

An aerial photograph of a city grid, likely Santiago de Cali, showing a dense network of streets and buildings. A river flows through the center, and there are several green spaces and parks interspersed within the urban layout. The text 'TGI II' is overlaid in the top left corner.

# TGI II

**Intervenciones Sostenibles a Escala  
de Manzana para el Centro Histórico  
de Santiago de Cali.**

Presentan

Alexander García Álvarez  
Jordy Arévalo Jiménez

Junio de 2022



Intervenciones sostenibles a escala de manzana para el Centro Histórico de Santiago de Cali.

**Presentado Por:**

Jhon Alexander García Álvarez

Jordy Arévalo Jiménez

**Tutor:**

Arq. Oscar Fernando Manrique Flórez Mg.

**Universidad Antonio Nariño**

Palmira, Valle

Junio de 2022

## CONTENIDO

Resumen: .....	1
Introducción. ....	3
1 Marco teórico. ....	4
El centro histórico de Cali como objeto de deseo .....	13
El deterioro de la centralidad histórica urbana. ....	15
1.1. El problema.....	17
1.2. Árbol de problemas. ....	22
1.3. Justificación. ....	23
1.4. Objetivo general. ....	27
1.5. Objetivos específicos.....	27
1.6. Hipótesis. ....	28
1.7. Pregunta de investigación.....	29
1.8 Ruta metodológica de investigación.....	29
1.9 Cronograma. ....	30
1.10 Modalidad de Trabajo de Grado.....	31
1.11 Relación con las líneas de investigación de la U.A.N. ....	31
2. Rehabilitación urbana de centros históricos.....	32
2.1 Estrategias de intervención en centros históricos. ....	33
2.1.1 El caso de Ciudad de México.....	34
2.1.2 El caso de León (España) y Puebla (México). ....	38
2.2. Estados del Arte.....	41
2.2.1 Pasaje Residencial en el barrio las cruces. ....	41
2.2.2 Museo Dos Coches, Lisboa.....	43
2.2.3 Revitalización de espacios subutilizados en el barrio El Vecino a través de la implantación de Co-housing Intergeneracional.....	45
2.3 Marco Normativo .....	49
2.3.1 El inicio de la planificación de Santiago de Cali.....	49
2.3.2 El plan piloto de Cali 1950 .....	51
2.3.3 Acuerdo Municipal 016 de 21 de abril de 1969.....	54
2.3.4 Acuerdo Municipal 069 de octubre de 2000, primer P.O.T.....	56
2.3.5 Segundo POT de Cali Acuerdo 373 de diciembre de 2014. ....	57
2.3.6 Plan Especial de Manejo y Protección 2015.....	59

3.	Necesidades para la renovación Urbana del Centro Histórico de Santiago de Cali.....	60
3.1	Transformación Urbana de Cali entre las primeras décadas del siglo XX.....	60
3.2	En centro histórico como núcleo de convergencia regional .....	62
3.3	Actividad, hacia la sostenibilidad del centro .....	64
3.4	Sistema ecológico, el centro histórico y su relación paisajística contextual .....	65
3.5	Un centro con potencial de crecimiento inmobiliario y turístico .....	68
3.6	Dinámicas urbanas contextuales con influencia en el centro histórico .....	68
3.6.1	El Borde del Rio Cali, un límite antrópico .....	69
3.6.2	El centro histórico como núcleo cultural de la ciudad.....	70
4.2.	La tipología histórica del patio, una oportunidad de re interpretar su significado y dar lugar a la memoria. ....	73
6.	Propuesta urbana a escala de sector .....	78
4.1	Selección de manzanas a Intervenir.....	80
4.2	Área a intervenir. ....	82
4.3	Estrategia de Intervención de manzana .....	86
4.4	Usos y Programa Arquitectónico.....	89
4.5	Volumetría final de la propuesta .....	90
	.....	90
5.	Propuesta Arquitectonica.....	91
	Referencias y fuentes bibliográficas .....	111

### **LISTADO DE IMÁGENES:**

Imagen 1	Plaza de Caicedo, a comienzos del siglo XX, fuente: Cali, ayer y hoy .....	7
Imagen 2	Iglesia la Merced y atrás Banco de occidente en el barrio la Merced .....	14
Imagen 3	Limite entre Casa ProArtes y vivienda Demolida.....	19
Imagen 4	Llenos y vacios zona La merced y Santa Rosa .....	20
Imagen 5	Perfiles de fachadas Calle 8 y Carrera 5 .....	21
Imagen 6	Parqueaderos Públicos sobre la carrera 6 .....	21
Imagen 7:	Estudio del centro de Cali 1937 .....	25
Imagen 8	Proyecto de Plaza de las Artes en el Centro Histórico de Sao Paulo .....	32
Imagen 9:	Zonas de Actuación y delimitación del centro histórico de Ciudad de México.....	34
Imagen 10	Visual Aérea del proyecto desarrollado .....	41
Imagen 11	Estrategias de emplazamiento .....	43
Imagen 12	Vista a nivel de peatón de la plaza .....	44
Imagen 13	Estrategias, programa y Articulación .....	45

Imagen 14 Visual general de la implantación del proyecto .....	46
Imagen 15 Estrategias de emplazamiento y programa.....	48
Imagen 16 Aspecto de un costado de lo que hoy es la plaza de Caicedo, fuente Archivo fílmico del Valle del Cauca .....	49
Imagen 17 Plano Regulador y de Ensanche, Karl Brunner (1947). Fuente: Archivo CITCE Universidad del Valle.....	51
Imagen 18 Plan Piloto de Cali. Plano general de zonificación propuesta. Fuente: Courtesy of the Frances Loeb Library, Harvard .....	54
Imagen 19 Modelo de crecimiento, acuerdo 016 de 1969 .....	55
Imagen 20 Modelo de Ordenamiento POT 2000, fuente DAPM.....	57
Imagen 21 Modelo de Ordenamiento POT 2014 .....	58
Imagen 22 Delimitación Centro Histórico Cali PEMP 2015 .....	60
Imagen 23 Análisis macro de relación del C.H con la ciudad. ....	80
Imagen 24 Manzanas con gran cantidad de espacios subutilizados.....	81
Imagen 25 Manzanas con predios deteriorados o abandonados. ....	82
Imagen 26 Predios liberados de manzanas a Intervenir .....	83
Imagen 27 Usos Propuestos por manzana.....	85
Imagen 28 Estrategia 1 y 2 Aplicadas en las 2 primeras manzanas .....	86
Imagen 29 Estrategia 3 de Fachadas preexistentes .....	88
Imagen 30 Estrategia 4 de conexión .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Imagen 31 Usos propuestos.....	89

**LISTADO DE FIGURAS:**

Figura 1 Árbol de Problemas .....	23
Figura 2 Árbol de Objetivos.....	27

**Resumen:**

El presente proyecto de grado nace desde la importancia que tiene para las ciudades su centralidad histórica urbana o “centro histórico” debido principalmente a la heterogeneidad de usos, la multiculturalidad étnica que a diario confluyen en el sector y su importante connotación histórica que sus espacios urbanos y artefactos arquitectónicos han tenido para el ciudadano y la memoria colectiva. Entendiendo su importancia, la ciudad Latino Americana ha venido sufriendo procesos de expansiones periféricas que han acelerado de manera insostenible el crecimiento urbano a lo largo del tiempo, y que afecta al deterioro de las zonas centrales.

En la actualidad el centro histórico de Santiago de Cali sufre de un deterioro físico, espacial y urbanístico lo que genera múltiples problemáticas para los habitantes de la ciudad y sus dinámicas urbanas, por este motivo es importante conocer las posibles soluciones que puedan mejorar la calidad de vida y la habitabilidad en zonas centrales, y conocer estrategias de intervención que permita una proyección urbano-arquitectónica sostenible, así como también identificar cuáles son los indicadores urbanos utilizados en otros casos de estudio que puedan ayudar a medir condiciones de habitabilidad urbana en el sector.

En Santiago de Cali, La migración poblacional hacia zonas periféricas y el nacimiento de nuevas centralidades ha generado un deterioro en físico, espacial y urbanístico en el centro histórico, que con el pasar de los años se ve reflejado en el abandono y en las transformaciones con impactos en muchos casos negativos, haciendo que el centro pierda su atractivo y vitalidad. Algunas intervenciones realizadas dentro de este sector no han tenido en cuenta su contexto patrimonial y la valoración de las edificaciones que existían antes de realizar las intervenciones, ocasionando un deterioro en su vocación de usos como lo son el residencial y el comercio cultural. Así como también destruyen parte de los valores patrimoniales que poseen dichas áreas y que con el tiempo resultan perdiendo su vocación convirtiéndose en parqueaderos, espacios subutilizados y/o en bodegas para locales comerciales. Por ende, en esta investigación se busca proyectar estrategias de intervención que permitan la durabilidad en el tiempo, la preservación y conservación de sus valores no solo arquitectónicos si no también culturales, regresando las dinámicas comerciales tradicionales de esta zona y retomando la vida y la vivienda en el Centro Histórico,

esto debe partir de la búsqueda de casos exitosos en Centros Históricos de ciudades con contexto similares para crear intervenciones dinámicas atemporales a partir de la reinterpretación del contexto con las nuevas formas de habitar la ciudad devolviendo la población al centro y haciéndolo atractivo para las mismas. En esta perspectiva se plantea como intervención la escala de manzana en la zona que se encuentran delimitada por el Plan Especial de Manejo y Protección del centro histórico de Santiago de Cali, específicamente en el sector del barrio La Merced y Santa Rosa. La propuesta de intervención, busca, por una parte, regresar las tradiciones y oficios de la zona que se han perdido con los años por el comercio empresarial de gran escalada y, por otra parte, regresar la vivienda con los nuevos modos de habitar la ciudad para su sostenibilidad en el tiempo con las nuevas maneras de habitar como los son el Co-Housing y el Co-Living.

**Palabras clave:** Centro Histórico, Patrimonio Arquitectónico, Arquitectura de valor, Santiago de Cali, Adaptabilidad, Atemporalidad, Sostenibilidad Urbana, Renovación urbana.

## **Introducción.**

El presente proyecto de grado nace desde la importancia que tiene para las ciudades su centralidad histórica urbana o “centro histórico” debido principalmente a la heterogeneidad de usos, la multiculturalidad étnica que a diario confluyen en el sector y su importante connotación histórica que sus espacios urbanos y artefactos arquitectónicos han tenido para el ciudadano y la memoria colectiva. Entendiendo su importancia, la ciudad Latino Americana ha venido sufriendo procesos de expansiones periféricas que han acelerado de manera insostenible el crecimiento urbano a lo largo del tiempo, y que afecta al deterioro de las zonas centrales.

La centralidad histórica urbana o “centro histórico” es un sector delimitado dentro del casco urbano de la ciudad, donde la ciudad nace y se comienza a desarrollar. Un lugar que en algún momento del tiempo alberga o albergó los principales usos y los hechos históricos más importantes de la ciudad (Rodríguez Aloma, 2008). Así como también ha sido un punto jerárquico de cohesión ciudadana para distintos niveles socio-económicos de la ciudad. Este sector en tiempos fundacionales era considerado como la ciudad en su totalidad y que, a raíz de su expansión progresiva desde su núcleo fundacional, se fueron creando los primeros barrios y colonias —esta última se caracteriza por su carácter residencial predominante, a diferencia del barrio — que en tiempos posteriores llegarán a conformar la centralidad urbana de la ciudad. El concepto Gonzales y Ramírez (2015) lo abordan de la siguiente manera:

Cuando se hace referencia al centro histórico, hablamos de la ciudad antigua, aquella que hoy es solo una parte de la estructura urbana y que va unida, singularmente, a la memoria colectiva de los ciudadanos, a través de su patrimonio edificado, de la configuración de su plano y de sus monumentos (p. 533).

Los centros históricos son sectores que por su heterogeneidad —mixtura— de usos han constituido la base para el desarrollo urbanístico de las ciudades actuales, Carrión (2010) afirma, que las funciones heterogéneas han sido la clave para el desarrollo de la urbe, esta característica implica que exista una diversidad social donde la pueden integrarse diversos grupos socio-económicos, pero el error es entenderlos de una manera monumentalista, como un sector homogéneo o mono funcional.

## **1 Marco teórico.**

### **Cali fragmentada, de regreso a la ciudad construida.**

Los países en América Latina en mayor o menor proporción han sufrido transformaciones en las ciudades debido a los procesos gubernamentales, a los cambios de tecnología y a la globalización de las ciudades, en algunas la migración y el crecimiento poblacional ha generado una expansión hacia las zonas periféricas, generando fenómenos de poli centralización, polarización social, segregación residencial y fragmentación urbana, esto cambio las reglas del juego en el proceso de urbanización generando unas políticas de liberalización desentendiéndose el estado de su responsabilidad entregándosela a las empresas privadas otorgándole beneficios fiscales por las inversiones sociales que le eran competencia lo que genero un reparto desigual de infraestructura en las ciudades, reflejándose en algunos sectores una mejor calidad de equipamientos y de espacio público que en otras.

Definir la ciudad no es tarea fácil, muchos teóricos presentan diferentes posturas sobre el significado de ciudad, en el ámbito general se puede definir como un territorio donde actúan diferentes sociedades y el estado, donde el estado se encarga de poner normas y de repartir equitativamente el dinero que recauda por los impuestos que la sociedad aporta por habitar y producir ingresos en dicho territorio, el buen funcionamiento de la ciudad depende del reparto de tareas de manera equitativa sin generar la explotación de un grupo sobre otro para que el habitar en ese territorio sea igual para el que habita en el centro o en la periferia de la ciudad.

En muchos lugares hay ciudades que se han transformado por las diferentes dinámicas de la sociedad y se han potencializado en una actividad específica dándole una vocación principal al desarrollo de un carácter que la distingue sobre otras, Castro-Martínez, P. (2003) define: Las ciudades han sido contempladas a lo largo de la historia como contextos de relaciones en los que se habría hecho realidad el trabajo especializado... Concretamente, la ciudad acogía a sectores dedicados a ciertas tareas, mientras que el campo pasaba a ser el ámbito de otros trabajos; de esta manera podríamos precisar que la ciudad es el territorio donde se producen elementos tecnológicos o productos de manera masiva que no se pueden producir fácilmente en el campo, mientras el campo provee de alimentos y abastece a la población de las diferentes ciudades.

Según Fernando Carrión (2001), a partir de la segunda posguerra, en las ciudades se comenzaron a implementar modelos de urbanismo periférico-expansivo de modalidad metropolitana, medio siglo después las ciudades se encuentran en un proceso en busca de la introspección del regreso a la ciudad construida, y en la construcción de ciudades globalizadas. En la década de los noventa el urbanismo de desarrollo periférico y expansivo entra en decadencia, contrario a lo anterior surge un movimiento que busca regresar a lo construido, a la ciudad existente. Este periodo se caracterizó por la relación de la construcción-reconstrucción de la ciudad, además de una disminución en la presión demográfica donde en los procesos de urbanización la cantidad se ve privilegiada ante la calidad.

Gonzales (2001) expresa, que en las ciudades muchas veces es inevitable o necesario un proceso de expansión, pero antes de considerar esta modalidad de crecimiento en áreas de periferia es necesario evaluar en primer lugar, si las necesidades que la generan (que por lo general son vivienda y equipamiento) pueden ser acogidas con la reurbanización de la ciudad, la resolución de sus déficits, sus carencias, sus necesidades y la capacidad de generar una calidad de vida para sus habitantes.

Muchas ciudades colombianas que en algún momento fueron compactas –como Cali– también se han visto afectadas por estos fenómenos de crecimiento disperso, acelerado y en muchos casos informales, como en sus periferias, siendo estos influenciados por la migración poblacional del campo a la ciudad, que en muchos casos se encuentran en condiciones de pobreza siendo desplazados por la violencia o en otros por la escasez de oportunidades laborales, pero que en el trasfondo de este fenómeno de crecimiento, según García Bellido (1998), se encuentra la planificación de la ciudad donde se ha adaptado un paradigma de urbanismo aleatorio, “donde con un predio se puede hacer lo que se quiera sin pensar en las consecuencias negativas que pueda conllevar, al estar pensando desde lo individual, como un resultado deriva a la ciudad informal de la actualidad.

Santiago de Cali en su centro tradicional desde su fundación, hasta comienzos del siglo XX y hasta la actualidad, ha conservado sus características urbano-arquitectónicas del periodo colonial y republicano, su morfología urbana de damero trazado con manzanas cuadradas gira en torno a la Plaza Mayor –Actualmente Plaza de Caycedo– conforma la base del tejido urbano. Para Vásquez

(1991), hasta las tres primeras décadas del siglo XX se conservaba un urbanismo compacto, pero fue hasta los años 30, 40 y 50 fruto del crecimiento industrial y las migraciones poblacionales se comenzaron a generar expansiones urbanas periféricas y nuevos barrios aleatorios para la clase media y obrera de la ciudad.

A los fenómenos sociales, económicos y a la migración demográfica por “La Violencia” durante comienzos del siglo XX, se le sumó la alta demanda de obreros que la ciudad requirió para los sectores de la construcción, agrícolas e industriales, lo que aceleró la expansión urbana periférica con nuevos barrios obreros teniendo como eje las recientes conexiones férreas con el Pacífico, el Cauca y otros municipios del Valle de Cauca, y que hasta 1966 ya han surgido asentamientos informales aleatorios sobre la cordillera occidental y próximos al borde del Río Cauca al oriente de la ciudad.

De esta manera en la actualidad Cali se cataloga como una ciudad pluri-centrica compuestas por varias centralidades que han desplazado las funciones y usos propios de la centralidad urbana y que es necesario devolver la mirada de forma introspectiva hacia la misma. Esta centralidad ha tenido una importancia histórica por ser el centro donde confluyen los principales usos y sectores socio-económicos de la ciudad, y que posee las características e infraestructuras urbanas necesarias para albergar una densidad poblacional y diversidad de usos vital para la ciudad, así como también llegar a ser de nuevo la centralidad indispensable que acoja al ciudadano por su alta capacidad de oferta económica, educativa, turística-cultural y residencial.

### **La centralidad histórica urbana.**

Antes de abordar el concepto de centro histórico, es preciso saber que a lo que ahora llamamos “centro histórico o ciudad histórica” es un concepto relativamente nuevo, que se comenzó a usar en América Latina a partir de los años sesenta, fruto de una reunión organizada por los países latinoamericanos al ver la decadencia que se estaban generando en ciudades con monumentos de gran importancia histórica, en esta reunión realizada en 1967 se declaran las normas de Quito donde se dan recomendaciones para el cuidado y sostenimiento de ciudades con importancia histórica. Este concepto hace referencia a un sector delimitado de la ciudad, que, si bien posee características patrimoniales, también está íntimamente ligado a su contexto y hace

parte de un área más extensa como lo es el centro urbano de la ciudad. Gonzales y Ramírez (2015) refiere que existen diferencias entre los dos conceptos pues no son equivalentes, pero están muy relacionados entre sí, el centro urbano se define como un sector en la ciudad que recoge una alta densidad, número y funciones relacionadas a los usos terciarios, pero su atribución no es dada por su localización – que no es necesario que coincida con una posición concéntrica –, sino que es dada por sus funciones.



*Imagen 1 Plaza de Caicedo, a comienzos del siglo XX, fuente: Cali, ayer y hoy*

Con base en lo anterior, los centros urbanos contienen la totalidad de funciones, infraestructuras y usos necesarios que en algún momento abastecían a toda la ciudad, pues en su momento el auge expansivo apenas comenzaba a desarrollarse. El esquema mono céntrico fue la base para el desarrollo urbano en el caso de las ciudades Latino Americanas, el cual se caracterizó por: tener su fundación a partir de un espacio central donde se instalaban los poderes políticos y religiosos, como también las residencias principales, y a raíz de esto extender su núcleo fundacional hacia los pueblos indígenas cercanos logrando un desarrollo por medio del prolongamiento de sus calles (García, 2005).

En la mayoría de los casos de las ciudades latino americanas la centralidad urbana coincide con la centralidad histórica, como lo es el caso de Santiago de Cali en la cual el sector patrimonial fundacional hace parte del centro urbano, lo que significa que existe una relación directa entre el sector patrimonial lugar que alberga los principales usos de la ciudad y donde convergen diferentes sectores socio-económicos de la sociedad, con la estructura urbana y la problemática de su borde periférico (Entendiéndose a partir de la resolución 1810 de 2015, Plan Especial de Manejo y Protección).

Este borde se encuentra comprendido por barrios de los más antiguos de Cali que conservan el trazado urbano colonial definido por Carlos V en las leyes de Indias, así como también edificaciones residenciales con importantes características arquitectónicas de los periodos coloniales y la republicanos como los son: San Pedro, La Merced, San Nicolás, San Antonio, Santa Rosa, El calvario, Sucre, San Pascual y San Juan Bosco, barrios que actualmente comprenden parte del centro urbano de la ciudad, conteniendo un alta densidad de usos comerciales e industriales, así como también una pobre densidad habitacional, exceptuando a San Antonio por su alta densidad en el uso de la vivienda. Por lo tanto, se puede deducir que los centros históricos son en gran medida centros urbanos que se encuentran en un proceso de transformaciones físico-espaciales, urbanas y sociales ligados al desarrollo de la ciudad.

Cabe resaltar que la definición de la palabra Centro “Según el diccionario de la lengua española, el centro es un: "Punto en el interior de un círculo del cual equidistan todos los de si circunferencia” (Real Academia Española, 2020). Relacionando este concepto con la temática, el centro urbano histórico es el punto central del círculo que se encuentra en una relación de equidistancia con la ciudad y que solo puede ser entendido desde una perspectiva holística, entendiendo que el punto central está contenido por su perímetro (círculo).

La ciudad histórica o “centro histórico” es un sector delimitado dentro del casco urbano de la ciudad, donde la ciudad nace y se comienza a desarrollar. Un lugar que en algún momento del tiempo alberga o albergó los principales usos y los hechos históricos más importantes de la ciudad (Rodríguez Aloma, 2008). Así como también ha sido un punto jerárquico de cohesión ciudadana para distintos niveles socio-económicos de la ciudad. Este sector en tiempos fundacionales era considerado como la ciudad en su totalidad y que, a raíz de su expansión progresiva desde su núcleo

fundacional, se fueron creando los primeros barrios y colonias —esta última se caracteriza por su carácter residencial predominante, a diferencia del barrio — que en tiempos posteriores llegarán a conformar la centralidad urbana de la ciudad. El concepto Gonzales y Ramírez (2015) lo abordan de la siguiente manera:

Cuando se hace referencia al centro histórico, hablamos de la ciudad antigua, aquella que hoy es solo una parte de la estructura urbana y que va unida, singularmente, a la memoria colectiva de los ciudadanos, a través de su patrimonio edificado, de la configuración de su plano y de sus monumentos (p. 533).

Jorge Hardoy (1981), define a los centros históricos, “...como todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado...”. El centro histórico de una ciudad se delimita dentro de una centralidad urbana que también posee características arquitectónicas y urbanas particulares que datan de los inicios de la ciudad, pero en parte su principal diferencia radica en que el centro histórico es un área delimitada donde se identifican sectores urbanos con una alta densidad de viviendas y espacios públicos que comparten características físicas-espaciales e históricas similares, y que en conjunto con sus edificios monumentales de alto valor cultural y arquitectónico, conforman un patrimonio tangible edificado de alta importancia para la identidad cultural de la ciudad.

Un lugar donde sus espacios, su estructura, sus artefactos, y los diversos sucesos políticos, sociales e históricos se han quedado guardados en la memoria de sus habitantes, y su espacio urbano. Estos espacios evocan diferentes tipos de memoria entre ellas: aquellas donde se recuerda eventos del pasado sucedidos en los espacios públicos como las plazas y sus primeros trazados, estos espacios han sido los primeros lugares donde la sociedad encontraba una manera de interactuar como ciudadanos, comercializar sus productos agrícolas de los cuales se abastecían en las plazas de mercado, así como también ser el lugar idóneo para la manifestación democrática de ideales sociales, políticas y culturales de la sociedad. Y otra donde se conservan identidades barriales que identificaban a sus habitantes por sus labores y oficios tradicionales que aportaban a la colonia.

Los centros históricos son sectores que por su heterogeneidad –mixtura– de usos han constituido la base para el desarrollo urbanístico de las ciudades actuales, Carrión (2010) afirma,

las funciones heterogéneas han sido la clave para el desarrollo de la urbe, esta característica implica exista una diversidad social donde la pueden integrarse diversos grupos socio-económicos de la sociedad, pero el error es entenderlos de una manera monumentalista, como un sector homogéneo o mono funcional.

### **Su caracterización**

Los centros históricos por su carácter de ser una centralidad urbana histórica, todavía conservan características propias en cuanto a la densidad de usos y funciones principales en las ciudades, es un sector de la ciudad que en muchos casos es objeto de deseo por parte de los actores inmobiliarios privados y públicos, –como es el caso de Santiago de Chile– esto debido su capacidad de poder albergar una mixtura de usos que favorecen en gran medida a los sectores económicos y gubernamentales, así como también es un sector atractivo para el sector turístico comercial por los activos que se generan a nivel económico con la valorización del suelo. Una de sus principales características es su componente histórico y cultural, esta característica les brinda el carácter de centralidad histórica y aporta significativamente a la identidad cultural de la ciudad, Troitiño (2003) afirma, que los centros históricos están muy lejos de caracterizarse de forma homogénea, pues de acuerdo a sus rasgos y características se pueden diferenciar en:

Centros históricos que han dejado de ser el centro urbano económico pero que conservan la centralidad simbólica y cultural (Cuenca, Gerona, Cáceres, Oviedo, Vitoria, etcétera); centros donde lo histórico y lo funcional mantienen diversos niveles de imbricación, conservando una mayor o menor centralidad (Madrid, Granada, Barcelona, León, Segovia, Sevilla ...); centros históricos que siguen siendo el centro de la ciudad actual, son los casos de Toledo, Santiago de Compostela, Salamanca, Teruel o Córdoba; centros históricos cuya identidad urbana se ha perdido o difuminado en estructuras urbanas transformadas o degradadas, casos de Castellón, Albacete, Talavera de la Reina o Badajoz (p.134).

### **La discusión de los centros históricos**

En la actualidad existe una discusión de carácter mundial acerca de la recuperación y la sostenibilidad de las áreas centrales de las ciudades y en especial su centro fundacional, sectores que han sido producto de un proceso de migración poblacional hacia zonas periurbanas expansivas, desde el comienzo de la modernidad y la industrialización.

De esta manera el concepto de centro histórico puede ser analizado a partir de tres variables: lo espacial, lo temporal y lo patrimonial. Lo espacial contempla la manera de entender lo monumental, quiere decir que el entendimiento de lo espacial está determinado por la contemplación de lo físico expuesto en lo arquitectónico y urbano como, por ejemplo: las edificaciones y las calles. En la temporalidad de los centros históricos, su discusión aborda la temática de lo antiguo (viejo) correspondiente al patrimonio tangible e intangible, y lo moderno (nuevo) que trata de acoger el futuro del desarrollo urbano y arquitectónico pero visto desde el presente (Carrión, 2000). Aquí se discute acerca de las diferentes maneras de abordar las intervenciones los centros históricos las cuales se ven expuestas en tres principales movimientos: los funcionalistas, cuyo pensamiento contempla las intervenciones a las edificaciones con miras hacia su conservación, y a nivel urbano procura la adaptación de la centralidad a las necesidades del urbanismo moderno.

Los progresistas, quienes contemplan en la centralidad histórica como una barrera del pasado que impide el progreso de la modernidad y su desarrollo cultural (Carrión, 2000). Ideología fuertemente relacionada con las ideas del urbanismo moderno funcionalista que se ven expresada en la Carta de Atenas de 1933, en donde Le Corbusier y José Luis Sert, proponen unos lineamientos generales acerca del patrimonio histórico de las ciudades y en cuales casos puede ser en cierta medida conservado o demolido.

De esta forma Le Corbusier y Sert (1942) afirman “Los testimonios del pasado serán salvaguardados si son expresión de una cultura anterior y si responden a un interés general...” (p.66-67). Lo anterior se fundamenta en que los artefactos arquitectónicos del pasado no siempre se encuentran en buenas condiciones para ser conservados, pues en muchos casos se encuentran al final de su ciclo de vida y se debe de considerar la conservación de los ejemplares con un valor arquitectónico, histórico o cultural a catalogo y el derribo de los demás. También se menciona, que en los casos donde los barrios históricos estén siendo sujetos de inseguridad urbana, donde las

edificaciones estén es un estado de deterioro tan elevado que sus habitantes se encuentren en condiciones de miseria, y las malas condiciones de las viviendas generen condiciones de insalubridad pública, así como también la propagación de enfermedades, se debe dar prioridad al bienestar solidario de la población y resolver el problema, antes que a la conservación pictoresca e histórica.

En cuanto al espacio público, la carta menciona que se puede contemplar la demolición de tugurios y viviendas que se encuentren en condiciones de insalubridad y que se encuentran afectando a un monumento histórico, con el fin de generar nuevas zonas verdes y espacios públicos que beneficiaran a su contexto (Le Corbusier y Sert, 1942). Con lo anterior se concluye que la flexibilidad otorgada por el pensamiento de los funcionalistas de la época influyó en gran medida a la manera de buscar la transformación de la centralidad histórica, fundamentada en gran medida por el carácter de la renovación y rehabilitación en aras de un desarrollo urbano progresista expuesto por el urbanismo moderno.

En cuanto a lo patrimonial Carrión (2000) dice, “el concepto de patrimonio hace referencia a la construcción de la sustentabilidad de los centros históricos, deducida de la transmisión del centro histórico de un periodo y de una comunidad específicas hacia un momento y a una sociedad distinta” (p.13). De aquí nace la importancia de su intervención, este sector ha estado en el punto central de la discusión, la cual se ha concentrado sobre el cómo lograr una recuperación sostenible de sus principales usos y funciones teniendo como eje central la rehabilitación del uso habitacional, los usos tradicionales complementarios a la vivienda y la recuperación de la habitabilidad urbana y calidad de vida, funciones que se ha visto desplazadas hacia otros puntos de la ciudad.

La temática de los centros históricos ha estado en el punto de debate de las principales discusiones entre políticos, académicos, arquitectos, historiadores, arqueólogos, sociólogos, economistas, entre otras disciplinas, que debido a esto el campo de estudio ha alcanzado una complejidad tan diversa y variada a tal punto que siguen surgiendo nuevos temas relacionados a puntos específicos en donde se requiera enfocar.

Según Fernando Carrión las temáticas se pueden clasificar dentro del ámbito del método de la siguiente manera: La restauración, la planificación urbana, lo histórico-cultural, el

turismo, la vivienda, el comercio callejero, la seguridad ciudadana, medio ambiente y riesgos naturales, el tema del saber universitario, la movilidad, así como también el comercio y la tecnología, (Carrión, 2000, p.18-25).

Para el caso de la presente investigación se identifican varias temáticas; se abordan desde la metodología analítica en búsqueda de varias fuentes teóricas aplicadas en casos similares para conceptualizar y aclarar cada uno de los temas que son de suma importancia para con ello lograr definir los parámetros de intervención en centros históricos en la búsqueda de obtener una rehabilitación sostenible.

### **La vivienda en los centros históricos**

Una de las características esenciales de los centros históricos es que hace parte de una centralidad urbana capaz de albergar una alta densidad en el uso residencial, ya que desde los tiempos fundacionales las primeras colonias que conformaban el centro entendido como la ciudad en su totalidad estaba compuesto por edificaciones para el uso principalmente de la vivienda. La importancia de la vivienda en los centros históricos radica en gran parte por el aporte que ha tenido para el desarrollo urbanístico de las ciudades aludiendo a ella como el corazón de la sociedad. También la vivienda como función ha sido el espacio idóneo para el habitar, un lugar donde la sociedad puede relacionarse con su familia y demás grupos sociales, además de ser un elemento integrador en sí mismo, además de ser un lugar donde la sociedad se reproduce, así como también su extensión física y simbólica sobre el territorio le dan un carácter de jerarquía frente a otros usos, y que de estar ausente afectaría en gran medida a la estructura urbana trayendo consigo un deterioro físico-espacial y social (Carrión, 2017).

### **El centro histórico de Cali como objeto de deseo.**

El centro histórico es un sector de la ciudad que en muchos casos es objeto de deseo por parte de los actores inmobiliarios privados y públicos, –como el caso de Cali y Santiago de Chile— esto debido su capacidad de poder albergar una mixtura de usos que favorecen en gran medida a los sectores económicos y gubernamentales, así como también es un sector atractivo para el sector turístico comercial por los activos que se generan a nivel económico con la valorización del suelo. Una de sus principales características es su componente histórico y cultural, esta característica les brinda el carácter de centralidad histórica y aporta significativamente a la identidad cultural de la

ciudad, Troitiño (2003) afirma, que los centros históricos están muy lejos de caracterizarse de forma homogénea, pues de acuerdo a sus rasgos y características se pueden diferenciar en:

Centros históricos que han dejado de ser el centro urbano económico pero que conservan la centralidad simbólica y cultural (Cuenca, Gerona, Cáceres, Oviedo, Vitoria, etcétera); centros donde lo histórico y lo funcional mantienen diversos niveles de imbricación, conservando una mayor o menor centralidad (Madrid, Granada, Barcelona, León, Segovia, Sevilla ...); centros históricos que siguen siendo el centro de la ciudad actual, son los casos de Toledo, Santiago de Compostela, Salamanca, Teruel o Córdoba; centros históricos cuya identidad urbana se ha perdido o difuminado en estructuras urbanas transformadas o degradadas, casos de Castellón, Albacete, Talavera de la Reina o Badajoz (p.134).



