

OCTUBRE | 2004

a:mbiente 94

www.revista-ambiente.com.ar

A photograph of a long, classical-style building with many windows, representing the historical center of Bogotá.

centro histórico

VERSUS

A photograph of a modern, multi-story building with a sign that says 'WALDEN', representing the urban periphery of Leipzig.

periferia urbana

Conflicto de Patrimonio histórico,  
territorial y estrategias de  
solución en Bogotá (Colombia)  
y Leipzig (Alemania)

Por Jan Marco Müller\*

# INTRODUCCIÓN



Desde cuando las ciudades del mundo empezaron a crecer de manera masiva a partir de la segunda mitad del siglo XIX, acelerándose este proceso hacia una verdadera metropolización en el siglo XX, existe un conflicto entre centro histórico y periferia urbana, hoy en día afectando prácticamente a todas las urbanizaciones del mundo. Este conflicto se agudizó a partir de los años 50 con la masificación del uso del automóvil y la fuerte diferenciación socioeconómica del espacio urbano. Hoy en día, la mayoría de las ciudades se ven frente a un dinámico desarrollo de sus periferias, sea a través de la urbanización de terrenos por parte de todos los estratos socioeconómicos, del desarrollo de centros comerciales, hipermercados y otra inversión privada, o de la construcción de infraestructura estatal como aeropuertos y autopistas.

En muchas ciudades, el desarrollo de la periferia urbana ha puesto en entredicho a los centros históricos que han perdido importancia como centros de comercio y de negocios, presenciando en muchos casos un decaimiento funcional, social y arquitectónico. Solucionar el conflicto entre la conservación de un centro histórico con alta calidad de vida para los ciudadanos y un desarrollo en la periferia necesario para el futuro de una ciudad, se ha convertido en uno de los desafíos más grandes de la planeación urbana y regional. La presente contribución intenta comparar dos casos que a primera vista son muy diferentes.

Por un lado, está la capital de Colombia, Bogotá, una metrópolis con 7 millones de habitantes, ubicada en un clima tropical a 2600 m de altura. Bogotá se encuentra en un país en vías de desarrollo y está caracterizada por un fuerte crecimiento demográfico y una gran diferenciación social. Fundada en 1538, se desarrolló bajo un sistema capitalista, manifestándose en un proceso de suburbanización muy dinámico a lo largo de todo el siglo XX. Por el otro lado, está Leipzig, una ciudad con apenas 500.000 habitantes, ubicada en un clima templado a 300 m de altura, en la parte oriental de Alemania. Durante sus casi 1000 años de historia como centro importante de comercio, Leipzig nunca ejerció funciones de capital administrativa, ni siquiera a nivel departamental. Se encuentra en un país industrializado, más bien post-industrializado; una situación que se

manifiesta en un decrecimiento demográfico y una diferenciación social relativamente baja. Entre 1945 y 1990, Leipzig se desarrolló bajo un sistema económico comunista, época en la cual los procesos de suburbanización eran casi inexistentes debido a la falta de un mercado de suelos.

El propósito del presente estudio es el de investigar el conflicto entre centro histórico y periferia urbana comparando estas dos ciudades con características prácticamente opuestas, con el fin de llegar a conclusiones generales sobre este fenómeno de desarrollo urbano.

## EL CASO DE BOGOTÁ (COLOMBIA)

Hasta 1948 el casco histórico de Bogotá era indiscutiblemente el centro de la vida económica, social y cultural de la capital colombiana. A partir de la segunda mitad del siglo XIX se había desarrollado un centro de negocios alrededor de la Plaza de Bolívar, que se expandió hacia el norte después de la construcción de la Avenida Jiménez de Quesada que tapó el Río San Francisco. El lapso entre 1920 y 1948 se puede considerar como la “época dorada” del centro histórico de Bogotá, alcanzando una calidad de vida urbana que convirtió a esta metrópolis andina en la “Atenas de Sudamérica”.

A este desarrollo contribuyeron muchas obras que embellecieron la ciudad, algunas de ellas relacionadas con el 400° aniversario de la fundación de Bogotá en 1938. Entre otras, se pueden mencionar la remodelación de la Plaza de Bolívar, dándole un ambiente cosmopolita, la renovación del Palacio Liévano (hoy Alcaldía) y la construcción del Palacio de San Francisco para la Gobernación de Cundinamarca, y la inauguración de los dos hoteles más lujosos de la ciudad, "Granada" y "Regina", junto al Parque Santander (véase Misión Colombia 1985).

El principal centro de negocios de la ciudad se encontraba entonces en el cruce de la carrera Octava con la calle 13 donde se concentraban casi todas las sedes principales de los bancos y la Bolsa de Bogotá.



