

# El cambio del tejido residencial barrial en tejido central

**José Miguel Alba**

Arquitecto, Profesor Maestría en Urbanismo,  
Universidad Nacional de Colombia,  
Sede Bogotá.

**Palabras clave**

Urbanismo, áreas residenciales,  
barrios, estructura urbana,  
área centrales.

**Keywords**

Urbanism, residential areas,  
neighborhoods, urban structure,  
central areas.

**El cambio del tejido residencial barrial en tejido central**

Este artículo tiene como objetivo contribuir a la explicación del cambio de los tradicionales *tejidos residenciales* en *tejidos centrales* (aquellos que agrupan a su interior actividades complementarias a la residencia), durante buena parte del siglo XX y lo que va de éste, en la ciudad de Bogotá. Su explicación está soportada en la transformación histórica de los modelos de ciudad, y en tratar de argumentar cómo esa evolución de los modelos contribuyó, a la vez, a transformar su tejido edificado y su fisiología urbana.

**The change of the neighborhood residential structure into central structure**

This article has as object to contribute to the explanation of the change of the traditional residential fabrics into central fabrics (those that gathers in its interior complementary activities to the residence), during part of the 20th and what goes of the 21st century in Bogota. Its explanation is supported in the historical transformation of the models of city, and in trying to argue how this evolution helped to transform, simultaneously, its fabric and its urban physiology.

## Los Modelos de Ciudad

Dentro de una investigación en curso<sup>1</sup> se han detectado desde la lectura urbanística cuatro modelos de ciudad.

- El primero, denominado *Ciudad Total*, inicia con la fundación de la ciudad y va hasta 1911, cuando sobre el paisaje urbano surge una nueva forma de crecimiento urbano desconocida hasta entonces; esta nueva forma se haya definida por barrios de localización suburbana<sup>2</sup>, en torno a plazas originalmente cívicas que posteriormente se transformaron en parques. Esa *Ciudad Total* estaba caracterizada desde su fundación, por un crecimiento a partir de la plaza fundacional; por la presencia de varias plazas con conventos e iglesias así como por algunas dotaciones de promoción tanto civil como clerical. Pero especialmente desde finales del siglo XIX se hace visible un serio y continuado intento de dotar a la ciudad de infraestructuras colectivas<sup>3</sup>, que posibilitaran salir de la crisis de crecimiento y permitieran una extensión urbana que absorbiera adecuadamente el crecimiento demográfico.
- El segundo modelo de ciudad, denominado *Centro – Periferia*, se estratificó entre 1911 y 1947. Este se caracterizó por la extensión en la ciudad de los barrios monofuncionales mayoritariamente residenciales y algunos pocos industriales dependientes de un Centro de ciudad relativamente fuerte. En este Centro se concentraban todas las actividades primadas de la ciudad y buena parte de los equipamientos colectivos. Así las cosas, era del centro de quién dependía la periferia, puesto que ésta no ofertó las adecuadas dotaciones para soportar adecuadamente sus actividades de residencia e industria. Esta forma de crecimiento tenía la característica de adelantar el proceso de parcelación, una urbanización incompleta y dejar la edificación en procesos de gestión individual por parte de quienes adquirían los predios de las manzanas. Dichos barrios residenciales constituyeron una forma de crecimiento suburbana, se desarrollaban "colgados" de los caminos que se desprendían de la ciudad hacia las haciendas y separados de aquella ciudad preexistente por terrenos vacantes. Este modelo soportó el

---

<sup>1</sup> "Lugar, Devenir y Significado. La construcción social de símbolos del Centro Histórico de Bogotá: Un estudio de Arqueología Urbana", co-investigadores: Julián Arturo Lucio, Germán Mejía Pavony y José Miguel Alba Castro.

<sup>2</sup> Vale la pena aclarar que si bien fue Chapinero el primer crecimiento suburbano que tuvo la ciudad desde el primer cuarto del siglo XIX, desde 1911 esta forma de crecimiento de barrios de localización suburbana se generalizó.

<sup>3</sup> De varios historiadores: Primera carretera construida en el país, Bogotá – Facatativá en 1851; primera línea de telégrafo entre Bogotá y Facatativá en 1865; alumbrado público a gas y construcción de los primeros tramos de alcantarillado subterráneo en 1871; tranvía, teléfono en 1884, acueducto entubado 1884, tren desde Facatativá en 1889; nuevo acueducto en 1886; energía en las residencias en 1890; energía eléctrica en las calles desde 1900, crisis del acueducto en 1911 y cloración del mismo en 1922.

relativo alto crecimiento de la población, sus precarias condiciones de marginalidad, continuó extendiendo las redes de infraestructuras y transporte y debió generar formas de gestión y de planeación de las áreas urbanas.

