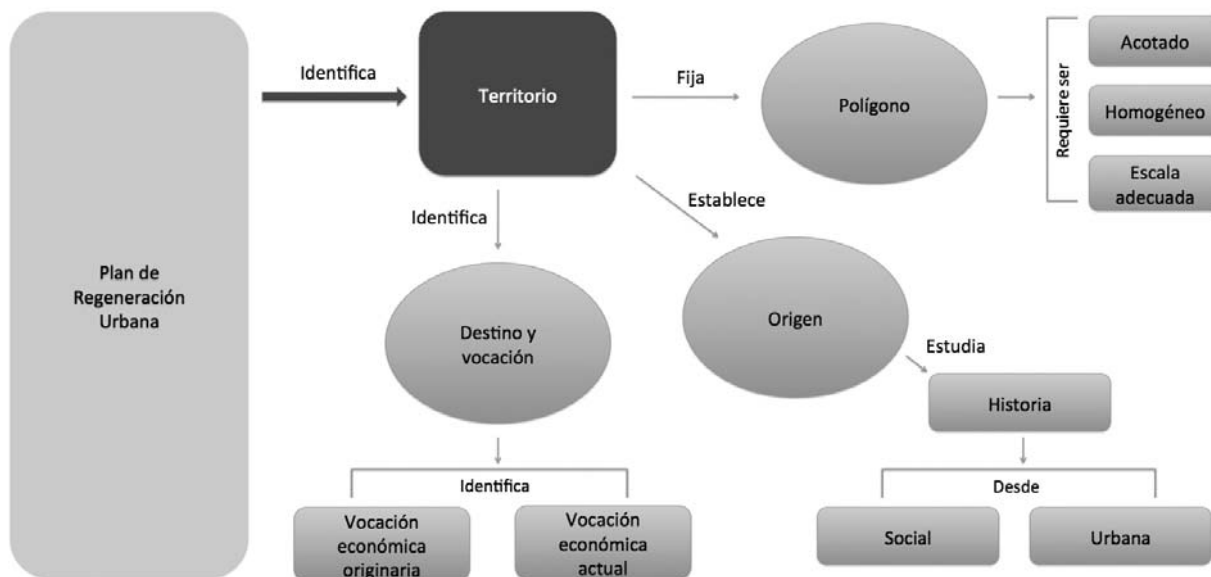
**Modelo de gestión territorial:** Instrumento e institucionalidad que dirige y coordina el Plan de regeneración urbana.

## Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / TERRITORIO

Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes a la hora de identificar el Territorio donde se desarrollará la intervención y regeneración urbana.

### Diagrama 3

Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / TERRITORIO



**Polígono:** Área de intervención, ésta debe ser acotada, homogénea y de una escala adecuada

**Origen:** Identifica la historia del lugar, tanto en su aspecto social como urbano

**Destino y vocación:** El origen está relacionado al destino o vocación económica del territorio. Identifica la vocación económica del origen y la vocación económica actual

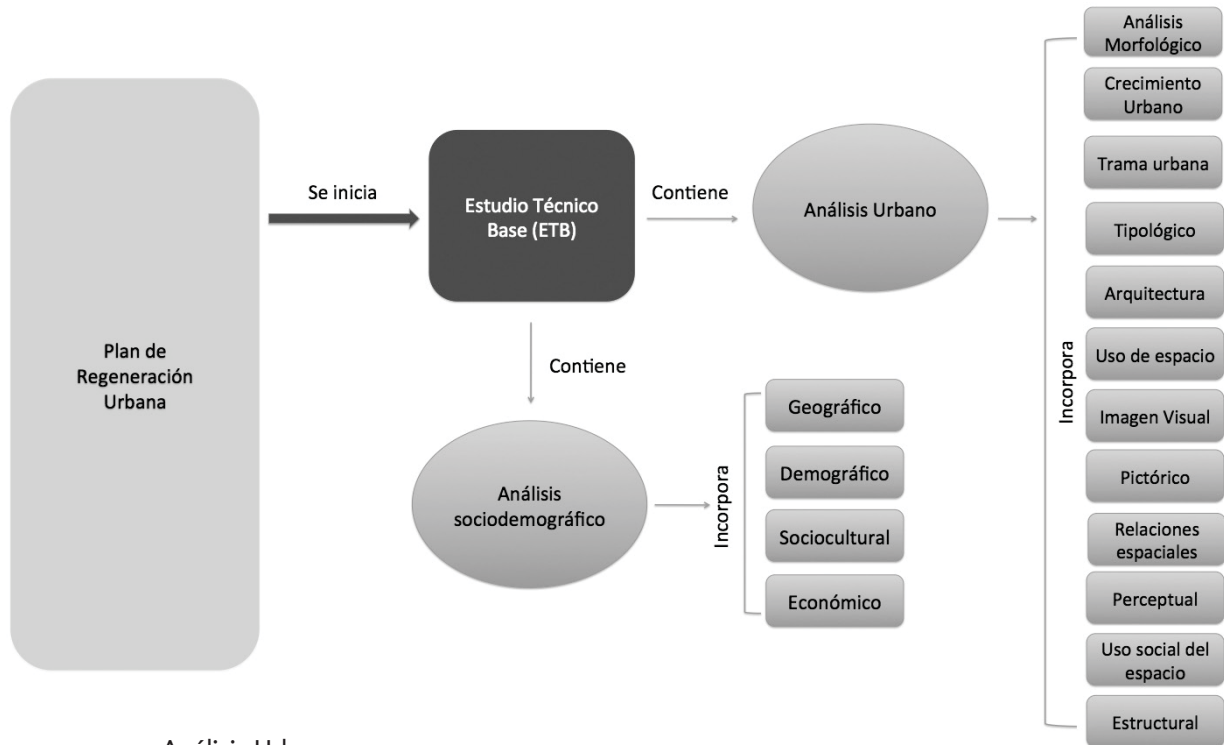


## Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / ESTUDIO TÉCNICO BASE

Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la elaboración de un Estudio Técnico Base

Diagrama 4

Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / ESTUDIO TÉCNICO BASE



**Análisis Urbano:**

**Análisis Morfológico:** Implica conocer cómo se agrupan los edificios en función o no a una red de comunicaciones.

**Análisis del crecimiento urbano:** Trata sobre las características que propician la extensión y densificación.

**Análisis de la trama del espacio urbano:** Determina las relaciones entre la manzana y el lote. Así como también entre lo construido y la red vial.

**Análisis tipológico:** Determina las categorías de edificios, agrupándolos por familias en función de criterios de: anchura, altura, ordenación, distribución, relación con la calle, etc. y tratar de obtener el tipo para cada familia e ilustrarlo con un ejemplo tipo. Determina las variaciones de tipo, las leyes de paso de un tipo a otro. Establece la correspondencia entre tipo y uso. Si se establece consenso en la historia se determina un tipo consagrado. Identifica los prototipos en la historia y descubre la presencia de arquetipos.

**Análisis de los elementos arquitectónicos:** En este análisis se identifica las características de las edificaciones que tengan valor en la definición del espacio urbano y se analiza estructuralmente los elementos que lo conforman. Vitruvio, expone las consideraciones que se deben tener al diseñar los edificios particulares, y los edificios públicos. Las recomendaciones y sugerencias se presentan en función a la idea de la individualidad del edificio, analizándolo como si cada uno de ellos fuera una unidad, un universo, donde la comunicación con su entorno corresponde a un propósito individual, especial.