Después de los disturbios del 9 de abril de 1948, día del asesinato del líder populista Jorge Eliécer Gaitán en el centro histórico (hechos que pasaron a la historia como el "bogotazo"), el centro histórico entró en una fase de decadencia. A este respecto, el "bogotazo" fue solamente la gota que rebalsó el vaso, ya que el decaimiento del centro histórico estaba relacionado con múltiples factores que venían desarrollándose desde hace mucho tiempo atrás.

Como factor más importante se destaca el traslado de la clase alta bogotana hacia el norte, que comenzó a principios del siglo XX. Mientras que en 1880 la capilla de San Diego, ubicada hoy en el "Centro Internacional", todavía marcaba el límite urbano, en 1930 ya se había urbanizado el sector de Teusaquillo, seguido por Chapinero, el Chicó y Santa Bárbara (Bähr & Mertins 1995, pág. 114).

Con cierto lapso de diferencia pero una intensidad cada vez más creciente, esta migración generó el traslado de servicios públicos y privados de alto rango (bancos, aseguradoras, líneas aéreas, embajadas, hoteles de primera categoría, etc.) desde la zona del centro histórico, el cual siguió a la migración en etapas de la clase alta a lugares cada vez más alejados del centro de la ciudad (véase figura 1).

Una parte considerable de estos establecimientos se trasladó en los años 50 y 60 al Centro Internacional donde se había construido en 1955 el Hotel Tequendama como primer gran hotel de lujo fuera del centro histórico. Después de la ampliación de las avenidas 10 y 26, siendo la última la conexión entre el Centro Internacional y el aeropuerto El Dorado inaugurado en 1959, se pudo observar una fuerte verticalización arquitectónica de la zona.



Figura 1: Traslado de servicios de alto rango y del barrio principal de clase alta del centro histórico de Bogotá hacia el norte / Fuente: Mertins & Müller 2000

Al final de los años 80 se puede observar un desarrollo muy dinámico de los centros comerciales en distintas partes de la ciudad. Entre las razones para este desarrollo se destacan no solamente factores económicos (p.ej. apertura económica), sino también cambios del comportamiento recreativo de la población y objetivos de seguridad, los cuales no puede ofrecer el centro histórico (véase Müller 1999).

A este respecto, merece especial atención el hecho de que a partir de finales de los años 80 también aparecieron grandes centros comerciales dirigidos hacia estratos socioeconómicos medianos y bajos de la población (Ciudad Tunal 1987, Plaza de las Américas 1991, Centro Suba, Unisur 1995). Éstos ofrecen una infraestructura comunitaria (centros médicos, centros de atención distrital, plazuelas de cultura, etc.) y desde el punto de vista social verdaderamente reemplazaron a la plaza tradicional, creando espacios urbanos artificiales (véase figura 3 y Müller 1999). Adicionalmente, a partir de mediados de los años 90 empezaron a aparecer hipermercados como Exito, Carrefour, Cafam y Alkosto ubicados en puntos estratégicos de la periferia. La mayoría de los centros comerciales generaron otros negocios como almacenes, restaurantes, discotecas, etc. en sus entornos, creando subcentros urbanos con un alto flujo de visitantes en horas diurnas y en algunos casos también nocturnas (p.ej. la "Zona Rosa" alrededor del Centro Comercial Andino).

Todos estos procesos llevaron a una degradación material y funcional del centro histórico de Bogotá. Con excepción de algunos ministerios y entidades gubernamentales, perdió prácticamente por completo su importancia como proveedor de servicios de alto rango. La función de la carrera Séptima como avenida principal de negocios empezó a decaer a mediados de los años 70. Desde entonces, los negocios y otros servicios en esta avenida se orientan de manera

creciente hacia los estratos medio y medio-bajo (véase figura 4 y Mertins & Müller 2000). Como centro de comercio abastece hoy solamente a los habitantes que viven en la zona. Sin embargo, el centro histórico pudo mantenerse como centro institucional con entidades nacionales, departamentales y eclesiásticas, y como centro cultural con teatros, galerías de arte, museos, bibliotecas, salas de concierto, etc.



en los años 60 y 70 con el desarrollo del "skyline" correspondiente, donde se destaca la Torre Colpatria, el edificio más alto de Colombia, terminado a finales de los años 70. Hoy en día, el Centro Internacional también se encuentra en un proceso de decaimiento, ya que los servicios de alto rango se trasladaron más hacia el norte, sobre todo a la Avenida Chile donde se empezó a formar un centro de negocios a partir de 1980 en lo que era un barrio residencial de clase alta.