- El tercer modelo de ciudad denominado *Ciudad policéntrica*, acotado entre 1947 y 1990, está caracterizado por varios fenómenos. El primer fenómeno en éste periodo es la aparición desde 1947 de una nueva forma de crecimiento urbano, alimentada por los principios urbanísticos de la arquitectura moderna: los barrios de viviendas en serie y las torres de vivienda multifamiliares<sup>4</sup>, ambos como forma de crecimiento en polígonos<sup>5</sup> de gestión unitaria, inicialmente estatal y posteriormente de forma privada, fortalecida desde los años 70 por la creación y puesta en funcionamiento del sistema financiero UPAC.

El segundo fenómeno es la dotación de los tejidos residenciales preexistentes e incompletos, la cual presenta dos facetas. La primera faceta corresponde a la dotación de esas áreas residenciales, con equipamientos de escala mayor a la barrial o sectorial -especialmente en áreas como Chapinero, Siete de Agosto, El Restrepo, Puente Aranda-, con algunos de los siguientes equipamientos, clínicas u hospitales o centros médicos o de higiene o laboratorios clínicos, supermercados, teatros, cines, sucursales bancarias, actividades de comercio y servicio en red<sup>6</sup>. La segunda faceta es la necesaria transformación del tejido edificado del barrio de vivienda, para dotarlo con los equipamientos de escala barrial o vecinal necesarios para suplir la deficiencia que el proceso de urbanización<sup>7</sup> no llevó a cabo, en especial en cuanto a los equipamientos sociales.

El tercer fenómeno de éste modelo de ciudad es la descentralización de las actividades bancaria y comercial. Los primeros bancos por fuera del centro de la ciudad se localizaron en Chapinero, Siete de Agosto y Puente Aranda desde 1953<sup>8</sup>. Desde el año de 1950 ciertas actividades comerciales comienzan a descentralizarse mediante su funcionamiento en red, en

---

<sup>4</sup> Por ejemplo: primera etapa del Barrio Los Alcázares y el Centro Urbano Antonio Nariño. Cfr. Cortés, Rodrigo y Arias, Fernando. "La Intervención de Le Corbusier en la Planeación Física de Bogotá". En VARGAS, Hernando (Compilador), *Le Corbusier En Colombia*, Bogotá, Cementos Boyacá, 1987.

<sup>5</sup> SOLA-MORALES I RUBIO, Manuel de. *Las Formas de Crecimiento Urbano*, Barcelona, UPC, 1997.

<sup>6</sup> Para más detalles ver, ALBA CASTRO, José Miguel, *El surgimiento de las centralidades en las periferias urbanas de Santa Fe de Bogotá D. C.* Tesis de Maestría de Urbanismo, 1998. Sin Publicar.

<sup>7</sup> Se retoma la definición sugerida por SOLA-MORALES, del proceso de Urbanización como la construcción de todas las dotaciones colectivas imprescindibles para las actividades urbanas. Ver: SOLA-MORALES I RUBIO, Manuel de, *Opus. Cit.* En el caso de los barrios de vivienda, para soportar la actividad residencial.

<sup>8</sup> JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel, *Evolución de la Estructura de usos del Suelo en Bogotá 1930-1982*, Bogotá D. E., Abril de 1986, fotocopias.

especial las lavanderías, droguerías, panaderías, ventas de ropa. Así mismo, también aparece en la ciudad el primer almacén por departamentos rodeado de playas de estacionamientos<sup>9</sup>. Estas nuevas formas de implantación generaron en la década de 1960 nuestros almacenes por sección, *Tía, Ley*, etc., los cuales, localizándose en uno o más predios al interior de las manzanas previamente edificadas, generaban nuevas estructuras arquitectónicas que posibilitaban ofertar secciones de diversa oferta comercial. Pero la transformación de la ciudad al modelo de ciudad policéntrica se hizo más evidente desde 1973 cuando, en lugar de implantarse y transformar los tejidos previamente edificados en vivienda y colonizados por el comercio, se empezaron a proponer sobre terrenos vacantes de la periferia residencial, con una óptima accesibilidad, diversos centros comerciales rodeados por amplias playas de estacionamiento. Este modelo, cuya promoción es previamente planificada desde el mercado, también transformó los tejidos residenciales próximos de barrios principalmente unifamiliares.

