

LA TEORÍA DE LA MEZCLA DE USOS EN LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL DE LOS CENTROS HISTÓRICOS (2000-2019)^[*]

THE THEORY OF THE MIXING OF USES IN THE INTEGRAL URBAN REGENERATION OF HISTORICAL CENTERS (2000-2019)

CRISTHIAN HUATUCO JAIMES^[**]

 <https://orcid.org/0000-0002-4576-6144>

chuatucj@uni.pe

Universidad Nacional de Ingeniería (Perú)

Fecha de recepción: 29 de octubre de 2020

Fecha de aprobación: 21 de mayo de 2021

RESUMEN

El objetivo del presente artículo, a partir del contexto académico de la Maestría de Regeneración Urbana, es dar a conocer la evolución en estos últimos 19 años de la teoría de la mezcla de usos para la regeneración urbana integral de los centros históricos de acuerdo con el balance de la literatura. En este tiempo transcurrido, la regeneración urbana, el desarrollo de la mezcla de usos y la visión de los centros históricos han propiciado el cambio del paradigma de carácter urbanístico por uno más centrado en el desarrollo humano, específicamente en el aspecto socioeconómico, el cual exige un enfoque cada vez más integral.

PALABRAS CLAVE

Mezcla de usos; regeneración urbana integral; centro histórico

ABSTRACT

In this article, based on the academic context of the master's degree in urban regeneration, we seek to know the mix of uses framed in the integral urban regeneration of historic centers, where its evolution in these last 19 years is observed from the balance of the literature and theoretical discussion.

In these last two decades, urban regeneration, the development of the mix of uses and the vision of historic centers have accentuated the change from a paradigm of urban character to one that focuses on human development specifically in the socioeconomic aspect, which it is demanding an increasingly comprehensive approach.

KEYWORDS

Mix of uses; integral urban regeneration; historic center.

(*) El presente artículo fue desarrollado en base al avance del tema de investigación titulado: *Regeneración urbana integral desde el enfoque de la mezcla de usos en barrios del Centro Histórico de Lima. Caso de estudio: Barrio de Cocharcas-Barrios Altos, al 2021* desarrollado en el curso Taller de tesis de la Maestría en Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería, en el 2020 y cuyo docente fue el Dr. Arq. José Hayakawa Casas.

(**) Arquitecto por la Universidad Nacional de Ingeniería (Lima-Perú); Maestría en Regeneración Urbana del Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería; con experiencia en gestión municipal y regulatorio de proyectos de oficinas y tiendas comerciales.

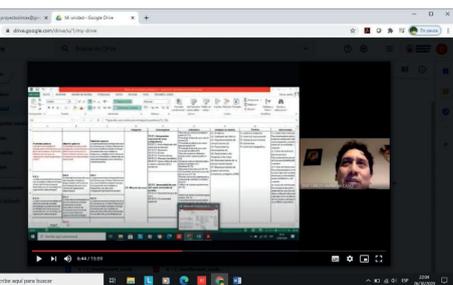


Figura 1. Imagen de una de las consultas realizadas en las clases virtuales con el Dr. Arq. Hayakawa en la maestría de Regeneración Urbana en el Posgrado FAUA-UNI. Elaboración propia, 2020.

Objetivo

En el presente artículo se busca conocer la evolución teórica de la mezcla de usos enmarcada en la regeneración urbana integral de centros históricos, entre los años 2000-2019 a partir de la discusión del balance de la literatura y marco teórico del tema de investigación desarrollado en la maestría de Regeneración Urbana de la facultad de arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería.

Diseño metodológico

Para la realización de este objetivo se consultó a expertos como la MSc. Arq. Giovanna Balarezo Alberca con su tesis de maestría de Regeneración Urbana Integral desde el componente socio cultural en el distrito del Rímac y al Dr. Arq. José Hayakawa Casas especialista en gestión de centros históricos. Tanto las consultas como la revisión bibliográfica, teniendo en cuenta la actual pandemia, se realizaron de forma virtual y por medio de entrevistas abiertas para que los entrevistados pudieran compartir sus experiencias y opiniones de los avances de la investigación que se les exponía. La revisión bibliográfica se limitó a la búsqueda por internet (ver Figura 1).

La presentación de los resultados en el presente artículo se hace por medio de tablas y esquemas comparativos extraídos de la literatura revisada así como de elaboración propia.

El presente artículo está ordenado en cuatro secciones: 1) balance de la literatura, vinculando la categoría de la mezcla de usos con la regeneración urbana integral en centros históricos; 2) desarrollo de la teoría de la mezcla de usos del autor elegido en el balance de la literatura y también el concepto de la regeneración urbana integral; 3) discusión de los resultados expuestos ; 4) las conclusiones.

Balance de la literatura

En el contexto académico anteriormente señalado, el balance de la literatura consistió en la revisión bibliográfica de 20 textos, producto de la búsqueda por internet sobre la temática.