**Análisis referido al uso del espacio:** En este tipo de análisis se procede a identificar ¿cómo se usa el espacio? y se registra estructuralmente y en forma sistémica aquellos elementos que son percibidos por el usuario de manera evidente.

**Análisis de la imagen visual en recorrido:** Se puede partir de una relación de elementos a tomar en consideración como la siguiente, pero siempre las características específicas de los espacios son las que deben determinarlos: Recorridos o Sendas, Nodos, Hitos, Sectores o Barrios, y Bordes o Límites.

**Análisis Pictórico:** Este tipo de análisis toma en consideración "la impresión visual en recorrido", al realizar el análisis pictórico a la imagen urbana estamos aplicando estos criterios a la secuencia de imágenes que se percibe, a modo de una película en donde los eventos espaciales se analizan como una secuencia de cuadros.

**Análisis de las relaciones espaciales:** En este análisis tomamos en consideración que existe un arte de las relaciones, así como existe un arte de la arquitectura. Su propósito es el de considerar a todos los elementos que participan en la creación del medio ambiente, y manejarlos de modo que se libere el drama espacial urbano. Los principales elementos de este tipo de

análisis son: La dirección óptica. La coordinación óptica. Y la relación del lugar.

**Análisis perceptual:** La imagen urbana es producto de un proceso perceptual múltiple de fenómenos sensoriales. Los fenómenos sensoriales se refieren a lo que se puede percibir de las cosas por los sentidos. Los Conceptos más utilizados en este análisis son: Forma y Espacio, y Estructura Visual.

**Análisis del uso social del espacio:** El uso social del espacio es una categoría de análisis empleada en el análisis urbano que comprende a su vez el estudio de fuerzas urbanas: económica, social y política, y que influye directamente en la estructura urbana y en la organización espacial de los usos del suelo.

**Análisis estructural:** Implica reconocer las características estructurales del espacio urbano. Reconocer los elementos básicos las actividades urbanas. Las actividades son de dos tipos: "dentro de sitios" y "entre sitios". Las primeras se refieren a actividades localizadas- industriales, comerciales, recreacionales y residenciales-, las segundas se refieren a flujos de todo tipo que se dan entre actividades "dentro de sitios"- de información, dinero, gente o mercancías.

### **Análisis Sociodemográfico**

**Análisis geográfico:** se refiere al número de localidades, tamaño de la localidad y densidad de población, esta característica ha sido de gran utilidad analítica al permitir conocer el uso de la frontera opcionales para la diferenciación rural-urbano conforme al numero de habitantes.

**Análisis demográfico:** se refiere a la edad, sexo, lugar de nacimiento, y lugar de residencia , estado civil, número de hijos, nacidos vivos sobrevivientes, la estructura de edad y sexo constituye de manera directa en diversos procesos sociales y económicos.

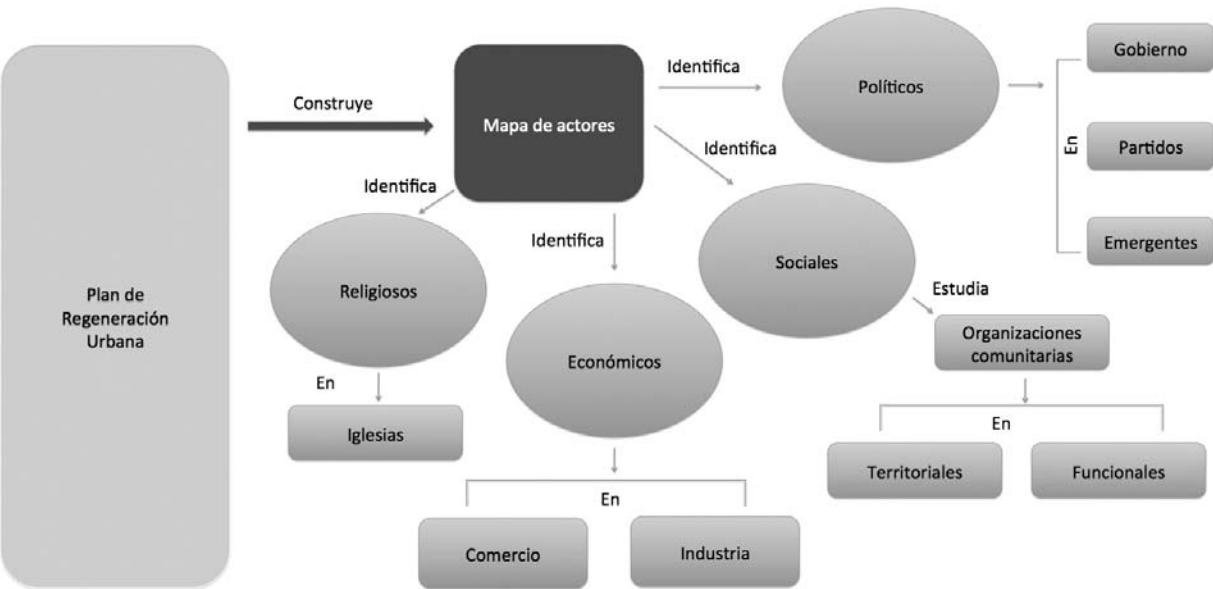
**Análisis sociocultural:** se refiere al grado de alfabetización, nivel educativo, religión, y la lengua o dialecto que habla la población, las características educativas de la población son difundidas mediante las variables de alfabetización, asistencia escolar y nivel de instrucción.

**Análisis económico:** se refiere a la población económicamente activa, rama de actividad económica, ocupación principal, posición en el trabajo, hora trabajadas e ingresos.

# Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / MAPA DE ACTORES

Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la construcción de un mapa de actores

Diagrama 5  
Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / MAPA DE ACTORES



Se precisa identificar a los actores políticos, sociales, económicos y religiosos con influencia en el territorio.

**Actores Políticos:** Identificar a los actores institucionales: gobierno local, provincial, regional y nacional que están relacionados o con influencia en el proceso.

**Actores sociales:** Identificar a los actores principales en las organizaciones comunitarias, ya sean de carácter territorial o funcional.

**Actores económicos:** Identificar a los principales dirigentes del comercio local y de la industria presentes o no en el territorio, pero que podrían coadyuvar en el proceso.