- El cuarto estrato o modelo de ciudad, denominado *Ciudad Dispersa*, podría considerarse presente en Bogotá desde la década de 1990. Está caracterizado por los siguientes fenómenos. El primero, la continuación de la dispersión de lo urbano, pero, a diferencia de los modelos anteriores, por fuera de los límites administrativos del Distrito Capital, y ya no solo a través de la residencia, sino también de manera significativa por parte de las actividades económicas y los equipamientos, contribuyendo a la conformación de una *región urbano funcional relativamente dispersa*.

El segundo, la diversificación y dispersión de las infraestructuras, expresado en la articulación del transporte masivo con la Sabana y algunos otros municipios de Cundinamarca; la extensión de redes de gas a Bogotá y seis municipios; la construcción de la segunda pista del aeropuerto internacional El Dorado; el inicio y consolidación de la operación de la telefonía celular; y la extensión en el uso del computador personal, el internet y la televisión por cable.

El tercero, la apertura económica, la cual a su vez posibilitó la entrada de capitales foráneos que contribuyeron a la localización de nuevas industrias en los viejos polos del occidente de la Sabana, y al inicio y conformación de nuevos polos al nor-occidente y norte de la misma; el inicio de la descentralización del abasto en algunas de las entradas regionales de la ciudad y la relativa generalización de las grandes superficies comerciales, tanto en la ciudad como de manera reciente en otros municipios de la Sabana.

Este fenómeno de dispersión por fuera del D.C. -de carácter preferencialmente suburbano y localizado sobre los ejes regionales que afectan las áreas rurales de los municipios-, ha estado contrastado dentro del área urbana de Bogotá por la

---

<sup>9</sup> Sears Roebuck.

acentuación, de forma combinada, de la recualificación del comercio y los servicios tradicionalmente ofrecidos y, especialmente, por por la especialización de las ventajas competitivas de cada una de las centralidades<sup>10</sup>. Así, hoy se podría afirmar que la ciudad presenta la combinación relativa de los modelos de ciudad dispersa y policéntrica.

### Los Imprescindibles Cambios en la Fisiología Urbana

Los tejidos residenciales generados dentro del modelo *Centro-Periferia*, en la primera mitad del siglo XX en Bogotá, habrían de generar su propia transformación, dadas sus condiciones del déficit inicial de sus dotaciones colectivas de soporte. Deberían generar sus propios "elementos primarios"<sup>11</sup>, "el sistema de espacios y edificaciones colectivos"<sup>12</sup>, y todas aquellas actividades "imprescindibles y complementarias a la vivienda y la actividad productiva"<sup>13</sup> o "dotaciones colectivas complementarias de las actividades residencial, productiva y de transporte"<sup>14</sup>.

Ni la urbanización formal ni mucho menos la urbanización informal en Bogotá han generado las adecuadas dotaciones colectivas para soportar su actividad residencial. Esas dotaciones fueron gestionadas desde los propios actores sociales, desde los operadores y gestores de la ciudad, y desde diferentes iniciativas privadas. Este hecho ha posibilitado la implantación de dotaciones de diferentes escalas y sobre diferentes condiciones de localización y accesibilidad. Con el transcurso del tiempo, y merced a aquellas dotaciones generadoras de centralidad que contaban con mejores condiciones de implantación dentro de la estructura urbana de la ciudad, dichas zonas se fueron consolidando y reconociendo inicialmente como áreas comerciales y de servicios, y posteriormente como lugares centrales o centralidades, que a su vez continuaron transformando y colonizando los tejidos residenciales preexistentes y contiguos.

Esta generación de centralidades fue transformando, de manera paulatina y relativamente importante, la fisiología de la ciudad. Redujo la tradicional y fuerte dependencia de las áreas residenciales respecto del Centro de la ciudad; contribuyó de manera notoria a la relativa desconcentración y, en algunos casos, a la descentralización de las actividades; contribuyó a la expansión del Centro y a su

---

<sup>10</sup> Por ejemplo: industria del cuero en El Restrepo; servicios especializados de salud, centro de negocios y servicios hoteleros en el sector de Usaquén – Hacienda Santa Bárbara; distribuidoras de repuestos para automotores particulares en el 7 de Agosto; nuevos servicios al ocio en torno del sector del Centro Comercial Andino y Plaza de las Américas, etc.

<sup>11</sup> ROSSI, Aldo, *La Arquitectura de la Ciudad*. Colección punto y línea. Barcelona, G. Gili, 1982.