Actualmente se puede observar que el sector de la Avenida Chile también ya está perdiendo importancia, siendo sustituido por el sector de la calle 100 y la calle 116 y, recientemente, por un sector de negocios ubicado sobre la Avenida Eldorado que aprovecha la cercanía del aeropuerto y las fuertes medidas de seguridad en las inmediaciones de la Embajada de Estados Unidos, el Ministerio de Defensa y la Fiscalía Nacional (véase Mertins & Müller 2000).

Por supuesto, en el traslado de los servicios de alto rango no solamente influyó la migración de los clientes hacia el norte y el deseo de tener espacios más grandes y representativos, sino que también influyeron factores negativos como el frecuente colapso del flujo vehicular en el centro histórico y la mala situación de estacionamientos, el aumento de la inseguridad para clientes y empleados (debido al alto índice delictivo) y el creciente desmedro de la calidad ambiental (véase Mittendorff 1984, pág. 83).

Además de la pérdida de los servicios de alto rango, el centro histórico también ha perdido importancia como centro comercial y lugar recreativo. Esto se debe ante todo al crecimiento poblacional y espacial de la ciudad. En los últimos 100 años la población bogotana prácticamente creció un 100% y pasó de 70.000 a 7.000.000 de habitantes, desarrollándose al mismo tiempo una fuerte diferenciación socio-económica de la población (véase figura 2). Al mismo tiempo, la superficie de la ciudad creció de 5 a casi 500 km<sup>2</sup>. Obviamente, este desarrollo generó la necesidad de un abastecimiento más cercano de la población y por ende la creación de subcentros a lo largo y ancho de la superficie urbana, localizados especialmente en los cruces de las avenidas principales de la ciudad, las cuales a su vez sirven como ejes de desarrollo.



Figura 2: Estilos de vida urbanos y rurales se mezclan debido al rápido crecimiento de Bogotá / Foto: Jan Marco Müller



Figura 3: Los grandes centros comerciales y recreativos asumen cada vez más el papel que antes desempeñaban los centros históricos se "privatiza la plaza" / Foto: Jan Marco Müller

Es de destacar que en los últimos 25 años la construcción de centros comerciales al estilo norteamericano ha influido mucho en el desarrollo urbano. Ya a principios de los años 50 habían aparecido en el norte de Bogotá grandes shoppings como Sears en la hoy Ciudadela Comercial Galerías, y el primer gran supermercado de Colombia, el Carulla, ambos inaugurados en 1953 (Moya Manrique 1982, pág. 36). Este desarrollo se intensificó con la inauguración del centro comercial Unicentro en 1976, fuera del contexto urbano, en la entonces periferia de la ciudad que servía como herramienta para valorizar las tierras y atraer el estrato alto de la población (hecho que se repitió con el Centro Chía hace pocos años). Mientras que Unicentro al principio era un fenómeno aislado, seguido solamente por el Centro Granahorrar en la Avenida Chile en 1982, desde



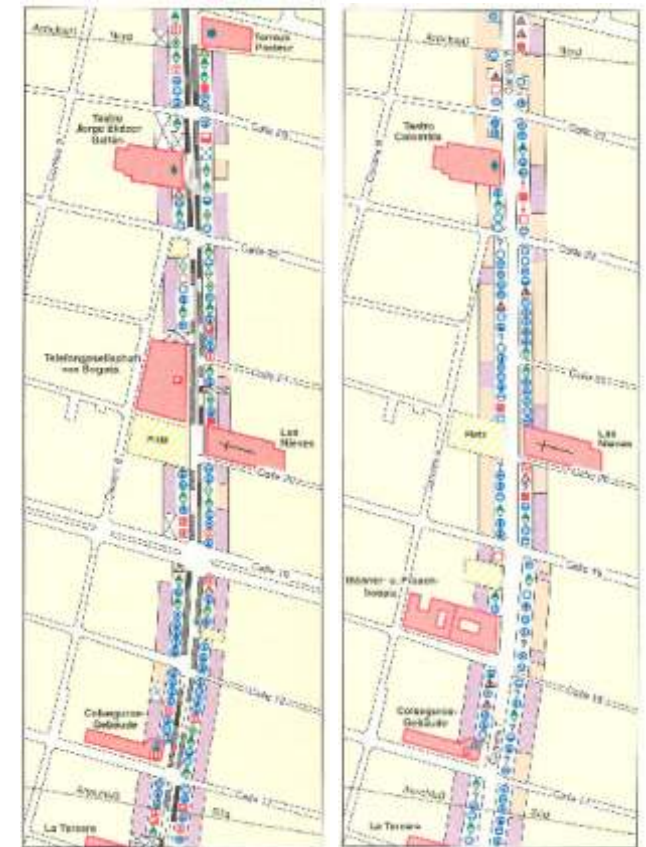
*Figura 4: La economía informal invadió a la Carrera Séptima, la antigua avenida principal de comercio de Bogotá*  
Foto: Jan Marco Müller