Previamente a la exposición del balance de la literatura, es necesario señalar algunas consideraciones: Si bien el periodo de tiempo de los textos revisados es desde el año 2000 al 2019 (ver Figura 2), la temática de la mezcla de usos es anterior a ese periodo, tal como se advierte en los textos revisados, estos hitos quedan expresados en la Tabla 1 (ver Figuras 3 y 4):

La exposición del balance de la literatura se realiza según las siguientes categorías:

Distribución temática: hay 17 textos sobre la temática de regeneración urbana con diferentes enfoques que representa el 85% de la bibliografía revisada, mientras que la temática abordada se podría decir de una forma exclusiva sobre la mezcla de usos, barrios, y centro histórico, representa un 5%, un texto cada uno (Figura 3).

De los 17 textos sobre la temática de regeneración urbana, 7 textos es decir el 41% trata sobre la regeneración urbana desde una visión amplia y asociada a la sostenibilidad urbana, 4 textos tratan la regeneración urbana vinculada o desde el enfoque de la mezcla de usos representando el 23%, 3 textos tratan de la regeneración urbana desde los centros históricos y 3 textos de forma exclusiva sobre la regeneración urbana integrada, representando cada uno el 18% según se puede ver en la Figura 4.

Temática por años: Como se observa en la Figura 3 se podría señalar que la temática de regeneración urbana integral se ha intensificado en estos últimos 5 años (Parkinson, 2014; Pérez-Eguiluz et al., 2017; y Balarezo, 2019). De la misma manera se observa

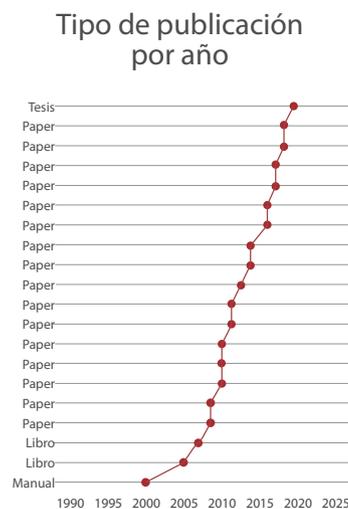


Figura 2. Tipo de publicación por año. Elaboración propia sobre la base del balance de la literatura, 2020

la intensificación de la regeneración urbana y la mezcla de usos en estos últimos 10 años (Adair et al., 2009; Herndon, 2011; Bevilacqua et al., 2013; Ferm & Jones, 2016; y Cysek-Pawlak, 2018).

Temática por ámbitos de estudio: Se observa en la Figura 5 que la mayor área de estudio de los temas revisados es el ámbito europeo seguido por América Latina y EE.UU. Si se detallan los ámbitos con referencia a los temas investigados, la regeneración urbana y mezcla de usos es un desarrollo teórico y práctico de Europa y EE.UU, si se detalla aún más se podría señalar que la regeneración urbana se da sobre todo en el Reino Unido y EE.UU (8 textos) y España (6 textos), siendo la mixtura de usos una práctica predominantemente del mundo anglosajón (Reino Unido y EE.UU). Con referencia al ámbito latinoamericano y a los temas de regeneración urbana y mezcla de usos, predomina el discurso teórico sobre la práctica (México, Colombia, Chile y Perú). En nuestro contexto resalta la tesis de maestría de la arquitecta Balarezo (2019) titulada :

Regeneración urbana integral desde el componente socio-cultural del patrimonio militar; estudio de casos del Fuerte General de División Rafael Hoyos Rubio en el Rímac desde sus actores locales. Siendo una de las primeras y quizás la única que aborda en nuestro medio académico la regeneración urbana integral (ver Figura 5).

Temática por objetivos: Los objetivos de los textos revisados corresponden a las formas para entender la temática de la regeneración urbana, discerniendo cuatro modos como se expone en la Figura 6:

Se observa que la mayor cantidad de estudios entiende la regeneración urbana desde un enfoque como la sostenibilidad, la participación ciudadana, las relaciones entre las diferentes políticas urbanas o la mezcla de usos (Çiftçi et al., 2010; Sepúlveda & Larenas, 2010; Kapstein & Ramírez, 2016; Ferm & Jones, 2016; Fernández, 2017; Boyle et al., 2018; Cysek-Pawlak, 2018; Balarezo, 2019), luego le siguen los estudios que parten de la problemática de los centros históricos, para ver la conveniencia de la aplicación de la regeneración urbana o los cambios hacia una regeneración urbana (Coulomb, 2009; Rodríguez & Salmerón, 2010; Pérez-Eguíluz et al., 2017), los estudios que buscan una visión completa de la regeneración urbana desde su teoría y práctica (Roberts & Sykes, 2000; Jones & Evans, 2008; y Adair et al., 2009) y los estudios que parten de la exploración de intervenciones exitosas de regeneración urbana para extraer buenas prácticas (Velásquez & Verdaguer, 2011; Bevilacqua et al., 2013; Parkinson, 2014).