<sup>12</sup> CERASI, MAURICE, *El Espacio Colectivo de la Ciudad*, Colección de urbanismo, Barcelona, Oikos-Tau, 1990.

<sup>13</sup> ESPAÑA, MINISTERIO DE FOMENTO, DIRECCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO, *La Ciudad de Los Ciudadanos*.

<sup>14</sup> LEAL MALDONADO, Jesús y CORTÉS ALCALÁ, Luis, *La Dimensión de la Ciudad*, Madrid, Siglo XXI, 1995.

cambio de funciones; acercó el comercio, los servicios y los equipamientos a las áreas residenciales –los cuales terminaron por mezclarse al interior de los barrios-; especializó, de manera relativamente diversa, cada centralidad y reestructuró de forma generalizada el funcionamiento de la ciudad al conformar unas periferias más autónomas.

### **Los Cambios del Tejido en torno de las Actuaciones desde el Mercado.**

Los cambios de los tejidos residenciales en tejidos centrales han incorporado paulatinamente todas las formas de asociación y eficiencia económica con que el mercado se ha implantado en la ciudad y su paisaje barrial. En la primera mitad del siglo introdujeron las actividades en red con más de una sucursal. En los años 50 diversificaron su oferta con los almacenes por departamentos, rodeados de playas de estacionamiento -oferta que sin embargo no se generalizó-. A cambio, hacia los años 60, se generalizaron los almacenes por secciones, funcionando en uno o varios predios englobados al interior de las manzanas, sin oferta de parqueo, y en barrios previamente colonizados por las actividades comerciales. Se reconoció la mezcla de usos residenciales y de actividad económica, especialmente en barrios populares, por lo cual algunos reconocieron con ello cierta ventaja en la reducción de viajes al centro de la ciudad. Esto permitió la generación de empleo al interior de esos barrios, al considerar que la combinación de áreas industriales de bajo impacto y residenciales, es para una ciudad pobre, de un país pobre, un rasgo en extremo valioso<sup>15</sup>.

En los años 70 se introdujo el modelo de centros comerciales rodeados por playas de estacionamiento, localizados en terrenos vacantes de la periferia residencial que, a su vez, transformaron los usos residenciales contiguos en comerciales y de servicios, con aumento de la edificabilidad original. En la década de 1980 se empezaron a reconocer como importantes nodos de actividad a aquellas centralidades periféricas que cambiaron la funcionalidad de la ciudad. En los años 90, se generalizaron las grandes superficies rodeadas por estacionamientos con excelentes condiciones de accesibilidad desde los corredores del sistema de transporte masivo y público.

### **Los cambios y continuidades de los tejidos residenciales a los centrales**

Los cambios de tejido residencial a tejido central se dan con ciertas continuidades. Persiste una continuación generalizada de los trazados de los barrios residenciales convertidos en tejidos centrales. Se mantienen los mismos perfiles de las vías y anchos de calzadas vehiculares y andenes, con alguna pérdida sobre estos últimos de

---

<sup>15</sup> CID-UN. *Alternativas Para El Desarrollo De Bogotá D. E. Estudios e Informes Para Una Ciudad en Marcha, 1967-1969*, Tomo I.

sus franjas verdes y arborización, así como la modificación de algún tipo de mobiliario anterior. Se ocupan sus andenes con la exposición de mercancías por parte de los dueños de establecimientos ubicados en predios privados de la manzana o por parte de las ventas ambulantes.

Se dan cambios tipológicos. En principio, se suele pasar de la casa a la casa-tienda, casa-local o casa-taller. Posteriormente, al consolidarse la actividad económica en el predio, se expulsa la residencia y se transforma toda la estructura arquitectónica; el tipo edificatorio se convierte en otro, generando locales comerciales o de servicios.

También se dan cambios en las manzanas mediante la ocupación de sus centros originalmente libres y con alguna vegetación. Dichos centros se construyen originalmente en un piso y posteriormente aumentan su porcentaje de edificabilidad. La división predial de la manzana también sufre modificaciones, se generan subdivisiones iniciales y englobes posteriores, cuando la actividad comercial demanda mayor suelo para operar. También se ocupan los antejardines con edificaciones en una o más plantas, paramentándose junto al andén.