La degradación funcional y arquitectónica del centro histórico empezó incluso antes de 1948 (p.ej. demolición del convento dominicano en 1947). Como última gran inversión de negocios en el centro histórico se puede considerar la construcción del Edificio Avianca, terminado en 1969. El decaimiento se manifiesta hoy en un alto porcentaje de edificios en estado regular o malo, algunos con pisos vacíos; la instalación de minimercados con el fin de ubicar a comerciantes ambulantes en lotes vacíos, la continua presencia de vendedores ambulantes en la calle, la oferta dominante de mercadería barata, el número creciente de restaurantes de categorías bajas, la aparición de salones de billares y juegos de azar, casinos



y cines X, especialmente en la parte central de la carrera Séptima y la baja presencia de negocios de lujo. Un indicador claro para este cambio es la caída de precios del suelo (Borrero & Durán de Gómez 1980, pág. 89). Parcialmente, estos mismos fenómenos también ya están afectando al Centro Internacional, el principal centro de negocios de los años 50 - 70.

1947 1997



# EL CASO DE LEIPZIG (ALEMANIA)

El caso de la ciudad de Leipzig (Alemania) es completamente diferente del caso bogotano, pero en cuanto al conflicto entre centro histórico y periferia urbana existen muchas similitudes. Al contrario de Bogotá, Leipzig es una ciudad que desde hace más de 50 años está perdiendo población. En los años 30 todavía tenía 700.000 habitantes, siendo en esta época la segunda ciudad más grande de Alemania. Debido a los efectos de la Segunda Guerra Mundial que destruyó el 50% de las edificaciones de la ciudad y la siguiente división de las dos Alemanias, Leipzig perdió 100.000 habitantes hasta llegar a los 600.000 en 1990.



Después de la unificación alemana, la ciudad perdió en tan solo 10 años otros 100.000 habitantes. Por un lado, esto se debe a la difícil situación socioeconómica de la Alemania Oriental (Tasa de desempleo en Leipzig 2003: 20%) que ocasionó migraciones hacia la parte occidental de Alemania y el colapso de las tasas de natalidad que cayeron en la Alemania Oriental de 216.000 en 1988 a 80.000 en 1994 (Kabisch 2001, pág. 5). Por el otro lado, la pérdida de población se debe a los procesos de suburbanización contemporáneos que arrancaron en 1990. En la época del sistema comunista no existió un proceso de suburbanización como hoy lo conocemos, ya que no existió un verdadero mercado de tierras, ni la libertad del ciudadano de elegir donde vivir. El único proceso de suburbanización que existía en este tiempo, era una suburbanización dirigida por el estado, desarrollando complejos uniformes de vivienda prefabricada en la periferia de la ciudad. Estas urbanizaciones gigantescas y anónimas con sus edificios altos y grandes fueron diseñadas para albergar hasta 100.000 habitantes como es el caso de las urbanizaciones Leipzig-Grünau, Halle-Neustadt y Berlín-Marzahn.



En ellas el estado buscaba realizar el ideal de una ciudad socialista e igualitaria.

Al mismo tiempo, el régimen comunista dejó decaer por completo a los centros históricos y otros barrios céntricos de las ciudades. Hasta los años 60, el centro histórico de Leipzig permaneció prácticamente así como lo había dejado la guerra: semi-destruido.

No fue sino hasta entonces que se empezaron a llenar los huecos causados por las bombas aliadas con construcciones al estilo "socialista", es decir con grandes edificios uniformes y afeísicos (figura 5). Cabe resaltar que por razones ideológicas en esta época también se destruyeron edificios que se habían salvado de la guerra, como es el caso de la iglesia gótica St. Pauli en Leipzig, que fue dinamitada en 1969 para dar paso a la construcción de la "Universidad Carlos Marx".

Las demás casas de vivienda, la mayoría de ellas de origen burgués de finales del siglo XIX, fueron descuidadas completamente por las mismas razones ideológicas ya que contradecían la ideología urbana. La falta permanente de recursos financieros también impedía una restauración de estos edificios que marcan gran parte del paisaje urbano de Leipzig. Hoy se puede decir que gracias al descuido muchos edificios antiguos - aunque en estado lamentable - permanecieron en pie, mientras que muchos de ellos fueron arrasados en la Alemania Occidental por las fuerzas del libre mercado en los años 60 y 70, antes de que entraran en vigor las leyes contemporáneas de protección de monumentos y conjuntos arquitectónicos. Como las casas en el centro eran más y más descuidadas, las unidades de vivienda en la periferia a pesar de su uniformidad parecieron atractivas para vivir.