Temática por las ideas centrales: A partir de las ideas centrales y conocimientos de los textos revisados, podemos discernir algunas tendencias y proyecciones.

-La regeneración urbana es un concepto que evoluciona con las exigencias del problema urbano que enfrenta, relacionándose e influyendo de forma recíproca con los elementos que conforman la ciudad, adquiriendo la complejidad, dinamismo y visión holística necesaria. Esta caracterización queda reflejada en la conceptualización que hacen Roberts y Sykes (2000) para la regeneración urbana.

La problemática urbana exige cada vez más un enfoque integral basado en los principios de la sostenibilidad para su resolución, lo cual conlleva a que la regeneración urbana cambie de paradigma, del carácter urbanístico a uno que se basa en el desarrollo humano en los aspectos socioeconómicos, de tal manera que sea la estrategia que mejor atiende estas exigencias por su naturaleza dinámica e integral (Roberts & Sykes, 2000; Jones & Evans, 2008; Adair et al., 2009; Sepúlveda & Larenas, 2010; Rodríguez & Salmerón, 2010; Velásquez & Verdaguer, 2011; Parkinson, 2014; Pérez-Eguíluz et al., 2017; Boyle et al., 2018; Balarezo, 2019).

-Los centros históricos son el contexto más recurrente de las intervenciones de regeneración urbana, y de acuerdo con los estudios revisados (Carrión & Hanley, 2005;

Distribución temática en el balance de la literatura realizado por porcentajes y periodos.

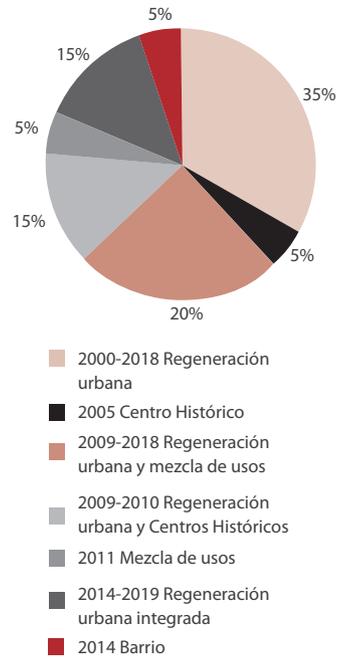


Figura 3. Distribución temática en el balance de la literatura realizado por porcentajes y periodos. Elaboración propia sobre la base del balance de la literatura, 2020.

Distribución temática en el balance de la literatura sobre regeneración urbana

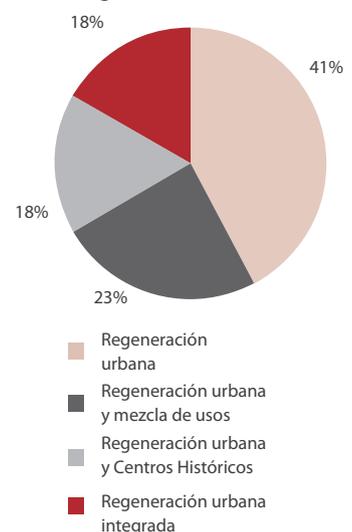


Figura 4. Distribución temática en el balance de la literatura sobre regeneración urbana. Elaboración propia sobre la base del balance de la literatura, 2020.

Tabla 1. Hitos del desarrollo teórico de la Mezcla de usos

1961	1976	1996	1997	2005	2006	2011
Jane Jacobs	ULI	Alan Rowley	Andy Coupland	Hoppenbrouwer y Louw	Encuesta interorganizacional	Herndon
Redescubrimiento de la mezcla de usos	Primera definición de la mezcla de usos	Modelo de desarrollo de la mezcla de usos	Autor referente teoría y práctica de la mezcla de usos	Modelo que amplía el de Alan Rowley	Actualización de la definición de la mezcla de usos	Autor referente teoría y práctica de la mezcla de usos

Elaboración propia sobre la base de Herndon (2011), 2020.