*Imagen 2 Iglesia la Merced y atrás Banco de occidente en el barrio la Merced*

### **El deterioro de la centralidad histórica urbana.**

En la mayoría de los casos de los centros históricos en Latino América, la problemática está relacionada de manera directa con los procesos expansivos de las ciudades y su fenómeno de metropolización y conurbación. Fruto de estos procesos de globalización se ha visto deteriorado en diversos ámbitos que son propios de una centralidad histórica como el uso residencial, los usos comerciales complementarios a la vivienda, así como también la ausencia de espacios públicos efectivos como las plazas y calles peatonales y otros con énfasis en la recreación y la lúdica como parques y zonas verdes, que son algunas de las bases para que un tejido urbano se desarrolle de manera sostenible y que brinde unas condiciones de habitabilidad urbana y calidad de vida para sus habitantes. Rojas (2004) afirma, que:

Entre los problemas urbanos que comparten ciudades de distinto tamaño y localización geográfica en América Latina y el Caribe destaca la presencia de amplios espacios centrales deteriorados o subutilizados. Estas áreas centrales están bien dotadas de infraestructuras y espacios públicos urbanos, pero contienen una gran cantidad de edificios en diverso grado de abandono o subutilización y terrenos vacíos (p.1).

La migración poblacional “en las zonas centrales se inicia con el recambio de la población de ingresos altos y medios por la de bajos recursos, así como también por la transformación de los usos de suelo, principalmente de residencial a comercial” (Carrión, 2000, p.26). De esta manera la segregación social es un problema en las ciudades modernas que se ha visto motivado por las migraciones demográficas de familias hacia zonas periféricas, dando lugar a una reocupación de estas infraestructuras por poblaciones en la mayoría de casos con graves problemas sociales y de pobreza, generando hacinamientos en tugurios y en muchos casos inseguridad.

Estas condiciones de deterioro y abandono de edificaciones que antes eran para el uso de vivienda y comercio tradicionales, así como el olvido de espacios infrautilizados general una pérdida de la calidad de vida tanto para los habitantes actuales que se ven afectados por la soledad y la degradación de la vida urbana en el sector, como para la ciudad que va perdiendo su centralidad histórica y urbana convirtiéndose esta en un lugar inseguro y deshabitado. En consecuencia, la densidad poblacional residencial se ve muy afectada como en la mayoría de casos Latino

Americanos y en contraposición la monopolización de usos comerciales, corporativos y turísticos termina de deteriorar el carácter heterogéneo del centro histórico.

La problemática de los centros históricos suele tener bastantes elementos comunes: deterioro de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, vaciamiento demográfico, envejecimiento, infrautilización residencial, dificultades de movilidad y de aparcamiento, precario nivel de equipamientos y servicios (Troitiño, 2003, p.235). Estos factores de deterioro físico-espacial y urbanístico de los centros históricos son provocados en muchas ocasiones por fenómenos de gentrificación, que trae consecuencias catastróficas para la cohesión social, los valores y la identidad de la población, (Coulumb, 2009, 2010). Generado reemplazarse el uso residencial y los usos complementarios a la vivienda, por la llegada de agentes privados corporativos, los cuales construyen proyectos de uso corporativos, administrativos y comerciales que elevan el costo del suelo y aumentan la valorización del sector, producto de esto se ven segregadas familias que no tienen como subsistir antes un alza económica elevada y se ven desplazadas, este fenómeno de segregación social es también generado por las acciones de renovación urbana efectuadas para mejorar la economía en ciertos sectores pero a cambio de la expulsión de la población tradicional residente.

Dicho lo anterior el despoblamiento es sin duda un factor central en la pérdida de la calidad de vida y el deterioro en la habitabilidad urbana de los centros históricos y urbanos pues la vivienda es la base del tejido social y del desarrollo urbano de las ciudades. El abandono de la función residencial tradicional de los barrios históricos deja espacio libre para la actuación y expresión de la delincuencia juvenil, la drogadicción, la prostitución y las formas espontáneas de los crímenes, causando problemas de inseguridad y hacinamiento, (Gonzales y Ramírez, 2015). La escasez de vivienda digna, la falta de espacios públicos de recreación, la deficiencia de servicios públicos y carencia en el transporte generan desesperanza en los jóvenes que habitan la ciudad como medida de esto se generan grupos o “pandillas” que crean inseguridad en la zona, aumentando la violencia y el desplazamiento de las zonas habitadas, fragmentando las ciudades y generando abandono en la misma, reflejándose principalmente en zonas que fueron consolidadas años atrás donde los procesos urbanísticos carecían de una normatividad clara de exigencias mínimas de espacio

público, equipamientos y transporte. Con el crecimiento de las ciudades estas zonas quedaron en desventaja ante las nuevas urbanizaciones.

### **1.1.El problema.**

Entre los problemas urbanos que comparten ciudades de distinto tamaño y localización geográfica en América Latina destaca la presencia de amplios espacios centrales deteriorados o subutilizados. Estas áreas centrales están bien dotadas de infraestructuras y en su gran mayoría surgieron de procesos de urbanización planificados que se transformaron con el tiempo, albergando una gran cantidad de edificios en diverso grado de abandono o subutilización y terrenos vacíos (p.1).

En la mayoría de los casos de los centros históricos en Latino América, la problemática está relacionada de manera directa con los procesos expansivos de las ciudades y su fenómeno de metropolización y conurbación, fruto de estos procesos de globalización se ha visto deteriorado en diversos ámbitos que son propios de una centralidad histórica como el uso residencial, los usos comerciales complementarios a la vivienda, así como también la ausencia de espacios públicos efectivos como las plazas y calles peatonales. También se han caracterizado por la ausencia de espacios para la recreación y lúdica como parques y zonas verdes, que son algunas de las bases para que un tejido urbano se desarrolle de manera sostenible y que brinde unas condiciones de habitabilidad urbana y calidad de vida para sus habitantes.

Rojas (2004) afirma, que: La migración poblacional “en las zonas centrales se inicia con el recambio de la población de ingresos altos y medios por la de bajos recursos, así como también por la transformación de los usos de suelo, principalmente de residencial a comercial” (Carrión, 2000, p.26). De esta manera la segregación social es un problema en las ciudades modernas que se ha visto motivado por las migraciones demográficas de familias hacia zonas periféricas, dando lugar a una reocupación de estas infraestructuras por poblaciones en la mayoría de casos con graves

problemas sociales y de pobreza, generando hacinamientos en tugurios y en muchos casos inseguridad y violencia.

La problemática de los centros históricos suele tener bastantes elementos comunes: deterioro de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, vaciamiento demográfico, envejecimiento, infrautilización residencial, dificultades de movilidad y de aparcamiento, precario nivel de equipamientos y servicios (Troitiño, 2003, p.235). Estos factores de deterioro físico-espacial y urbanístico de los centros históricos son provocados en muchas ocasiones por fenómenos de gentrificación, que trae consecuencias catastróficas para la cohesión social, los valores y la identidad de la población, (Coulumb, 2009, 2010).

Generado reemplazarse el uso residencial y los usos complementarios a la vivienda, por la llegada de agentes privados corporativos, los cuales utilizan un mecanismo de englobe predial para construir proyectos de uso corporativos, administrativos y comerciales que elevan el costo del suelo y aumentan la valorización del sector. Producto de esto se ven segregadas familias que no tienen como subsistir antes un alza económica elevada y se ven desplazadas, este fenómeno de segregación social es también generado por las acciones de renovación urbana efectuadas para mejorar la economía en ciertos sectores, pero a cambio de la expulsión de la población tradicional residente.

Dicho lo anterior el despoblamiento es sin duda un factor central en la pérdida de la calidad de vida y el deterioro en la habitabilidad urbana de los centros históricos y urbanos pues la vivienda es la base del tejido social y del desarrollo urbano de las ciudades. El abandono de la función residencial tradicional de los barrios históricos deja espacio libre para la actuación y expresión de la delincuencia juvenil, la drogadicción, la prostitución y las formas espontáneas de los crímenes, causando problemas de inseguridad y hacinamiento, (Gonzales y Ramírez, 2015).

### **El Problema del Centro Histórico de Cali**

En la ciudad de Cali, La migración poblacional hacia zonas periféricas y el nacimiento de nuevas centralidades ha generado un deterioro en físico, espacial y urbanístico en la centralidad histórica urbana, que con el pasar de los años se ve reflejado en el abandono y en las

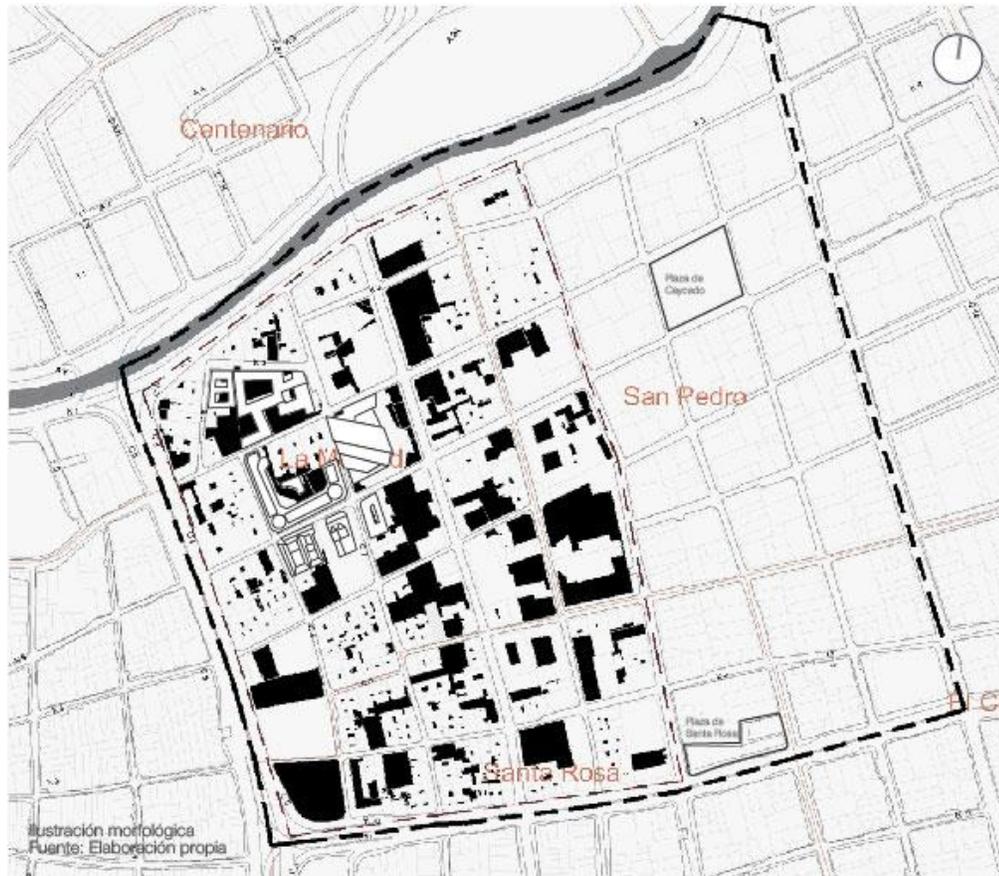
transformaciones con impactos en muchos casos negativos, haciendo que el centro pierda su atractivo y vitalidad, deteriorando así su vocación residencial y de usos complementarios a la vivienda. Estas condiciones hacen que el sector sea un lugar desolado e inseguro durante el día, pero con más incidencia en horas nocturnas, y deshabitado con un bajo índice de vivienda.



*Imagen 3 Limite entre Casa ProArtes y vivienda Demolida*

El sector a intervenir se ubica en los barrios de la Merced y Santa Rosa, sectores que históricamente han sido epicentro cultural, económico y religioso de la ciudad. En el sector se identifica un deterioro físico, espacial y urbanístico evidenciado en el deterioro de la tipología

histórica del patio característico de la vivienda colonial y del periodo republicano del siglo XX, característico en las manzanas del sector.



*Imagen 4 Llenos y vacíos zona La merced y Santa Rosa*

El deterioro de la tipología histórica se evidencia en la presencia de espacios subutilizados como parqueaderos y edificios en estado de deterioro espacial, este deterioro ha dejado vestigios del pasado como fachadas sueltas de edificios del periodo republicano que necesitan valorarse porque hacen parte de la memoria colectiva de la ciudad. La Merced y Santa Rosa durante el siglo XX han perdido su carácter histórico de barrio, donde la vivienda era el núcleo de la sociedad. El barrio la Merced se convirtió en un epicentro cultural y de usos terciarios, mientras que Santa Rosa entra en un estado de decadencia y marginación por la ausencia de actividad económica, cultural y residencial. A pesar de esto ambos barrios comparten problemáticas en común de desplazamiento,

inseguridad e indigencia, lo que ha generado la pérdida del uso residencial y complementarios a la vivienda.



Barrio La Merced, Carrera 5 ó Calle del Comercio / Fuente: Elaboración propia



Barrio La Merced, Calle 8 / Fuente: Elaboración Propia

*Imagen 5 Perfiles de fachadas Calle 8 y Carrera 5*



*Imagen 6 Parqueaderos Públicos sobre la carrera 6*

Sumado a lo anterior, de acuerdo a denuncias obtenidas en la audiencia ciudadana con la Comuna 3 realizada por la Contraloría de Cali en el 2015, se concedió que el proyecto de renovación

urbana “Ciudad Paraíso” generó un agravamiento de la problemática del sector aumentando la inseguridad por robos y atracos, así como el crecimiento de la población flotante indigente.

Por otra parte, la Comuna 3 cuenta con altos índices de pobreza multidimensional –término utilizado por el DANE-- y de inseguridad, según SISBEN (2018) el 39% de la población pertenecen a un nivel socio-económico bajo, donde existen condiciones de hacinamiento de un 15.8 % mayor al de la ciudad. Los hurtos aumentaron un 30.4 % y los homicidios un 21.6%.

Según un estudio del PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección) 2015 de Cali dirigido por el Arq. Ricardo Hincapié, el uso predominante del suelo le corresponde al comercio y servicios con un 67% de la ocupación siendo jerárquico en comparación con el uso de la vivienda con un 9% y uso mixto (vivienda y comercio) del 10%.

Ante un panorama desolador donde el Centro Histórico de Cali ha perdido esas características barriales, que ha pasado de ser un lugar históricamente habitable y heterogéneo a un lugar efímero y mono funcional donde se ve desarraigado el comercio y las artes tradicionales, así como también se ha visto deteriorada su función habitacional, ahora es un lugar que se ve segregado por no ofrecer una calidad de vida, inseguro y despoblado.

## **1.2. Árbol de problemas.**

Como parte de la metodología de investigación se utilizó la herramienta de análisis del árbol de problemas con el fin de identificar una posible génesis de la problemática objeto de estudio, las causas que la generan y los efectos que producen al fenómeno estudiado en el centro histórico de Santiago de Cali. Por otro lado, tiene como objetivo ayudar a la síntesis del problema de investigación, abordándolo desde una visión global dentro de un sector delimitado en el casco urbano de la ciudad.

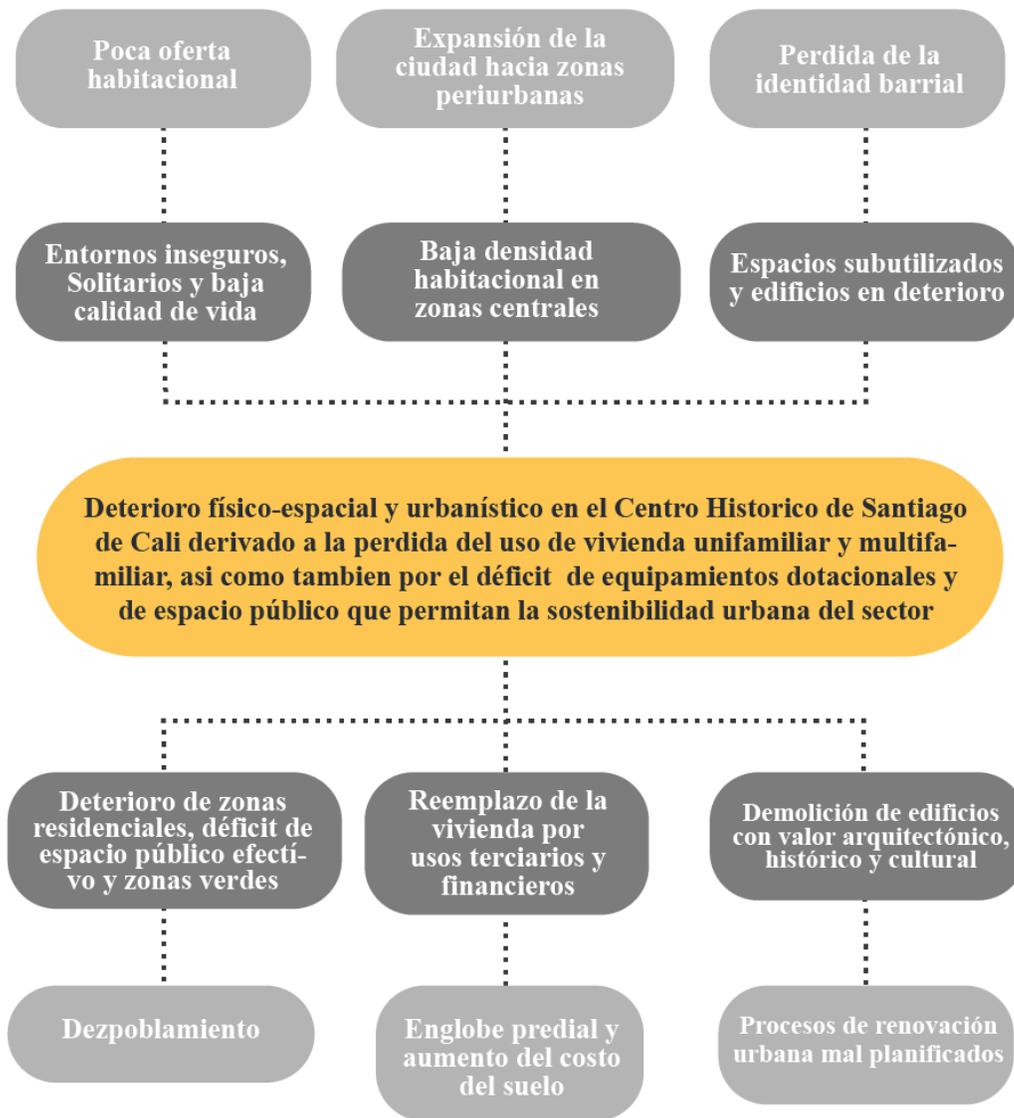


Figura 1 Árbol de Problemas

### 1.3. Justificación.

El intervenir los centros históricos se encuentra en las principales discusiones en la actualidad de profesionales de diversas ramas del conocimiento como arquitectos, urbanistas, historiadores y arqueólogos, ya que los centros urbanos históricos guardan los vestigios de lo que fueron los inicios de las ciudades, en ellos se encuentran un aglomerado del patrimonio cultural, urbanístico y arquitectónico más importante de la ciudad que ha aportado a la construcción de la identidad cultural colectiva de las ciudades y su desarrollo urbanístico. Este sector ha sufrido transformaciones principalmente arquitectónicas, urbanísticas y funcionales que, con el paso del

tiempo, ha pasado de ser la centralidad urbana estructurante a deteriorarse con el paso del tiempo como consecuencia ya no genera condiciones de calidad de vida para sus habitantes.

La importancia de su intervención radica en la necesidad que tienen las grandes ciudades de buscar frenar los procesos expansivos en sus áreas periféricas o metropolitanas, procesos que fomentan el desarrollo aleatorio de infraestructuras urbanas y que se vuelven insostenibles por el consumo de los recursos naturales a futuro. Pero de igual manera las ciudades requieren seguir creciendo pues según Cristian Samper actualmente el 80% de la población de América Latina vive en las ciudades condición que las hace insostenibles para el futuro, lo que requiere de buscar procesos de expansión urbana en la ciudad que ya está consolidada, esto significa abarcar políticas de re densificación o reurbanización una ciudad urbanizada para que las ciudades vuelvan a mirar a sus áreas centrales que sean potencializadas y atractivas para los habitantes.

Los centros históricos juegan un papel fundamental para la ciudad siendo un punto importante dentro de lo que es la imagen urbana para los habitantes y los visitantes, representa lo que ha sido la cultura de su gente y sus tradiciones. Muchos centros históricos han perdido esta imagen debido a las intervenciones arquitectónicas realizadas sin un estudio detallado del contexto, la morfología y la materialidad de la zona, o simplemente por una falta de identidad y valor al patrimonio tangible (construido) de la ciudad, lo que ocasiona que los habitantes desconozcan el componente trascendental que tiene cada lugar para la cultura y la historia del presente de la ciudad.

Santiago de Cali es la segunda ciudad más antigua de Colombia, su fundación data de 1536 solo siendo superada por Cartagena de Indias que fue fundada 3 años antes. Cali es la capital del departamento del Valle del Cauca ubicado entre la cordillera occidental y central, cuenta con una gran riqueza natural contando con el paso de siete ríos y el extenso valle geográfico del río Cauca. Por su ubicación privilegiada, el centro histórico de Cali está relacionado de manera directa con la estructura natural de la ciudad al estar bordeado por el Río Cali. Así como también por su ubicación estratégica de centralidad turística, cultural y económica a escala regional, además de estar directamente conectado con el pacífico colombiano en Buenaventura a través de vías que comunican esta zona con otras regiones.

El Centro Histórico cuenta con un borde importante sobre el río Cali que actualmente es el espacio público más importante para la ciudad y con mucho valor para la región como lo es el Bulevar del Río Cali, –Ganador en la Bienal de arquitectura y urbanismo— en cuanto a su estructura urbana y movilidad el centro histórico está fuertemente vinculado con los sectores culturales, económicos y comerciales más importantes en la región, por su proximidad geográfica, su conexión vial y la continuidad en el espacio público como lo son: la colina de San Antonio, la Avenida Sexta, el mirador de los Cristales, y la conexión con el museo la Tertulia en el Peñón.

El centro histórico es una muestra de lo que fue el inicio de las ciudades colombianas, el Centro Histórico de Santiago de Cali posee unas características especiales y únicas. Encontrándose en las construcciones estilo colonial tradicional españolas, republicanas, Art-deco, y eclécticas modificadas por los materiales y la tecnología que se podía utilizar en ese momento (Imagen 2).



*Imagen 7: Estudio del centro de Cali 1937*

El desarrollo de esta investigación sirve para plantear la recuperación de sectores deprimidos por medio de un proyecto urbano-arquitectónico en las edificaciones que se encuentran en estado de deterioro del centro histórico de Santiago de Cali, generando una conexión de los

equipamientos existentes con las nuevas propuestas arquitectónicas, devolviendo la vivienda al centro con los nuevos modos de habitar de la ciudad contemporánea, para hacer atractivo el volver a vivir en el centro, recuperar su función habitacional e identidad y de esta manera lograr atraer nuevamente a diversos sectores de la población.

Este sector tiene grandes bondades para ser habitado, ya que en esta zona se encuentra una amplia oferta en funciones comerciales, culturales y gubernamentales propias de una centralidad que necesita ser aprovechada y recuperada, así como también la disponibilidad de todos los servicios básicos de amplia capacidad, que de buscar una rehabilitación urbana del sector, aportaría a la sostenibilidad de sus características sus principales características urbanas, de su calidad de vida, y de la optimización de las redes de infraestructura de servicios existentes en el sector con relación a los procesos de urbanización de desarrollo en asentamientos no urbanizados que se darían en zonas periurbanas.

Con esto se beneficia toda la población de la ciudad de Santiago de Cali, generando vivienda dentro de la ciudad dando la oportunidad de volver a habitar el centro, reduciendo el desplazamiento de las personas que trabajan en el centro y habitan la periferia de la ciudad, más aún cuando hoy la mayoría de proyectos habitacionales se encuentran en las ciudades aledañas. Rehabilitando el centro histórico se potencializa esa zona como un punto turístico para visitar en la ciudad, se dinamiza el comercio regresando las actividades económicas tradicionales y se le da vida con la población que reside en la zona disminuyendo los grupos barriales y el comercio ilegal.

Al proponer una rehabilitación urbana sostenible del centro histórico se implementa un modelo innovador de intervención en Colombia donde se respeta la historia, las tradiciones y la arquitectura presente adaptándolas a las nuevas exigencias y rutinas del vivir de hoy en día. Modelo que puede servir como motor que impulse nuevas rehabilitaciones en zonas deprimidas del país.

Siendo viable la investigación, ya que la información para la recopilación de datos se encuentra disponible y es abierta al público, recopilándola desde fuentes oficiales y la comunidad científica. Para con la recopilación de la información poder desarrollar una propuesta óptima que logre dar respuesta al problema principal.

### 1.4 Objetivo general.

Desarrollar una estrategia proyectual de diseño Urbano-Arquitectónico sostenible, que permita revitalizar sectores deteriorados del Centro Histórico de Santiago de Cali.

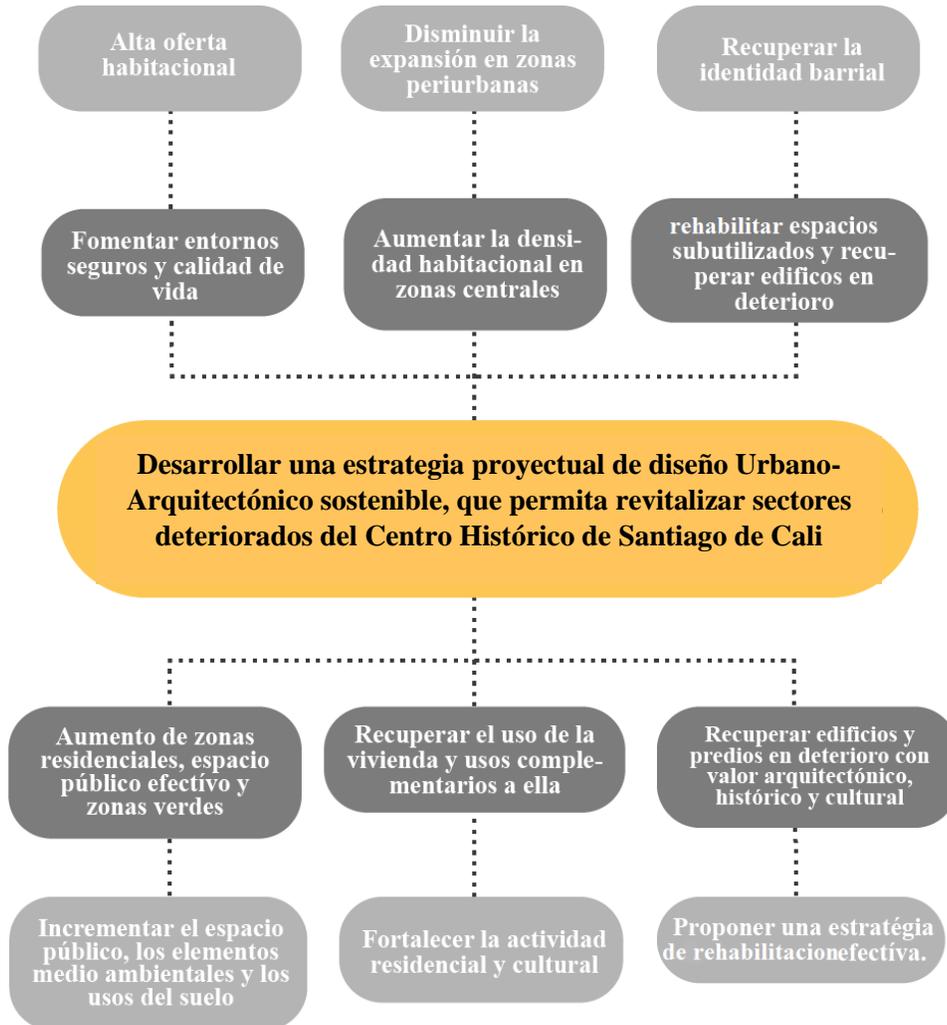


Figura 2 Árbol de Objetivos

### 1.5 Objetivos específicos.

- Analizar estrategias de intervención urbana aplicadas en los centros históricos de ciudades Latinoamericanas para su sostenibilidad.
- Identificar las necesidades que en materia de renovación urbana se presentan en el Centro histórico de Santiago de Cali.

- Formular criterios de diseño urbano-arquitectónico sostenibles de intervención a escala de manzana a través de una propuesta urbano-arquitectónica que permita recuperar la tipología histórica perdida en el sector de La Merced y Santa Rosa del Centro Histórico de Santiago de Cali.

### **1.6 Hipótesis.**

El centro histórico de Santiago de Cali se caracteriza actualmente por ser un sector que todavía conserva sus características de centralidad urbana en cuanto a ser el núcleo administrativo, cultural y económico más importante y densificado de la ciudad. Pero que fruto de estos procesos de globalización se ha visto deteriorado en ámbitos propios de una centralidad histórica como el uso residencial y comercial complementarios a la vivienda, así como también la ausencia de espacios públicos y zonas verdes, que son la base para un tejido urbano se desarrolle de manera sostenible y que brinde calidad de vida.

Este problema se ve claramente demarcado en el sector de la Merced y Santa Rosa, donde el uso residencial y los usos complementarios a la vivienda se han visto desplazados en gran medida a otros sectores de la ciudad, y en cambio el sector se transformado en un cluster de edificaciones de carácter institucional y corporaciones de carácter público y privadas, en una zona con una vocación fuertemente residencial y cultural debido a su morfología urbana y sus características urbanísticas y arquitectónicas.

Fruto de esta transformación se han realizado englobes prediales para construir edificios de oficinas y corporativos, se han demolido viviendas con alto valor arquitectónico, así como otras han quedado en esta de abandono, para en su defecto generar edificios de parqueaderos y zonas de parqueaderos a nivel de peatón de carácter privado. Lo anterior sumado a los procesos de expansión de la ciudad y su globalización ha generado un deterioro físico-espacial y urbanístico, así como también un déficit de espacio público efectivo para el sector.

Una posible solución podría ser la implementación de una estrategia proyectual conceptualizada a partir de criterios de diseño urbano-arquitectónicos sostenibles, que tengan en cuenta ámbitos de mejoramiento para la calidad de vida en un sector como el centro histórico de Cali tales como: la accesibilidad universal al espacio público, estrategias que devuelvan la diversidad de usos, espacio público efectivo contemplando la implementación de nuevas zonas

verdes y elementos medio ambientales para reducir la huella de carbono, y la rehabilitación de su función residencial con el uso de vivienda colectiva y sus usos complementarios comerciales, lo anterior con la finalidad de contribuir a una revitalización sostenible del centro histórico de Santiago de Cali.

### **1.7 Pregunta de investigación.**

¿Qué estrategias proyectuales de diseño urbano-arquitectónico permiten una intervención sostenible en entornos

### **1.8 Ruta metodológica de investigación**

Para el estudio de caso en el trabajo de grado se aborda la metodología mixta con variables cuantitativas que se analizan por medio de la utilización de datos tomados de fuentes oficiales. Para lo cual se trabaja con varias muestras de la zona a estudiar. Las variables cualitativas se enfocan los aspectos de forma subjetiva con base en los estándares internacionales de las características ideales y se contraponen con los resultados de las variables cuantitativas, para su análisis se realizará por medio de interpretación directa y documentos de fuentes oficiales.

La ruta de investigación se realizará por medio de la búsqueda y análisis de la información de la siguiente manera:

1. Definir el concepto de centro histórico, con base en artículos validados por la comunidad científica, mediante su publicación resultado de la revisión por pares (Schipper & Silvius, 2018).
2. Recopilar información de pobreza multidimensional, de usos, densidad poblacional, de áreas, de índices de ocupación, espacio público, m<sup>2</sup> de zonas verdes, entre otras variables que ayudan a determinar las actuaciones en la zona de intervención, datos que se tomarán del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE); Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 373 de 2014); Plan especial de manejo y Protección de Santiago de Cali (Resolución 1810 de 2015); Geoportal del DANE; Geovisor IDESC Santiago de Cali; Geoportal CVC; Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
3. Realizar un análisis mediante el método de correspondencia múltiple, para identificar la presencia de ciertas variables en la zona objeto de estudio.

4. Determinar la presencia de las variables identificadas, con respecto a las agrupaciones de manzana.
5. Definir estrategias de rehabilitación urbana con base en los resultados de los análisis obtenidos, que involucran la integración de indicadores de desarrollo sostenible.
6. Generar las estrategias de diseño, para solucionar las problemáticas identificadas.