Es así que más y más gente empezó a vivir en la periferia, mientras que calles enteras en el centro quedaron prácticamente despobladas. En 1990, en los barrios céntricos de Leipzig existían 200.000 viviendas en estado de ruina con urgente necesidad de renovación, 60.000 de ellas deshabitadas (Grundmann et al. 1996, pág. 17; Kabisch 2001, pág. 8).

Con la unificación alemana en 1990, estos procesos se detuvieron abruptamente y de un día para otro empezaron a regir las leyes del libre mercado, sin que las autoridades municipales pudieran planificar este cambio. La fase de transición hasta que empezaron a regir nuevamente planes de ordenamiento territorial fue aprovechada por inversionistas privados para construir grandes urbanizaciones de casas residenciales particulares, como también para desarrollar grandes centros comerciales en la



*Figura 5: El urbanismo socialista descuidó al patrimonio arquitectónico tradicional y lo reemplazó parcialmente con edificios uniformes poco adecuados para los centros históricos / Foto: Jan Marco Müller*

periferia, especialmente en municipios vecinos sobre los cuales la administración municipal de Leipzig no tenía influencia. Es así que nació sobre un potrero junto a un pequeño pueblo con 500 habitantes en las cercanías de Leipzig "Saalepark", el centro comercial más grande de Alemania, entonces con una superficie comercial de 140.000 m<sup>2</sup>. Un inversionista privado compró los terrenos a precios baratísimos poco antes de la unificación y sin autorización regional alguna empezó a construir el centro comercial para el cual hasta hoy no existe ningún plan de urbanización. De igual forma, entre 1990 y 1996 nacieron otros cinco centros comerciales en la periferia de Leipzig con una superficie de más de 250.000 m<sup>2</sup> (Gormsen 2000, pág. 30).



Aunque estos desarrollos problemáticos se pudieron frenar por lo menos parcialmente a través de la implementación de nuevos planes de ordenamiento territorial en los años siguientes, cabe resaltar que la superficie total urbanizada de la ciudad de Leipzig ha crecido fuertemente desde 1990, a pesar de la pérdida de población. Este fenómeno se debe especialmente a la construcción de grandes obras de infraestructura estatal (p.ej. ampliación aeropuerto, construcción de un nuevo recinto de ferias) y de grandes fábricas industriales de empresas privadas (p. ej. BMW, Porsche). La construcción de barrios residenciales en las afueras de Leipzig también siguió con una fuerte dinámica, a pesar de la gran cantidad de vivienda vacía en las zonas céntricas de la ciudad. A pesar de que ya se restauraron muchos edificios en los últimos años, un 20% de toda la oferta de vivienda en Leipzig todavía se encuentra desocupada (Kabisch 2001, pág. 8).

El desigual desarrollo de la ciudad perjudicó la revitalización del centro histórico de Leipzig, ya que ahora tiene que competir con urbanizaciones residenciales y centros comerciales en la periferia de la ciudad. Por esta razón, en los primeros años después de la unificación bajaron las ventas y los dueños de los locales comerciales cambiaron frecuentemente. La frecuencia de clientes en el centro de Leipzig se iba reduciendo y el centro histórico iba perdiendo población residencial (Grundmann et al.

1996, pág. 33). Además, la inauguración del nuevo recinto de ferias en la periferia urbana ocasionó la desocupación de edificios utilizados hasta entonces por la feria de Leipzig, acelerando el decaimiento del centro.