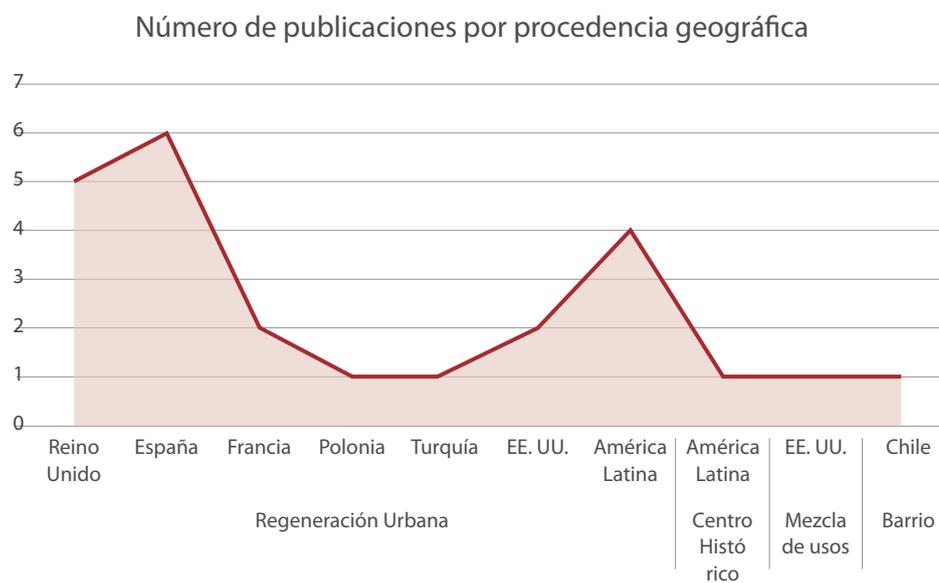


Figura 5. Número de publicaciones por procedencia geográfica . Elaboración propia sobre la base del balance de la literatura, 2020



Figura 6. Objetivos de investigación para la regeneración urbana. Elaboración propia sobre la base del balance de la literatura, 2020.

Coulomb, 2009; Çiftçi et al., 2010; y Rodríguez & Salmerón, 2010), son abordados como espacios de características especiales que requieren la búsqueda de respuestas diferentes del resto de la ciudad. La idea central predominante del centro histórico es que este es un espacio simbólico de la ciudad y hasta global, basado en su entorno construido y social, es por ello que ahora se procura la permanencia de la población residente y no generar el fenómeno de la gentrificación, sino su desarrollo, considerándolo como elemento importante de la identidad del lugar. Además de abordar el centro histórico desde una visión de ciudad y como un potencial cultural de escala global.

-Mezcla de usos, si bien es abordada exclusivamente por cuatro autores (Herndon, 2011; Bevilacqua et al., 2013; Ferm & Jones, 2016; Cysek-Pawlak, 2018) es omnipresente en las intervenciones de regeneración urbana integral sobre todo en el ámbito anglosajón en las zonas degradadas industriales de sus centros urbanos históricos.

Los textos revisados presentan la idea central de que la mezcla de usos es la piedra angular de la regeneración urbana y principio o criterio de la sostenibilidad, centrada en el desarrollo humano, siendo un criterio de carácter urbanístico relacionado con la diversidad, la escala humana, espacios atractivos, vitales y seguros, así también se la relaciona con aspectos sociales como la construcción del sentido del lugar y con la mezcla social.

Pero también parte de esta idea central es la discusión constante de que la mezcla de usos no puede lograr todos estos objetivos que promete debido a que hay factores externos que no son considerados. Es decir, es un criterio que integra varios aspectos pero que por sí solo no logra sus objetivos para el desarrollo sostenible.

Además, en los textos revisados el tema de la mezcla de usos es abordado desde los casos de éxito de intervenciones, careciéndose de una reflexión teórica en la mayoría de los casos y tratándose como un conocimiento que se da en la práctica. En este contexto, la posición del autor Herndon es relevante, debido a que desarrolla ampliamente la teoría y práctica de la mezcla de usos en su paper titulado *Mixed-Use Development in Theory and Practice: Learning from Atlanta's Mixed Experiences (2011)* y que como podemos observar en la Tabla 1, este texto integra las últimas actualizaciones de la teoría de la mezcla de usos y es un referente de las últimas publicaciones que se hacen sobre el tema. Es por ello que el presente trabajo se basa en la obra de Herndon, donde expone contexto, definiciones, modelos conceptuales, los objetivos y críticas que a continuación presentamos.

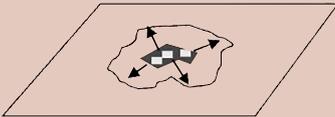
Teoría de la Mezcla de usos

Durante las últimas décadas, el desarrollo de usos mixtos ha ocupado un lugar central en el ámbito urbanístico y del desarrollo inmobiliario. Ya sea en el congreso por el Nuevo urbanismo, el Crecimiento inteligente, la Ciudad compacta o cualquier otro movimiento. En relación con la mejora del entorno construido, la mezcla de usos del suelo es un tema omnipresente (Herndon, 2011). De la misma manera para la regeneración urbana integral y la sostenibilidad urbana: El desarrollo de uso mixto es una característica integral de la política actual de regeneración urbana y como la comprensión del uso mixto ha crecido y ha quedado claro que crear la combinación de productos adecuada es fundamental para la sostenibilidad del proyecto (Anders, 2004, como se citó en Adair et al., 2009).