## 1.9 Cronograma.

**CRONOGRAMA**  
REHABILITACION SOSTENIBLE DE CENTROS HISTORICOS, INTERVENCION A ESCALA DE MANZANA EN EL CENTRO HISTORICO DE SANTIAGO DE CALI

ACTIVIDADES	Momento	8																								
	Meses	1					2					3					4					5				
	Semanas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20					
1 Eleccion del tema																										
2 Busqueda de Estados del Arte																										
3 ReferentesBibliograficos																										
4 Definicion de categoria y linea de investigacion																										
5 Organizar Contenido																										
6 Desarrollo del tema																										
7 Justificacion																										
8 Desarrollo el problema																										
9 Hipotesis																										
10 Objetivos																										
11 Marco Normativo																										
12 Recopilacion de informacion																										
13 Elaboracion de cuestionarios																										
14 Recopilacion cartografica																										
15 Analisis de la informacion																										
16 Resultados de variables cualitativas y cuantitativas (SPSS)																										
17 Diseño propuesta																										
18 Ajuste presentacion final y revision de informacion																										
19 Conclusiones																										

Tabla 1 Cronograma momento 8

**CRONOGRAMA**  
REHABILITACION SOSTENIBLE DE CENTROS HISTORICOS, INTERVENCION A ESCALA DE MANZANA EN EL CENTRO HISTORICO DE SANTIAGO DE CALI

ACTIVIDADES	Momento	9																																					
	Meses	6					7					8					9					10																	
	Semanas	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40																		
1 Eleccion del tema																																							
2 Busqueda de Estados del Arte																																							
3 ReferentesBibliograficos																																							
4 Definicion de categoria y linea de investigacion																																							
5 Organizar Contenido																																							
6 Desarrollo del tema																																							
7 Justificacion																																							
8 Desarrollo el problema																																							
9 Hipotesis																																							
10 Objetivos																																							
11 Marco Normativo																																							
12 Recopilacion de informacion																																							
13 Elaboracion de cuestionarios																																							
14 Recopilacion cartografica																																							
15 Analisis de la informacion																																							
16 Resultados de variables cualitativas y cuantitativas (SPSS)																																							
17 Diseño propuesta																																							
18 Ajuste presentacion final y revision de informacion																																							
19 Conclusiones																																							

Tabla 2Cronograma Momento 9

**CRONOGRAMA**

**REHABILITACION SOSTENIBLE DE CENTROS HISTORICOS, INTERVENCION A ESCALA DE MANZANA EN EL CENTRO HISTORICO DE SANTIAGO DE CALI**

ACTIVIDADES	Momento	10																			
	Meses	11				12				13				14				15			
	Semanas	41	42	43	44	45	46	47	48	41	42	43	44	45	46	47	48	41	42	43	44
1 Eleccion del tema																					
2 Busqueda de Estados del Arte																					
3 ReferentesBibliograficos																					
4 Definicion de categoria y linea de investigacion																					
5 Organizar Contenido																					
6 Desarrollo del tema																					
7 Justificacion																					
8 Desarrollo el problema																					
9 Hipotesis																					
10 Objetivos																					
11 Marco Normativo																					
12 Recopilacion de informacion																					
13 Elaboracion de cuestionarios																					
14 Recopilacion cartografica																					
15 Analisis de la informacion																					
16 Resultados de variables cualitativas y cuantitativas (SPSS)																					
17 Diseño propuesta																					
18 Ajuste presentacion final y revision de informacion																					
19 Conclusiones																					

*Tabla 3 Cronograma Momento 10*

### 1.10 Modalidad de Trabajo de Grado

**Categoría:** Proyecto Arquitectónico.

**Subcategoría:** Intervención en contextos patrimoniales: “Incluye los proyectos de reciclaje de usos y estructuras de edificios, mediante intervenciones contemporáneas que permitan conservar y resaltar los valores históricos y estéticos que conforman el patrimonio urbano y arquitectónico como una reflexión sobre la intervención y el estudio juicioso del componente patrimonial”.

### 1.11 Relación con las líneas de investigación de la U.A.N.

**Ciudad y medio ambiente:** Aborda la problemática urbana desde tres perspectivas: la visión arquitectónica, urbana y regional, que desde parámetros técnicos y tecnológicos hace énfasis en la sustentabilidad de las ciudades; la visión ecológica, que estudia los elementos bióticos (arborizaciones urbanas, conservación de aves y otras especies en áreas urbano-regionales, etc.); y la visión sociocultural, que analiza los procesos de poblamiento y las relaciones que las comunidades construyen con el territorio.

## **2. Rehabilitación urbana de centros históricos.**

La intervención de los centros históricos ha estado en la discusión de arquitectos y urbanistas desde tiempos pasados en donde en los años 30 en Italia se comenzaba a hablar sobre que se considera como patrimonio cultural de una ciudad y que merece ser conservado, ciudades que sufrieron un gran deterioro producto de los acontecimientos bélicos, comenzaron a plantearse la recuperación de sus ciudades y el patrimonio urbano-arquitectónico.



*Imagen 8 Proyecto de Plaza de las Artes en el Centro Histórico de Sao Paulo*

Existen varios conceptos asociados a acciones urbanísticas tales como: revitalización, conservación, regeneración, restauración, renovación y rehabilitación, siendo estos los más nombrados dentro del tema de la recuperación de los centros históricos que se encuentran degradados, en donde se encuentran enfrentados diversas conceptualizaciones teóricas que tratan de explicar cuál.

La rehabilitación urbana es un proceso que busca la mejora de los aspectos físicos y espaciales de un área urbana considerada como degradada, que mantiene en gran medida su carácter y estructura tras la intervención, incluso habiendo sufrido una notable transformación, (Moya, L & Díez de Pablo, A, 2012). La rehabilitación de centros históricos es un proceso global para la recuperación integral de espacios urbanos centrales, que están siendo afectados por

problemas deterioro físico, espacial y urbanístico, siendo su principal objetivo el recuperar las condiciones en materia de la habitabilidad del sector de su estado degradado, a una situación mejorada con nuevas condiciones de calidad de vida para la población, mediante unas intervenciones arquitectónicas y urbanas que potencialicen su recuperación, sin borrar drásticamente la imagen histórica, que hace parte de la memoria colectiva del ciudadano.

Para la rehabilitación se tienen unos objetivos como lo es recuperar el centro histórico como tejido y fragmento más de la ciudad, siendo diferente a los otros, pero con unas cualidades únicas, conservando lo valioso y adaptándolo a las nuevas formas de vivir para garantizar su sostenibilidad en el tiempo; para que la rehabilitación sea exitosa debe de atender los siguientes aspectos:

1. Mantenimiento de la estructura y de la trama urbana partiendo del eje principal de la conservación del patrimonio existente.
2. Revitalización social (detención de creación de grupos barriales y atracción de nueva población)
3. Revitalización económica (potencialización de la economía tradicional), freno de tercerización.
4. Mejoramiento de las características habitacionales de la vivienda (elevación de los estándares cualitativos de las viviendas con las necesidades actuales).
5. Mejoramiento de alternativas de transporte público eficaces y sostenibles (medidas de restricción de movilidad en espacios priorizados para el peatón).
6. Utilización colectiva de espacios no construidos (transición de lo público a lo privado).
7. Políticas de conservación del Centro Histórico con perspectiva a futuro.

Estos han sido los puntos adoptados fielmente como política de rehabilitación, Boira (1995) menciona que esta estrategia se fundamenta en la salvaguarda de la ciudad heredada, con un compromiso social, participativo y planteamientos económicos y políticos.

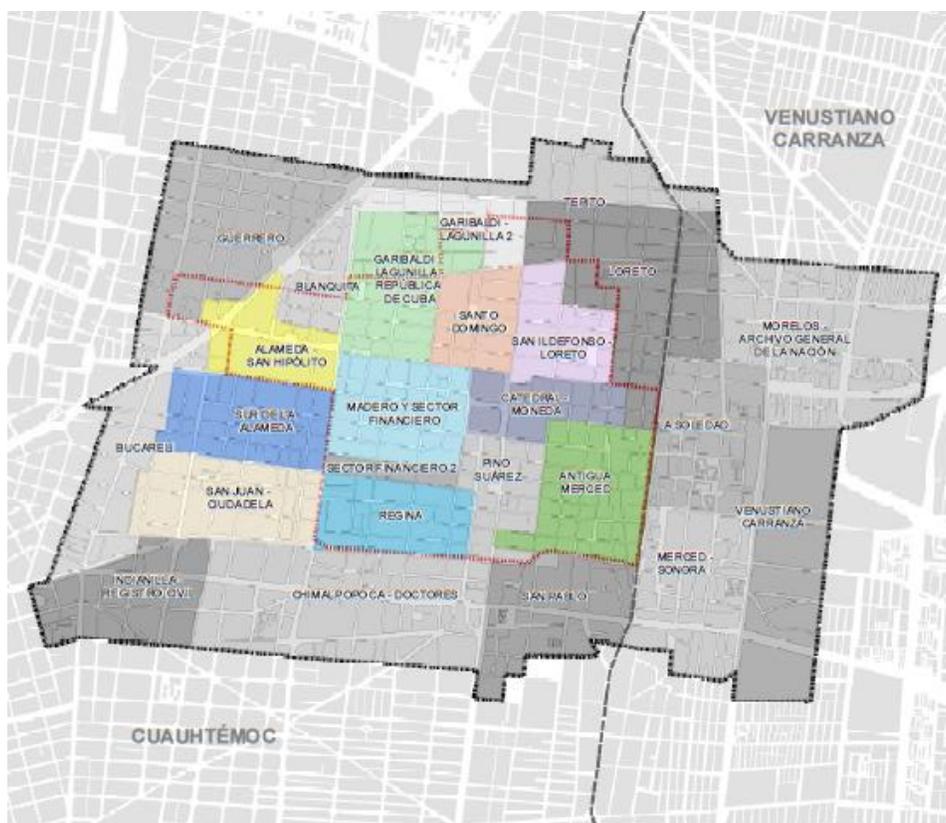
Es más sostenible la rehabilitación del patrimonio ya existente y consolidado que la expansión periurbana sobre espacios aún sin conformar (Blanc, 2003). Es necesario afrontar las problemáticas existentes en el interior de las áreas consolidadas, para lograr el funcionamiento adecuado y equilibrado del sistema urbano, requisito de la sostenibilidad. Para ello, es preciso retener a la población residente y atraer a nuevos vecinos, (Gonzales, M y Ramírez, L, 2015).

## **2.1 Estrategias de intervención en centros históricos.**

### 2.1.1 El caso de Ciudad de México.

Lo centros históricos de las ciudades actuales son los portadores de la memoria histórica y colectiva de la sociedad pues este sector por lo general significo el inicio de las bases económicas, políticas, sociales y culturales de la ciudad y que en sus inicios comprendían su totalidad, para René Coulomb no hay un solo método lineal para lograr mejorar la habitabilidad urbana sino que deben generarse una serie de estrategias o principios de intervención que involucren a diversos sectores de la sociedad y no solo al político y económico.

*Imagen 9: Zonas de Actuación y delimitación del centro histórico de Ciudad de México.*



*Fuente: Plan integral de Manejo del centro histórico de la Ciudad de México, (2018).*

En el caso de c.d.m.x el despoblamiento del sector residencial ha generado una pérdida significativa de la actividad turística y comercial, según un estudio elaborado por el PUEC de la UNAM (2016) en el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México se demostró la predominancia del uso de servicios del 23.15% del total con 2.167 predios destinados a esta actividad y un 26.99% al uso mixto con 2.527 predios y un 19.56% del total para uso

comercial y se compara frente a unos bajos índices de predios para usos de equipamiento del 5.84% y espacios abiertos públicos del 0.58%, lo anterior demuestra la inequidad frente a la diversidad de usos en este sector de condiciones de centralidad urbana, (ver gráfico 1).

Coulomb, R, (2008) plantea la “*heterogeneidad de usos*” en un centro histórico habitado, donde por una serie de estrategias dentro del campo habitacional se puede mejorar y rehabilitar la calidad del espacio y se describen a continuación:

- La mezcla de usos permite rehabilitar las bodegas en edificios desocupados, así como también permite la compra de nueva vivienda o renta comercial.
- Generar créditos con un subsidio adicional para acciones de vivienda en el centro histórico, una mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicio.
- El mejoramiento integral de las viviendas o vecindades, el mejoramiento de edificios de patrimonio público y la producción integral de vivienda (social o institucional).

*Tabla 1. Tabla de usos dentro del perímetro del centro histórico de CDMX*

	CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO		PERÍMETRO A		PERÍMETRO B	
	LOTES	%	LOTES	%	LOTES	%
Habitacional	1,798	19.21	108	3.51	1,690	26.90
Equipamiento	547	5.84	201	6.53	346	5.51
Comercio	1,831	19.56	1,144	37.14	687	10.94
Espacios abiertos	54	0.58	20	0.65	34	0.54
Áreas verdes	34	0.36	4	0.13	30	0.48
Servicios	2,167	23.15	729	23.67	1,438	22.89
Industria	32	0.34	1	0.03	31	0.49
Mixto	2,527	26.99	766	24.87	1,761	28.03
Otros	372	3.97	107	3.47	265	4.22
<b>Total</b>	<b>9,362</b>	<b>100.00</b>	<b>3,080</b>	<b>100</b>	<b>6,282</b>	<b>100</b>

*Fuente: Plan integral de Manejo del centro histórico de la Ciudad de México, (2018).*

Dentro del ámbito de la “*pluralidad social y diversidad cultural*”, René Coulomb propone:

- La multiculturalidad para la Ciudad de México.
- La reconquista de los espacios públicos, donde se trate de regresar las actividades culturales a las plazas del centro histórico y de su área periurbana, “devolverle a la ciudad un espacio democrático, de convivencia y de reencuentro”.
- La reapropiación de plazas y jardines, donde en consorcio con los comerciantes y vecinos residentes se planifique y se ejecute el desarrollo de las obras públicas dentro del centro histórico.
- La recuperación de la función peatonal.
- El diseño de un plan vial, estacionamiento y transporte que descongestione las vías internas y permitir la apropiación de calles y andenes.

En el parámetro de *“sostenibilidad económica de la centralidad histórica”*, Coulomb (2008) expone que según un censo levantado en 1996 por la Asociación de residentes de la colonia centro en el centro histórico de Ciudad de México, de 3.840 edificios, 1.043 inmuebles estaban destinados a uso de bodegas siendo el segundo en orden después del uso residencial, lo anterior se ve reflejado en el desplazamiento del uso habitacional de los inmuebles y el deterioro de los edificios coloniales pero también se relaciona directamente con el comercio callejero y a su vez con la congestión vial por los vehículos de carga y abastecimiento que afectando a la movilidad. La sostenibilidad económica en el centro histórico de CDMX parece no aprovecharse de la mejor manera, y para esto el autor propone dos axiomas principales que en América Latina no se han estudiado a profundidad, como los son:

- El “turismo cultural” como una fuente de tolerancia frente a la diversidad cultural, de comprensión mutua y de paz.
- “La conservación del patrimonio cultural urbano, aquí se puede encontrar en el desarrollo de la actividad económica como una importante fuente de financiamiento”.

En el C.H. de Cali se reconoce la existencia de equipamientos culturales de carácter regional y nacional como los son el centro cultural de Cali antiguo “FES” –obra de R, H, Ortiz, y Rogelio Salmona–, el Teatro Municipal de Cali y el complejo religioso de la Merced, obras que hacen parte

del patrimonio histórico de la ciudad pero que no se encuentran potencializados lo suficiente como para generar una activación turística, económica y cultural para el contexto en el que se encuentran ubicados, que de realizarse una intervención en este nodo cultural del centro histórico utilizando los axiomas antes mencionados por Coulomb René como la reactivación del turismo cultural y la rehabilitación y conservación del patrimonio cultural podrían generar cambios importantes en las ofertas y sus dinámicas sociales y culturales que le ofrecen a los ciudadanos y de esta manera transformarse en una centralidad histórica y turística donde impulse la diversidad cultural y se impulse nuevos sectores económicos.

Para Gonzales y Schmal, (2018), “Otro elemento fundamental es el impulso de las economías locales, por medio de un criterio general con que se hace del proceso de recuperación urbana una economía rentable...”. Se utilizaron unas estrategias de intervención puntual que busca el reconocimiento del valor material y simbólico de los mercados locales para generar condiciones de sostenibilidad para las manifestaciones culturales como la revitalización económica y social del nodo de mercados la Merced, lugar donde participan seis mil locales comerciales siendo uno de los núcleos económicos más importantes en el centro histórico de Ciudad de México. En cuanto al ámbito económico este estudio plantea la reactivación del comercio tradicional centrándose en la implementación de dos proyectos: la promoción de oficios y productos locales y la capacitación.

Dentro del ámbito de la sostenibilidad turística y económica se identificaron dos axiomas que al llevarse a cabo ayuda a la consolidación y al mejoramiento integral de la habitabilidad en el espacio público del centro histórico y que se identifican a continuación:

- La regulación de los negocios extra locales en vías públicas.
- Rehabilitación de calles comerciales y culturales.

En el parámetro de **“La integración social de la centralidad histórica”** que propone Coulomb (2008) “La sustentabilidad de la centralidad urbana e histórica tiene que incorporar a sus estrategias al *fortalecimiento del tejido social* de los centros históricos”, según el autor a partir del año 1977 se impulsó unas estrategias de regeneración del tejido social y comunitario partiendo de la rehabilitación de equipamientos especializados en servicios de educación, salud, recreación y

cultura para la comunidad residente y visitante, de igual forma se construyeron nuevos equipamientos para dar cubrimientos a comunidades especiales; Dentro del plan de manejo del centro histórico de Ciudad de México se muestran unos axiomas que se implementaron como estrategias de intervención y rehabilitación dentro del ámbito social que se exponen a continuación:

- Una política pública para generar una “cultura cívica, ciudad para niños, para las mujeres, para los adultos mayores, la ciudad del turista, del ciudadano ambulante, del habitante y la ciudad del comerciante”.
- Se llevo a cabo la construcción de viviendas para trabajadores locales del Centro histórico en coordinación con el INFONAVIT.
- Se dio un incentivo con beneficios fiscales a los comerciantes para dar empleo a los habitantes que residen en el sector.
- Rehabilitación y nuevas construcciones de equipamientos de servicios comunitarios.

### **2.1.2 El caso de León (España) y Puebla (México).**

Según Valladares, R, Chávez, E y Olmos, S, (2015) en la actualidad en los centros históricos de león (España) y Puebla (México) se han venido realizando operaciones de renovación urbana las cuales han tenido un impacto negativo en la habitabilidad y sostenibilidad social del sector ocasionando una pérdida de la población residente, esto debido a la mono funcionalidad y la tercerización del uso del suelo que se ve reflejado en el caso de León, donde el comercio selectivo con función de hostelería tales como (Pugs, bares, restaurantes) han desplazado al comercio tradicional (en cual hace parte de la memoria colectiva e histórica de la ciudad), de igual forma esta problemática ha afectado al centro histórico de Puebla donde se ha perdido la vitalidad funcional y ha desaparecido de manera exponencial el uso residencial.

“este proceso ha dado lugar a una gentrificación que, evidentemente, será catastrófica para la cohesión social, valores e identidad. Estos rasgos aún quedan en los barrios históricos como elementos de resistencia cultural que han perdurado a lo largo del tiempo.” (Coulomb, (2009, 2010), citado en: Valladares, R, Chávez, E y Olmos, S, (2015), “La rehabilitación urbana sostenible en centros históricos: los casos de León (España) y Puebla (México)”, pp.6).

“Siempre que en la Historia se producen cambios socioeconómicos de gran calado (es el caso de la revolución de las nuevas tecnologías de la informática y de la telemática, del turismo de masas o de la globalización de las pautas de consumo) hay que replantearse, en nuevos términos, la cuestión de la funcionalidad de los centros históricos (Milán Ávila, 2000)”. (Milán, A, citado en: Valladares, R, Chávez, E y Olmos, S, (2015), “Elementos de la habitabilidad urbana”, pp. 538), Para las autoras del artículo no hay una fórmula única de rehabilitar o de intervenir los centros históricos, sin embargo, plantean unas bases teóricas que se vieron implementadas en los casos de estudio para la rehabilitación de los centros históricos de Puebla y León, estos se muestran a continuación:

- Revitalización de espacios públicos, movilidad y accesibilidad.
- Estrategias de calidad de vida, sostenimiento y captación de población residente.
- Salvaguardar la identidad cultural de los centros y barrios.

“Es más sostenible la rehabilitación del patrimonio ya existente y consolidado que la expansión periurbana sobre espacios aún sin conformar” (Blanc (2003), las zonas periurbana en el caso de Cali desde el siglo XX se han empezado a transformar en un punto de concentración para habitar en la ciudad donde llegan familias en condiciones de extrema pobreza que vienen desplazadas de diferentes regiones del país en especial del Cauca y Valle del Cauca, a estas expansiones aleatorias se suman la migración poblacional del siglo XIX en el que familias residentes del centro se vieron desplazadas a rehabetar en nuevos barrios periféricos que ofrecían una nueva modernidad y mejor calidad de vida. Para Gonzales, G. María y Ramírez, R. Norma (2015) es necesario primero afrontar las problemáticas en el interior de una zona central ya consolidada para lograr un funcionamiento equilibrado y adecuado de los sistemas urbanos, y para ello retener a los residentes y lograr atraer nuevos agentes en aras de la sostenibilidad.

Es de importancia exponer una tabla realizada con base en la investigación de Gonzales, G. María y Ramírez, R. Norma donde se plantean características formales, funcionales, sociales y ambientales de la revitalización de los centros históricos de León y Puebla (Mexico y España) con un objetivo principal de renovarlos como espacios vivos y dinámicos para la gente, y que a su vez se apoyan en una intervención arquitectónica y urbana sostenible con una alta sensibilidad a las

necesidades de su contexto social y cultural, de equipamientos y servicios urbanos, la imagen urbana, la restauración del patrimonio edificado y, en algunos casos, si es necesario, la inserción de nuevas edificaciones mediante arquitectura de integración.

Gráfico 2. Características en común sobre las estrategias de rehabilitación e intervención en los centros Históricos de León y Puebla.



Fuente: Elaboración propia a partir de Gonzales, G. María y Ramírez, R. Norma (2015)

## 2.2. Estados del Arte.

### 2.2.1 Pasaje Residencial en el barrio las cruces.

#### Resumen:

Con el fin de volver a conseguir una conexión entre dos barrios históricos de Bogotá se plantea el proyecto pasajes residenciales. Entre la plaza de Bolívar y el parque de las Cruces se plantean 3 intervenciones de vivienda de bajo costo y locales comerciales. Estas intervenciones muestran el interés por recuperar una tipología histórica de Pasaje, con la cual se construyó el barrio y estaba desapareciendo. Adicionalmente estos buscan la conformación del perfil y recuperar su carácter de barrio histórico. Son tres edificios distintos, tres variaciones donde es fundamental la relación lleno- vacío, un “catalogo” de lotes largos y estrechos siempre ligeramente distintos, donde se busca el entendimiento de la tipología y la geometría del predio.



*Imagen 10 Visual Aérea del proyecto desarrollado*

**Problema:**

En 1948, el Bogotazo devasta el centro histórico de la capital de Colombia y genera una ruptura urbana estableciendo dos marcados polos, el Sur y el Norte. La histórica interacción entre las que fueron las plazas más importantes de la ciudad colonial, la Plaza Bolívar y la Plaza de Las Cruces (antigua Plaza de Armas), queda interrumpida. Entorno a la primera, se alza una barrera de edificios gubernamentales que dan la espalda al barrio de Las Cruces, fomentando así su estigmatización y olvido.

**Objetivo General:**

Pasajes Residenciales forma parte de una serie de acciones estratégicas que buscan rescatar la conexión entre ambos lados de la ciudad. Unido a la recuperación del sistema hidráulico de la fuente de la Garza (Ubicada en la plaza de las Cruces), es una apuesta para la regeneración de este sector fuertemente deteriorado.

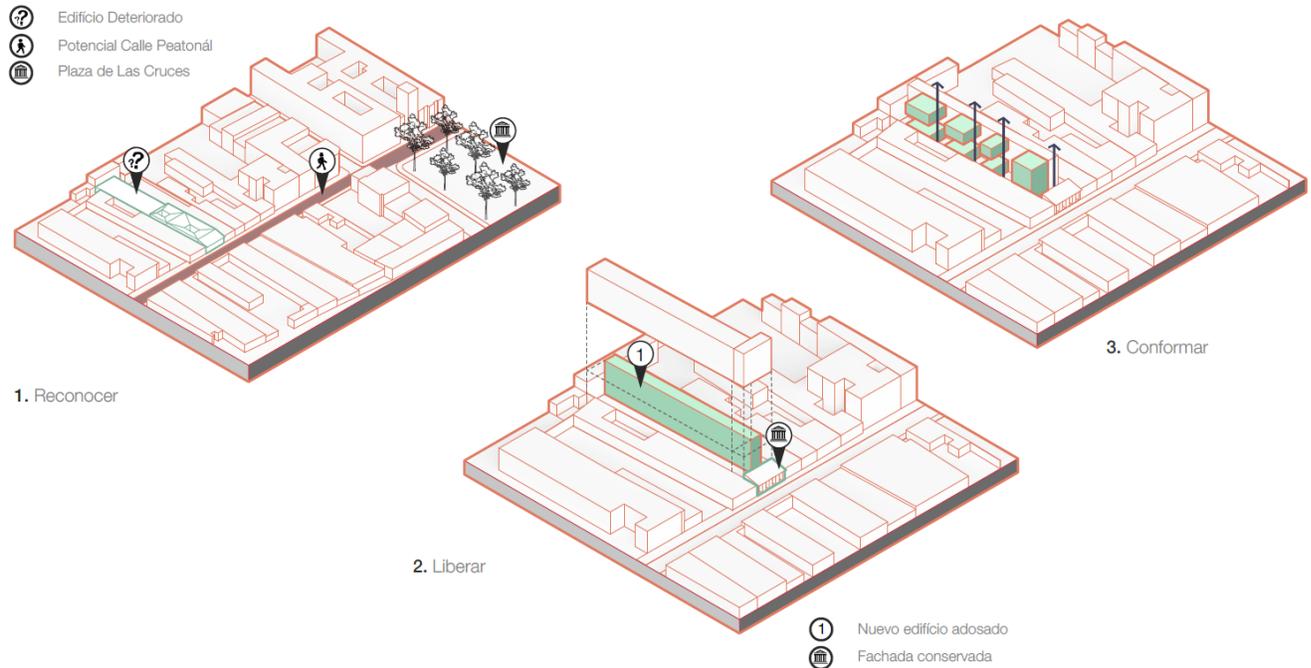
**Relación:**

Los proyectos referentes hacen parte de recuperación de la Carrera séptima ó “el Camino Real” como una propuesta de articulación urbana entre barrios históricos de Bogotá. La ciudad de Bogotá comenzó a desarrollar a partir de las Plazas de Bolívar y Las Cruces, alrededor de la primera surgieron los principales equipamientos de la época dejando al barrio Las Cruces en estigmatización, y con el “Bogotazo” se intensificó el deterioro físico y social entre ambos sectores.

Por lo anterior se plantea una interrogante y es el: ¿Como intervenir en el barrio Cruces para recuperar su carácter histórico?, Para esto los arquitectos plantearon una recuperación tipológica del Pasaje por medio de la una dialéctica patio-morfología y calles internas.

De esta manera reconocemos unas estrategias de intervención para lograr el objetivo principal, donde se reconocen las preexistencias de edificios abandonados y deteriorados con valor arquitectónico y su potencial de conexión barrial a través de la propuesta de la peatonalización de la calle 7; liberar espacios conservando la fachada colonial y revitalizando los muros medianeros generando un zaguán de acceso y un solar en su interior por medio de una masa adosada; y por ultimo conformar los espacios partiendo del volumen principal se anexan los volúmenes

transversales los cuales conforman una sucesión de patios internos conectados a manera de pasajes por medio del volumen principal tanto en primera, como en segunda planta. (Imagen 5)



*Imagen 11 Estrategias de emplazamiento*

### 2.2.2 Museo Dos Coches, Lisboa

#### Resumen:

El proyecto ubicado en Lisboa, Portugal, en el barrio de Belém, forma parte de una iniciativa para promover el turismo cultural en esta zona de la ciudad que destaca por su relevancia histórica ligada a la era de los descubrimientos. El arquitecto relaciona las necesidades espaciales con el paisaje natural portuario, llevándole a implementar una analogía donde la nave auxiliar complementa a la nave principal.

Del mismo modo en el proyecto la masa jerárquica contiene el programa esencial del museo y el anexo los usos complementarios.



*Imagen 12 Vista a nivel de peatón de la plaza*

### **Objetivo General:**

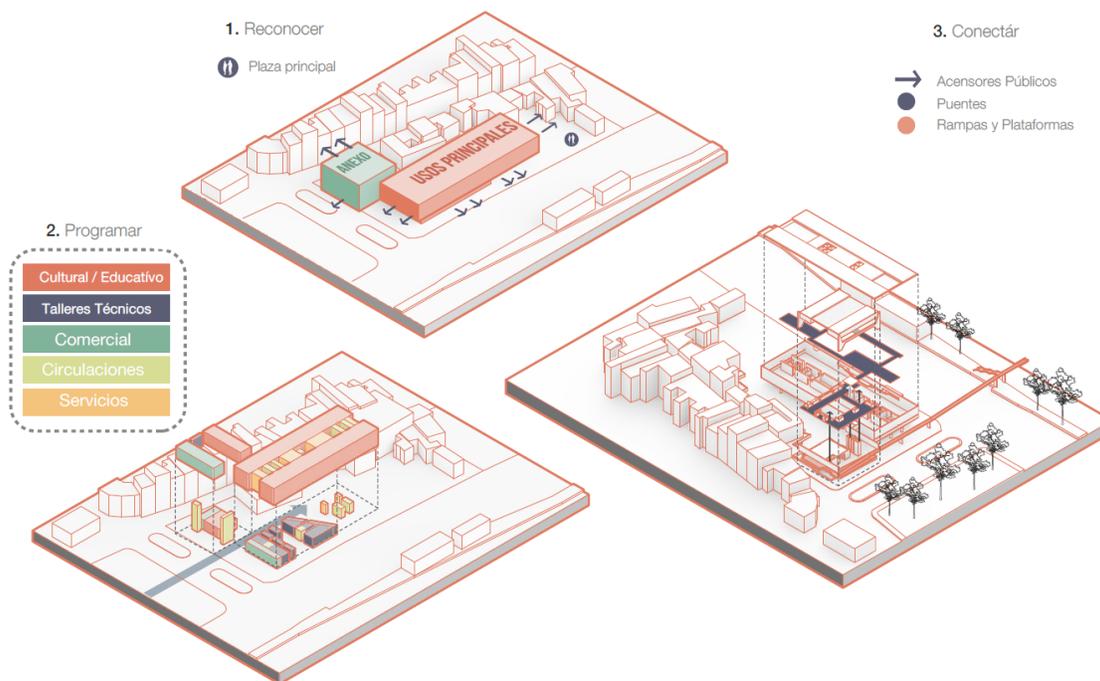
Plantear una intervención arquitectónica dinámica, en el barrio Belén, que garantice la adaptabilidad y flexibilidad del proyecto en el tiempo, y contribuya a la conservación y preservación de la identidad y memorias del entorno patrimonial existente, cumpliendo con las demandas de los nuevos modos de habitar que se dan en la zona.

### **Relación:**

Luego de analizar el problema se formulan unas interrogantes, y es el: ¿Como hacer un tejido barrial entre tres sectores del barrio Belén de forma diversa? Para esto se analizan unas estrategias y se toma como referencia el Programa y la Circulación donde los usos comerciales, culturales y educativos se relacionan con la ciudad articulador por el espacio público, y los usos administrativos y culturales reservados se encuentran en un nivel elevado relacionados de forma pública con circulación vertical y horizontal como (puentes, rampas y puntos fijos).

Como primera estrategia se identifica reconocer el carácter histórico del sector y su carencia en usos culturales y comerciales, definiendo la nave principal para conformar la plaza y el anexo con sus usos, como segunda estrategia programar los usos culturales de talleres y vincularlos al

barrio para que los usos complementarios como galerías y educación floten sobre la plaza y se relacionen en dinámicas y como tercera estrategia conectar las masas con el barrio por medio de rampas, recorridos y puentes.



*Imagen 13 Estrategias, programa y Articulación*

### **2.2.3 Revitalización de espacios subutilizados en el barrio El Vecino a través de la implantación de Co-housing Intergeneracional.**

#### **Resumen:**

Se propone una metodología de rehabilitación a escala barrial por medio de una red de programas similares para dar respuesta a las problemáticas sociales del sector y se enfatiza en desarrollar un proyecto en manzanas donde busca dar respuesta a las necesidades de los adultos mayores y jóvenes por medio del co-housing. El tema abordado se enfoca en el co-housing intergeneracional como un modelo de intervención arquitectónica sostenible que potencialice la vivienda en el Centro Histórico. Lo anterior pretende disminuir el hacinamiento para activar la zona con usos mixtos que sean complementarios a la vivienda, al mismo tiempo incentivar una variedad social con los jóvenes y los adultos mayores.

“Co-housing es un tipo de comunidad colaborativa, en donde participan todos los habitantes en un modelo de vivienda eficiente y sostenible. Cada residente posee su propia vivienda y comparten espacios comunes como instalaciones de uso diario, áreas libres, casa común para eventos, etc. Las comunidades son vecindarios que están expresamente diseñados para la interacción social” (Gallegos, 2020, p.39).