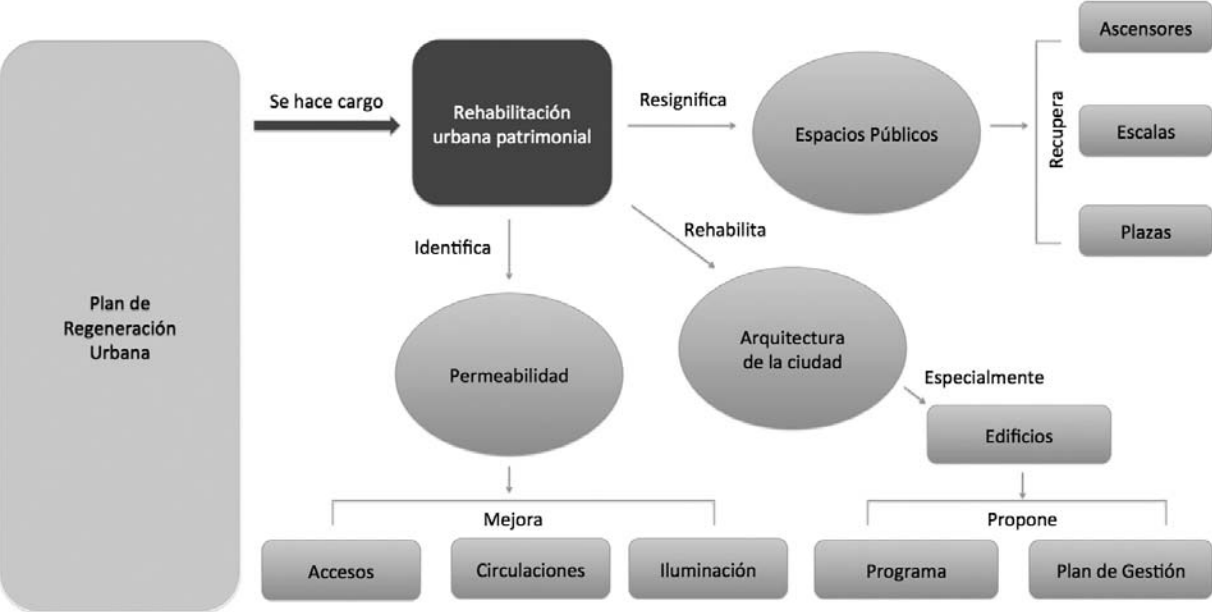
**Actores Religiosos:** Identificar a las iglesias presente en el territorio y a sus liderazgos.

Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / REHABILITACIÓN URBANA PATRIMONIAL

Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la elaboración de un Plan de Rehabilitación Patrimonial.

Diagrama 6

Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / REHABILITACIÓN URBANA PATRIMONIAL



Se identifican tres componentes:

**Espacios Públicos:** Todo proceso de Rehabilitación Patrimonial debe considerar una fuerte intervención en Espacios Públicos, para ello es fundamental la identificación de los espacios significantes y los potenciales lugares a ser resignificados. A modo de ejemplo, se debe promover la intervención en Escalas, Plazas, Ascensores y/o cualquier lugar que sea percibido como espacio público.

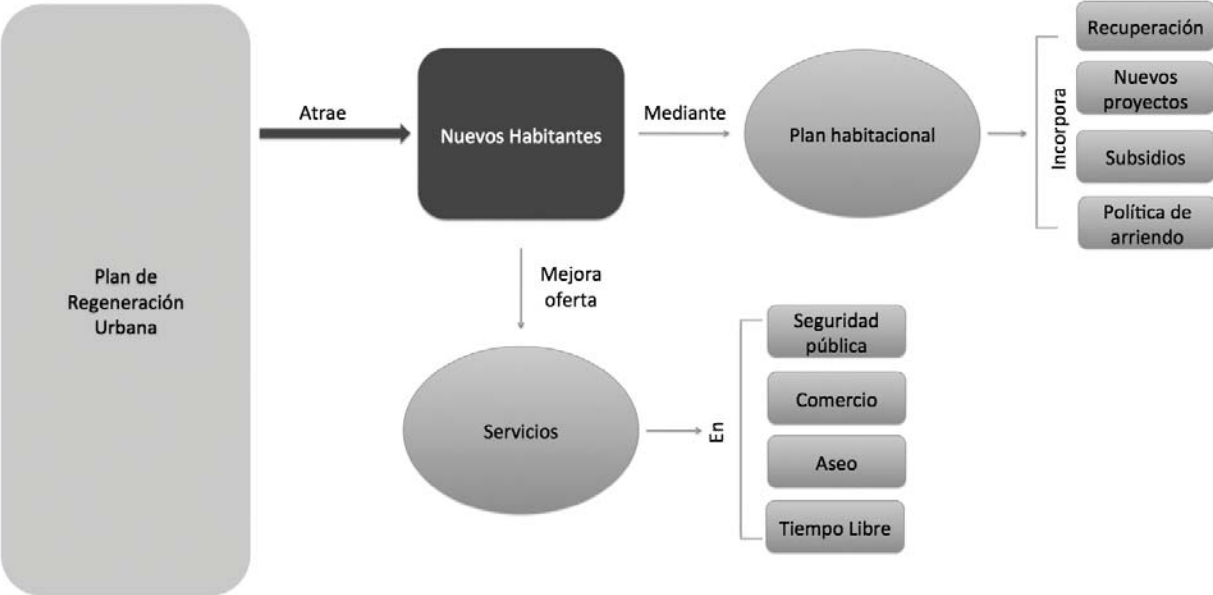
**Arquitectura de la ciudad:** Los centros urbanos tienden a coincidir con los espacios de mayor valor arquitectónico y, en consecuencia, de mayor valor patrimonial de la ciudad. Por ello un Plan de regeneración urbana debe incorporar la rehabilitación de Edificios con valor patrimonial. Sin embargo dicha intervención debe considerar una relectura del programa asociado a la edificación y sus posibles modificaciones. Asimismo, es fundamental incorporar a la rehabilitación un programa de gestión del bien inmueble recuperado

**Permeabilidad:** Incorporar planes específicos para mejorar los accesos y las circulaciones en el polígono de intervención. De igual manera, habrá que tener presente la iluminación del lugar.

# Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / NUEVOS HABITANTES

Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes para atraer nuevos habitantes al territorio.

Diagrama 7  
Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / NUEVOS HABITANTES





Todo proceso de regeneración urbana debe incorporar una política para el repoblamiento de las áreas urbanas centrales. No se trata de expulsar a los residentes históricos, sino de atraer a nuevos habitantes que enriquezcan la diversidad e integración social.

Para ello se debe recurrir a:

**Plan habitacional:** Dotar de viviendas a los antiguos y nuevos habitantes, mediante procesos de rehabilitación de edificios, el incentivo a nuevos proyectos y el aporte del Estado mediante subsidios a la compra y al arriendo de viviendas.

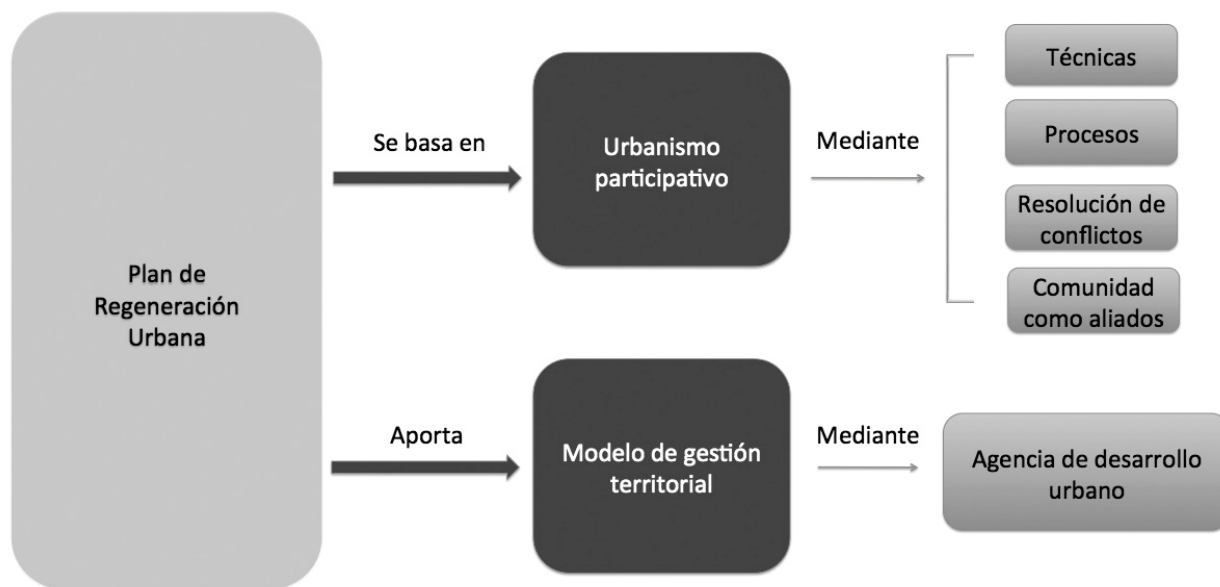
**Servicios:** Mediante una acción multisectorial incorporar un plan para dotar de más y mejores servicios a los residentes y visitantes. Cumplen una función crítica los servicios de seguridad pública, comercio, Aseo y uso del tiempo libre.

## Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / URBANISMO PARTICIPATIVO – MODELO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la metodología para el trabajo comunitario participativo y el modelo de gestión territorial.

### Diagrama 8

Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / Urbanismo Participativo – MODELO DE GESTIÓN TERRITORIAL



- El urbanismo participativo como eje de todo proceso de regeneración urbana requiere de la aplicación de técnicas específicas que permitan la vinculación de la comunidad con el proyecto de intervención territorial. Dicha participación debe estar presente en todas las etapas contempladas en el modelo de intervención.

En consecuencia la participación debe ser considerada como un proceso que posibilita la resolución y gestión de conflictos, así como la posibilidad de contar con una comunidad aliada y empoderada.

- La regeneración urbana de áreas centrales debe aportar a la comunidad un modelo de gestión que viabilice la sustentabilidad de la intervención. Para ello, es preciso la conformación de una institucionalidad que se dedique exclusivamente al diseño y ejecución del proyecto, incorporando a los actores sociales y garantizando la continuidad del proceso más allá de los cambios políticos en la administración local, regional o nacional.

La forma jurídica que adopte será aquella que mejor garantice el cumplimiento eficaz del plan de regeneración urbana. En todo caso, siempre será importante concordar las voluntades tanto del sector público como del privado.

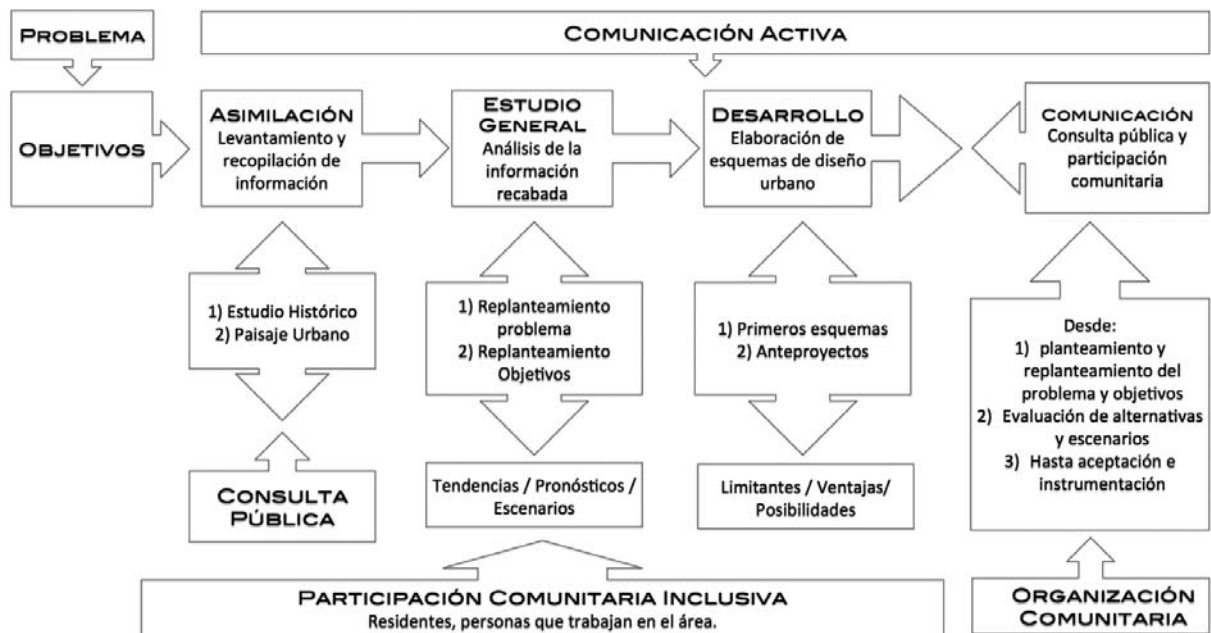
### 4.3. La regeneración urbana de áreas centrales como proceso

Del análisis de las representaciones mentales se logró comprender la regeneración urbana como un proceso dinámico que se inicia con la constatación de un problema y con la operacionalización de objetivos que posibilitan abordar y resolver, de manera integral, dicho problema.

Como ejes transversales del sistema se releva como prioritaria la participación de la comunidad y un adecuado y pertinente proceso comunicativo.

Diagrama 9. Procesos

Esquema integral de los procesos de regeneración urbana en áreas centrales



Consulta Pública: Todo el proceso estará enmarcado en un contexto de participación comunitaria. Para ello se elaborarán los instrumentos adecuados que garanticen dicha participación.

La participación comunitaria se potencia en tres momentos de la intervención:

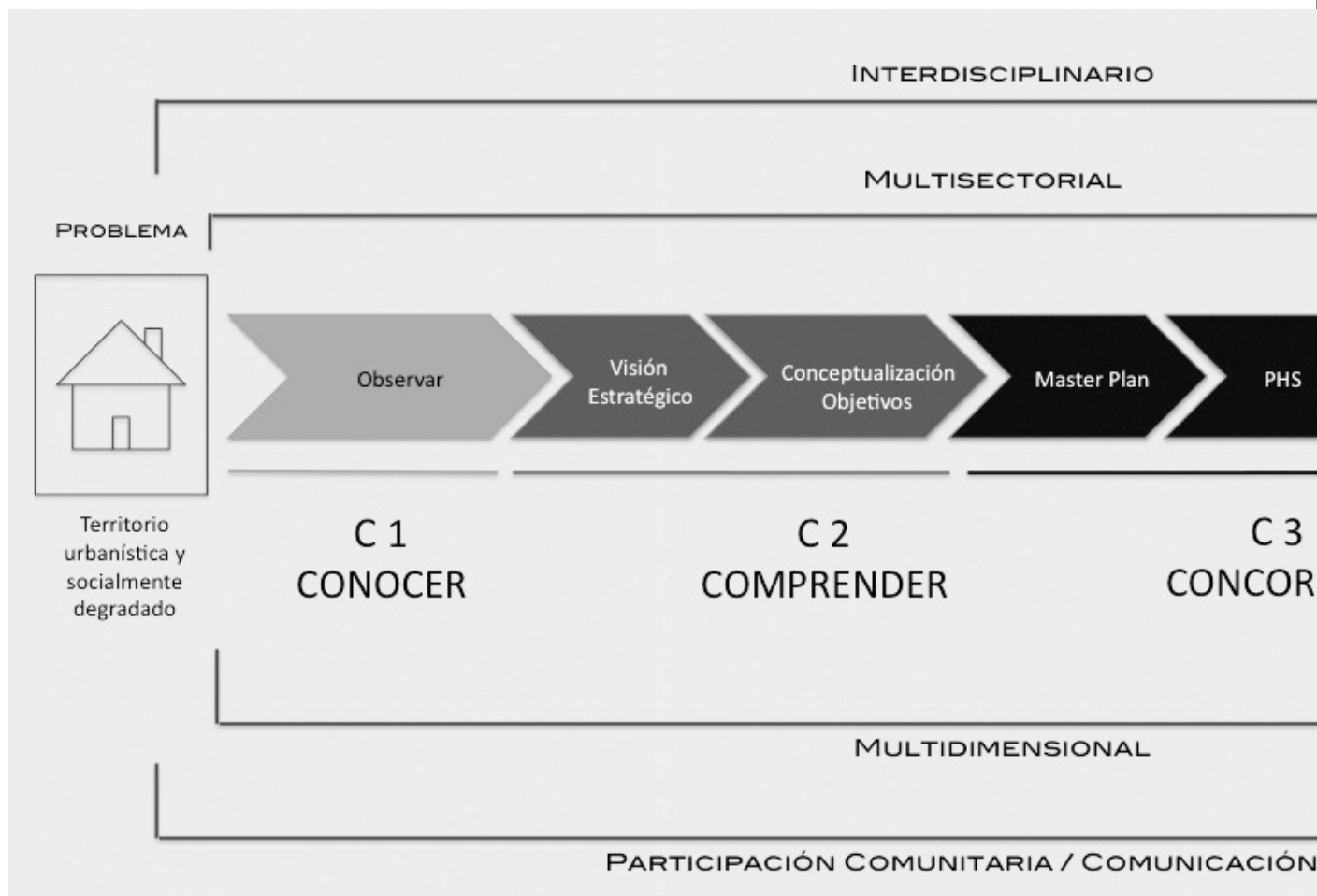
- 1) **Estudio Histórico y construcción de la imagen urbana:** En esta etapa es importante tener en cuenta que el resultado de la participación no deben ser considerado como una receta instantánea ni como una imposición, sino como referencias para el desarrollo de ideas innovadoras.
- 2) **Definición de objetivos y elaboración del Plan Maestro:** Tener en consideración que la participación se da en el contexto de un Plan de Regeneración Urbana, por la tanto la participación debe estar orientada hacia dicho objetivo y no distraerse en problemáticas que escapan a la estrategia de intervención.
- 3) **Ejecución y seguimiento del Plan Maestro:** Una vez aprobado el Plan Maestro se deberá establecer un procedimiento donde la comunidad pueda hacerse parte del seguimiento y control del Plan de Regeneración Urbana.

#### 4.4. Metodología. Las 4C para la regeneración de áreas urbanas centrales

El modelo propuesto es el resultante de la evaluación y sistematización de las experiencias analizadas; tanto mediante las entrevistas realizadas a profesionales y dirigentes que han participa-

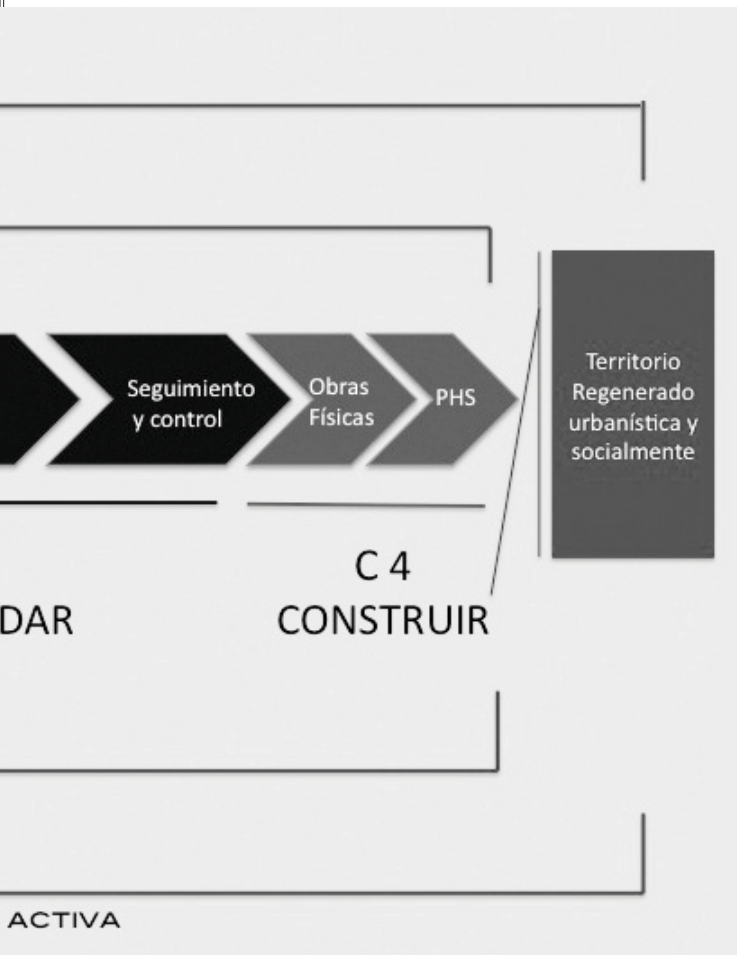
*Diagrama 10. Metodología*

Las 4C para la regeneración de áreas urbanas centrales



do de proyectos de recuperación urbana, como de los análisis efectuados a los tres proyectos de intervención urbana realizadas en el Continente y que fueron expuestas en el capítulo 3.

Las 4C de la regeneración urbana busca aportar un método general para abordar procesos de regeneración urbana en áreas centrales, método que debe ser adaptado a cada territorio y a cada intervención concreta:



C<sub>1</sub>

Conocer: Etapa inicial que se funda en la observación.

C<sub>2</sub>

Comprender: Etapa donde se construye una visión estratégica del territorio, se conceptualizan y operacionalizan los objetivos de la intervención.

C<sub>3</sub>

Concordar: Etapa de validación y legitimación de la intervención territorial. Dicho proceso debe ser aceptado, tanto por la comunidad como por los agentes públicos y privados involucrados y su alcance va desde la formulación y reformulación del problema y los objetivos hasta la aceptación del Plan Maestro en sus dos componentes: Plan de Habilitación Social y Plan de Obras.