## ESTRATÉGIAS DE SOLUCIÓN en Bogotá y Leipzig

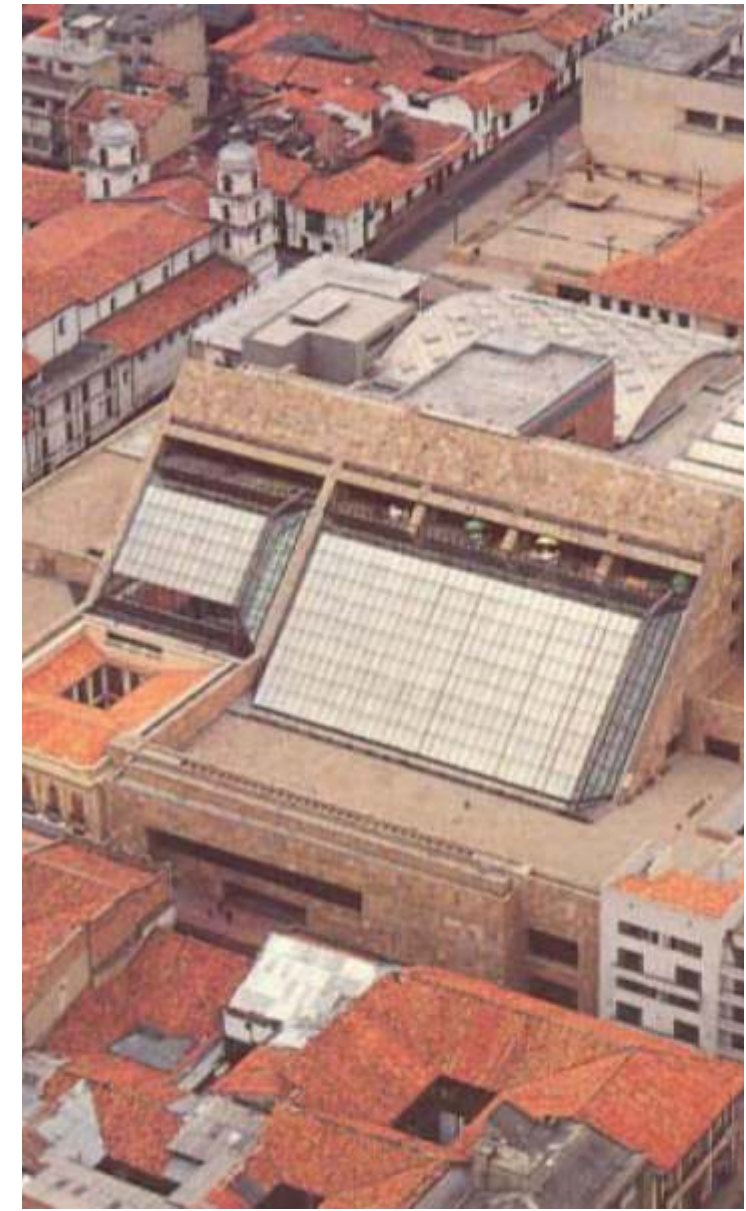
El conflicto entre centro histórico y periferia urbana básicamente se puede solucionar de dos maneras complementarias: estimulando la atractividad del centro histórico, p.ej. por medio de programas urbanísticos, y al mismo tiempo desestimulando el desarrollo periférico, p.ej. a través de medidas de planeación y legislación.



En el caso de Bogotá, los principales promotores de una revitalización del centro histórico fueron movimientos cívicos como p.ej. ciudadanos que desarrollaron ideas para la protección de La Candelaria, los cuales ante el avanzado decaimiento de este céntrico barrio colonial y ante la destrucción de edificios antiguos para dar paso a edificaciones modernas (p.ej. sede de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, Biblioteca Luis Angel Arango) lucharon para conservar el patrimonio arquitectónico. Después de que en 1971 el Concejo de Bogotá declaró el centro histórico como zona piloto de interés histórico, artístico y ambiental, se creó en 1980, basado en estas iniciativas ciudadanas, la Corporación La Candelaria como soporte para la revitalización del centro histórico. Estas iniciativas no pudieron frenar la degradación comercial del centro, pero sí realizaron valiosos aportes para conservar el patrimonio arquitectónico y llenar el centro histórico con actividades culturales.

A este respecto es importante anotar que a pesar de todo el decaimiento en las últimas décadas, el centro histórico de Bogotá nunca

**Figura 6:** La remodelación de la céntrica Avenida Jiménez es un proyecto clave para la revitalización del centro histórico de Bogotá / Foto: Jan Marco Müller



dejó de ser el centro intelectual y cultural de la ciudad. Hasta hoy la mayoría de las instituciones culturales (p.ej. Teatro Colón, Teatro Jorge Eliécer Gaitán, Museo del Oro, Museo de Arte Moderno, Biblioteca Nacional, Biblioteca Luis Angel Arango, entre otros) se encuentran en el centro histórico. Solamente la “cultura popular” con sus cines, discotecas y restaurantes de comida rápida se trasladó en gran parte



hacia los centros comerciales y recreativos en la periferia. Una ficha clave en el mantenimiento del centro histórico como centro intelectual y cultural juegan las universidades, muchas de las cuales están ubicadas en el centro (p.ej. Los Andes, Jorge Tadeo Lozano, Lasalle) o cerca de éste (p.ej. Javeriana, Nacional). Para la revitalización del centro histórico también es muy importante que la carrera Séptima como arteria principal ha podido mantener su importancia sociocultural como “calle del pueblo” en el corazón de los bogotanos, sea para altas ceremonias oficiales del estado, manifestaciones o el cierre los domingos para permitir actividades deportivas. Igualmente, el centro histórico sigue siendo escenario de importantes eventos culturales como el Festival Iberoamericano de Teatro.