*Imagen 14 Visual general de la implantación del proyecto*

### **Problema:**

Se describe una problemática de escala barrial: “la problemática de inseguridad y los problemas de infraestructura, se trasladan a las personas que habitan en este sector a manera de percepciones negativas, que afectan tanto a las personas que residen en el barrio como al ciudadano que transita el espacio urbano” (Gallegos, 2020, p.17). Lo anterior es una consecuencia de los principales problemas del barrio que son el narcotráfico y el robo, lo que provocan que clases de nivel socio-económico bajas vivan en el sector lo cual contribuye a intensificar el efecto de segregación social, como consecuencia se ve incrementada la migración demográfica de población residente de otros niveles socio-económicos y consecuente a esto se genera despoblamiento. Lo anterior justifica una intervención a escala de manzana donde identifican un problema de soledad y aislamiento social y como esta afecta a la salud mental de la población residente del barrio enfocado en los adultos mayores y los jóvenes, y enfatiza que el problema surge en la mala calidad

espacial de las viviendas, ya que no responde a las necesidades de accesibilidad y tampoco contribuye a una calidad de vida.

**Objetivo General:**

“Proponer un proyecto urbano arquitectónico de Co-housing intergeneracional en el barrio “El Vecino”, que potencie la vivienda en el centro histórico”.

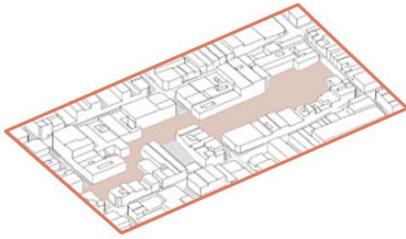
**Relación:**

Las estrategias de intervención arquitectónica en el sector patrimonial rescatan la morfología del sector, creando vivienda con múltiples usos relacionadas entre sí en cada una de las manzanas, mejorando la calidad de vida de sus moradores al abrir las manzanas para el uso de ocasionales visitantes, generando de esta manera que el barrio sea habitado nuevamente, dándole vida y reduciendo el promedio de edad de habitantes que residen en la zona respaldado en el concepto de co-housing intergeneracional.

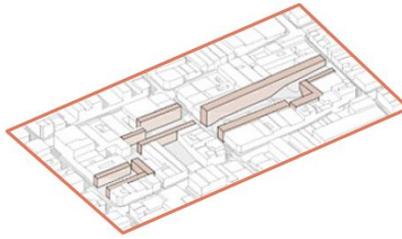
En el referente el sector objeto de estudio tiene una alta densidad urbana, lotes subutilizados como parqueaderos y edificaciones en deterioro sin una valoración arquitectónica importante. Luego de identificar los predios por viabilidad y potencial arquitectónico, nace una interrogante y es el: ¿Como revitalizar el sector de El Vecino por medio de una estrategia de manzana?

Para este método se identifican tres estrategias aplicadas en la manzana para el desarrollo y cumplimiento de los objetivos. Primero se libera el espacio de los predios subutilizados o demolidos para identificar el área a intervenir, como segundo se propone un adosamiento por las edificaciones colindantes respetando la altura y eliminando las culatas que puedan quedar con los predios colindantes y como tercera estrategia se adosan unos volúmenes en transversalidades que conforman las edificaciones, conformando los patios internos la interior de la manzana, recuperando el tejido urbano tradicional de la zona con una intervención adecuada. (Imagen5)

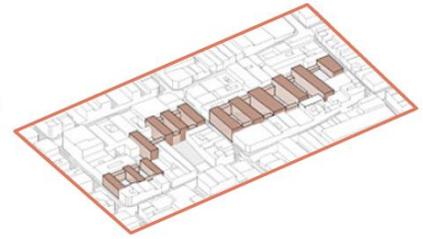
1. Liberación



2. Adosamiento



3. Transversalidades



*Imagen 15 Estrategias de emplazamiento y programa*

## 2.3 Marco Normativo

### 2.3.1 El inicio de la planificación de Santiago de Cali

Santiago de Cali es una de las ciudades más antiguas de Colombia, su fundación data de 1536 siendo la tercera ciudad más antigua de Colombia, sus primeros asentamientos se ubicaron donde hoy está establecida la iglesia de la merced, la ciudad fue creciendo a orillas del río Cali que hasta entonces era un pueblo pequeño enumerado por algunas familias en su mayoría provenientes de españoles.

En 1793 Santiago de Cali contaba solamente con 6548 habitantes de los cuales 1106 eran esclavos que trabajaban en grandes haciendas a las afueras de la ciudad fundacional, en el centro de esta misma se constituían las casas con influencias españolas adaptadas a la tecnología y materialidad que se encuentra en la zona, con características coloniales provenientes de la arquitectura tradicional española, ubicadas en manzanas alrededor de la plaza principal que se irradian de forma simétrica con una malla de damero que surge como elemento ordenador de la ciudad hasta ese entonces.



*Imagen 16 Aspecto de un costado de lo que hoy es la plaza de Caicedo, fuente Archivo fílmico del Valle del Cauca*

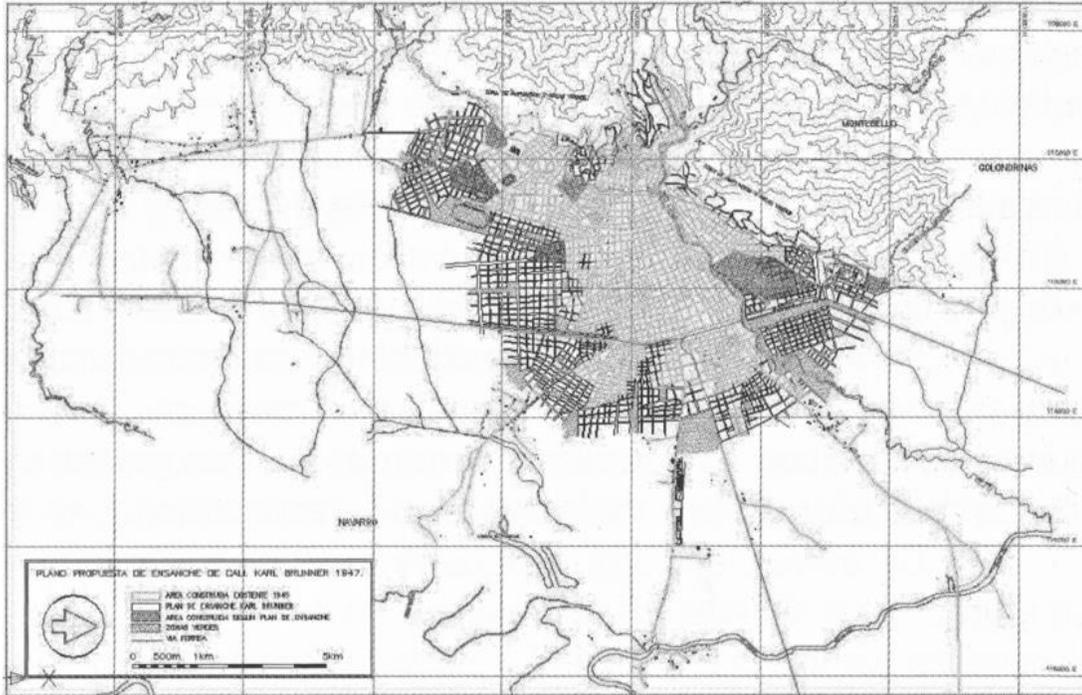
El crecimiento de la ciudad era definido por parte de la administración municipal a través de legislación, donde se reunía el concejo para reglamentar el crecimiento físico de la ciudad y donde quedarían las áreas residenciales promulgadas mediante diferentes acuerdos en donde se enfocaban principalmente en la sucesiva ampliación del perímetro urbano, la apertura de nuevas vías en la ciudad y el cobro del impuesto predial el cual era una de las principales fuentes de financiación para el municipio, sin embargo hasta ese momento no se establecía la ciudad como un todo si no que se llevaban a cabo acciones puntuales sobre problemas específicos.

La primera intención de realizar estudios para planificar el crecimiento de la ciudad data de 1927, donde en el acuerdo 30 del cabildo municipal se propone como conveniente hacer el plano de levantamiento de Cali y su disposición de crecimiento a futuro, que a pesar de la intención de ese entonces y la disposición por medio de acuerdo ese plano no se llegó a realizar. En 1940 se retoma la discusión de realizar un levantamiento de la ciudad y planificar el crecimiento de la misma y se proclama el Acuerdo 35 de dicho año, donde “se dispone levantar el plano futuro de la ciudad [con el objeto de que] determine los nuevos barrios [...], reservas para la ampliación de calles, futuras plazas y parques”.

Fue hasta ese entonces que la ciudad comenzó a dar el paso hacia la urbanización planificada, justo en ese momento donde la población de las zonas rurales comienza a migrar a las ciudades y se desarrolla una fuerza industrial y de servicios en estas, generando un cambio en el pensamiento de las personas y de las dinámicas de ciudad, ya que no solo implica el desarrollo de viviendas nuevas si no también la ubicación de las zonas industriales y complejos empresariales y económicos dentro de la ciudad, es de esta manera que la nación comienza a exigir planes reguladores donde se planifique el crecimiento y el desarrollo en las principales ciudades, entre ellas Santiago de Cali.

Con el Acuerdo 35 aún vigente y el ánimo de ordenar y planificar la ciudad se contrató en 1943 al urbanista Karl Brunner, a quien se le encargó una serie de trabajos. Tras un proceso lleno de inconvenientes, finalmente hizo entrega en 1947 de un proyecto urbano que incluía “el dibujo original del Plano Regulador y de ensanche, y de la zonificación, confeccionado sobre una copia del plano 1:5000” (Acuerdo 80 de marzo 30 de 1947). El proyecto al poco tiempo termino

archivado debido a los inconvenientes de ejecutar el crecimiento de la ciudad presentado por la inaplicabilidad de las redes de alcantarillado en los planos presentados por Brunner.



*Imagen 17 Plano Regulador y de Ensanche, Karl Brunner (1947). Fuente: Archivo CITCE Universidad del Valle*

### **2.3.2 El plan piloto de Cali 1950**

A raíz de los procesos acelerados con planificaciones desarrolladas con pocos estudios para determinar la viabilidades de las propuestas generadas que se venían presentando en las diferentes ciudades de Colombia y con el entusiasmo generado por el nuevo pensamiento promulgado en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna, CIAM que se impartía como idea principal de urbanismo de las ciudades para los profesionales preparados en la Universidad Nacional que educaba los arquitectos en aquella época en Colombia, surge la posición de diferentes profesionales donde se expresaba la manera en que se estaban desarrollando la mayoría de las ciudades parecía inadecuado por lo cual era necesario formular una nueva forma de planificarlas, varias ideas fueron formuladas por diferentes profesionales principalmente en Bogotá.

La discusión de la manera de como planificar las ciudades y su desarrollo a futuro llego hasta el congreso de la república donde el 26 de diciembre de 1947 se introdujo la ley 88 sobre el fomento del desarrollo urbano de los municipios principales que en el artículo 7 que expresa:

“Artículo 7. Los municipios que tengan un presupuesto no inferior a doscientos mil pesos (\$200.000) están en la obligación de levantar el plano regulador que indique la manera como debe continuarse la urbanización futura de la ciudad. Este plano no solo comprenderá las enmiendas y mejoras que deban hacerse a la parte ya construida, atendiendo al posible desarrollo, sino los nuevos barrios que hayan de levantarse, así como los sitios donde deban ubicarse los edificios públicos, sitios de recreo y deporte, templos y áreas verdes, escuelas y demás edificios necesarios a la población” (ley 88 de 1947).

A partir de ese entonces se da el nacimiento de los planes pilotos para poder establecer el crecimiento planificado en las principales ciudades del país, es de esa manera como Bogotá, Medellín y Cali encargan la elaboración de planes que establezcan la forma en que debe de crecer la ciudad, de esta manera aparece el Plan Piloto de Cali en 1950 el cual fue elaborado por Town Planning Associates, TPA, de la cual hacían parte los arquitectos Paul Lester Wiener y Josep Luis Sert y que tenía sede en Nueva York la cual era una firma que venía trabajando con el ministerio de obras públicas de la nación en el plan de la reconstrucción de Tumaco, y estaba en conversaciones para entrar a colaborar en la continuación del plan regulador de Bogotá el cual estaba encargado al arquitecto Le Corbusier.

El contrato con TPA se firma el 23 de marzo de 1949, basado en los contratos elaborados con Medellín y Bogotá por los mismos urbanistas, dicho contrato contemplaba cuatro etapas.

- a. Análisis de las condiciones de la ciudad, elaborado por la Oficina del Plano de Cali – herencia del trabajo de Brunner–, bajo la dirección de los contratistas extranjeros y sujeto a las normas del CIAM.
- b. Anteproyecto o Plano Piloto elaborado por los contratistas con base en los resultados obtenidos en la primera etapa.
- c. Planos generales o Plan director, elaborado por la Oficina del Plano de Cali y por los contratistas extranjeros.

- d. Desarrollo del Plan Piloto en un Plan Regulador que podía ser, o no, elaborado por los contratistas.

El contrato tenía un valor de US 45.000 y la firma de urbanistas se comprometía a entregar las dos primeras etapas, las siguientes etapas tendrían un valor adicional, pero la firma se comprometía a capacitar a los profesionales de la oficina de plano de Cali que colaborarían con el proyecto para que estos pudieran desarrollar las dos etapas siguientes, con esto el municipio veía la posibilidad de ahorrarse un dinero considerable.

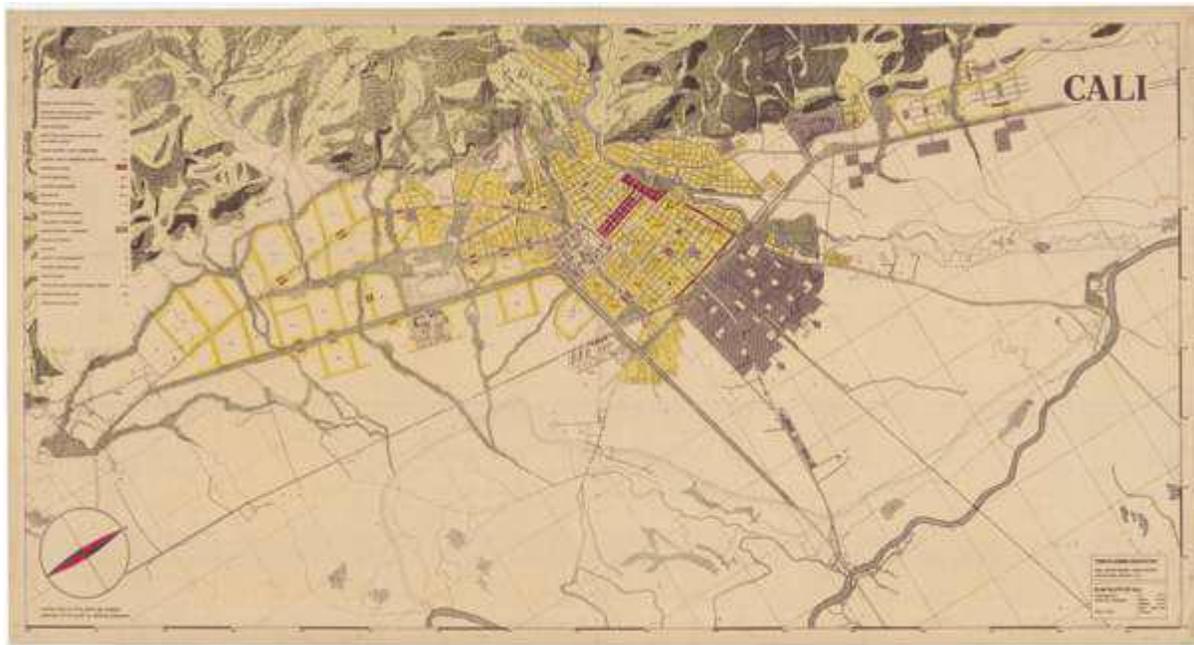
Al iniciar el proyecto se encuentran con una serie de tropiezos debido a la inexperiencia del municipio para poder enfrentar una labor de tal magnitud y de no poder cumplir con las entregas a tiempo de los documentos exigidos por TPA para la continuación de la elaboración del plan; a diferencia de Bogotá y de Medellín que crearon una oficina del plano regulador en Cali la encargada de esa tarea era la oficina del plano de Cali, la cual era la encargada de la aprobación de las licencias de construcción de la ciudad y no contaba con la capacidad técnica para brindarle el soporte necesario a TPA. Pasado un año la mayoría de información que el municipio debía de mandar a la oficina de TPA nunca fue enviada y le correspondió al arquitecto Alfonso Caycedo Herrera y al Ingeniero Ángel Castro Borrero el levantar a información necesaria.

Finalmente, el 22 de septiembre de 1950, los arquitectos de TPA hicieron entrega del Plan Piloto de la ciudad. Con una incertidumbre política el futuro del plan parecía incierto, a raíz de las protestas generadas por la muerte de Jorge Eliecer Gaitán el país sufría de constantes cambios administrativos a tal punto que en la ciudad ya habían pasado 6 alcaldes nombrados por el presidente. El desorden administrativo era evidente y no existía una verdadera Oficina del Plan Regulador de Cali, esta existía solo en nombre ya que el que tenía a cargo esta dependencia era el ingeniero de la sección de alcantarillados de la ciudad, la situación política del municipio era confusa y no existía un interés de la clase política por llevar a cabo el plan entregado por TPA.

El modelo de ciudad entregado por TPA si bien estaba fuertemente influenciado por las corrientes de los pensamientos de los CIAM no era una estricta norma de los modelos aplicados por estos que se basaba en cuatro reglas principales que son el habitar, trabajar, recrearse y movilizarse, si no que acumulaba la experiencia que tenía esta firma en el desarrollo de planes en ciudades latinoamericanas desde 1943 donde se evidenciaba una atención cada vez mayor a las condiciones geográficas de la ciudad.

El crecimiento de Santiago de Cali se vio fuertemente disparado por la conexión que tenía la ciudad por medio del ferrocarril con el puerto de Buenaventura lo que la hizo un punto estratégico de comunicación con el pacífico colombiano. A partir de ese momento la inversión extranjera jalónada por la agroindustria del cultivo de la caña de azúcar que incrementaba sus exportaciones hacia otros países hizo efectos en Cali, a tal punto que para 1950 Cali era la tercera ciudad más poblada del país con cerca de 180.000 habitantes.

En concepto de los urbanistas de TPA, “la ciudad de Cali no puede estudiarse separadamente de la región o zona de influencia de la misma. Hay que considerar primeramente las características especiales del territorio que la rodea” (TPA, 1950:2). De esta manera, reconocían la estrecha relación de la ciudad con su área de influencia y en particular con el puerto de Buenaventura y el papel fundamental que jugaba la conexión hacia el pacífico.



*Imagen 18 Plan Piloto de Cali. Plano general de zonificación propuesta. Fuente: Courtesy of the Frances Loeb Library, Harvard*

### **2.3.3 Acuerdo Municipal 016 de 21 de abril de 1969**

Con la ciudad de Santiago de Cali designada como sede para los juegos panamericanos a desarrollarse en 1970 y ante el rápido crecimiento que ha tenido la ciudad en zonas no planificadas

se tuvo la necesidad de realizar una actualización en la norma, esta vez el responsable fue Planeación Municipal que estuvo a cargo de realizar el levantamiento actualizado a la fecha de la ciudad con el crecimiento desbordado del naciente distrito de Aguablanca y la necesidad de crear nuevos equipamientos para cumplir con las obligaciones para poder llevar a cabo el desarrollo de los juegos panamericanos.

Se establecen nuevas áreas de expansión en la ciudad, consolidándose el margen oriental de la ciudad como un área de rápido crecimiento con vivienda social como elemento principal y se consolida en la zona de Champagnat y san Fernando el clúster deportivo para construir los equipamientos necesarios para los juegos panamericanos, surgen barrios creados como exigencias para residencias de los deportistas que luego serian entregadas a la ciudad y se consolida el eje de la carrera 1 y la zona norte como el eje industrial de la ciudad con la llegada de grandes empresas en esas zonas.



*Imagen 19 Modelo de crecimiento, acuerdo 016 de 1969*

#### **2.3.4 Acuerdo Municipal 069 de octubre de 2000, primer P.O.T.**

Con los constantes cambios políticos y la entrada de la nueva constitución aprobada en 1991 se comienzan a reglamentar instrumentos de planificación para las ciudades, en 1997 el congreso de Colombia aprueba la ley 388 Ley de desarrollo territorial, la cual tiene como fin armonizar y actualizar la norma incluyendo la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas, con esta ley se establece las categorías de los municipios el comienzo de una planificación urbana con miras a crecimiento del municipio a 3 periodos constitucionales, de esta manera se ve la necesidad de crear en la ciudad el primer Plan de Ordenamiento Territorial el cual comienza a desarrollar sus estudios desde el año de 1998 y comienzan los debates en el concejo de la ciudad, siendo aprobado en octubre de 2000 la base del instrumento de planificación de la ciudad, quedando el municipio con unos estudios pendientes por desarrollar los cuales implicarían cambios constantes en la norma establecida.

El Plan de Ordenamiento territorial desarrollado en Cali, tiene como objetivo consolidar la ciudad mediante la articulación de un sistema vial interregional consolidado, entre los cuales se tiene en cuenta el sistema ambiental y paisajístico (Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, 2000, p.1).

El modelo urbano identifica a Cali, por medio de una serie de áreas en las cuales se desarrollan diversas actividades, que les permite relacionarse entre sí, con el fin de lograr desarrollos y evolucionar de acuerdo con los cambios en las condiciones socioeconómicas, políticas y administrativas de la ciudad; entre estas se encuentra la central urbano-regional, marcada desde sus inicios por la concentración y aglomeración de actividades comerciales, y político-administrativas; la oriental, la occidental, el sur y la zona de posible expansión, enfocándose en cuatro centralidades, la centralidad de nivel I que comprende lo urbano regional, la centralidad de Nivel II enfocada en el centro de servicios y comercio, la centralidad Nivel III para la central de distribución de alimentos y galerías y la centralidad Nivel IV que comprende los C.A.L.I.S (Centro de Atención Local Integrada), las intersecciones viales y las estaciones.

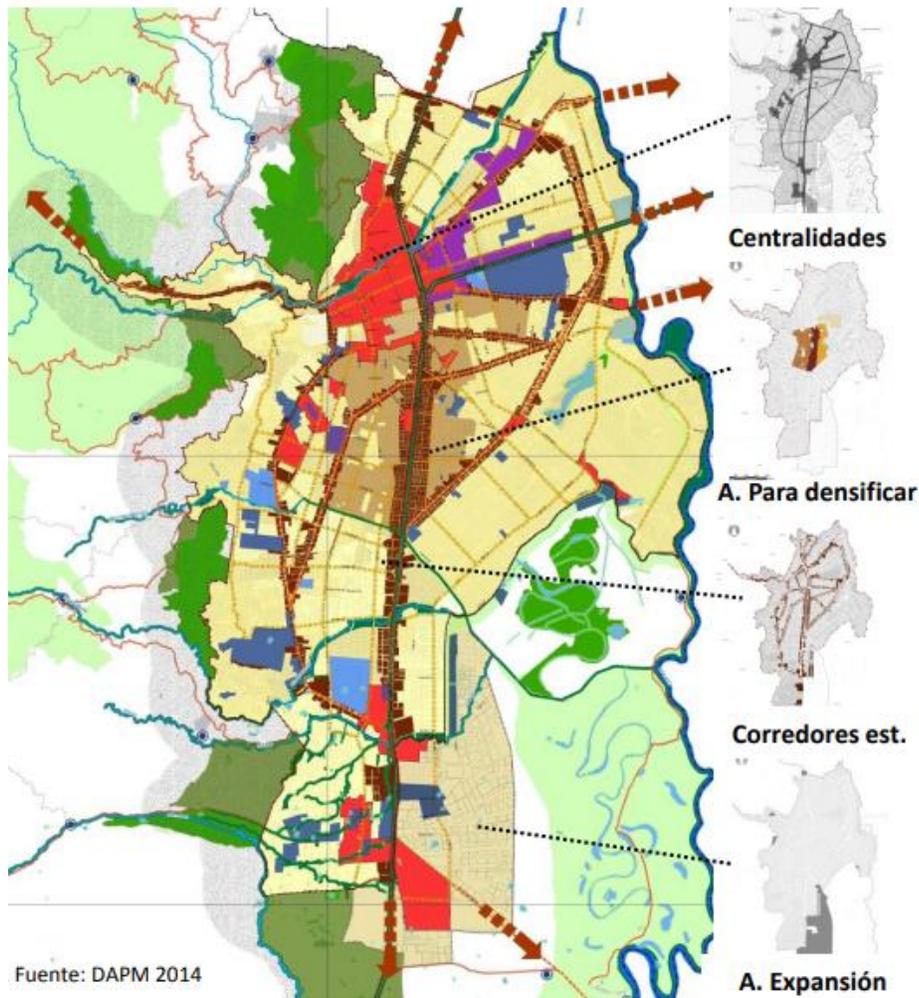


Imagen 20 Modelo de Ordenamiento POT 2000, fuente DAPM

### 2.3.5 Segundo POT de Cali Acuerdo 373 de diciembre de 2014.

Al cumplirse los 3 periodos constitucionales en el año 2012 comienzan a realizarse nuevos estudios para actualizar el plan de ordenamiento que regula y planifica el crecimiento de la ciudad, cambiando considerablemente el modelo de ordenamiento en este Plan se amplía el abanico de instrumentos de planificación iniciando desde la escala zonal creándose 4 instrumentos como son las UPUS para las zonas urbanas, las UPR para las zonas rurales, los POZ y los planes parciales, del planeamiento enfocado para la escala local se reglamentan los EIR y los proyectos de renovación urbana, se generan instrumentos de financiación por medio de aportes urbanísticos por mayor edificabilidad o como la compensación por parqueaderos y plusvalía.

En el segundo POT que se encuentra vigente a la fecha se establecen varias centralidades y varios corredores estratégicos, también se establece el centro histórico como zona de conservación y se valoran los predios que hacen parte de los bienes de interés cultural con la clasificación de nivel de intervención para la preservación y conservación de los mismos.

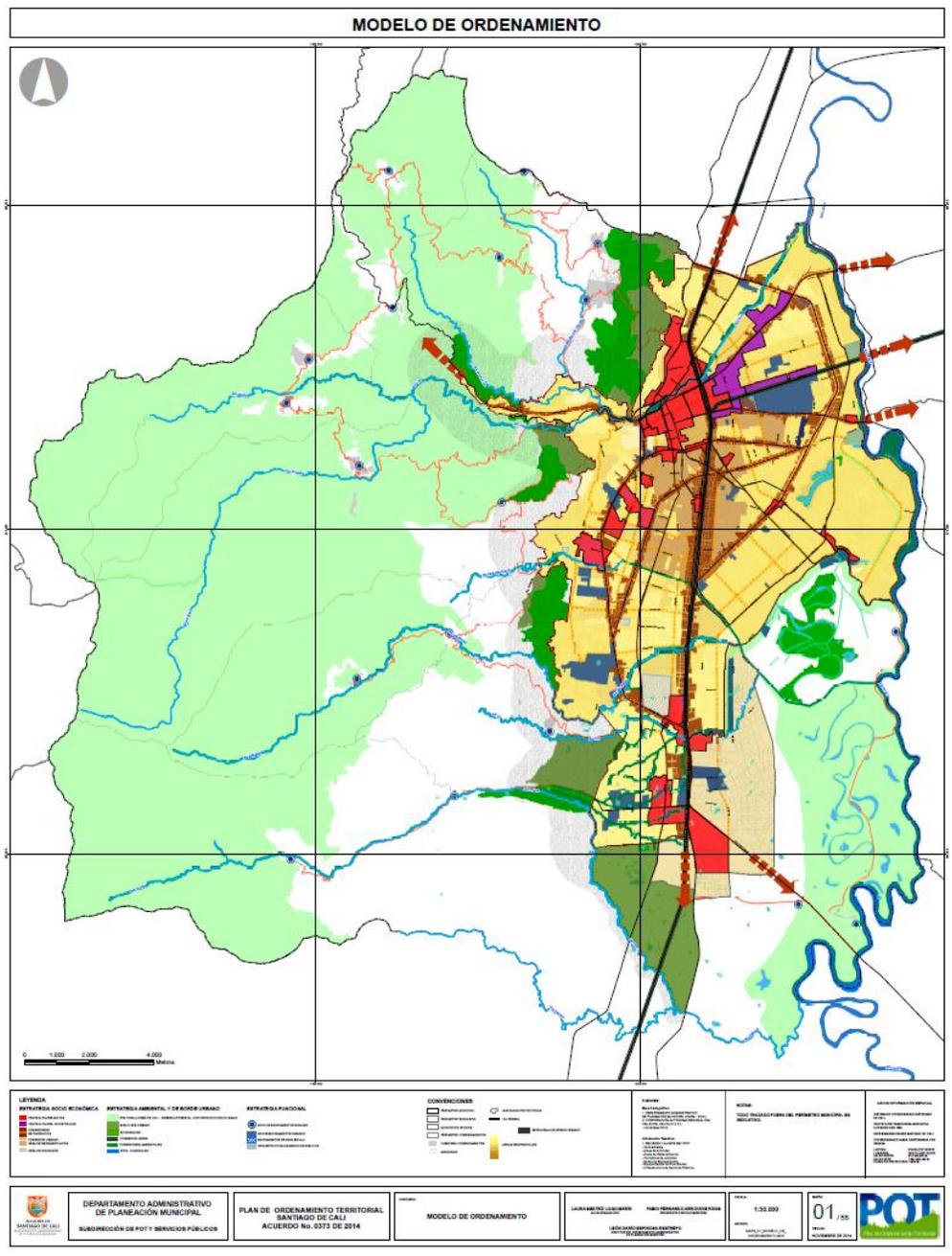


Imagen 21 Modelo de Ordenamiento POT 2014

### **2.3.6 Plan Especial de Manejo y Protección 2015.**

Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, son establecidos por la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura–, modificada y complementada por la Ley 1185 de 2008, son el instrumento legal para el manejo del patrimonio inmueble en Colombia.

En el año 2011 se inicia el proceso para elaboración el PEMP del Centro Histórico de Cali que busca consolidar y conservar los valores que fundamentan el reconocimiento de esta área como un bien que hace parte del patrimonio cultural de la nación, regularizando además los diferentes aspectos normativos que intervienen en su gestión. Este PEMP se aborda, por un lado, la efectiva preservación física de los bienes inmuebles, y por otro, las dinámicas y acciones necesarias en su entorno, que permiten propiciar una apropiación como insumo para su puesta en valor. Desde el momento de la declaratoria como Monumento Nacional –1959–, hasta el momento en que se elabora el PEMP, el Centro Histórico de Cali se presenta como un área en la que se superponen los diferentes procesos ideológicos y sociales de la ciudad, reflejando un centro urbano caracterizado por su heterogeneidad espacial y formal, en el cual, la presencia aún de vivienda y la mayor cantidad de equipamientos –administrativos y culturales–, permiten identificarlo como un CENTRO HISTÓRICO PARA TODOS, que requiere ser reconocido y apropiado tanto por sus residentes, como la comunidad en general.

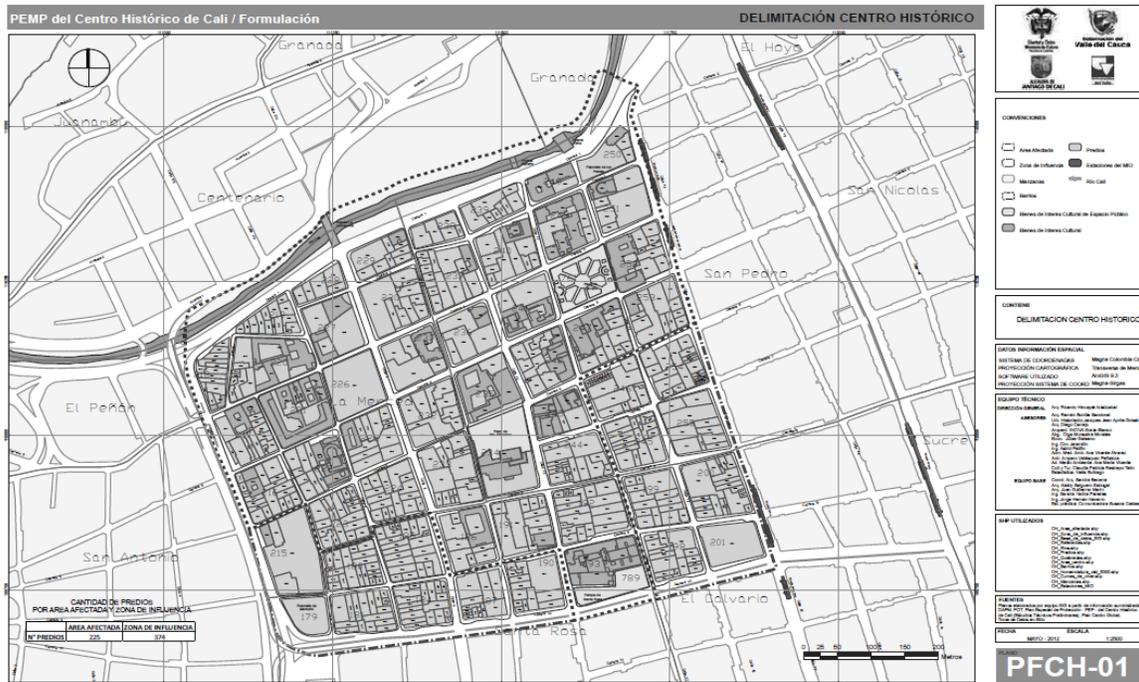


Imagen 22 Delimitación Centro Histórico Cali PEMP 2015

### 3. Necesidades para la renovación Urbana del Centro Histórico de Santiago de Cali

#### 3.1 Transformación Urbana de Cali entre las primeras décadas del siglo XX

La escasa población urbana y el lento modelo económico local, sumado al retraso de la tecnología constructiva a finales del siglo XVII generaron un retraso del crecimiento urbano y demográfico de la ciudad durante el siglo XX, que hacía el año 1912 Cali contaba con una población de 27.747 Hab, y en comparación con otras ciudades capitales como Bogotá con 121.257 Hab, Medellín con 71.004 Hab y Barranquilla con 48.907 Hab, a la época le superaban en población y área física. Sin embargo, en los años 40 se acelera el crecimiento económico e industrial de Cali y pasa de tener 101.883 Hab a 284.186 Hab superior en la tasa anual del resto de las ciudades capitales.