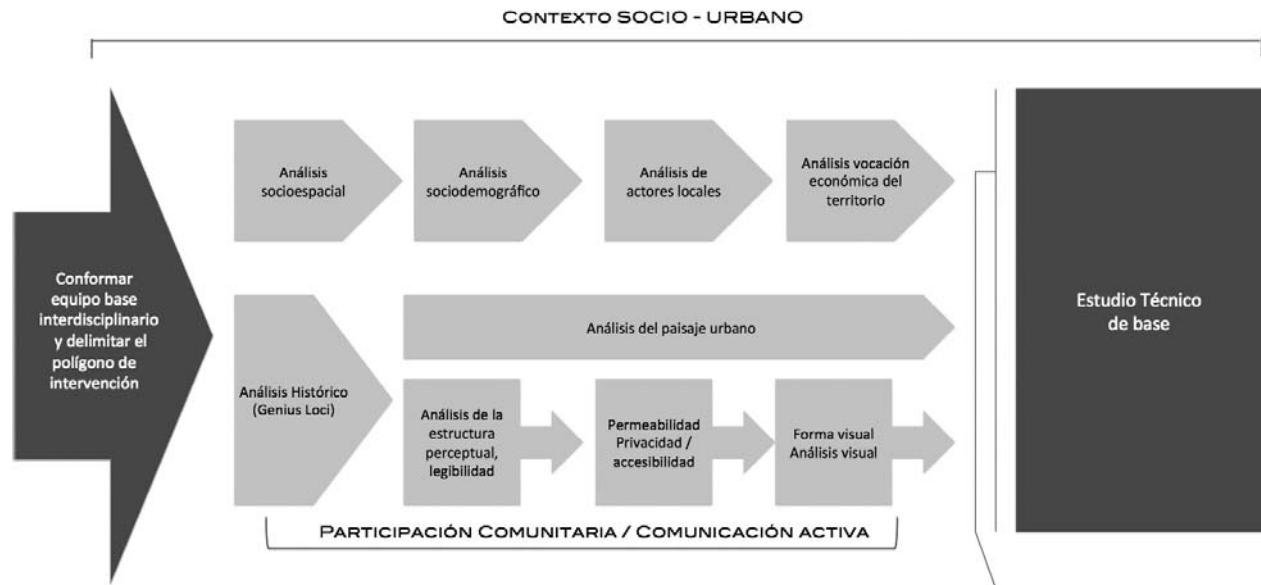
C<sub>4</sub>

Construir: Etapa de ejecución del Plan Maestro, tanto en su parte de obras físicas como en su Plan de Habilitación Social.

C<sub>1</sub>  
CONOCER

Proceso de identificación y delimitación socio – urbano (habitante y contexto urbano)

Diagrama 11. C<sub>1</sub> / CONOCER





- Equipo multidisciplinario
- Delimitación polígono de intervención
- Análisis socioespacial: Análisis sociodemográfico – Análisis de actores – Análisis vocación del territorio
- Análisis Histórico (Genius Loci)
- Análisis urbano
- Análisis del paisaje urbano
- Estudio Técnico Base

## C<sub>2</sub> COMPRENDER

Proceso de identificación y elaboración de una línea estratégica de intervención urbana y social pertinente al territorio

Diagrama 12. C<sub>2</sub> / COMPRENDER

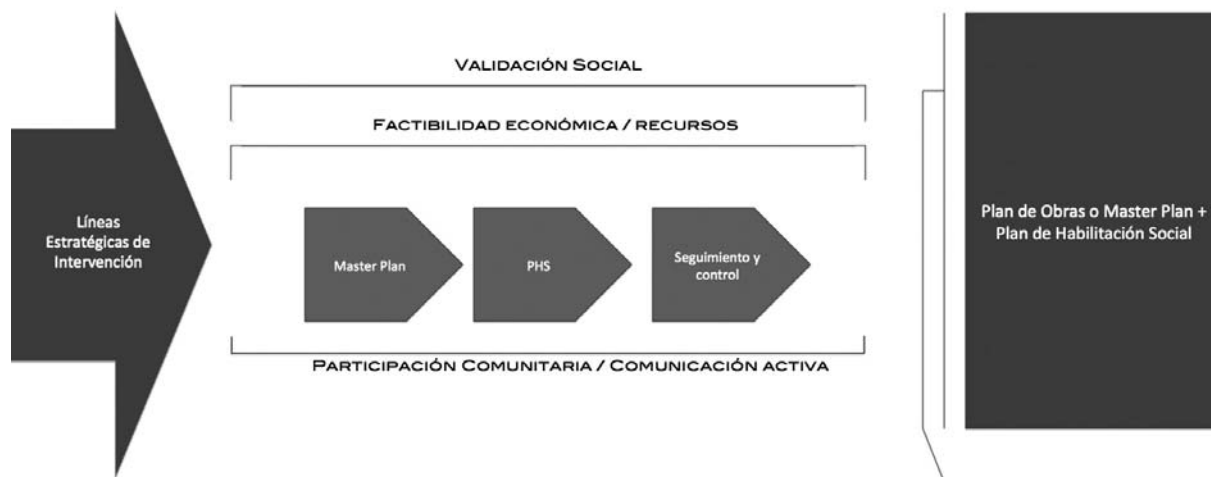


- Institucionalidad: Equipo base multidisciplinar + Consultor + Municipio + Gobierno Central + Privados / Agencia – Gerencia – Corporación
- Pasar de una Visión Estratégica a Líneas estratégicas de intervención

C<sub>3</sub>  
CONCORDAR

Proceso de validar Plan de obras y Plan de intervención social con la comunidad que habita el territorio

Diagrama 13. C<sub>3</sub> / CONCORDAR



- Pasar de unas líneas estratégicas de intervención a un Master Plan + Plan de habilitación social concordado con la comunidad mediante procesos de participación comunitaria.

C<sub>4</sub>

## CONSTRUIR

Proceso mediante el cual se ejecuta y evalúa el Plan de obras y el Plan de intervención social

Diagrama 14. C<sub>4</sub> / CONSTRUIR



- Ejecución del Master Plan, tanto en su componente de obras como en su Plan de habitación social.
- Obra de arranque o generadora de confianza: Iniciar el proceso de intervención con la ejecución de una obra de arranque o generadora de confianzas, previamente concordada con la comunidad.
- Evaluación y seguimiento.



Imagen 7. Edificio Astoreca – Barrio Puerto – Valparaíso



## CONCLUSIONES

A partir de la aplicación de una metodología evaluativa se pudo concluir que en Chile no se ha realizado un esfuerzo por sistematizar procesos de intervención urbana y que ello ha significado un estancamiento y pérdida de sinergias positivas a la hora de enfrentar nuevos procesos de intervención urbana. A ello habrá que agregar que, desde el Estado, la evaluación de las Políticas Públicas se encuentra en un estado inicial muy débil y centrado en la evaluación formal de las mismas.

Ello impide aprender de las experiencias, corregir errores y destacar los aciertos.

En el área de la regeneración urbana el estado de las cosas no varía sustancialmente. Es por ello que la investigación realizada se propuso como objetivos identificar los alcances y complejidades de las que debe hacerse cargo una intervención para la regeneración de áreas urbanas centrales y establecer los fundamentos que posibilitan una regeneración integral de los centros urbanos deteriorados, objetivos alcanzados de manera satisfactoria en el decurso de la investigación.

Por último, y coherente con la hipótesis inicial se pudo construir un modelo de intervención territorial que se hace cargo de toda la complejidad de la intervención en áreas urbanas centrales y que puede constituirse en una metodología para la intervención territorial.

**A modo de recomendaciones finales.**

Del estudio realizado se desprenden una serie de investigaciones posibles; entre ellas:

- imagen urbana y resignificación de las áreas centrales
- alcance de la participación ciudadana en procesos de regeneración urbana
- modelos institucionales para la regeneración urbana,
- gentrificación y regeneración urbana en áreas centrales
- densificación y regeneración urbana
- sustentabilidad de áreas urbanas centrales
- rehabilitación patrimonial y puesta en valor de áreas deterioradas.