Contexto de evolución teórica de la Mezcla de usos

Es importante entender la evolución del concepto del desarrollo de la mezcla de usos para comprender las implicancias de su teoría y aplicación actual. Herndon nos presenta un contexto que plantea la mezcla de usos como una característica omnipresente de las ciudades y áreas desde los albores de la civilización humana.

Tabla 2. Contexto del desarrollo de la mezcla de usos.

	<p>Ciudad actual -Medio del transporte principal es el automóvil. -La mezcla de usos está focalizado o es un mosaico en grandes áreas segregadas de distritos de funciones similares y rara vez se mezclan en edificios individuales. -La curva de densidad es plana en la mayoría de los lugares y la ciudad se encuentra en expansión. -No hay clara distinción entre la ciudad y el campo.</p>	Actuañ
	<p>Afluencia -Políticas de vivienda unifamiliar. -Expansión horizontal de determinadas clases sociales. -Drástico aplanado de la curva de densidad.</p>	
	<p>Zonificación -Compartimentación de los usos por razones de salud pública, seguridad y ambientales. -Segregación de la ciudad: funcional, social y económica.</p>	Factores de transformación del entorno construido
	<p>Transporte -Transporte público como el tranvía, permitió el desarrollo de barrios a las afueras de la ciudad. -Transporte privado como el automóvil, permitió ampliamente la dispersión de los usos.</p>	
	<p>Urbanización -Expansión horizontal de la ciudad sobre el campo. -Expansión vertical. -Sobresaturación de la infraestructura e incapacidad para su gestión. -Connotaciones negativas asociadas a los principios tradicionales de la forma urbana como la mezcla de usos y las altas densidades.</p>	
	<p>Industrialización -Reemplazo de las tiendas artesanales por fábricas. -Reemplazo de las viviendas taller por las viviendas colectivas masivas. -Aparición de los espacios para las oficinas corporativos.</p>	
	<p>Ciudad Preindustrial, principios del S. XIX -Medio del transporte principal es el caminar. -Los usos se mezclan tanto horizontalmente como por cada edificio individual. -La curva de densidad es abrupta. Más denso en la ciudad y menos denso a sus alrededores. -Diferencia clara entre la ciudad y el campo.</p>	Pasado

Elaboración propia en base al paper del autor Herndon (2011), 2020.

Tabla 3. Diferencias del desarrollo de la Mezcla de usos en el tiempo

	Factores de la forma urbana	Pasado (hasta inicios del S.XIX)	Actualidad
Contexto de desarrollo	Medio principal de transporte	Caminar	automóvil
	Usos	Mezclados horizontalmente y por edificio.	Segregados en distritos de funciones similares y rara vez se mezclan en edificios.
	Curva de densidad	Abrupta, denso en la ciudad y menos denso a los alrededores	Plana, la ciudad está en expansión
	Diferencia entre el campo y la ciudad	Claro	No claro, difuminado.
	Tiempo de desarrollo	Evolución gradual en largos periodos.	Tiempo relativamente corto
	Agente de desarrollo	Diferentes desarrolladores	Un solo desarrollador
	Forma de desarrollo	Toda la ciudad o distrito era de mezcla de usos	Es un mosaico sobre grandes áreas o distritos de un solo uso.

Elaboración propia sobre la base de Herndon (2011), 2020.

Históricamente, los espacios necesarios para albergar las funciones esenciales del entorno construido, incluidos los lugares para residir, socializar, y producir y distribuir bienes y servicios, estaban estrechamente entremezclados porque caminar era el principal medio de transporte (Morris, 1994, como se citó en Herndon, 2011).

Además, antes de los primeros años del siglo XIX, casi todas las áreas urbanas del mundo compartían el siguiente conjunto de atributos: el principal medio de transporte era caminar; los usos se mezclaron tanto en toda la ciudad y en edificios individuales; la curva de densidad de población fue muy abrupto, con altas densidades en las ciudades y bajas densidades en los alrededores; y había una distinción física clara entre ciudad y campo (Jackson, 1985, como se citó en Herndon, 2011).

Sin embargo, la revolución industrial provocó cambios fundamentales en los patrones de desarrollo que realinean la estructura del entorno construido. Esta transformación fue impulsada principalmente por cinco factores: Industrialización, urbanización, transporte, zonificación y la afluencia (Herndon, 2011) como se muestra en la Tabla 2.

Así mismo en la Tabla 2 se observa que estos cambios han configurado una antítesis de la ciudad preindustrial: el principal medio de transporte es el automóvil; los usos se segregan en distritos de funciones similares y rara vez se mezclan en un edificio; la curva de densidad es plana, extendiéndose por la metrópolis en expansión; y no hay una clara distinción entre ciudad y campo.

Herndon (2011) señala que esta caracterización de las ciudades actuales ha sido observada por los planificadores, desarrolladores y políticos debido a las implicancias negativas que ha traído. Por lo cual juntamente con otras razones que incluyen una multitud de factores ambientales, sociales y económicas hay un resurgimiento de los principios de la forma urbana que eran comunes a la ciudad preindustrial. Además, los avances en la tecnología de la infraestructura permiten saltar los problemas de salubridad que motivaron el abandono de los principios históricos de la forma urbana.