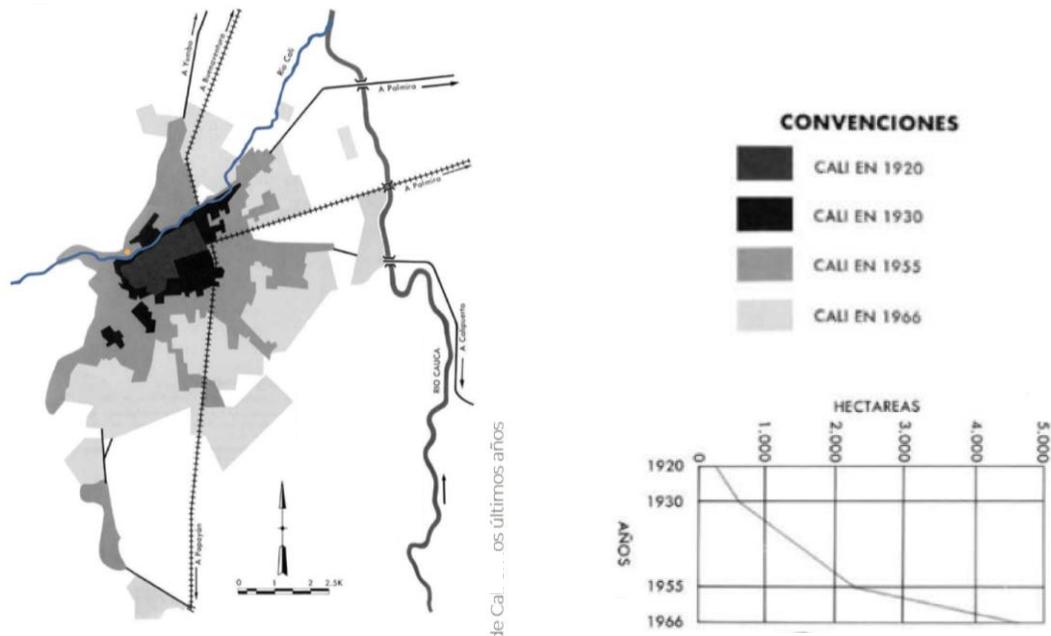
Según Vásquez (1991), el crecimiento demográfico de Cali se debe a la modernización agraria de la región, el cambio de la tenencia a la tierra y a “La Violencia”. Consiguiente trajo consigo población del resto del Valle, del Cauca, de Caldas y del Tolima.

Para Vásquez (1991), hasta las tres primeras décadas del siglo XX la ciudad conservaba un urbanismo compacto, pero fue hasta los años 30, 40 y 50 fruto del crecimiento industrial y las migraciones poblacionales de otras regiones del país comenzaron a generar expansiones urbanas de barrios de clase media, como San Fernando, Granada y el Peñón, y el nacimiento de nuevos barrios de clase media y obrera de manera aleatoria conformando nuevas manchas urbanas cada vez más alejadas del centro.

La ciudad se comenzó a conformar a raíz del trazado urbano de la plaza de Caycedo y a raíz de esta se comenzó a desarrollar hacia el borde del Río Cali. Según el documento de formulación del PEMP (2014), en la década de los noventa la ciudad estaba caracterizada por unas divisiones espaciales que acentúan una fuerte brecha de clases socio económicas, donde las personas con poder político y económico Vivían en las inmediaciones de la plaza o en su marco y en la periferia de la ciudad residen la clases obreras y personas en pobreza.

Fue en la década de los años 30 donde la ciudad tuvo un mayor crecimiento hacia el oriente con la construcción del ferrocarril del pacífico hacia la ciudad e Palmira, donde comenzaron a emerger barrios obreros para las familias de los trabajadores del ferrocarril provenientes de municipios aledaños al Valle del Cauca. En la década de los años 50 y 60 la ciudad tuvo un crecimiento exponencial de forma aleatoria hacia Yumbo y Buenaventura por medio de la férrea hacia el mar y hacia en oriente, en este periodo del tiempo, según el documento de formulación del PEMP (2014), el centro urbano se comenzó a consolidar como el punto de convergencia ciudadana, donde las actividades y usos de mayor prestigio y de valor social se consolidan en sedes administrativas, religiosas, gubernamentales, como el Palacio Nacional, la Catedral de San Pedro, la plaza de Caycedo.

En la década de los años 60, la ciudad alcanzo su mayor extensión sobre el territorio alcanzando aproximadamente las 5000 hectáreas y fue en este periodo donde las nuevas centralidades desplazaron usos “nativos” del centro histórico, generando una perdida exponencial en el uso residencial pues las universidades, centros comerciales de cadena, comercio de prestigio, servicios financieros y especializados se fueron perdiendo, lo anterior también influenciado por las renovaciones urbanas en la infraestructura vial, según el Documento de Formulación del PEMP (2014), el auge de la modernización de la ciudad, genero un ensanchamiento del perfil vial de vías que antes eran de uso peatonal para darle paso al vehículo y esto genero muelas, y la perdida de edificios patrimoniales de gran Valia, (Ver imagen 3).



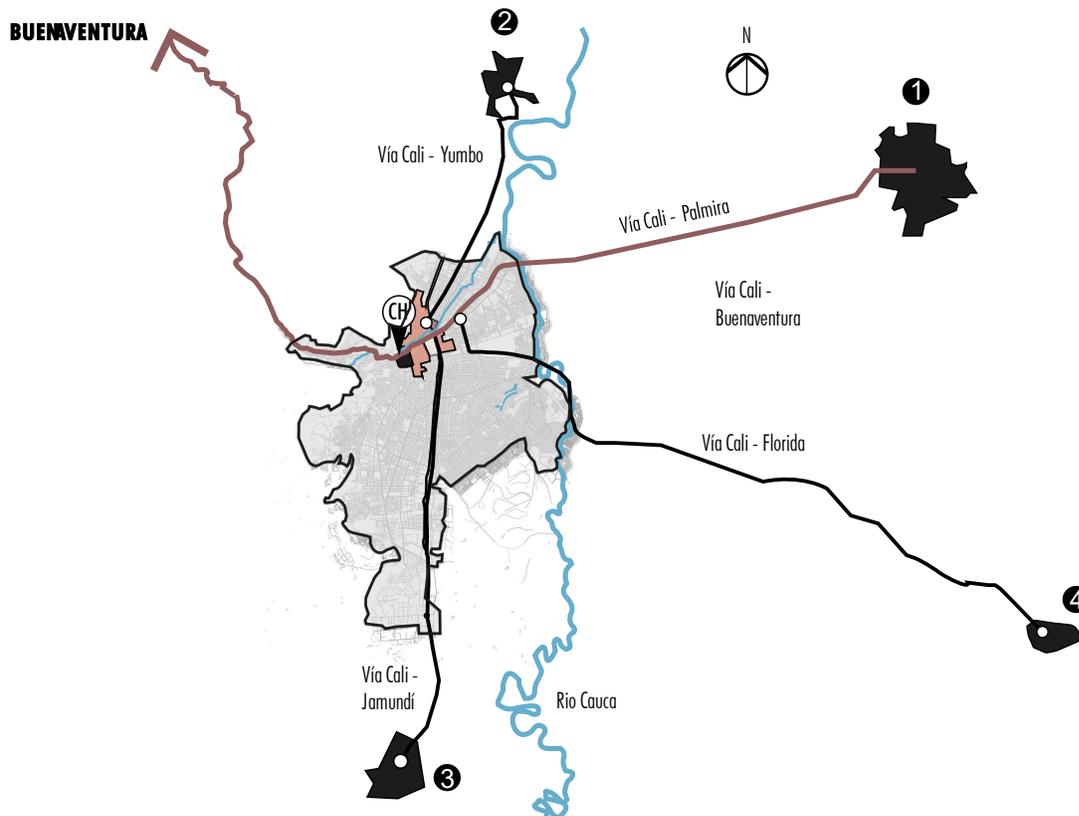
*Imagen 3: Transformación urbana de Santiago de Cali entre los años 20 y 60*

### **3.2 En centro histórico como núcleo de convergencia regional**

El centro historico de Cali se conecta con unos de los principales ejers turisticos, economicos y culturales de la región como lo es la vía Cali-Palmira en su tramo Centro-Oeste, en

este tramo existe una fuerte presencia de equipamientos culturales y comerciales de prestigio en la ciudad, y que conecta a su vez a Cali con el pacifico Colombiano. De esta forma la centralidad urbana se convierte en un punto estrategico donde convergen los trazados principales viales de la región, conectando el centro historico con municipios aledaños: Palmira, Jamundí, Candelaria, Florida y Buenaventura.

La presencia de principales avenidas de la ciudad como lo son la avenida primera, tercera y cuarta norte, hacen del centro historico un fuerte receptor de empresas privadas y población flotante que buscan una alternativa de crecimiento y consolidacion en este sector, que según el Plan de ordenamiento territorial (2014) lo define como un centro historico de vocacion empresarial como principal uso, (Ver imagen 4).



*Imagen 4: Estrategia de conectividad regional del Centro urbano de Cali.*

### **3.3 Actividad, hacia la sostenibilidad del centro**

El Plan de ordenamiento Territorial (2014), propone unos lineamientos en pro de la sostenibilidad del centro de Cali y devolver la vitalidad que el sector necesita para competir con las nuevas centralidades que tiene la ciudad, estas son:

- Un centro heterogéneo y mega diverso
- Valorar y consolidar el centro histórico
- Incorporar zonas verdes y elementos medio ambientales
- Reducir la huella de carbono y la contaminación ambiental, acústica y visual
- Mejorar la movilidad alternativa y accesibilidad universal

Las nuevas centralidades que comenzaron a desarrollarse a finales de los años 50 generaron una pérdida del valor del centro de Cali, pues los principales usos asociados a la vivienda como el comercio de valor, almacenes de cadena, universidades, escuelas se vieron desplazadas hacia otros puntos de la ciudad, generando así una migración poblacional y una pérdida del uso residencial. De esta manera cabe resaltar que según el Plan de ordenamiento territorial (2014) se reconocen unas centralidades definidas por su vocación: La centralidad Centro, acogen el centro histórico, y en ella existen planes maestros de renovación urbana pues se encuentran barrios en alto grado de deterioro, tales como: San Juan de Dios, El piloto, El hoyo, Sucre y San Pascual, este último actualmente intervenido con el proyecto de renovación urbana ciudad Paraíso.

En la centralidad norte, se vieron acogidos principalmente el uso de la vivienda, pues en este sector emigraron la gran mayoría de familias que antes residían en el Centro histórico y que ahora esas viviendas se encuentran subutilizadas. En esta centralidad en su zona oeste se generó la “zona rosa” de la ciudad donde predomina el comercio a pequeña escala y el comercio nocturno como bares y discotecas. También acoge a la base aérea y sus áreas aledañas que están clasificadas según el POT (2014) zonas de vocación industrial, donde se localizan sedes de empresas como Baxter, Palmolive, Harineras del Valle, Almacenes Éxito, Rica, entre otras. En estos barrios como Santander, el Porvenir, Manzanares, Flora industrial, Salomia, Chiminangos, el uso industrial este mezclado con la vivienda.

En la centralidad Centro Oeste, se localizaron la zona medica de la ciudad, aquí las canchas panamericanas y la unidad deportiva, se convierten en equipamientos dotacionales activadores del sector que debido a su ubicación ha dado paso a la llegada de comercios de cadena y pequeños comercios en zonas residenciales. En la centralidad sur el uso predominante es el residencial y el educativo pues en esta centralidad se vieron desplazadas la Universidad del Valle, y se encuentran las principales sedes de las universidades de la región en barrios como Meléndez, Pampalinda, San Fernando, Valle del lili, Ciudad Jardín y Pance. (Ver imagen 5).

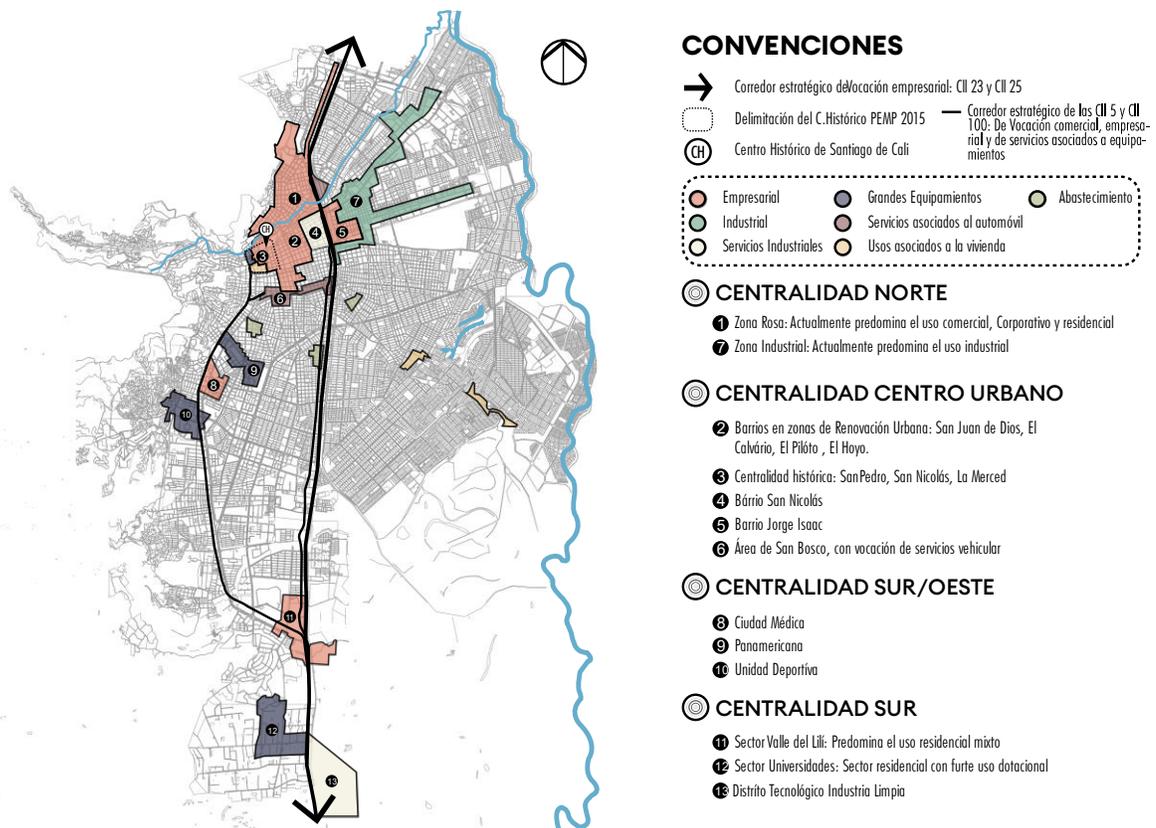


Imagen 5: Análisis de centralidades y principales actividades

### 3.4 Sistema ecológico, el centro histórico y su relación paisajística contextual

La centralidad histórica urbana de Cali tiene unas fuertes tensiones urbanas y visuales con el paisaje natural de la ciudad. La cordillera occidental (comúnmente llamada Los Farallones de Cali) crea un borde urbano megadiverso en ecosistemas que son de importancia para la biodiversidad de

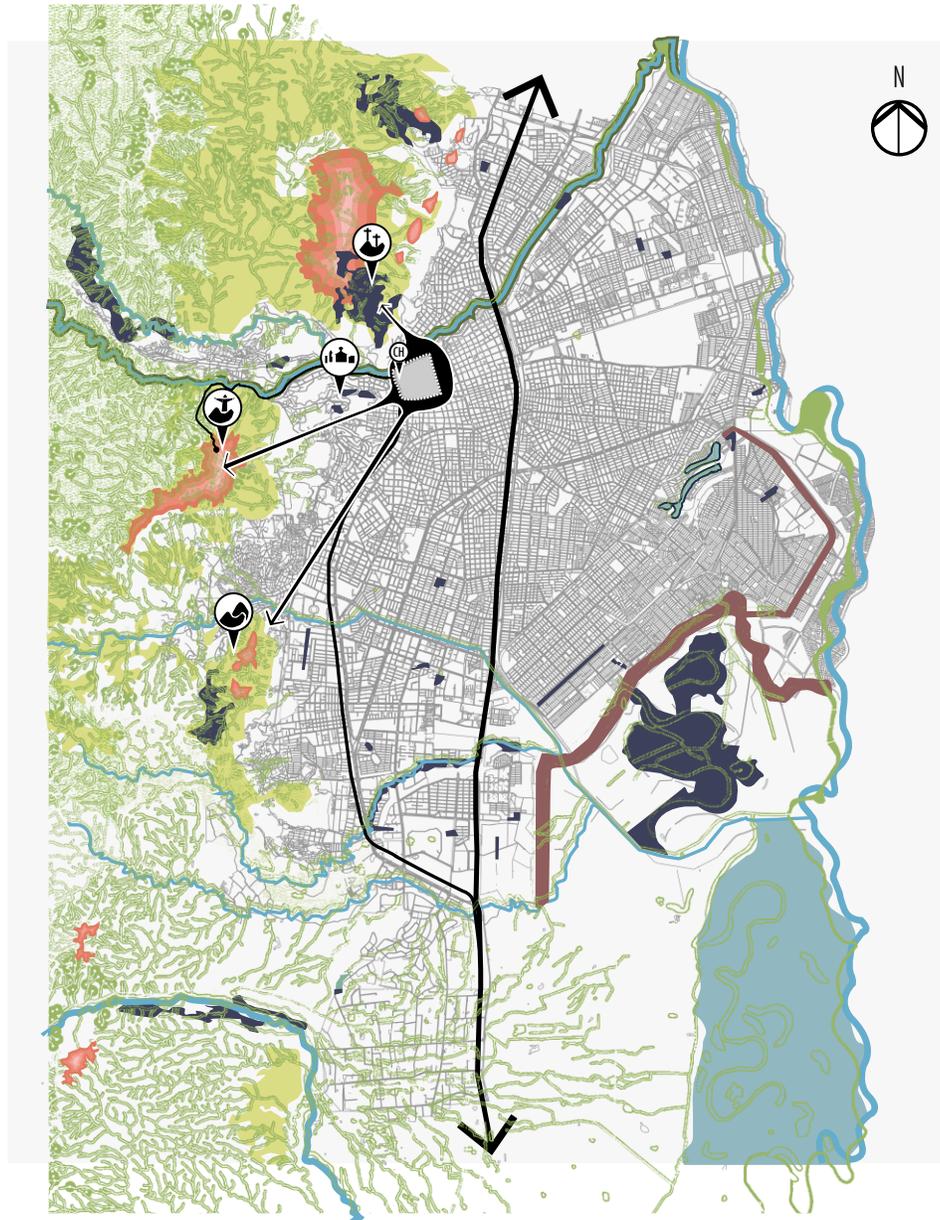
la región y la climatización de la ciudad. Este gran borde alberga hitos paisajísticos y turísticos como ecoparques, áreas de reserva forestales que a menudo las personas recurren a ellos para usos de turismo como: el avistamiento de aves, eco senderismo, expediciones botánicas, contemplación de la ciudad, gastronomía local, así como también usos deportivos y culturales.

El cerro de las tres cruces, aquí se localiza en Parque Natural Bataclan, este parque tiene una conexión con el centro histórico por medio de una la articulación del trazado urbano de barrios aledaños como Versailles, Santa Monica, Granada, y Normandía. También se puede divisar el cerro desde la calle 8 y 9 conectando el núcleo cultural de la merced con el cerro de las tres cruces. También se puede divisar Cristo Rey desde la carrera 8 y 9 siendo este un punto de tensión visual más importante de la ciudad, el alto de Cristo Rey ha sido el principal mirador turístico de predilección para el ciudadano y turista, y que al tiempo esta zona está conectada con el centro histórico por medio de la avenida tercera (3) y el Río Cali.

La conexión urbana con la colina de San Antonio y los Cristales se da por medio de la Calle cuarta y quinta (4 y 5). En este sector el paisaje construido colonial hace un contraste con la modernidad y genera una sinergia con el paisaje antrópico del lugar, generando que la relación con el centro histórico esté fuertemente ligada. También este sector es un núcleo cultural y turístico de gran afluencia de población debido a su importancia histórica y sus usos comerciales tradicionales. (ver imagen 6).

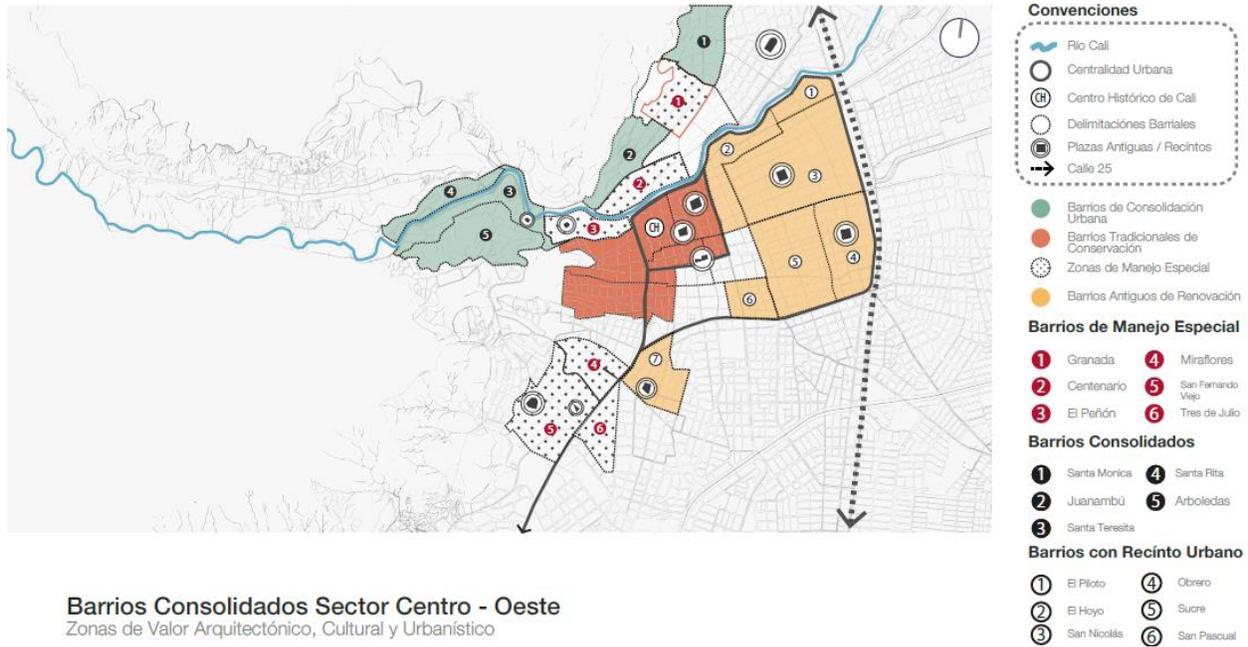
**CONVENCIONES**

- ➔ Corredor estratégico de vocación empresarial: CII 23 y CII 25
  - ⊖ Delimitación del C. Histórico PEMP 2015 — Corredor estratégico de las CII 5 y CII 100
  - Ⓜ Centro Histórico de Santiago de Cali
- Alturas de valor paisajístico y ambiental
  - Ecoparques, parques y zonas verdes superiores a 2 Ha.
  - Suelos de protección forestal
  - Cinturones ecológicos
  - Zona ambiental del Río Cauca



*Imagen 6: Relaciones paisajísticas con el centro histórico de Cali.*

### 3.5 Un centro con potencial de crecimiento inmobiliario y turístico



El centro histórico hace parte de una centralidad que comprende muchos de los primeros barrios de la ciudad que se encuentran consolidados dentro de una vocación netamente residencial siendo barrios con planes de manejo especial en zonas del oeste y centro de la ciudad, en este sector la conexión con el Río Cali y la cercanía con el núcleo gubernamental y cultural han generado un crecimiento residencial y económico importante.

Las principales plazas de la ciudad se encuentran en este sector y se encuentran en la memoria colectiva del ciudadano. Una conexión urbana que piense en la valorización de estas plazas y lugares hitos del centro histórico por medio de corredores comerciales y culturales, podría generar una oportunidad de atraer a agentes inmobiliarios y nuevas empresas que quieran invertir en la conexión entre el centro y el oeste de la ciudad.

### 3.6 Dinámicas urbanas contextuales con influencia en el centro histórico

Según el PEMP (2015), el centro histórico es un sector urbano con una alta influencia para el suroccidente colombiano siendo un referente histórico y cultural de gran importancia a nivel

departamental y municipal, pues posee una amplia variedad de servicios que benefician a departamento. Y antes de analizar al centro histórico como un actor individual, se entiende que hace parte de una gran centralidad urbana y por consiguiente la relación con su contexto es de vital importancia para entender las dinámicas urbanas que influyen en el sector.

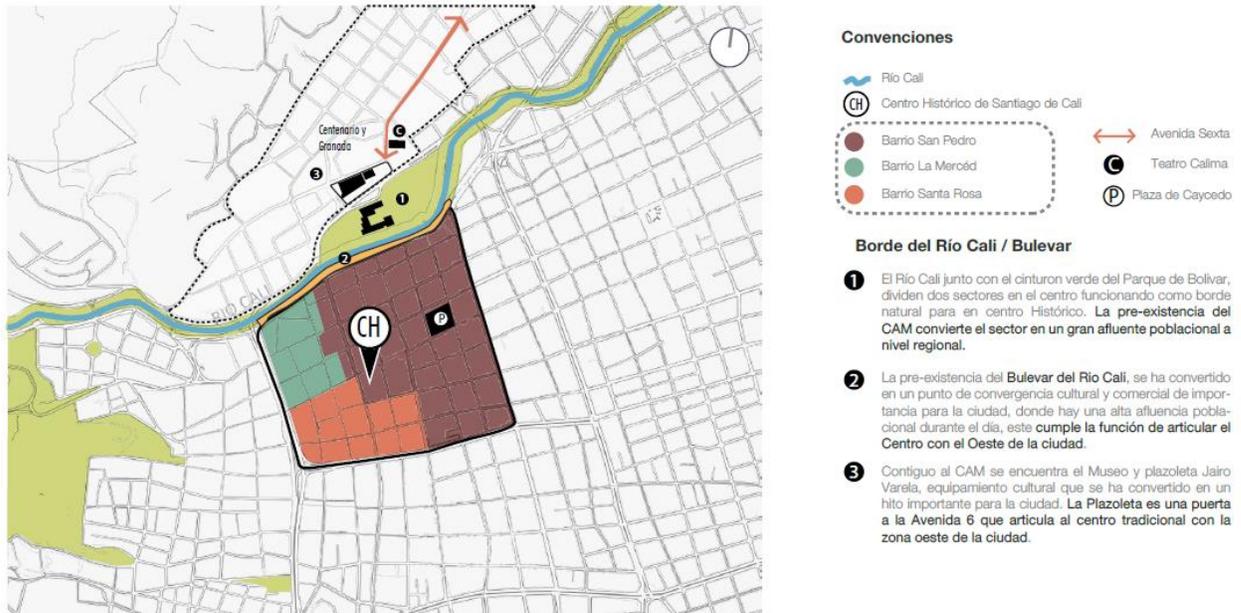
### **3.6.1 El Borde del Rio Cali, un límite antrópico**

El borde del Rio Cali, es un borde urbano natural que tiene como preexistencia el rio Cali, este es un eje que hace parte de la estructura ecológica de la ciudad, albergando extensas áreas verdes y proyecto de importancia para la región como el Centro Administrativo Municipal CAM, sede de la alcaldía y que fue producto de una renovación urbana en los años 70. Este cinturón ecológico parte desde el jardín botánico y zoológico, acogiendo a su paso al Museo La Tertulia y sus barrios aledaños tradicionales, al centro histórico y en su tramo norte al parque del avión y el orquideograma.

Este borde alberga al bulevar del Rio Cali, proyecto inaugurado en el año 2014 y que se ha convertido en un punto de convergencia cultural y comercial de importancia para la ciudad, el bulevar cumple la función de ser un articulador entre el centro histórico y el oeste de la ciudad, acogiendo grandes flujos peatonales que proceden del CAM y de la avenida sexta (6) con sus usos comerciales de gran afluencia.

Contiguo al CAM se encuentra el museo y plazoleta Jairo Varela, equipamiento cultural que se convirtió en un hito importante para los vallecaucanos por ser un sitio que rinde honor a la memoria y al legado de la salsa del maestro Jairo Varela. La plazoleta es la puerta de acceso a la avenida sexta “la zona rosa de la ciudad”, donde iniciando se encuentra el Teatro Calima, monumento BIC que abrió sus puertas en la actualidad. (Ver imagen 7).

**Dinámicas Contextuales**  
 Centro Histórico



*Imagen 7: Situación contextual del centro histórico de Cali*

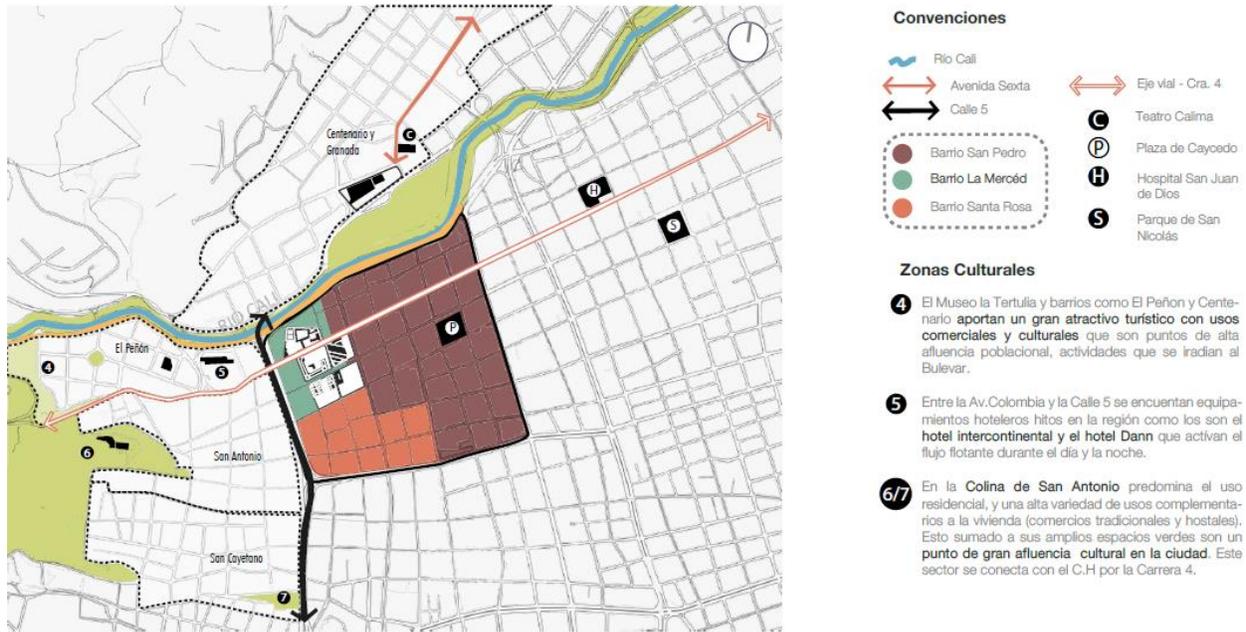
### 3.6.2 El centro histórico como núcleo cultural de la ciudad

Sobre el borde del Río Cali se encuentra la tertulia, que es un hito arquitectónico cultural para la ciudad y el departamento. Barrios como el Peñón y Centenario aportan un gran atractivo turístico con sus usos comerciales y culturales que son puntos de gran afluencia urbana, flujos que se conectan con el centro histórico por medio de la avenida Colombia (Bulevar).

Entre la Avenida Colombia y la Calle quinta se encuentran equipamientos hoteleros que son un hito para la región como los son el hotel intercontinental y el hotel Dann. Un hito geográfico turístico de vital importancia para la ciudad es la colina de San Antonio y la iglesia que es una de las más antiguas que datan del siglo XVII, estos hitos se encuentran en el barrio San Antonio, barrio que preserva características morfológicas tradicionales de la colonia con una predominancia del uso residencia, con presencia del uso comercial tradicional y hotelero.