Sin embargo, se propone aplicar el modelo propuesto a un territorio específico, lo que posibilitaría la continuación del estudio, pasando de una fase teórica a una de campo, siguiendo con la tradición metodológica de los modelos de investigación acción.





Imagen 8. Parroquianos – Bar Liberty – Barrio Puerto – Valparaíso



## BIBLIOGRAFÍA

- ALEXANDER, Christopher; (1978), *Urbanismo y participación*. Editorial Gustavo Gili. Barcelona.
- ARANTES, Otilia.; (2000), "Uma estratégia fatal. A cultura nas novas gestões urbanas", en ARANTES, VAINER y MARICATO, *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Editora Vozes. Petrópolis.
- ASCHER, F.; (1998), *Metápolis, la ciudad virtual*, En Revista Astrágalo, Cultura de la arquitectura y de la ciudad, 9, julio. Universitat Politècnica de València. Valencia.
- AUGÉ, Marc; (2000), *Los no lugares: Espacios del anonimato*. Gedisa, Barcelona.
- AUGÉ, Marc; (2003), *El tiempo en ruinas*. Gedisa, Barcelona.
- BENJAMÍN, Walter; (1973), *Experiencia y pobreza*, en Discursos interrumpidos. Taurus, Madrid
- BORJA, J.; CASTELLS, M.; (1998), *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus. Madrid.
- BUZAI, Gustavo; (2003), *Mapas Sociales Urbanos*. Lugar Editorial, Buenos Aires.
- CALVINO, Ítalo; (1995), *Las ciudades invisibles*. Siruela, Madrid.
- CAPEL, Horacio; (1975), *La definición de lo urbano*. Estudios Geográficos, 1975 n° 138.
- CARRIÓN, Fernando; (1991), *La investigación urbana en América Latina. Una aproximación*. En Nueva Sociedad 114, Julio – Agosto, Caracas.

- CARRIÓN, Fernando; HANLEY, Lisa (eds); (2005), *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable*. FLACSO - WWICS – USAID, Quito.
- CASTELLS, M.; (1981), *Crisis urbana y cambio social*. Siglo XXI. Madrid
- CASTELLS, Manuel; (1971), *Problemas de investigación en sociología urbana*. Siglo XXI, Madrid.
- CASTELLS, Manuel; (1998), *La sociología urbana en la sociedad de redes: de regreso al futuro*. Editado por Barry Wellman, California.
- CASTELLS, Manuel; (1999), *Globalización, identidad y Estado en América Latina*. PNUD, Santiago de Chile.
- CASTELLS, Manuel; (2002), *La era de la Información. El Poder de la Identidad*. Volumen II, Alianza Editorial, Madrid.
- CHAVEZ-TAFUR, Jorge (2006) *Aprender de la experiencia. Una metodología para la sistematización*, Perú: Asociación ETC Andes / Fundación ILEIA, Lima.
- CHOAY, Françoise; (1970), *El Urbanismo, Utopías y realidades*. Lumen, Barcelona.
- CHUECA GOITIA, Fernando; (2007), *Breve historia del urbanismo*. Alianza, Madrid.
- CLAVAL, Paul; (1999) *La geografía cultural*. Eudeba, Buenos Aires.
- DAVIS, Mike; (2007), *Ciudades muertas. Ecología, catástrofe y revuelta*. Traficantes de sueño, Madrid.
- DE CERTEAU, M (1996). *La invención de lo cotidiano I*. Artes de hacer, Universidad Iberoamericana: México DF, México.
- DE COULANGES, Fustel (1998). *La ciudad antigua; estudio sobre el culto, el derecho y las instituciones de Grecia y Roma*. Porrúa, México.
- DE MATTOS, C., RIFFO, L. YÁÑEZ, G., y SALAS, X. (2005). *Reestructuración del mercado metropolitano de trabajo y cambios socioterritoriales en el Gran Santiago*. IEUT - PUC – INE: Santiago, Chile.
- DE MATTOS, C. (2006). "Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas". En: Lemos, A., Arroyo, M., y Silveira, M. (eds.). *América Latina: cidade, campo e turismo*. CLACSO: Sao Paulo, Brasil.

- DEMATTEIS, G. (1998). "Suburbanización y periurbanización". En, MONCLÚS, F. (editor). *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. CCCB: Barcelona, España.
- DEMATTEIS, G.; (1984), *La metafora della terra*, Feltrinelli. Milán.
- DI MEO, G. (1999). *Géographies tranquilles du quotidien: une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales*. Cahiers de géographie du Québec, vol. 43, n°118, 75-93
- DONZELOT, J. (2004). *La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification*. Revista Esprit n. 303.
- DURKHEIM, Emille; (2001), *La división social del trabajo*. AKAL: Madrid, España.
- ENGELS, Federico; (1974), *El problema de la vivienda y las grandes ciudades*. Editorial Gustavo Gil, Barcelona.
- FOUCAULT, Michel; (1976), *Vigilar y castigar. Nacimiento de la prisión. Siglo XXI*, México.
- FOUCAULT, Michel; (2006), *Seguridad, territorio, población*. Fondo de Cultura Económica, Argentina.
- FRISBY, David; (1990), *Georg Simmel*. FCE, México.
- GARCÍA CANCLINI, Néstor; (2005), *Imaginario Urbanos*. Eudeba, Buenos Aires.
- GERMANI, Gino (comp.); (1976), *Urbanización, desarrollo y modernización*. Paidós, Buenos Aires.
- GOODMAN, Robert; (1977), *Después de los urbanistas: que?*. Editorial Blume, Madrid.
- GORELIK, Adrian; (2002), *Ciudad, urbanística y Pensamiento Social*. Paidós, Buenos Aires.
- HARDOY, Jorge Enrique; (1972), *Las ciudades en América Latina. Seis ensayos sobre la urbanización contemporánea*. Paidós, Buenos Aires.
- HARDOY, Jorge Enrique; SCHAEDEI, Richard; (1968), *El proceso de urbanización en las Américas desde sus orígenes hasta nuestros días*. Editorial del Instituto Di Tella, Buenos Aires.
- HARVEY, David; (1998), *La condición de la posmodernidad*. Amorrortu Editores, Argentina.
- INDOVINA, F. (ed.); (1990), *La città diffusa*. DAEST-IUAV. Venecia.
- JACOBS, Allan; (1996), *Grandes Calles*. Editorial Reviews, San Francisco.