Así también señala que un componente clave de esta “nueva” forma de abordar el urbanismo es el desarrollo de uso mixto. Sin embargo, el concepto moderno de desarrollo de uso mixto es bastante diferente del modelo histórico como se observa en la Tabla 3, porque en la actualidad el desarrollo de la mezcla de usos se coloca en el contexto de la euclidiana ordenanza de zonificación, que a diferencia de los entornos

urbanos de uso mixto del pasado donde toda la ciudad era un distrito de uso mixto, ahora los distritos modernos de uso mixto son simplemente mosaicos individuales dentro de un mosaico predominantemente de un solo uso.

Además, a diferencia de los entornos urbanos de usos mixtos del pasado, que evolucionaron gradualmente durante largos periodos de tiempo, los proyectos modernos de usos mixto son desarrollados durante un periodo de tiempo relativamente corto por un solo desarrollador conforme a un plan maestro (Schwanke, 2003, como se citó en Herndon, 2011) (ver Tablas 2 y 3).

Definición de la Mezcla de usos

Considerar la mezcla de usos como panacea para los problemas que enfrentan nuestras áreas urbanas fragmentadas (Coupland, 1997; Grant, 2002, como se citó en Herndon, 2011) ha conllevado al desarrollo de proyectos de uso mixto en una variedad de configuraciones y ubicaciones diferentes. Sin embargo, hay una falta de claridad sobre el desarrollo de usos mixto y de cuáles deberían ser sus objetivos (Herndon, 2011). Esto ha dado como resultado una amplia discusión, pero solo hay dos definiciones que se mencionan constantemente en la literatura y en las que las similitudes y diferencias entre las dos destacan las áreas más amplias de acuerdo y ambigüedad. La primera definición fue desarrollada por Urban Land Institute (ULI) en 1976 y la otra se derivó de una encuesta interorganizacional realizada el 2006 por varios grupos de la industria inmobiliaria (Herndon, 2011).

De la Tabla 4 podemos inferir que la diferencia más significativa es la del número de usos mínimos para ser considerado un desarrollo de mezcla de usos, así también implicaría la exigencia de la autosuficiencia de los usos para atraer su propio mercado. Y el límite borroso entre los componentes necesarios para el desarrollo de la mezcla de usos y sus características potenciales (expresión arquitectónica y mitigación de tráfico). Sin embargo, también se resaltan los componentes que generalmente presenta el siguiente acuerdo:

-El proyecto debe constar de múltiples usos que sean físicos y funcionalmente integrados, que sean lo suficientemente sustanciales como para atraer sus propios mercados.

-El proyecto debe maximizar el espacio mediante un uso intensivo del suelo y estar orientado hacia el peatón.

-Cada componente del proyecto debe ajustarse a un plan global y coherente.

Estos tres principios constituyen el núcleo del consenso con respecto al desarrollo de uso mixto y distinguirlo tanto del desarrollo de un solo uso como el de usos múltiples (Herndon, 2011).

Modelos conceptuales de la Mezcla de usos

La conceptualización de la variedad de formas en que los proyectos de mezcla de usos se manifiestan en el espacio físico requiere de factores como la función de usos individuales del suelo, la manera en que dichos usos pueden ser combinados y la escala en que pueden ocurrir. Sin embargo, al igual que para su definición, también se ha desarrollado un debate para su conceptualización, resaltando en la literatura dos modelos referenciales consistentes.

Según la Tabla 5, una de las diferencias más notorias entre estos dos modelos conceptuales es la dimensión vertical y de tiempo, incorporados adecuadamente por el modelo de Hoppenbrouwer y Low (ver Figuras 7 y 8). En consecuencia, su tipología se expande desde el modelo de Rowley e integra los componentes de una manera más sistemática (Rabianski, 2009, como se citó en Herndon, 2011). Así mismo, Hern-

Tabla 4. Definiciones de la Mezcla de usos

Urban Land Institute (ULI)	Encuesta Industrial
Tres o más usos significativos que generan ingresos y que en proyectos bien planificados se apoyan mutuamente.	Integración planificada combinación de venta minorista, oficina, residencial, hotel, recreación u otras funciones.
Integración física y funcional de los componentes del proyecto. Uso intensivo y unido del suelo e ininterrumpidas conexiones peatonales	Está orientado a los peatones y tiende a mitigar el tráfico vehicular y la expansión urbana.
Desarrollo de conformidad con un plan coherente (tipo y escalas de usos, densidades permitidas y elementos relacionados)	Contiene elementos en un solo ambiente para vivir, trabajar y jugar
	Maximiza el uso del espacio, tiene servicios y expresión arquitectónica

Elaboración propia sobre la base de Herndon (2011), 2020.