La conexión con el centro histórico se da principalmente por dos trazados urbanísticos de la Cra.4 y 5 donde se genera una tensión entre la colina de San Antonio y la Calle 5 con el complejo religioso y cultural de la Merced, la antigua FES, la casa Proartes, y el teatro municipal, rematando en la Plaza de Caycedo. Por otra parte el eje de la Calle 5 esta incorporado dentro de

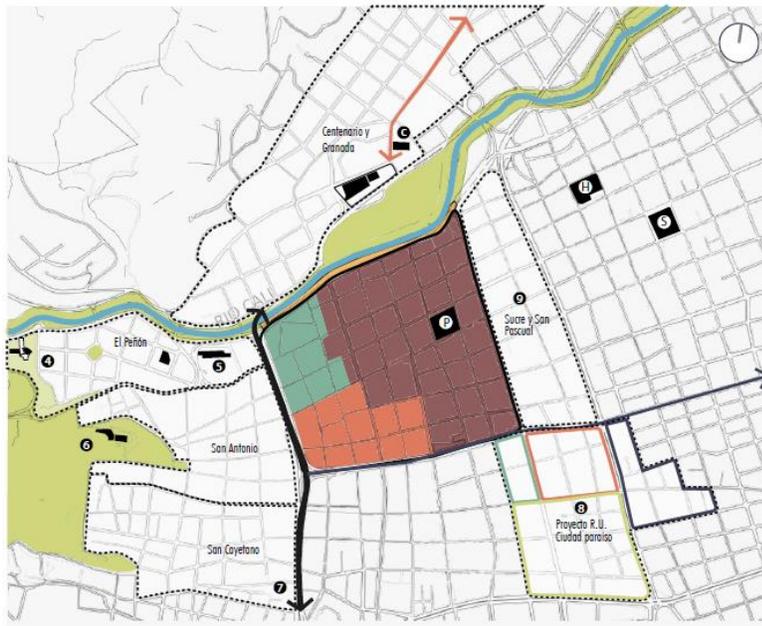
un proyecto de renovación urbana con un proyecto del bulevar de San Antonio que remata en el parque de la loma de la cruz.



### 3.6.3 Un centro historico en deterioro

En el POT (2014) se planteó un proyecto estratégico de renovación urbana con el proyecto de ciudad paraíso en los barrios de San Pascual y Sucre, barrios que están altamente deteriorados y de baja habitabilidad urbana, aquí se localiza la zona del calvario. La delincuencia, la venta y el consumo de alucinógenos, la prostitución, la contaminación y la inseguridad hacen del borde de la Carrera 10 un lugar hostil para habitar, pero en la actualidad están siendo intervenido por la ENR. Lo anterior hace que el barrio Santa Rosa clasificado por el PEMP como de uso predominante de vivienda, sean inseguros pero que con la llegada de “ciudad paraíso” este sector puede reactivarse.

Por medio del borde de la calle 13 en centro histórico recibe los flujos poblacionales de diferentes sectores de la ciudad, en sentidos norte y sur, también conectando al centro histórico con la plaza de san Nicolás y el hospital san juan de Dios. (Ver imagen)



**Convenciones**

- |                           |                              |  |                           |
|---------------------------|------------------------------|--|---------------------------|
|                           | Río Cali                     |  | Avenida Sexta             |
|                           | Barrio San Pedro             |  | Calle 5                   |
|                           | Barrio La Merced             |  | Borde C.H - Cra. 10       |
|                           | Barrio Santa Rosa            |  | Teatro Calima             |
| <b>R.U Ciudad Paraiso</b> |                              |  | Plaza de Caycedo          |
|                           | P.P Ciudadela de la justicia |  | Hospital San Juan de Dios |
|                           | P.P El Calvario              |  | Parque de San Nicolás     |
|                           | P.P San Pascual              |  |                           |
|                           | P.P Sucre                    |  |                           |

**Borde de la Carrera 10 en Deterioro**

**8** La contaminación ambiental, visual y auditiva y la inseguridad hacen del borde de la Carrera 10 un lugar hostil. Lo anterior hace que barrios como **Santa Rosa sean poco seguros y de difícil acceso por parte de inmobiliarias.** El proyecto de R.U "Ciudad Paraiso" ha agravado los índices de criminalidad.

**Borde de la Calle 13, Accesibilidad**

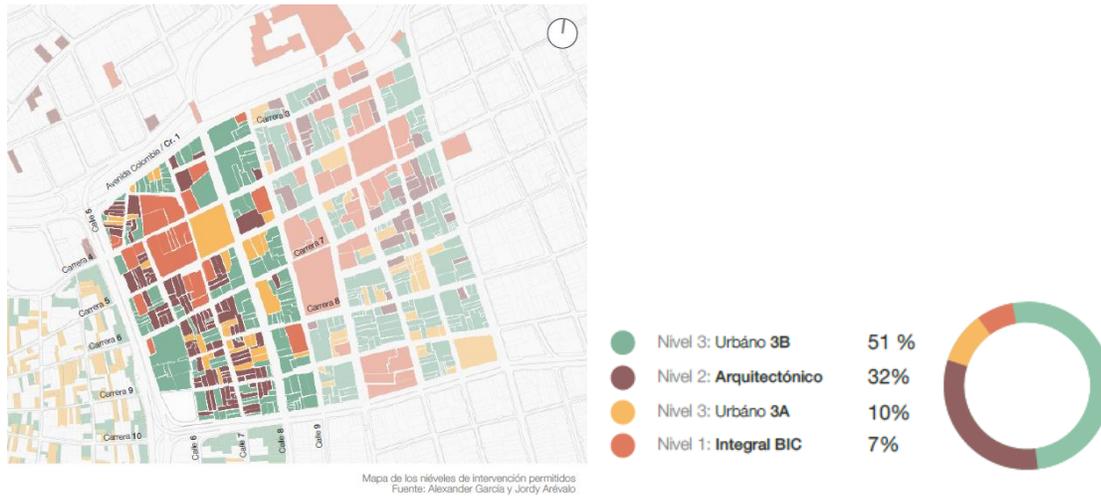
**9** Por medio del borde de la Calle 13 el centro Histórico recibe los flujos poblacionales de diferentes sectores de la ciudad con la presencia de estaciones del sistema MIO. El P.P pretende revitalizar el barrio y articular el C.H con el barrio tradicional de San Nicolás.

## 4. Barrios La Merced y Santa Rosa, lugares llenos de memoria olvidada.

### 4.1. Valoración de los inmuebles

De 300 predios en el sector, las preexistencias de Bienes de Interés Cultural BIC son bajas con un 7% frente al 61% que parece de valor histórico, lo que significa que la pérdida de edificaciones patrimoniales durante el siglo XX ha sido significativa, gracias a esto se dio lugar al nuevas edificaciones muchas de ellas destinadas a usos terciarios, y se puede concluir que pese al carácter patrimonial e histórico todavía presente, una posible intervención en el sector ayudaría a

potencializarlo y mejorar su habitabilidad, (Ver imagen).



#### **4.2. La tipología histórica del patio, una oportunidad de re interpretar su significado y dar lugar a la memoria.**

Analizando la morfología de los barrios se evidencia una alteración de la tipología histórica del pátio que ha sido característica de la vivienda colonial y del periodo republicano, que ha estado presente en la mayoría de las manzanas. La llegada de agentes terciarios con el auge de la modernidad en el siglo XX género que se demolieran muchas de las casonas presentes y en su reemplazo surgieron edificios de usos terciarios y predios parqueaderos. Según lo anterior la ocupación del suelo en los barrios de La Merced y Santa Rosa es alta donde se puede evidenciar una alta densidad urbanística en la mayoría de manzanas con un 55% de ocupación en contraste con un 22% de espacio publico para la ciudad y unas sesiones viales del 22%.

De lo anterior se puede concluir que la presencia de espacios subutilizados como predios parqueaderos y edificios que no han valorado el patio como espacio característico del sector, han alterado en gran medida el tejido urbano en la actualidad, y existe una inquietud acerca de valorar la tipología histórica del patio con intervenciones urbano-arquitectónicas en el tejido de las manzanas del sector y aprovechar esa necesidad de espacio público efectivo, (Ver imagen).



### 4.3. Usos del suelo, una oportunidad de devolver el carácter barrial al sector.

Según un estudio del PEMP del año 2015, el uso predominante del suelo corresponde al comercio y usos de servicio con un 67% de la ocupación, en comparación con un 9% del uso residencial neto y un 10% de uso mixto (vivienda con comercio), adicional a esto la presencia de equipamientos culturales institucionales es baja con un 10% de los predios destinados a este uso.

Lo que se puede deducir es que la vivienda ha sido la mas afectada en el sector, siendo desplazada a otros sectores de la ciudad, la existencia de usos comunales complementarios a la vivienda necesita ser potencializados ya que estos conforman condiciones de calidad de vida para los residentes de un sector deteriorado como lo son La Merced y Santa Rosa, (Ver imagen).



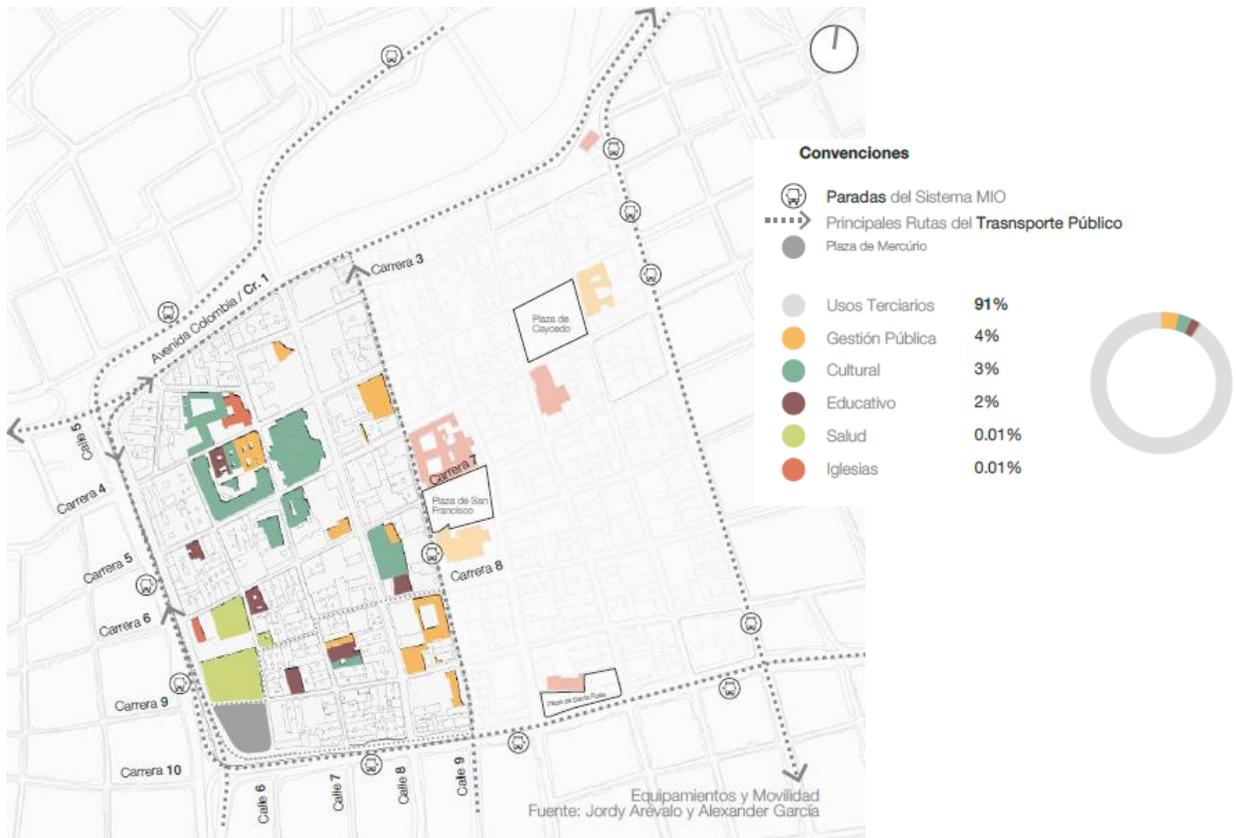
Elaborado con base en:  
Salguero A, y Marín J.

#### **4.4. Equipamientos y movilidad.**

En el sector de La Merced y Santa Rosa predominan de gestión pública tales como: edificios institucionales privados para entidades Comfenalco y Comfandi, edificaciones institucionales publicas de estado, y edificios de bancos privados, ocupando un 4% de los predios en el sector, las edificaciones de usos terciarios a la vivienda que en gran medida lo conforman el pequeño comercio no planificado y edificios de carácter privado de bancos y agentes corporativos abarcan un 91% de los predios. En contraste la vivienda, equipamientos culturales, de salud y religioso ocupan un 9% de los predios del sector del sector.

Esto genera una gran oportunidad a intervenciones que devuelvan la vivienda como principal actor del tejido social pensando en la necesidad de vivienda para jóvenes y pequeñas familias que trabajan en muchas de las instituciones publicas y privadas del sector, también en nuevas propuestas que complementes la oferta cultural y turística del sector con pequeños

equipamientos culturales y educativos, pensando en la población que vive y residirá y en comercio planificado local para reactivar la actividad comercial histórica de los barrios, (ver imagen).



## 5. Conclusiones

- 5.1. Nuevos corredores urbanos integradores de ciudad.** Según el análisis y diagnóstico una estrategia de intervención urbana a escala de ciudad puede conectar el sector centro con el oeste de la ciudad, revalorizando el carácter histórico y cultural de barrios del centro y conectando con corredores de espacio público de vocación comercial y culturales.
- 5.2. Un proyecto arquitectónico pensado hacia el paisaje.** Gracias a la ubicación del sector a intervenir en los barrios la Merced y Santa Rosa, existe una gran posibilidad de vincular el proyecto urbano arquitectónico al paisaje del lugar, gracias a la ubicación próxima a los cerros de las Tres Cruces, Cristo Rey y la colina de San Antonio en el oeste. Lo anterior por medio de unidades de vivienda de densidad media orientadas en dirección oeste-este y abiertas hacia el paisaje natural.
- 5.3.** Existe una oportunidad de valorizar el carácter histórico y cultural del sector, valorando el significado del patio como elemento que conforma la tipología histórica de los barrios. Interviniendo en los espacios subutilizados y edificaciones deterioradas. Lo anterior se puede realizar gracias al alto índice de edificaciones sin valor patrimonial del 61%.
- 5.4.** De acuerdo al análisis una propuesta arquitectónica de usos mixtos, donde se rescate la función residencial perdida, se complemente la oferta de equipamientos culturales y comunitarios y se incremente los índices de espacio público efectivo, podrían ayudar a mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad de vida en el sector, volviéndolo más diverso y atractivo para la ciudad.

## 6. Propuesta urbana a escala de sector

De acuerdo a lo analizado la investigación acerca de las intervenciones que se han realizado en los centros históricos de ciudades Latino Americanas para devolverle la sostenibilidad urbana, y si se genera una relación con el análisis previo del centro histórico de Cali, se pueden generar unos criterios de selección para aplicar las estrategias de renovación a escala de manzana para entornos en estado de deterioro físico, espacial y urbanístico. Estos criterios son relacionados con lineamientos que se encontraron en el Plan de Manejo Especial PEMP de Cali del año 2015 que busca revitalizar en centro y devolverle su vitalidad de una manera sostenible:

- ***Habitar en vacío y re habitar lo construido***, Parte de la problemática principal radica en que este ha perdido su habitabilidad urbana, perdiendo gran parte del uso residencial, por consiguiente se plantea una estrategia que se relaciona con el parámetro de **la heterogeneidad de usos** de René Coulomb y las estrategias de habitar en el centro promovidas por el PEMP, y es el identificar sectores donde existan espacios subutilizados para generar proyectos de vivienda colectiva, y usos mixtos compatibles con la vivienda y con el contexto tradicional, donde se promueva un modo de habitar moderno que sea accesible a diferentes sectores socio-económicos de la sociedad y lograr una sostenibilidad. Así como también reciclar edificios que estén en estado de abandono y deterioro con valor histórico que permitan ser modificados, y evitar una renovación total y su pérdida.

Para René Coulomb el espacio público es el espacio de predilección para las manifestaciones de la sociedad, un espacio democrático donde todos somos ciudadanos con igualdad de derechos, en el centro histórico de Cali hay déficit de espacio público, las calles se encuentran ocupadas por comercio informal y no hay espacio público efectivo para el esparcimiento y el encuentro ciudadano, a lo anterior se le suma la soledad e inseguridad en horas nocturnas, por consiguiente, en el parámetro de **la pluralidad social y diversidad cultural** se propone:

- ***La reactivación de la función peatonal y el espacio público a nivel de manzana***, debe existir una predominancia del vacío en el interior de la manzana que permita

ser implosionada, para generar plazas comerciales y culturales de carácter público, donde los habitantes y turistas tengan espacios de convergencia y de integración ciudadana que permitan la recuperación de la vida nocturna en el sector elegido.

Para René Coulomb la recuperación del comercio tradicional es de vital importancia, pues es la base para que se degenere actividades turísticas que promuevan la cultura en el centro histórico y de esta manera lograr una sostenibilidad económica, de acuerdo a este parámetro, se plantea:

- ***Zonas con equipamientos culturales que permitan ser potencializados con nueva oferta de turismo cultural***, se propone la potencialización de la oferta turística que promueva la cultura en sectores con potencial económico, de esta manera se fortalece la calidad de vida de los habitantes residentes del sector y los nuevos habitantes, con nuevos equipamientos anexos que brinden trabajo y atraigan más actividad turística al sector.

De acuerdo a los criterios mencionados anteriormente se realiza un análisis de estrategia macro donde se tienen en cuenta varios aspectos como lo son las conexiones patrimoniales peatonales para resaltar el valor arquitectónico de las viviendas y reducir el impacto de la contaminación generada por la huella de carbono y ruido del tráfico vehicular, la conexión centro oeste a través de vías arterias secundarias con gran influencia, las plazas y los recintos antiguos que se encuentran relegados a través del tiempo siendo olvidada su gran importancia como elementos fundacionales de la ciudad, las conexiones de los barrios patrimoniales que no quedaron dentro del perímetro del PEMP pero que tienen características especiales de manzana, plazas de gran importancia dentro del perímetro analizado como los son la plaza de Caicedo, la plaza de san francisco, la plazoleta de Santa Rosa, la plaza de San Nicolás y el parque obrero.

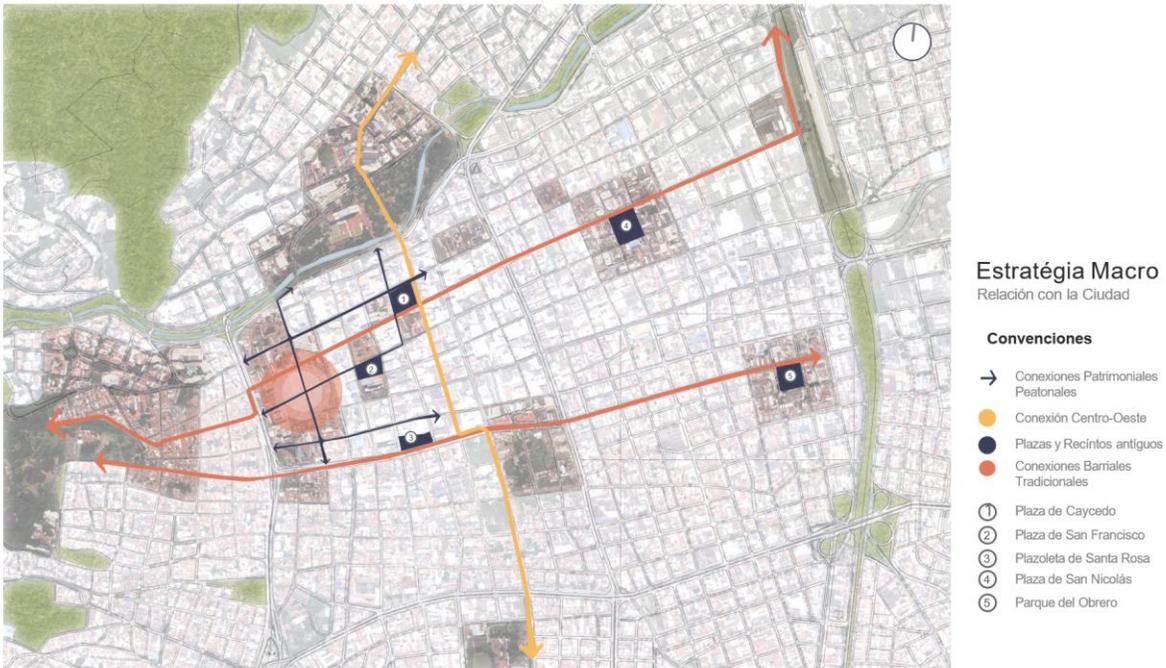


Imagen 23 Análisis macro de relación del C.H con la ciudad.

#### 4.1 Selección de manzanas a intervenir.

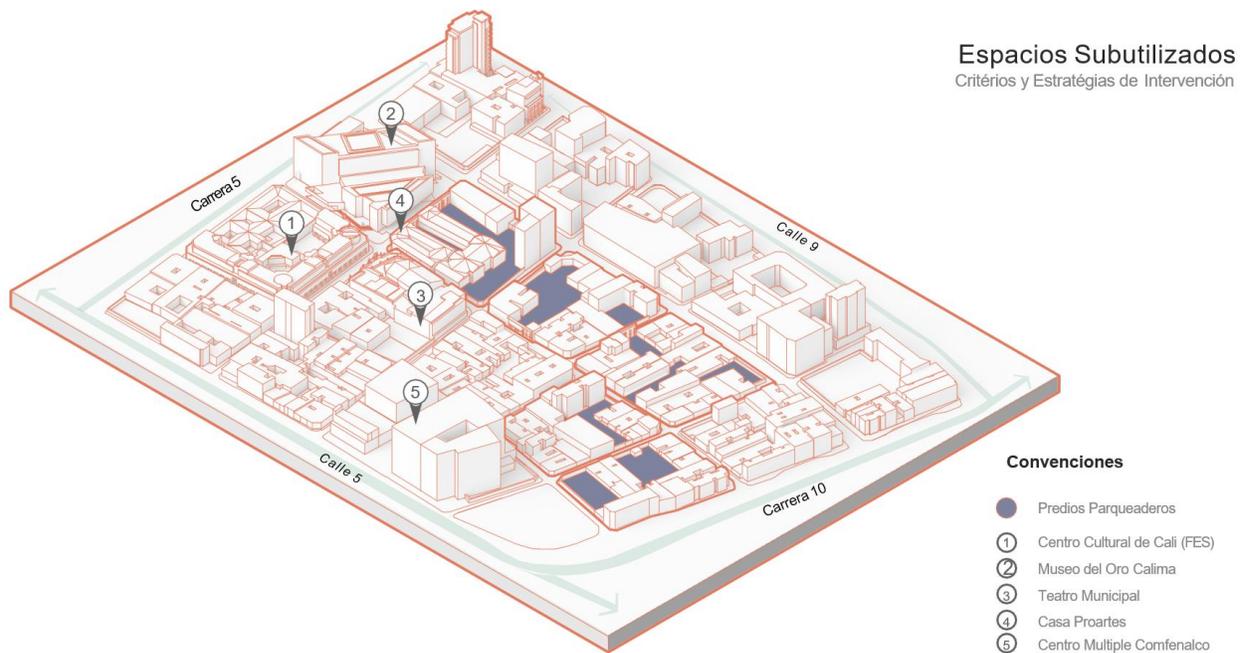
Para la aplicación de la selección de la manzana se tienen en cuenta 3 factores primordiales para poder realizar una intervención adecuada y que esta sirva como eje de recuperación para los otros puntos que se encuentran con variables de problemáticas parecidas en el centro histórico para recuperar su carácter.

**1. Espacios Subutilizados.** La existencia de predios vacíos y/o mal utilizados debe aportar un porcentaje alto al deterioro físico, espacial y urbanístico del sector.

**2. Edificaciones Subutilizadas o Deterioradas.** La presencia de edificaciones en estado de abandono y/o deterioro físico y espacial, aportan a la problemática social de pobreza multidimensional y al deterioro urbanístico del sector.

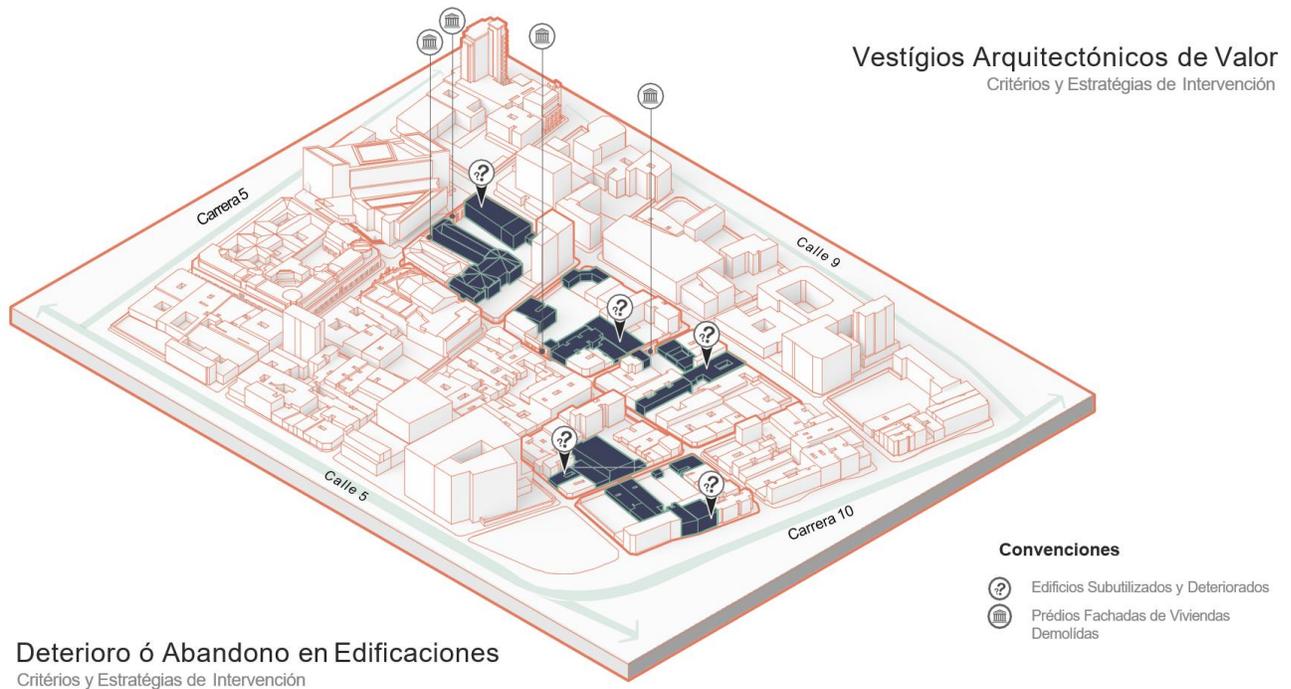
**3. Arquitectura de Valor.** Pueden existir edificaciones con valor arquitectónico o histórico y/o en su defecto vestigios que aún se conserven, en estado de abandono o deterioro físico y espacial.

Con base en los factores mencionados anteriormente se determinan 5 manzanas que comprenden el sector de la Merced y Santa Rosa con mayor déficit de las mismas, con predios que se encuentran siendo utilizados como parqueaderos rodeando unas edificaciones de gran importancia arquitectónica e histórica colocando en riesgo la conservación de la zona.



*Imagen 24 Manzanas con gran cantidad de espacios subutilizados*

En estas mismas manzanas se encuentran edificaciones con características arquitectónicas importantes con grandes influencias de la arquitectura republicana, neoclásica y colonial que se encuentran en abandono o que al interior han sido demolidas y que actualmente se encuentran subutilizadas, abandonadas o se encuentran invadidas en posesión por terceros que no valoran las cualidades arquitectónicas de esas viviendas.

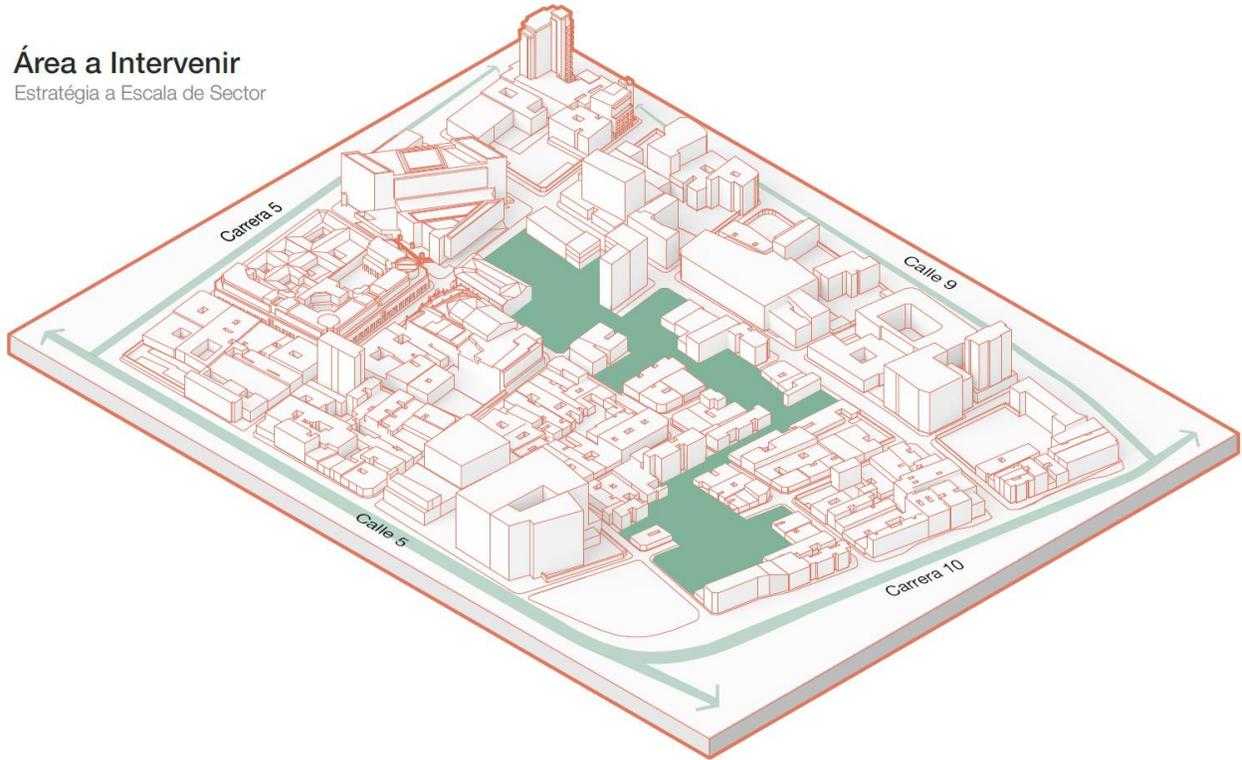


*Imagen 25 Manzanas con predios deteriorados o abandonados.*

#### **4.2 Área a intervenir.**

De acuerdo al criterio de selección de manzanas liberamos el espacio de los predios abandonados y subutilizados, los predios demolidos y las fachadas conservadas uniendo cada una de las manzanas relacionándolas cada una para comenzar a aplicar cada una de las estrategias de intervención teniendo en cuenta los nuevos modos de habitar.

**Área a Intervenir**  
Estrategia a Escala de Sector

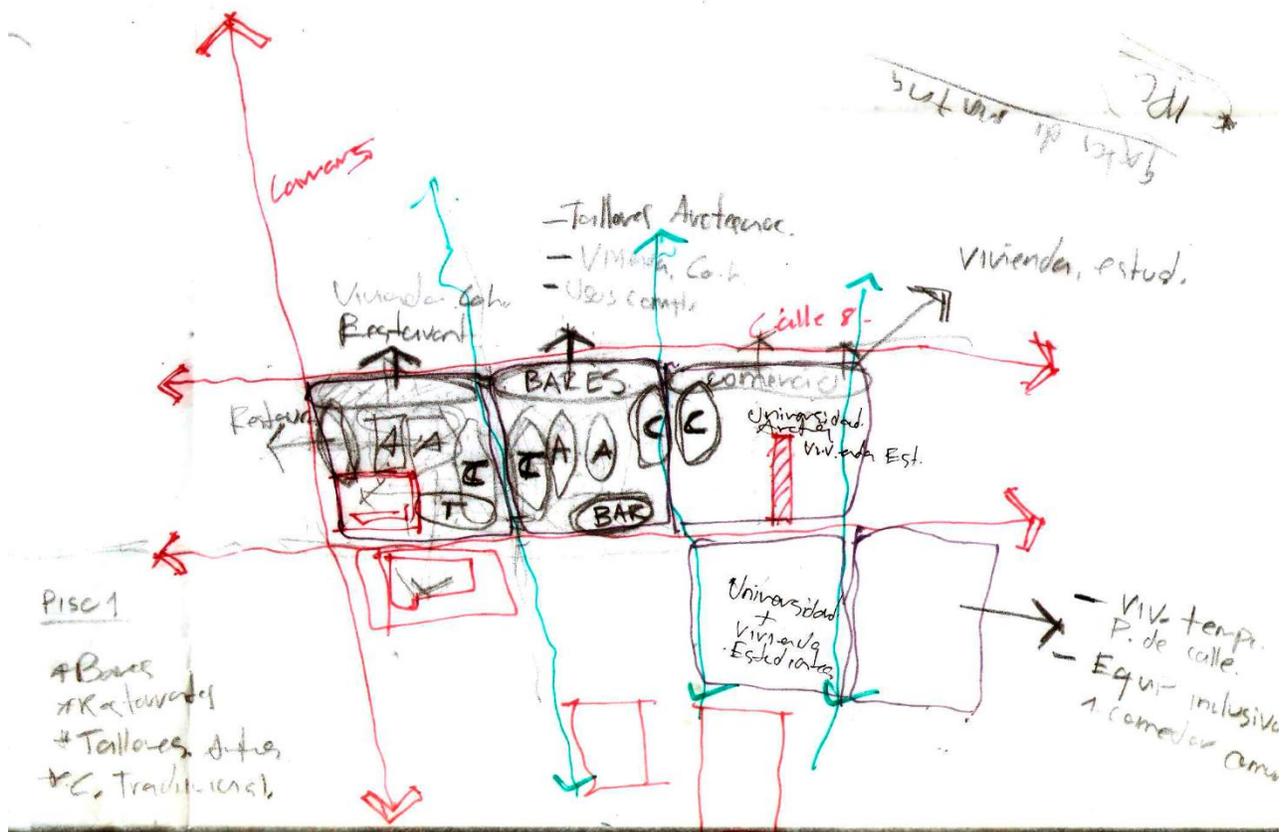


*Imagen 26 Predios liberados de manzanas a Intervenir*

### **4.3 Primeros acercamientos al sector**

Para esto se tienen en cuenta diferentes usos que puedan darle vida nocturna a esta zona del centro, también se tiene en cuenta la vivienda aprovechando la capacidad de infraestructura que tiene esta zona, la privilegiada ubicación generando una vivienda con los nuevos modos de habitar para hacerla atractiva a los profesionales y a los jóvenes que quieran volver a habitar el centro.