- JACOBS, Jane; (1968), *Muerte y vida en las grandes ciudades*. Península, Madrid.
- LINDÓN, A., y HIERNAX, D.; (2007), "Imaginario urbano desde América Latina, tradiciones y nuevas perspectivas". En, JULVE, R. y PATRICK, K. (editores). *Imaginario urbano en América Latina: urbanismos ciudadanos*. Fundación Antoni Tapies: Barcelona, España.
- LINDÓN, A.; (2009), *La construcción socioespacial de la ciudad: el sujeto cuerpo y el sujeto sentimiento*. En *Cuerpos, Emociones y Sociedad*, año 1, n°1, pp.6-20. Disponible on line en: <http://www.relaces.com.ar/index.php/relaces/article/view/4>
- LYNCH, Kevin; (2008), *La imagen de la ciudad*. Gustavo Gili, Barcelona.
- MÁRQUEZ, F. (2009). *Historia e identidades barriales del Gran Santiago: 1950-2000*. *Revista de Antropología Avá*, n°15.
- MUMFORD, Lewis; (1945), *La cultura de las ciudades*. Emecé, Buenos Aires.
- MUMFORD, Lewis; (1966), *La carretera y la ciudad*. Emecé, Buenos Aires.
- MUMFORD, Lewis; (2012), *La Ciudad en la Historia*. Pepita de Calabaza, España.
- NISBET, Robert; (1996), *La formación del pensamiento sociológico*. Amorrortu, Buenos Aires.
- PARK, Robert; BURGESS, Ernest; MCKENZIE, Roderick; (1999), *La città*. Edizioni di Comunità, Milán.
- PICÓ, J. y SERRA, I.; (2010), *La escuela de Chicago de Sociología*. Siglo XXI Editores: Madrid, España.
- PINCON, A. y PINCON-CHARLOT, M.; (2004), *Sociologie de París*. La Decouverte: Paris, France.
- ROSSI, Aldo; (1986), *La Arquitectura de la Ciudad*. Gustavo Gili, Barcelona.
- SASSEN, S.; (2007), *Sociología de la globalización*. Katz: Buenos Aires, Argentina.
- SECCHI, Bernardo; (1989), *Un progetto per l'urbanistica*. Einaudi, Torino 1989
- SJOBORG, Gideon; (1982), "Origen y evolución de las ciudades" en VV.AA. *La ciudad*. Alianza Editorial, cuarta edición. Madrid.
- SENNETT, Richard; (1997), *Carne y piedra. El cuerpo y la ciudad en la civilización occidental*. Alianza, Madrid.

- SICA, Pablo; (1977), *La imagen de la ciudad. De Esparta a Las Vegas*. Gustavo Gili, Barcelona.
- SILVA, Armando; (1991), *Imaginario urbanos. Bogotá y San Pablo: cultura y comunicación urbana en América Latina*. Tercer Mundo Editores, Bogotá.
- SIMMEL, Georg; (1908), "Soziologie: Untersuchungen über die Formen der Vergesellschaftung". Traducción española: (1927), *Sociología: Estudios sobre las formas de socialización*. En Revista de Occidente. Madrid.
- SIMMEL, Georg; (2005), *La metrópolis y la vida mental*. En Revista Bifurcaciones n°4, primavera 2005. Disponible on line en: [http://www.bifurcaciones.cl/004/bifurcaciones\\_004\\_reserva.pdf](http://www.bifurcaciones.cl/004/bifurcaciones_004_reserva.pdf)
- SIMMEL, Georg; (1986) "Las grandes urbes y la vida del espíritu", en *El individuo y la libertad. Ensayos de crítica de la cultura*. Pepita de Calabaza, Barcelona.
- SOJA, Edward; (2008), *Postmetrópolis. Estudio crítico sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de sueño, Madrid.
- SUCHMAN, Edward (1967). *Evaluation Research: Principles and Practice in Public Service and Social Action Programs*. Harper and Row, New York.
- TAFURI, Manfredo; (1984), *La Esfera y el Laberinto. Vanguardia y arquitectura de Piranesi a los años '70*. Gustavo Gili, Barcelona.
- VENTURI, Robert; IZENOUR, Steven; SCOTT BROWN, Denise; (2013) *Aprendiendo de Las Vegas. El simbolismo olvidado de la forma arquitectónica*. Gustavo Gili, Barcelona.
- WEBER, Max; (1987), *La Ciudad*. La Piqueta, Madrid.
- WEBBER, Melvin; (1968), *The post-city age*. En Daedalus, Vol. 97, n°4. The Conscience of the City (Fall, 1968), pp. 1091-1110, The MIT Press on behalf of American Academy of Arts & Sciences.
- WIRTH, L.; (2005), El urbanismo como modo de vida. Revista Bifurcaciones n°2, otoño 2005. Disponible on line en: [http://www.bifurcaciones.cl/002/bifurcaciones\\_002\\_reserva.pdf](http://www.bifurcaciones.cl/002/bifurcaciones_002_reserva.pdf)





Imagen 9. Verdulería – Barrio Puerto – Valparaíso



# ÍNDICE DE IMÁGENES Y DIAGRAMAS

## IMÁGENES

Imagen 1.	Plaza Echaurren – Barrio Puerto – Valparaíso . . . . .	6
Imagen 2.	Calle Serrano – Barrio Puerto – Valparaíso. . . . .	12
Imagen 3.	Calle Almirante Riveros -Barrio Puerto – Valparaíso . . . . .	25
Imagen 4.	Rehabilitación edificio habitacional - calle Blanco – Barrio Puerto – Valparaíso . . .	48
Imagen 5.	Mercado Puerto – Barrio Puerto – Valparaíso . . . . .	57
Imagen 6.	Iglesia de la Matriz – Barrio Puerto – Valparaíso . . . . .	78
Imagen 7.	Edificio Astoreca – Barrio Puerto – Valparaíso . . . . .	103
Imagen 8.	Parroquianos – Bar Liberty – Barrio Puerto – Valparaíso . . . . .	107
Imagen 9.	Verdulería – Barrio Puerto – Valparaíso . . . . .	114

## DIAGRAMAS

Diagrama 1. La ciudad y sus relaciones El ser humano en la medida de la ciudad y la ciudad como medida del ser humano . . . . .	28
Diagrama 2. Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / General Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en un proceso de regeneración urbana de áreas centrales . . . . .	80
Diagrama 3. Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / Territorio Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes a la hora de identificar el Territorio donde se desarrollará la intervención y regeneración urbana . . . . .	82
Diagrama 4. Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / Estudio Técnico Base Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la elaboración de un Estudio Técnico Base . . . . .	83
Diagrama 5. Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / Mapa de Actores Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la construcción de un mapa de actores . . . . .	86
Diagrama 6. Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / Rehabilitación Urbana Patrimonial Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la elaboración de un Plan de Rehabilitación Patrimonial . . . . .	88
Diagrama 7. Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / Nuevos habitantes Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes para atraer nuevos habitantes al territorio . . . . .	90

Diagrama 8. Mapa conceptual procesos de regeneración urbana / Urbanismo Participativo – Modelo de gestión territorial	
Proceso cognitivo que identifica los componentes presentes en la metodología para el trabajo comunitario participativo y el modelo de gestión territorial . . . . .	92
Diagrama 9. Procesos	
Esquema integral de los proceso de regeneración urbana en áreas centrales . . . . .	94
Diagrama 10. Metodología	
Las 4C para la regeneración de áreas urbanas centrales . . . . .	96
Diagrama 11. C1 / CONOCER	
Proceso de identificación y delimitación socio – urbano (habitante y contexto urbano) . . . . .	98
Diagrama 12. C2 / COMPRENDER	
Proceso de identificación y elaboración de una línea estratégica de intervención urbana y social pertinente al territorio . . . . .	100
Diagrama 13. C3 / CONCORDAR	
Proceso de validar Plan de obras y Plan de intervención social con la comunidad que habita el territorio . . . . .	101
Diagrama 14. C4 / CONSTRUIR	
Proceso mediante el cual se ejecuta y evalúa el Plan de obras y el Plan de intervención social . . . . .	102

Proceso Editorial: Ediciones Universitarias de Valparaíso  
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso  
Impresión: Salesianos S.A.  
Fotografías: Marcelo Rodríguez Concha

Octubre 2015