Tabla 5. Modelos conceptuales para el desarrollo de la Mezcla de usos en la realidad

Alan Rowley (Figura 1)	Hoppenbrouwer y Low (Figura 2)
Se desarrolla como aspecto de la textura interna urbana.	Se desarrolla desde una perspectiva espacial de la mezcla de usos y esta sistematizado en 4 componentes
La forma física del desarrollo de la mezcla de usos es una función de la textura, el entorno y la ubicación.	El componente funcional se refiere a los usos individuales del suelo que se mezclan.
Se centra en la dimensión horizontal o entre edificios adyacentes.	El componente de dimensión: Premisa compartida, horizontal, vertical y el tiempo.
Escenario o escala espacial distinguiendo entre edificios, bloques, calles y distritos.	El componente de la escala está dividido en niveles de edificios, bloques, calles y edificios.
La textura urbana es el producto del grano, densidad y permeabilidad.	El componente de la textura urbana es el producto del grano, densidad y entrelazado de funciones
Ubicación: Núcleos comerciales y cívicos, áreas del centro de la ciudad que necesitan regeneración, ubicaciones suburbanas y terrenos nuevos a las afueras de la ciudad.	La ubicación: centro de ciudad, áreas suburbanas, greenfield, etc.
Dimensión del tiempo, diferentes usos producen actividades en diferentes horarios y cualquier instalación puede ser compartida por múltiples usuarios	
Las políticas y regulaciones públicas, los mercados inmobiliarios y las ideas y valores culturales como factores externos que influyen en la forma de la mezcla de usos.	No solo comprende términos del diseño urbano sino también características ajenas al diseño: como la experiencia urbana, la naturaleza de los usos, definición de público y privado, conflicto y seguridad, tipos de empleo y vivienda
	Puede haber mucho más factores pero solo sirven para complicar el modelo.

Elaboración propia sobre la base de Herndon (2011), 2020.

don (2011) precisa los factores que tanto el modelo de Rowley como el de Hoppenbrouwer y Low puntualizan de la textura urbana, el grano y la densidad.

Además, los dos modelos concuerdan en reconocer una serie de factores aparte de los de carácter físico-espacial, pero como lo señala Hoppenbrouwer (2006, como se citó en Herndon, 2011) que dichas formulaciones podrían continuar hasta la sociedad

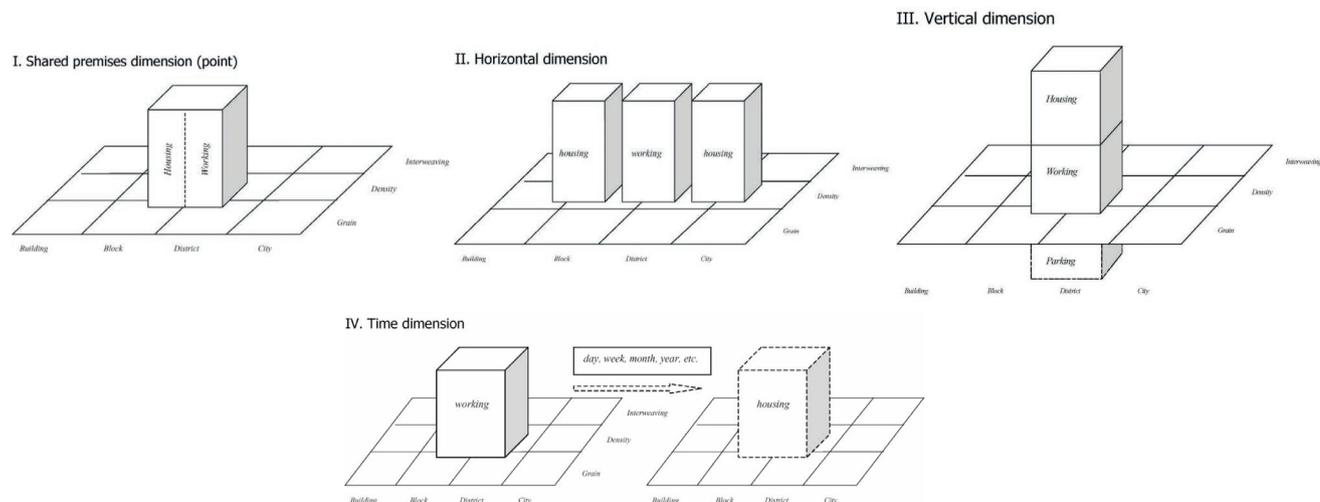


Figura 8. Modelo conceptual de la Mezcla de usos según Hoppenbrouwer, 2005. En *Mixed-Use Development in Theory and Practice* (p. 20), por Herndon, 2011.