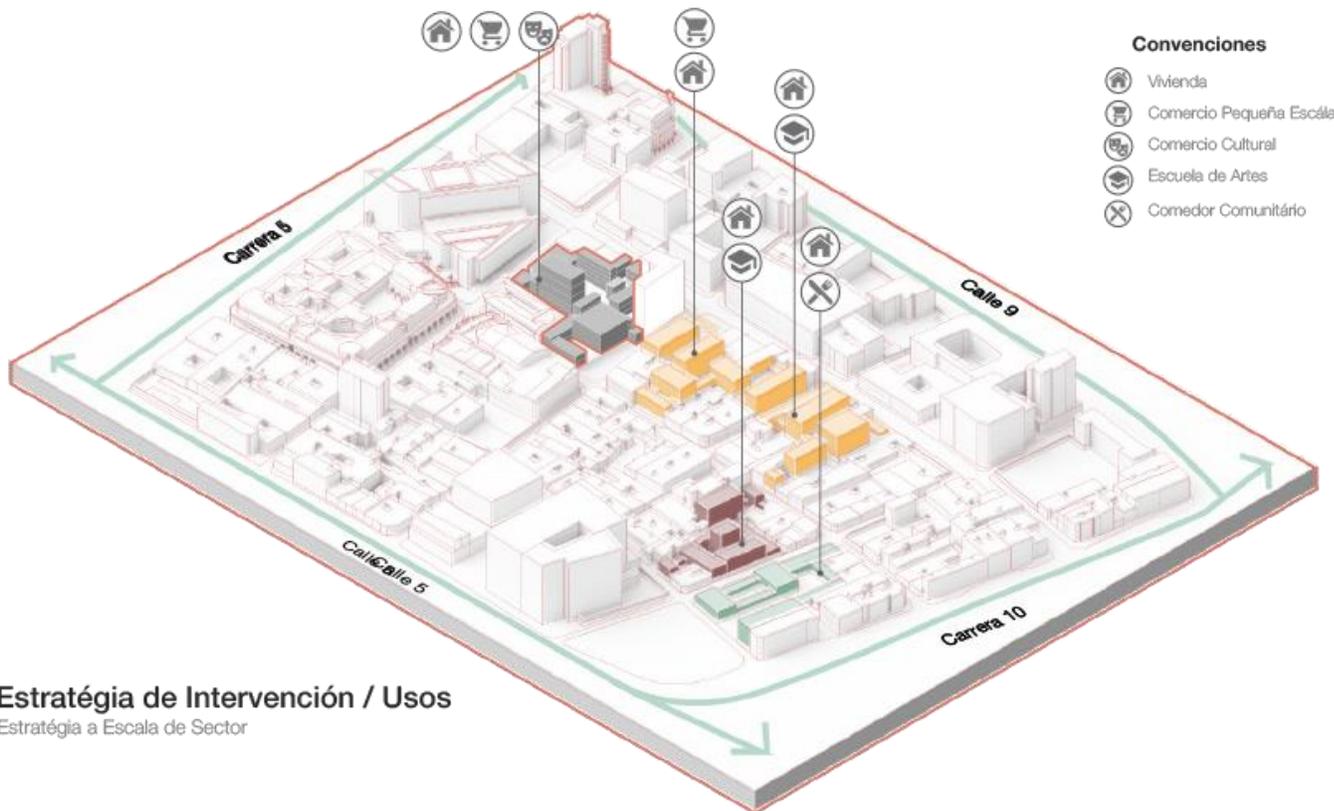
Teniendo en cuenta la vocación cultural de la manzana de Pro Artes se proponen usos de comercio tradicional, usos artísticos complementarios a Pro Artes y vivienda, así mismo a cada una de las manzanas contiguas se le da una vocación principal para darle vida a la zona, siendo la manzana que se encuentra entre la calle 8 y la carrera 6 con una vocación más empresarial y de oficina y la manzana del teatro experimental de Cali con una vocación más educativa con una institución de arte experimental.



*Imagen 27. Primeros esquemas de exploración para propuesta urbana*



Imagen 28. Planta de usos propuestos por manzana



**Estrategía de Intervención / Usos**  
 Estrategía a Escala de Sector

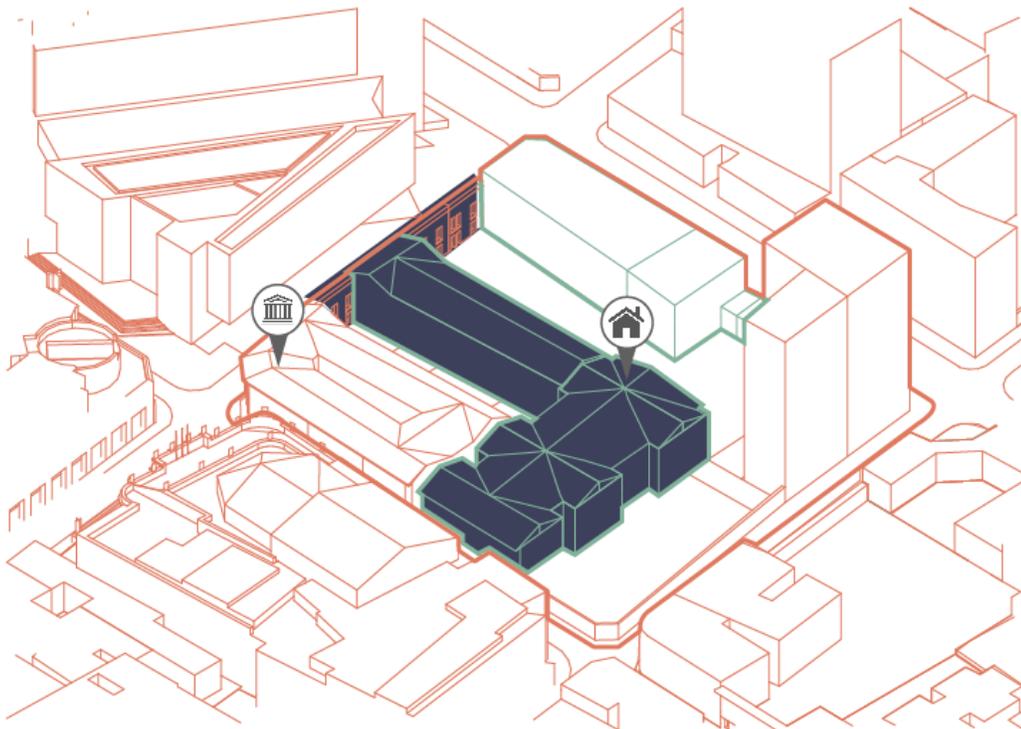
Imagen 29. Axonometria de usos propuestos por manzana

### 4.3 Estrategia de Intervención de manzana

Para la recuperación de la manzana y realizar una correcta intervención arquitectónica se tienen 3 aspectos fundamentales para aplicar en la manzana de Proartes. Luego de aplicar los criterios de selección se libera el espacio para generar una unificación en el área a intervenir:

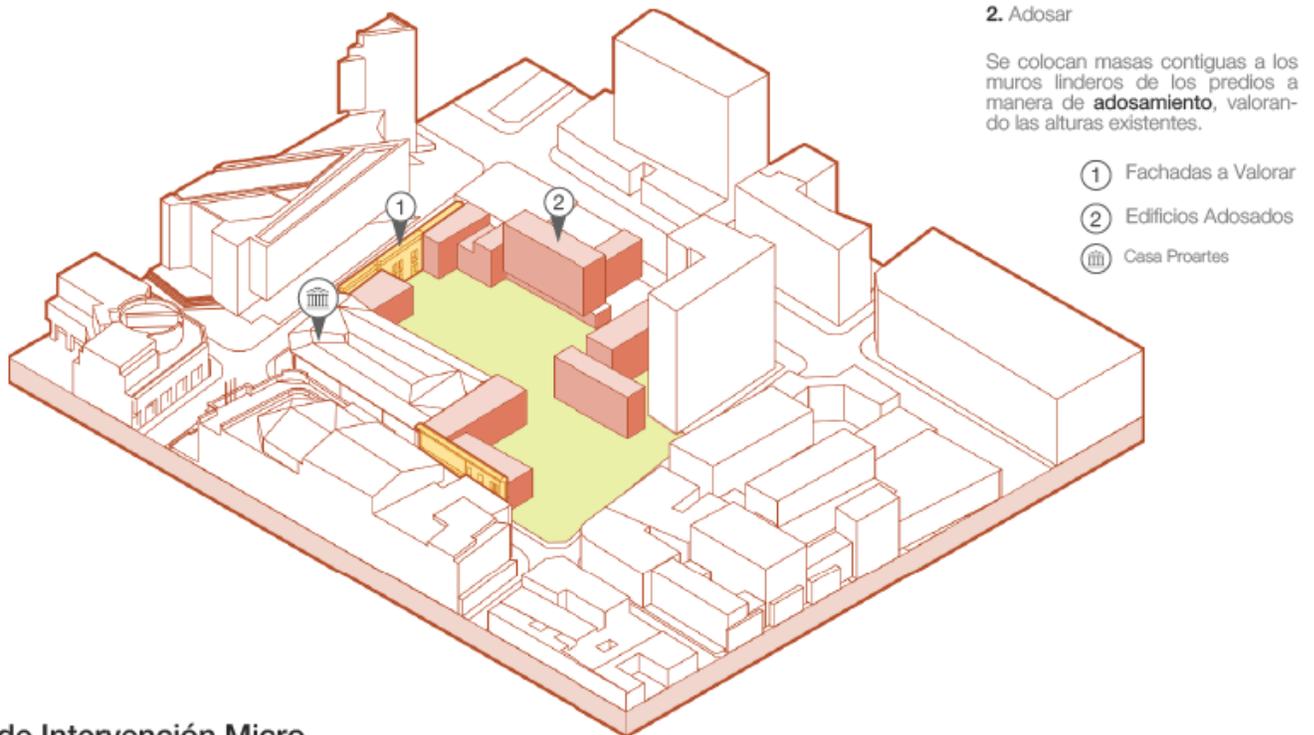
#### 1. Valorar.

En la manzana de Proartes se hace un reconocimiento de la arquitectura existente con el objetivo de valorar los artefactos arquitectónicos y los vestigios de valor que existe dando como resultado la identificación de una posible intervención en las fachadas republicanas que han quedado desligadas de las edificaciones que se han demolido, y la posible intervención a la fachada interna de la casa Proartes.



*Imagen 30. Esquema axonómico de reconocimiento de la arquitectura de valor existente*

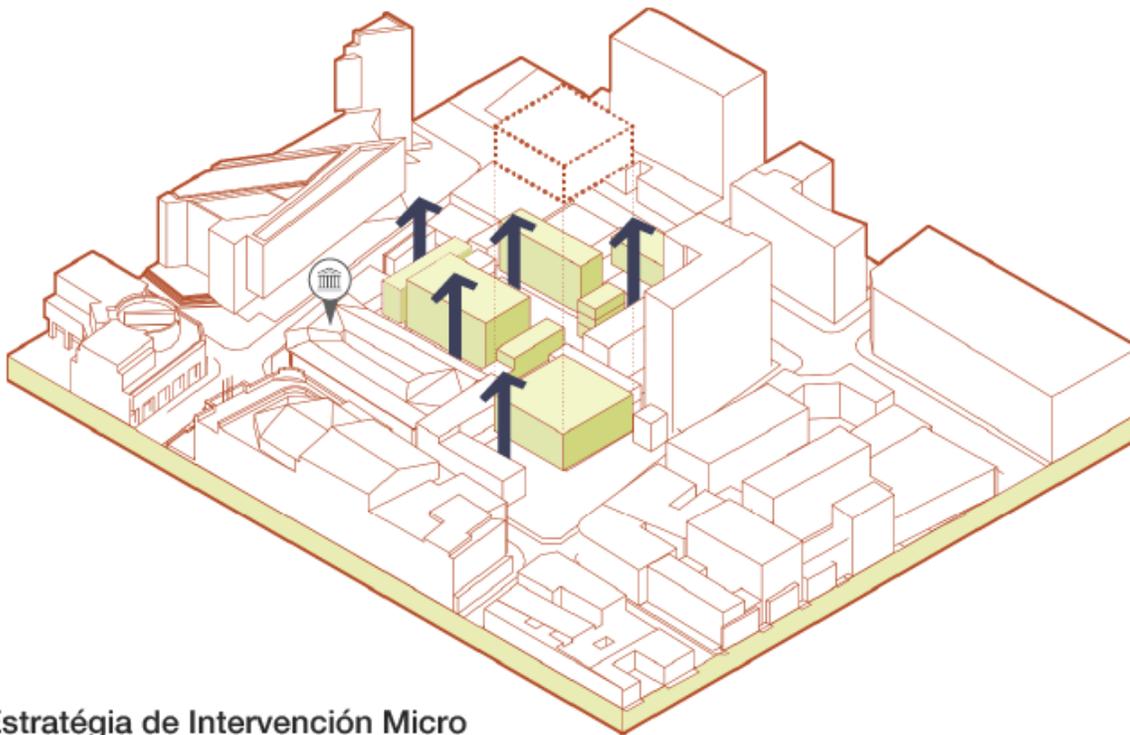
1. **Adosar.** Se colocan masas contiguas a los muros linderos de predios vecinos a manera de adosamiento valorando las alturas existentes, teniendo en cuenta los vacíos que colindan con cada uno de los predios para no disminuir la capacidad de ventilación y de iluminación al interior de los predios que no se van a intervenir.



**Estrategía de Intervención Micro**  
 Estrategía a Escala de Lugar / Micro

*Imagen 31. Esquema de implantación de adosamientos sobre la arquitectura existente*

- 2. Conectar con Patios.** Se colocan masas transversales a los adosamientos para conformar un tejido de manzana con sucesión de patios y conectar los elementos adosados con nuevos espacios, la anterior estrategia permite generar una *recuperación tipológica histórica* del patio a escala urbana, que se ha perdido en el tejido del centro histórico.



### 3. Patios

Se colocan masas transversales a los adosamientos para conformar un tejido de manzana con **sucesión de patios** y conectar los elementos adosados con nuevos espacios.

-  Casa Proartes
-  Transición de Patios

## Estrategia de Intervención Micro

Estrategia a Escala de Lugar / Micro

Imagen 28 Estrategia 3 de Fachadas preexistentes

#### 4.4 Usos y Programa Arquitectónico

Con las estrategias aplicadas en la manzana de Proartes se definen unos usos que le den dinámicas tanto en el día como en la noche para lograr disminuir los índices negativos presentados en la problemática del sector, de día se le da dinámica al sector con usos comerciales como restaurantes, de artesanías y franquicias, también con usos complementarios a las viviendas propuestas como usos de panaderías, droguerías, lavanderías, etc. La vivienda es un uso presente en todos los edificios propuestos como un elemento primordial del tejido de la ciudad.

Los usos empresariales tendrían dinámicas durante el día con el uso de las oficinas y del co-working relacionadas con las viviendas de la misma manzana. Y en la noche tendría vida con los usos que dinamizan el sector como los gastrobares, las actividades teatrales y de música que pueden ofrecer los equipamientos ya existentes como Pro Artes y las nuevas dinámicas que genere la institución de arte experimental de Cali. Se proponen usos culturales que articulen la Calle séptima con la Calle octava por medio de una Bulevard interno de manzana rodeado de comercio y usos culturales en primer nivel.

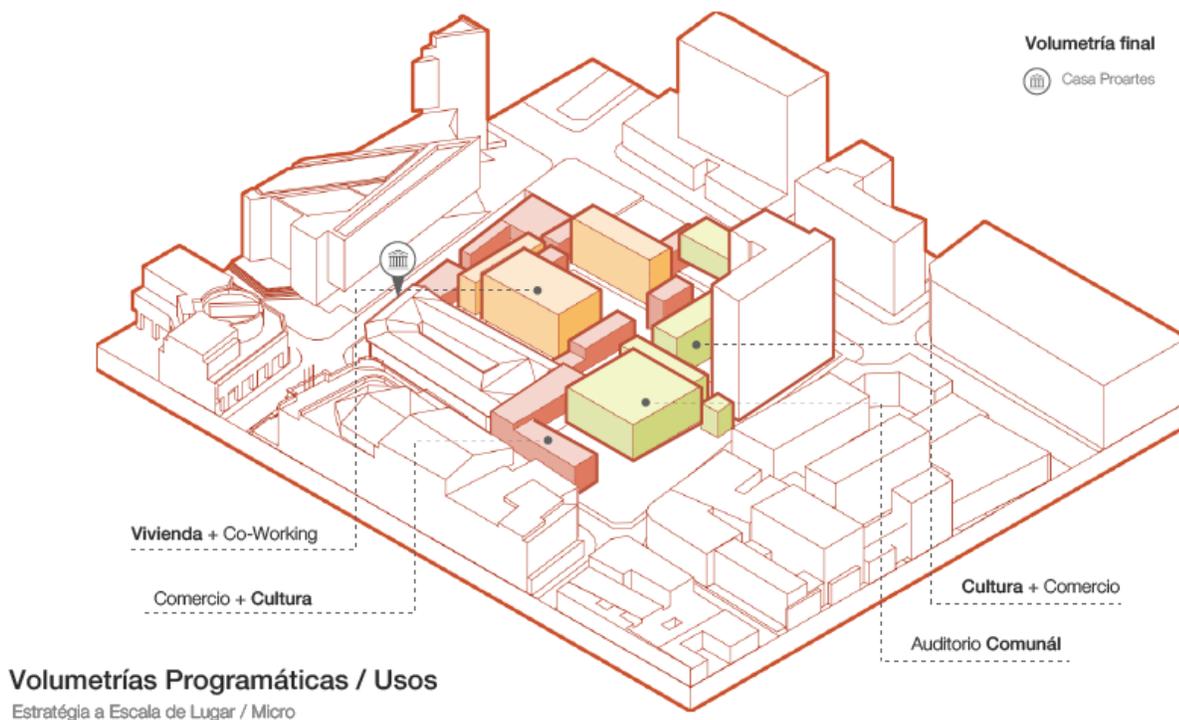


Imagen 29. Usos propuestos

#### 4.5 Volumetría final de la propuesta

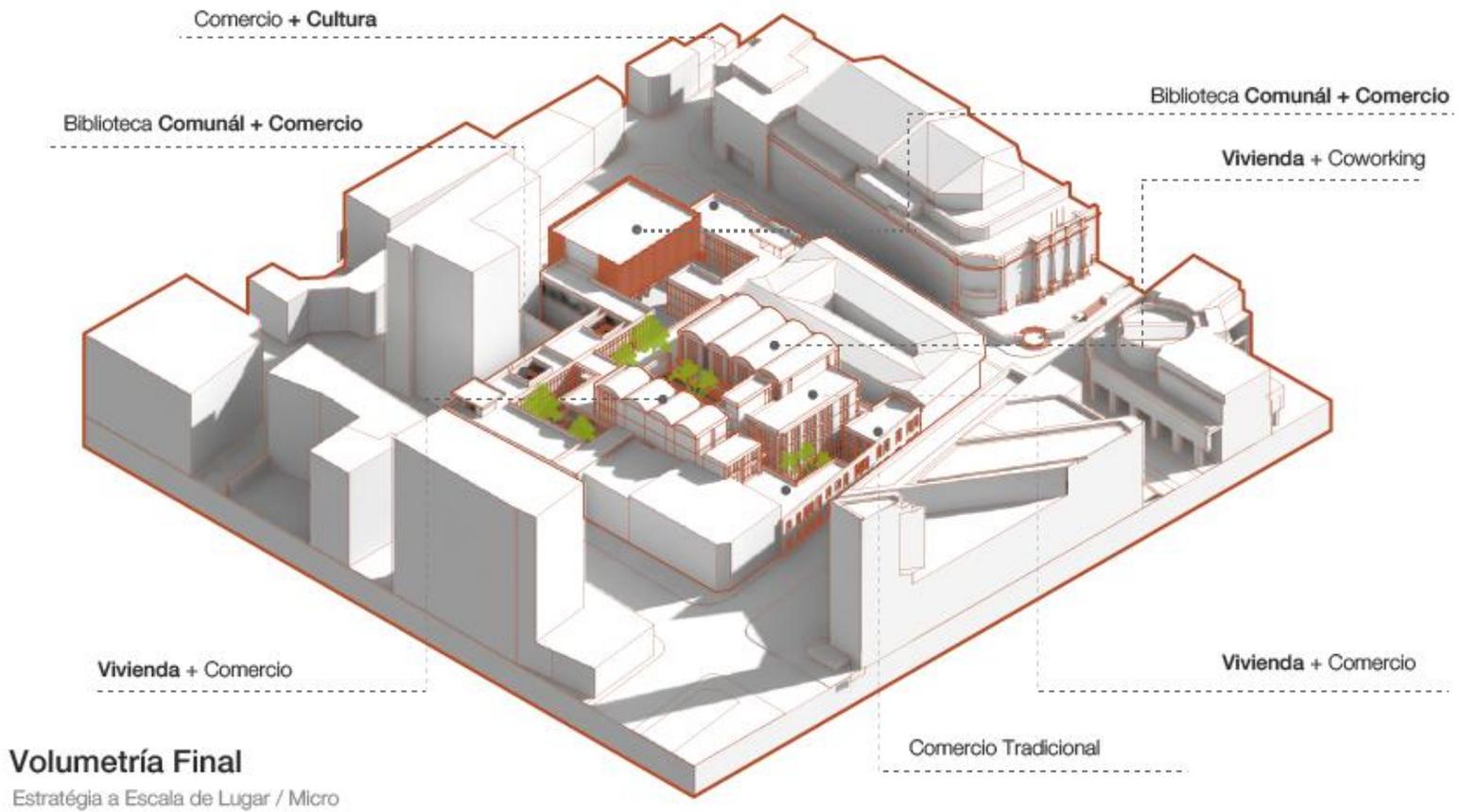


Imagen 32. Usos propuestos en la manzana Proartes

## 5. Propuesta Arquitectónica

De acuerdo al análisis del sector y la investigación realizada anteriormente, la propuesta arquitectónica se basa en el mejoramiento y potencialización de las actividades culturales que existe en el sector, el mejoramiento de la calidad de vida y las condiciones de habitabilidad urbana, y la de revitalización de la función comercial tradicional y moderna del sector.

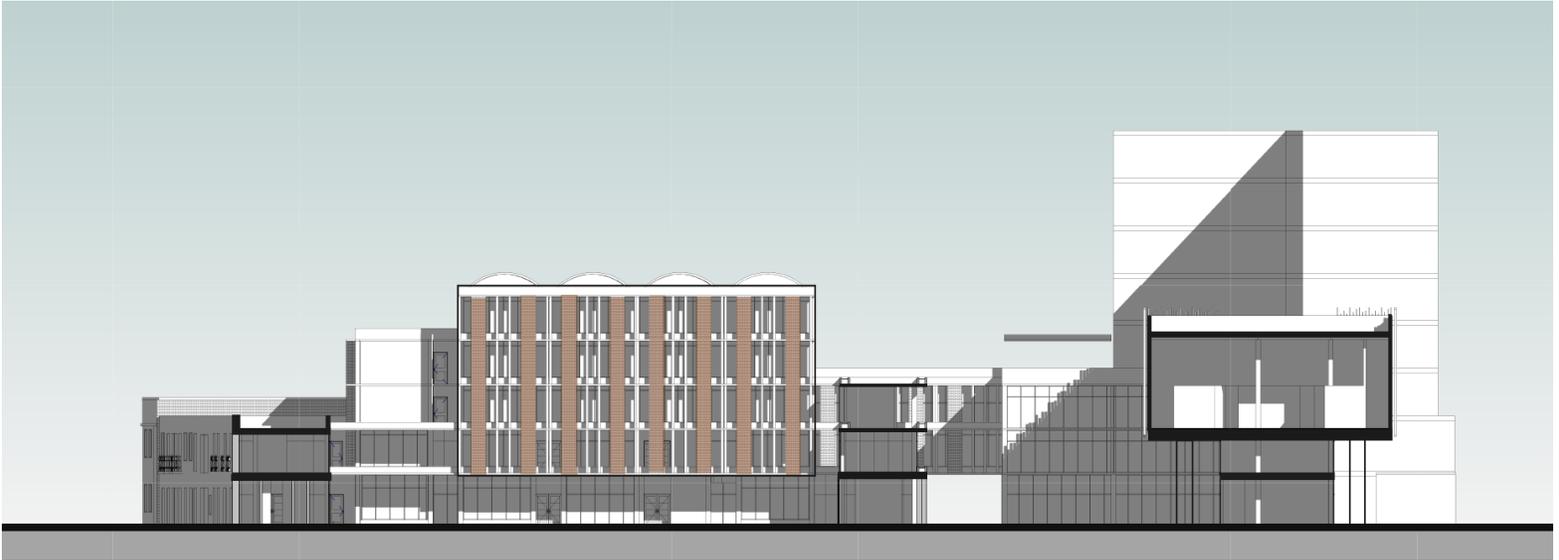
Durante mucho tiempo los barrios de Santa Rosa y La Merced han estado en nivel de decadencia urbanística y social, es por esto que en la intervención de a la manzana de la casa Proartes se propone en primer nivel usos que recuperen la memoria colectiva olvidada, recuperando las fachadas existentes sobre la *Carrera quinta (5) y la Calle séptima (7)*, para esto se proponen usos de comercio tradicional tales como: restaurantes culturales y tiendas para artesanos locales.

El espacio público es el lugar donde la sociedad se encuentra sin importar niveles socio-económicos ni religión, aquí todos están en igualdad de condiciones. Se propone en el proyecto una plaza como expansión del museo de la casa Proartes, donde se realiza una intervención a la fachada para su conexión con el coworking de artistas en primer nivel. La Calle séptima dentro del centro histórico tiene una connotación muy importante pero poco valorada, el Arquitecto restaurador Jose Luis Giraldo pensó en la década de los noventa una posibilidad de la recuperación del barrio La Merced valorizando la Calle séptimo como –Calle Cultural– y nuevas propuestas arquitectónicas culturales.

En Cali Pensando en la necesidad de espacio público efectivo que tiene el centro histórico es alta con un 22% de espacio vacío, se propone una nueva plazoleta que sirve a los usos culturales colectivos de la biblioteca, como zonas de lectura, tiendas de libros, cafeterías y salas polivalentes que puedan servir a varios usos para la comunidad, la plazoleta articula las manzanas con la calle séptima pensando en una futura semipeatonalización de la misma. A continuación, la planta pública de primer nivel:



Planta de Primer Nivel, Comercio + Cultura + Co-working

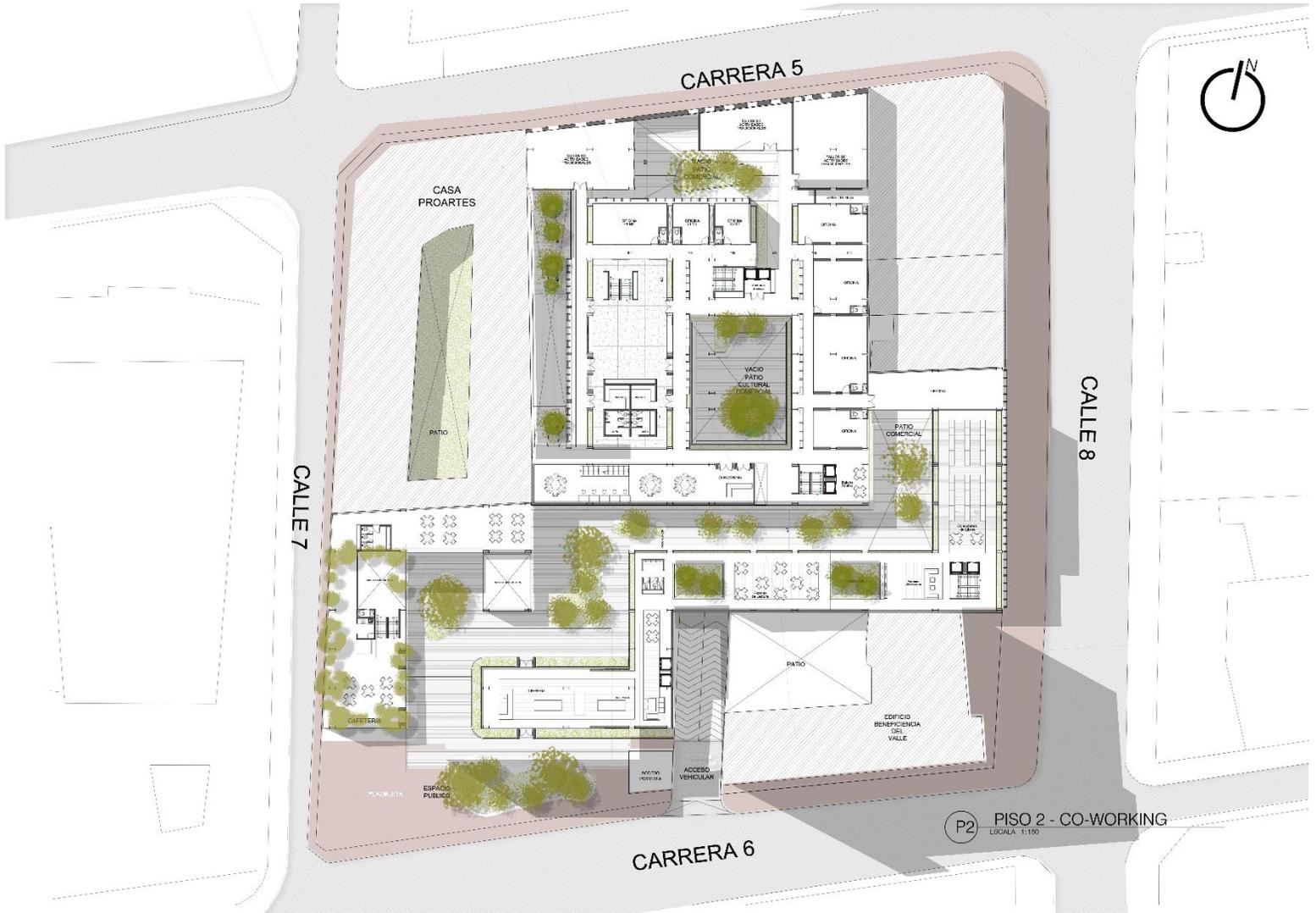


*Corte 1. Relación espacial entre Patios culturales y comerciales*

Las nuevas formas de habitar en espacio urbano y las maneras de vivir de la sociedad contemporánea donde cada vez es más difícil el acceso al espacio de trabajo de calidad espacial pensadas para la mixtura de usos y las nuevas formas de trabajo que las personas necesitan. De acuerdo a lo anterior se genera una nueva preocupación acerca del como deberían ser arquitectónica mente estos espacios para el trabajo y su relación con la comunidad.

Para esto se propone un segundo nivel público en donde se da respuesta a estas nuevas formas de trabajar en comunidad, por medio de espacios de Co-Working, estos espacios son abiertos al público dando flexibilidad espacial y funcional a las personas que lo habitan.