Con base en esta fuerte tradición intelectual y cultural, las últimas administraciones municipales han emprendido obras para el mejoramiento urbanístico.

Entre éstas se destacan sobre todo la conversión de la congestionada Avenida Jiménez de Quesada en un paseo peatonal (figura 6), la remodelación de la Plaza San Victorino y la demolición del temido barrio El Cartucho, convirtiéndolo en el Parque Tercer Milenio. Estas obras no solamente mejoraron el aspecto físico-ambiental del centro, sino que trataron también de eliminar focos de inseguridad que amenazaban cualquier proyecto de revitalización del centro.



Además, se mejoró la accesibilidad del centro por medio de la construcción del sistema de buses Transmilenio el cual conecta ahora también a la Avenida Jiménez. Es de esperar si estas obras de mejoramiento también son incentivos para inversiones privadas, necesarios para que el proceso de revitalización sea sostenible. Algunos proyectos así lo indican, como p.ej. el del "Parque Bavaria" en el Centro Internacional.

A pesar de estos éxitos en el centro histórico, el desarrollo de la periferia bogotana sigue de manera acelerada. Barrios privados nacen sobre todo en municipios vecinos, los barrios pobres en el sur y suroccidente de la ciudad siguen creciendo de manera incontrolada, torres de oficinas nacen en zonas donde antes no se habían visto (p.ej. Avenida Eldorado) y la ola de los centros comerciales y recreacionales, los hipermercados y los cines Multiplex en la periferia urbana siguen erosionando la base comercial del centro histórico. El primer Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, desarrollado en 1997 y aprobado en el 2000, fue un gran avance en solucionar los conflictos generados por la expansión urbana pero queda un torso mientras que no haya una planificación integral regional de la Sabana de Bogotá.

En el caso de Leipzig, también fue el espíritu cívico de los ciudadanos que impidió el avance del decaimiento del centro histórico.

La larga tradición de la cultura en el centro histórico, relacionada con nombres como Johann Sebastian Bach, Felix Mendelssohn-Bartholdy y la orquesta sinfónica del Gewandhaus, y la tradición del "orgullo local" llevaron a los ciudadanos y la municipalidad a revivir el centro con eventos culturales. Estas actividades fueron apoyadas por la alcaldía a través de importantes obras de remodelación y embellecimiento de plazoletas y pasajes.

Hay que destacar especialmente el énfasis que se ha dado en volver a darle calidad ambiental al centro. Donde edificios no se pudieron salvar debido a su estado avanzado de degradación, se crearon parques y zonas verdes. Además, se decidió reabrir completamente el río que atraviesa el centro histórico, el cual fue tapado en los años 60 debido a su contaminación procedente de las industrias químicas y mineras al sur de Leipzig. La resurrección del río se debe especialmente a una ONG que llamada "Neue Ufer" ("Nuevas Orillas") que hizo una dura labor en convencer al Concejo Municipal en que la apertura del río aumenta la calidad de vida, ya que las industrias contaminantes fueron cerradas años atrás.

Uno de los objetivos principales de la administración municipal no fue solamente el de parar el decaimiento funcional del centro, sino de revertir el proceso y revitalizar el centro también comercialmente. Es por esto que se construyeron más de 2000 estacionamientos



subterráneos en el anillo vial del centro histórico y se creó una “bolsa para inversionistas” ofreciendo ubicaciones en el centro. Con el fin de cumplir con las exigencias del mercado, se creó por ejemplo la posibilidad de unir lotes en el centro para construir edificios grandes, pero preservando las fachadas históricas. De esta forma se conservó el aspecto físico del centro con sus fachadas de diferentes siglos, pero con edificaciones muy modernas detrás de las fachadas. En algunos casos, el municipio incluso renovó techos y fachadas de edificios con propios recursos.



Un factor decisivo para la revitalización del centro fue la remodelación de la estación de ferrocarril - la más grande de Europa - que se aprovechó para construir dentro de la estación un centro comercial con tres pisos que ofrece todas las comodidades de los centros comerciales de la periferia, pero en una ubicación central (*figura 7*). Hoy en día, la estación de ferrocarriles volvió a funcionar como entrada al centro histórico. Además, se están construyendo varios centros comerciales modernos dentro

**Figura 7:** La estación de ferrocarril convertida en un lujoso centro comercial es el símbolo de la revitalización del centro histórico de Leipzig / Foto: Jan Marco Müller

## RESULTADOS de la investigación

del centro de la ciudad, mejorando la situación competitiva del centro histórico.