Finalmente, se producen drásticos cambios del paisaje urbano. Se genera aridez, por el surgimiento de zonas duras sobre antiguas franjas verdes entre el sardinel y el andén, y por la ocupación de antejardines; se eleva el número de pisos; se genera mayor publicidad exterior y mayor presencia de redes aéreas, tanto telefónicas como eléctricas -demandadas por las actividades económicas en crecimiento-. Se ocupan la calzada vehicular y porciones importantes de los andenes con el fin de lograr estacionar vehículos, disminuyendo la posibilidad de un tránsito automotor fluido y entorpeciendo la movilidad peatonal.

### **Las Perspectivas De Los Tejidos Centrales de Origen Residencial.**

El combinado modelo *Policéntrico y Disperso* de Bogotá y su región funcional circundante, seguirá imponiendo la transformación de los tejidos residenciales incompletos y, de manera simultánea, tanto la diversificación como la especialización de los tejidos centrales existentes. Dichos tejidos centrales demandarán mayor y mejores condiciones de infraestructura mediante la gestión asociada para renovar y recualificar adecuadamente sus áreas. Demandarán mejoras en las condiciones de movilidad peatonal, movilidad no motorizada y motorizada, además de las debidas articulaciones con los servicios de transporte masivo y público.

La redensificación de los tejidos centrales deberá estar acompañada de mejores condiciones de edificabilidad y estacionamiento, así como también del esponjamiento del tejido para la generación de áreas libres con distintos usos al interior de las manzanas. Demandará actuaciones de reurbanización mediante la renovación urbana con miras a la reinterpretación de cada uno de sus elementos urbanos: los trazados, las manzanas, el tejido edificado,

las áreas libres y las infraestructuras. Esa reedificación deberá estar acompañada por una generación de áreas libres, áreas residenciales de nuevo tipo y el re-equipamiento adecuado de aquellos tejidos centrales donde pueda situarse también la vivienda.

**PROCESO DE URBANIZACIÓN Y EXTENSIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL**

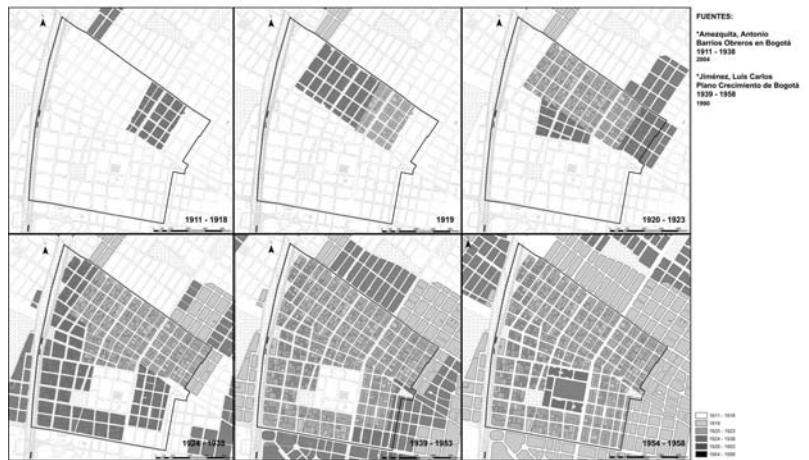


Imagen 1. Proceso de urbanización y extensión del tejido residencial.  
Fuente: Plano elaboración del autor.

**GENERACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS TEJIDOS CENTRALES**

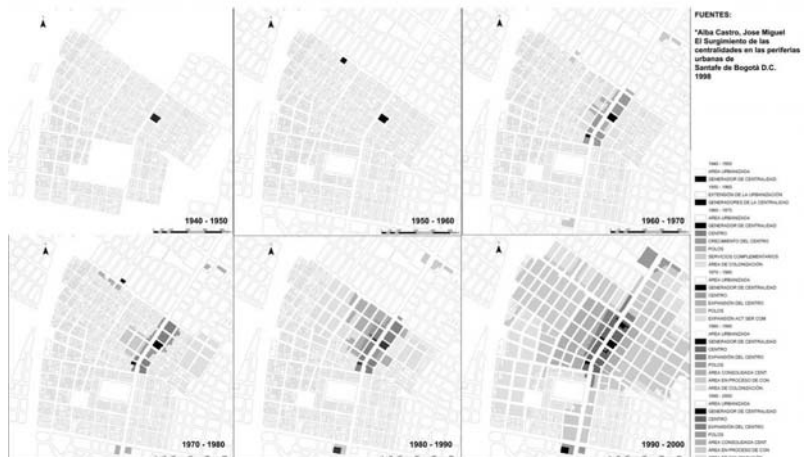


Imagen 2. Generación y evolución de los tejidos centrales.  
Fuente: Plano elaboración del autor.