En el caso del proyecto propuesto el co-working esta pensado para oficinas de artistas y agentes corporativos que tienen sedes cerca o en el centro histórico, con el fin de dinamizar las actividades en horario diurno y que las personas que trabajan en el lugar puedan crear una sinergia con otras oficinas y el espacio público, a continuación la planta de segundo nivel:



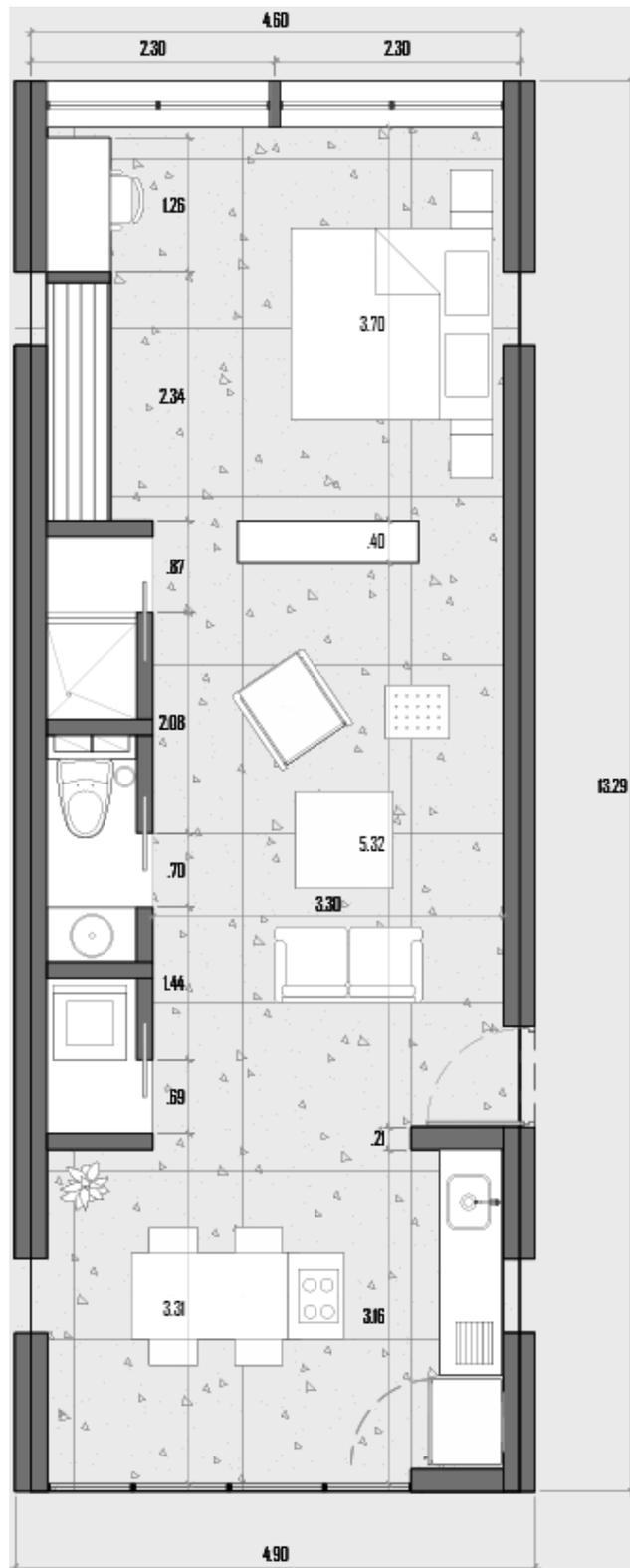
*Planta de Segundo Nivel, Co-Working + Espacios Culturales.*

Durante el siglo XXI las necesidades de habitar han sido transformadas por los nuevos modelos de vivir y trabajar, las ciudades se han expandido de manera aleatoria en las periferias y Cali no es la excepción, actualmente la producción de vivienda nueva está concentrada precisamente en las periferias, aquí los proyectos inmobiliarios se realizan sin pensar en las personas que lo habitarán y en su relación con la ciudad.

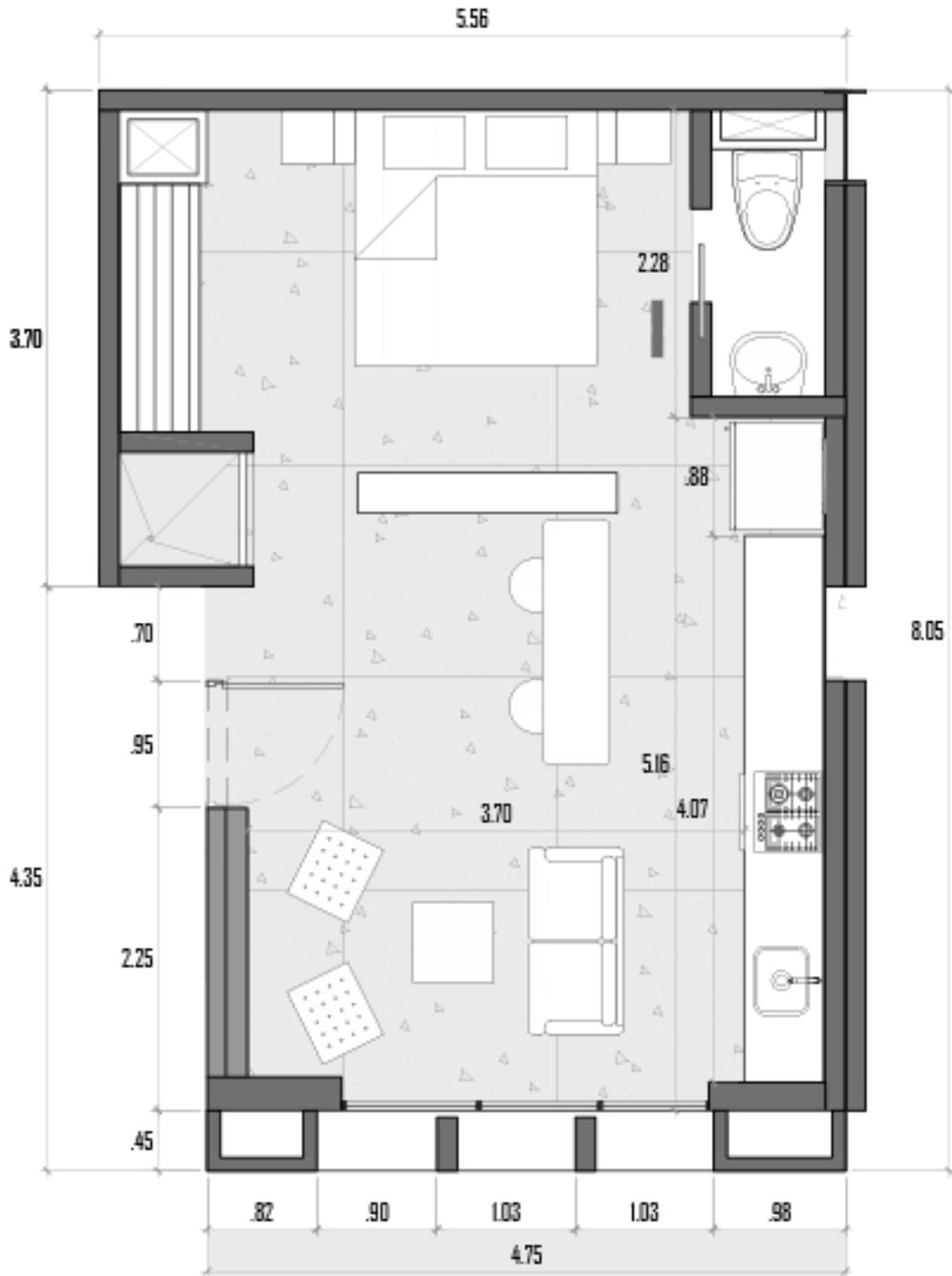
En el proyecto El tercer nivel esta pensado para ser habitado, se incorpora vivienda pensada para profesionales o parejas que trabajen en el coworking o en lugares próximos, con proyecciones de estadía a mediano plazo, para dar lugar a nuevos habitantes, lo anterior reactiva el sector en horario nocturno y genera nuevas dinámicas barriales en el interior de la manzana, donde la vida en comunidad se complementaria con usos comunales tales como: salones de integración, lavanderías y cafeterías. A continuación la planta de nivel 3:



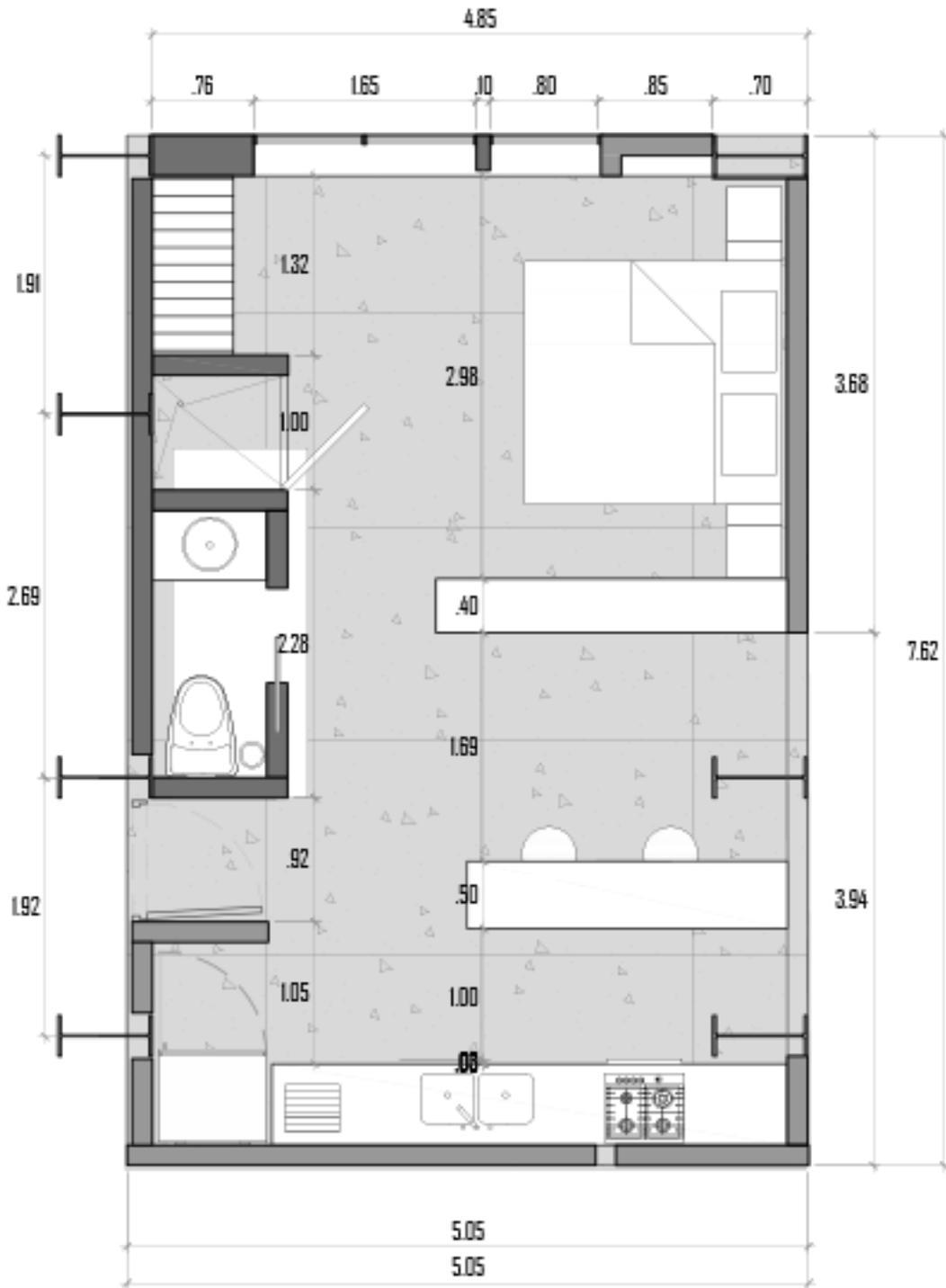
*Planta de Tercer Nivel, Vivienda Tipo Loft + Espacios Culturales.*



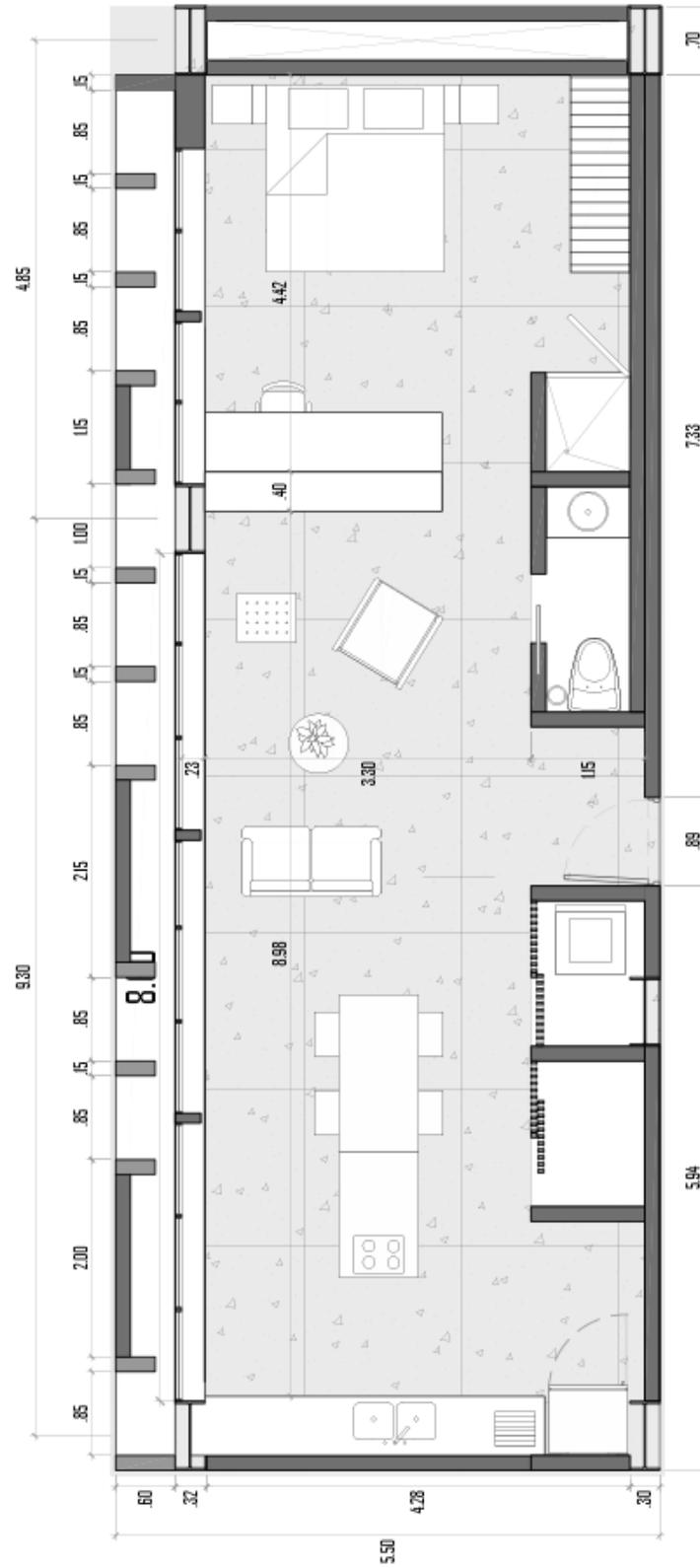
Planta Tipo de Apartamento Loft A.



Planta Tipo de Apartamento B.



*Planta Tipo de Apartamento C.*



*Planta Tipo de Apartamento D.*



*Visual hacia Patio Comunal.*



*Visual hacia Patio Comunal.*

*Visual hacia Apartamentos Tipos, Sencillos y Duplex*

En el cuarto nivel se propone vivienda tipo dúplex con altillo donde se ubica la zona privada, el proyecto esta pensado para que todas las unidades de vivienda tengan visuales privilegiadas al paisaje próximo como el cerro de las tres cruces, el Rio Cali y la Colina de San Antonio y Cristo Rey, a continuación la planta de cuarto piso:



*Planta de Cuarto Nivel, Vivienda Tipo Loft Duplex + Aptos Sencillos + Espacios Comunes.*



*Fachada sobre la Calle Septima.*



*Visual a Patio cultural y Coworking para artistas.*

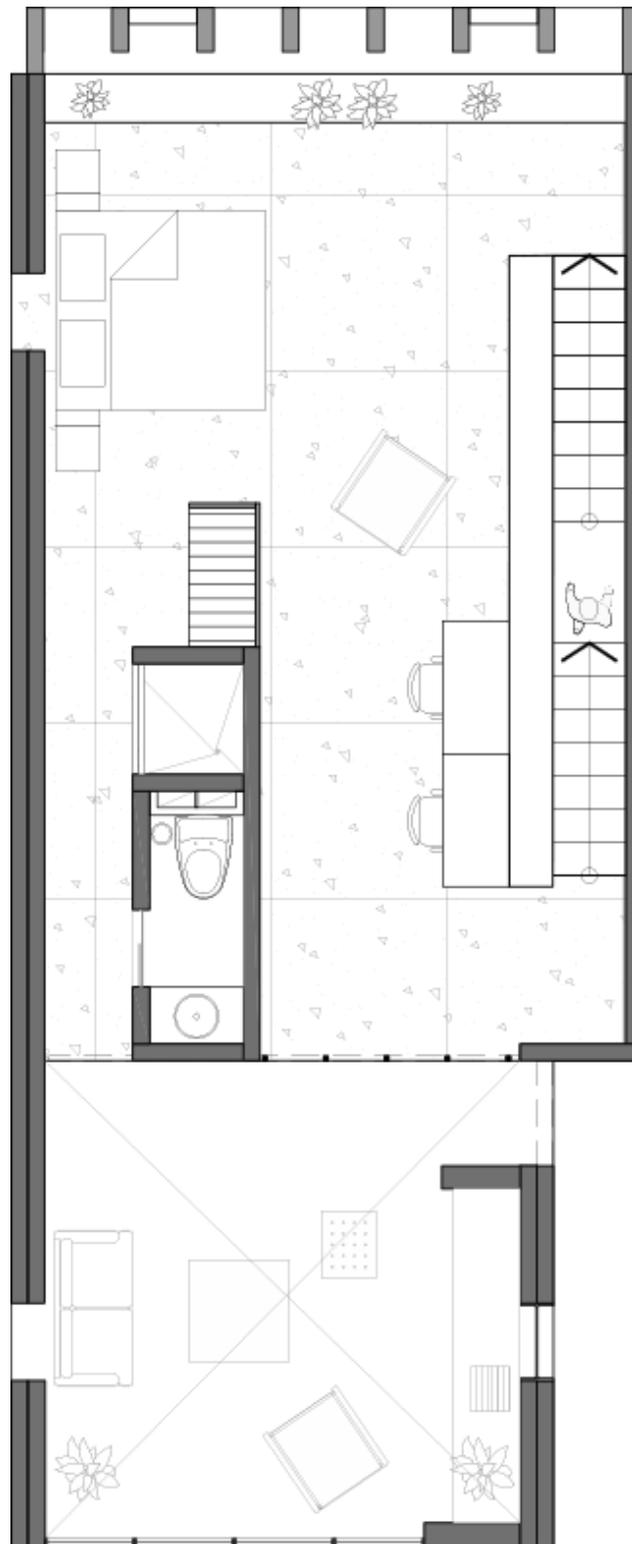
El quinto nivel esta pensado como Pisos de Mezzanine para los apartamentos Duplex con cubierta en bóveda de ladrillo abiertos hacia la ciudad y el patio central de la manzana.



*Planta de Quinto Nivel, Vivienda Duplex Mezzanines.*



*Planta de Primer Nivel, Vivienda Duplex.*



*Planta de Mezzanine, Vivienda Duplex.*



*Fachada sobre la Calle quinta, Proartes.*



*Fachada sobre la Calle Octava, Proartes.*



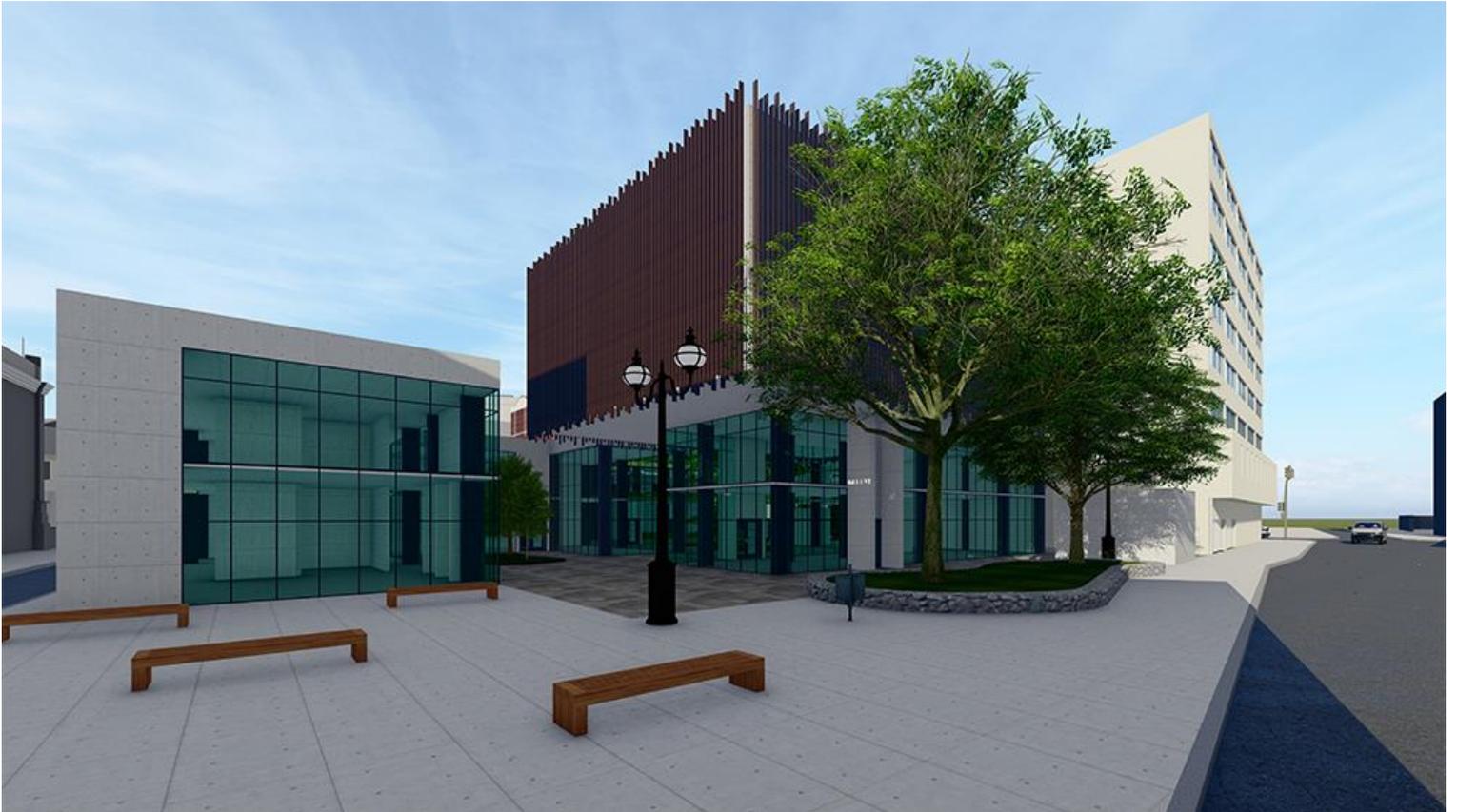
*Visual aérea general, sobre la carrera quinta.*



Visual de peaton, acceso sobre la calle octava.



Planta de Cubiertas.



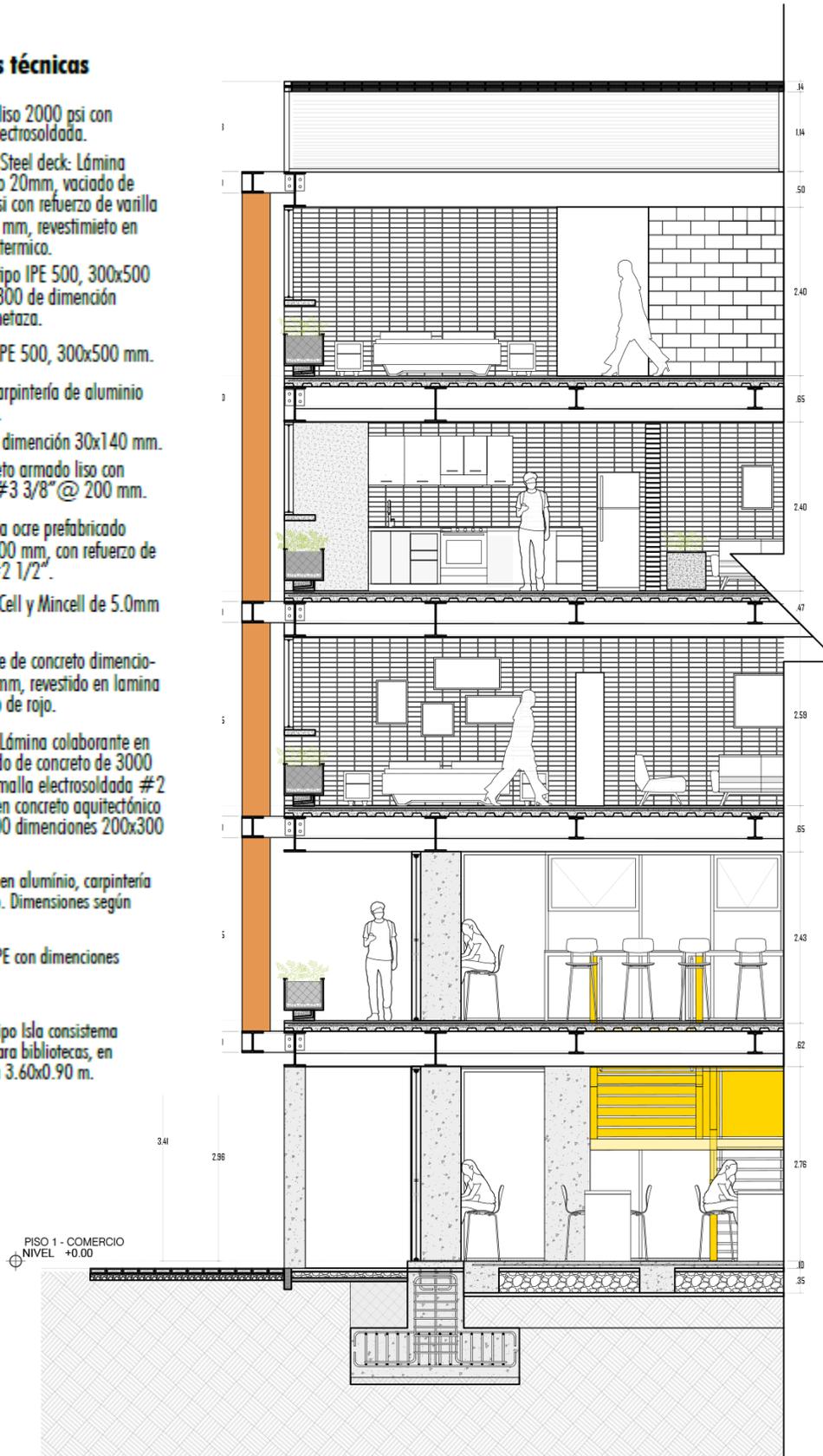
*Visual a la Plaza biblioteca cultural.*



**Cortes por Fachada.**

**Especificaciones técnicas**

- A** Matéria en concreto liso 2000 psi con refuerzo en malla electrosoldada.
- B** Losa de cubierta en Steel deck: Lámina colaborante en acero 20mm, vaciado de concreto de 3000 psi con refuerzo de varilla #2, 1/2" @ 200 mm, revestimiento en concreto, y aislante termico.
- C** Vigas estructurales tipo IPE 500, 300x500 mm y viguetas IPE 300 de dimensión 200x300 mm, de metaza.
- D** Viga de borde tipo IPE 500, 300x500 mm.
- E** Ventanería fija en carpintería de aluminio con cercha en acero.
- F** Celosía en aluminio dimensión 30x140 mm.
- G** Lucernario en concreto armado liso con refuerzo en varilla #3 3/8" @ 200 mm.
- H** Quiebra sol en arcilla ocre prefabricado dimensiones 100x300 mm, con refuerzo de varilla corrugada #2 1/2".
- I** Cielo Raso reticular Cell y Mincell de 5.0mm color plata.
- J** Antepecho en bloque de concreto dimensiones 200x100x400 mm, revestido en lamina de aluminio pintado de rojo.
- K** Losa en Steel deck: Lámina colaborante en acero 20mm, vaciado de concreto de 3000 psi con refuerzo de malla electrosoldada #2 1/2", revestimiento en concreto arquitectónico pulido, vigas IPE 300 dimensiones 200x300 mm de Metaza.
- L** Ventanería abatible en aluminio, carpintería metálica en aluminio. Dimensiones según caso específico.
- M** Perfil en acero tipo IPE con dimensiones 200x300 mm.
- N** Estantería metálica tipo Isla consistema rodante semidoble para bibliotecas, en dimensiones máxima 3.60x0.90 m.



- R** Losa en Steel deck: Lámina colaborante en acero 20mm, vaciado de concreto de 3000 psi con refuerzo de malla electrosoldada #2 1/2", revestimiento en concreto arquitectónico pulido, vigas IPE 300 dimensiones 300x500 mm de Metaza.
- O** Muro en bloque de concreto dimensiones 200x100x400 mm, con revestimiento en Alucobond color gris.
- P** Mesa plegable Fold M124 en madera industrial, dimensiones 1.60x0.60 m. para uso de computación.
- Q** Columna perfil en acero tipo HEA 500 dimensiones 500x500 mm de Metaza.
- R** Matera de suelo en concreto 2000 PSI con refuerzo de malla electrosoldada.
- S** Capa de relleno compactado de roca muerta triturada, espesor de 200 mm.
- T** Piso en concreto color ocre con espesor de 50 mm y reforzado con malla electrosoldada.
- U** Zapata aislada en concreto 4000 PSI con dimensiones de 2.50x2.50 m, castillo en varilla corrugada calibre #6 3/4" apoyado sobre dovela en "L" calibre #6 3/4" @ 200mm, sobre una base de solado de limpieza en concreto pobre espesor de 50 mm.
- V** Viga de amarre de cimentación en concreto 4000 PSI, con castillo en dovela corrugada de 1/4" @ 200mm.

## 7. Referencias y fuentes bibliográficas

Carrión, F. (Ed.). (2001). *La ciudad construida, urbanismo en América Latina*. Cuenca, Ecuador: Editorial FLACSO. Recuperado de:

<https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/43650.pdf>

Rojas, E. (2004). *Volver al Centro, la recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington D.C, Estados Unidos: Editorial DB Bookstore.

Martínez, P. (2014). El centro urbano de Cali, entre El Calvario y Ciudad Paraíso, *Prospectiva*, ISSN 0122-1213(19), 167-195.

Salguero, A., y Londoño, J., (2013). Plan Especial de Manejo y Protección-PEMP del Centro histórico de Santiago de Cali, Valle del Cauca, Colombia. *CIC-Digital*, 1(4), 1-14. Recuperado de:

[https://digital.cic.gba.gob.ar/bitstream/handle/11746/173/11746\\_173.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://digital.cic.gba.gob.ar/bitstream/handle/11746/173/11746_173.pdf?sequence=1&isAllowed=y).

Rodríguez, P. (2008). El centro histórico: del concepto a la acción integral. *Centro-h*, ISSN: 1390-4361(1), 51-64.

Bellido, J. (1998), Perspectivas del nuevo urbanismo colombiano: un análisis de su estructura, *Desarrollo urbano en cifras*, ISSN 0122-8714(5), 118-194.

García, S. (2005), Centro históricos, procesos urbanos y planeación urbana en México, *Quivera*, 10(2), 77-87. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/401/40113196006.pdf>.

Moya, L y Díez de Pablo, A, (2012). La intervención en la ciudad construida: aceptaciones terminológicas. Universidad politécnica de Madrid. Madrid, España. (115-116), 113-122. Recuperado de: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/1870>.

Gonzales, M., y Ramírez, L. (2015). La rehabilitación urbana sostenible en centros históricos: los casos de León y Puebla. *Estudios geográficos*, 279, 531-555, doi: 10.3989/estgeogr.201519. Recuperado de: <http://estudiosgeograficos.revistas.csic.es>.

Carrión, F. (2000). *Lugares o flujos centrales: Los centros históricos urbanos*. Santiago de Chile, Chile: Naciones Unidas.

Troitiño, M. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. *Mediterráneo Económico*, (3), 131-160. Recuperado de: <https://www.publicacionescajamar.es/publicacionescajamar/public/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/3/3-24.pdf>.

Carrión, F. (2017). *Ciudades y Centro Históricos. Los retos de la Vivienda y la Habitabilidad*. Ciudad de México, México: Editorial LIBRUNAM 1965089.

Coulomb, R. (2015). *México: Centralidades históricas y proyectos de ciudad*. Bogotá, Colombia: Segunda edición editorial Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Recuperado de: [https://issuu.com/patrimoniobogota/docs/centralidades\\_mexico\\_e-book/2](https://issuu.com/patrimoniobogota/docs/centralidades_mexico_e-book/2).

Gallegos, P. (2020). Revitalización de espacios subutilizados en el barrio El Vecino a través de la implantación de Co-housing Intergeneracional. Tesis de grado. Universidad del Azuay. Cuenca, Ecuador.

Blanco, J. (2019). Centro Creativo y Escuela-Taller “El Pueblito”. Universidad Jorge Tadeo Lozano. Bogotá.

Monsalve, A. (2018). Densificación en Centro Histórico, Residencia estudiantil en ejes patrimoniales, Calle Bajada del Padrón. Universidad del Azuay. Cuenca, Ecuador.

Castro-Martínez, P. V., Oltra, J., Yll, M. E. S., & Matéu, T. E. (2003). ¿Qué es una ciudad?: aportaciones para su definición desde la prehistoria. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (7), 10.

De Mattos, C. A. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *Eure*, 28(85).

**UAN**  
UNIVERSIDAD  
ANTONIO NARIÑO