En cuanto al desarrollo de la periferia, Leipzig también lucha con problemas administrativos. Por un lado, existe un Plan de Ordenamiento Territorial municipal y también existe un plan regional que sirve para solucionar muchos conflictos con respecto al desarrollo espacial de la ciudad, relacionado con municipios vecinos. Por otro lado, en el occidente el municipio limita con el estado federal de Sajonia-Anhalt que tiene sus propias leyes y su propia planeación. Precisamente, el centro comercial "Saalepark", mencionado anteriormente, se encuentra en este estado federal. Por esta razón, Leipzig no ha podido impedir la ampliación de este centro comercial en la periferia.

Hace poco, el "Saalepark" anunció una completa remodelación y ampliación del centro comercial, incluyendo la construcción de un parque de diversiones. Este hecho demuestra muy claramente que el centro histórico de Leipzig está ganando puntos en la competencia con la periferia, obligando a la periferia a reaccionar y entrar en un nuevo "round" del conflicto entre centro histórico y periferia urbana.

Se ha demostrado que a pesar de tener una historia, una estructura, un tamaño y un entorno cultural diferente, existen muchos paralelismos entre Bogotá y Leipzig. En ambos casos, el espíritu cívico de la población misma - no solamente la que vive en el centro, sino la totalidad de la ciudad - ha tenido un papel clave en la revitalización del centro histórico, articulado p.ej. a través de ONGs. En ambos casos la persistencia del centro como centro intelectual y cultural de la ciudad - y por ende como objeto común de identificación de todos los estratos sociales - ha constituido la base para todos los éxitos de reactivación.

Claras diferencias se pueden identificar en la función del centro como centro de comercio y de negocios. Mientras que en Bogotá debido a la competencia permanente de la periferia todavía no hay indicio alguno que el centro histórico vuelva a funcionar como el principal centro de comercio y de negocios de la ciudad, en el caso de Leipzig se ha logrado en los últimos 6-7 años frenar la pérdida de funciones comerciales del centro, sobre todo a través de la construcción de lujosos centros comerciales en el centro histórico mismo. En combinación con los comercios en los paseos peatonales del centro, éstos han logrado quitarles una parte significativa de clientes a los centros comerciales de la periferia.

### Autor:

Dr. Jan Marco Müller  
European Commission Joint Research Centre  
Institute for Environment and Sustainability  
Via Fermi  
I-21020 Ispra (VA)  
ITALIA  
E-mail: [jan.mueller@jrc.it](mailto:jan.mueller@jrc.it)

## REFERENCIAS bibliográficas

- >Bähr, J.; Mertins, G. (1995): Die lateinamerikanische Gross-Stadt. Verstädterungsprozesse und Stadtstrukturen (La metrópoli latinoamericana. Procesos de urbanización y estructuras urbanas). Darmstadt (Alemania).
- >Borrero Ochoa, O.A.; Durán de Gómez, E. (1982): El valor del suelo urbano y sus implicaciones en el desarrollo de la ciudad: análisis del caso de Bogotá. Bogotá.
- >Gormsen, N. (2000): Leipzig. Den Wandel zeigen (Leipzig. Mostrar el cambio). Leipzig.
- >Grundmann, L.; Tzschaschel, S.; Wollkopf, M. (1996): Leipzig. Ein geographischer Führer durch Stadt und Umland (Leipzig. Una guía geográfica por ciudad y alrededores). Leipzig.
- >Kabisch, S. (2001): Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt: Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten aus stadtsoziologischer und stadtplanerischer Perspektive (Cuando el vestido ya no le cabe a la ciudad: Estrategias para manejar la desocupación de vivienda en ciudades de la Alemania Oriental desde la perspectiva sociológica y de planeación urbana). Leipzig.
- >Mertins, G.; Müller, J.M. (2000): El traslado de servicios de alto rango desde el centro de Bogotá hacia el norte: etapas, parámetros, y consecuencias. En: Perspectiva Geográfica, No. 5/2000, págs. 103-123.
- >Misión Colombia (ed.) (1989): Historia de Bogotá. Bogotá (12 tomos).
- >Mittendorff, R. (1984): Das Zentrum von Bogotá. Kennzeichen, Wandlungen und Verlagerungstendenzen des tertiären Sektors (El centro de Bogotá. Características, cambios y tendencias de traslado del sector terciario). Saarbrücken (Alemania).
- >Moya Manrique, E. (1982): El desarrollo empresarial y la comercialización de alimentos en Colombia: caso Carulla y Cía. S.A. Bogotá.
- >Müller, J.M. (1999): Grandes centros comerciales y recreacionales en Santa Fe de Bogotá: origen, características y tendencias de desarrollo. En: Perspectiva Geográfica, No. 3/1999, págs. 48-87.