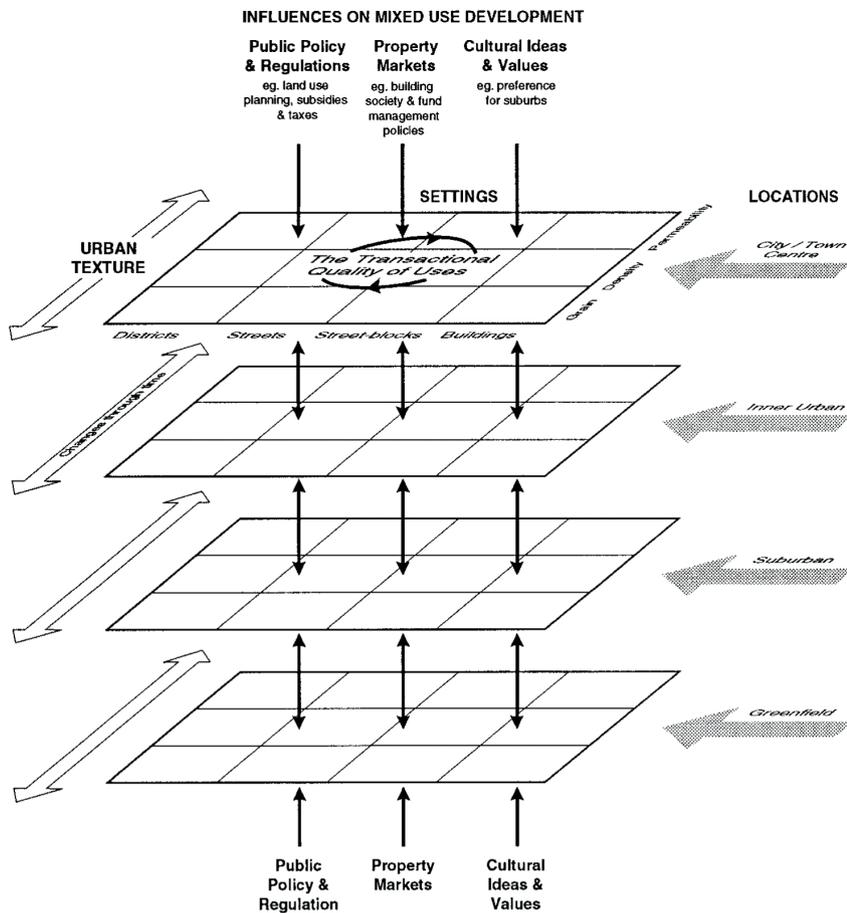


FIGURE 1. A conceptual model of mixed land use and development.

Figura 7. Modelo conceptual de la Mezcla de usos según Rowley, 1996. En *Mixed-Use Development in Theory and Practice* (p.18), por Herndon, 2011.

y solo sirven para complicar demasiado el modelo. Asimismo, Herndon (2011) hace referencia a Kevin Lynch en *Good City Form* cuando dice:

Un buen ambiente es un lugar que ofrece fácil acceso a una variedad moderada de personas, bienes y entornos (...) esta variedad puede expandirse si una persona desea expandir más energía, [pero es] un mundo explorable, cuyas vastas diversidades se pueden buscar o ignorar a voluntad. (Lynch, 2000, p. 192 como se citó en Herndon, 2011)

En resumen, el desarrollo de uso mixto está lejos de ser una forma de producto estandarizado (Rabianski, 2007, como se citó en Herndon, 2011). Puede diferir por la naturaleza y combinación de usos, la dimensión en los usos que se están mezclando, la escala a la que se está produciendo la combinación de usos, y la textura urbana que se crea tanto dentro del desarrollo como en todos los alrededores. Además, hay una variedad de otros factores que influyen en la conceptualización del desarrollo de uso mixto y, en consecuencia, hay una cantidad infinita de posibles configuraciones y características de uso mixto, sin la monotonía que distingue los desarrollos de uso mixto de otros tipos de productos (Herndon, 2011).

Propósitos del desarrollo de uso mixto

El desarrollo de uso mixto es una estrategia para organizar el espacio físico requerido para que la sociedad funcione. En el contexto actual, los objetivos principales del desarrollo de uso mixto giran en torno al deseo de alterar los patrones actuales de crecimiento urbano y rectificar los efectos perjudiciales que la zonificación euclidiana y la expansión descontrolada han tenido lugar en las zonas urbanas (Herndon, 2011). Además, "forma parte de una estrategia para el desarrollo sostenible, así como una teoría de la buena forma urbana, con los objetivos de vitalidad económica, equidad social y calidad ambiental" (Grant, 2002, como se citó en Herndon, 2011, p.22).

Smart Growth Network (2011, como se citó en Herndon, 2011), quizás sea el que plantea de forma más completa los beneficios de la mezcla de usos en relación al crecimiento inteligente:

El crecimiento inteligente apoya la integración de usos mixtos del suelo en las comunidades como componente crítico para lograr mejores lugares para vivir. Al poner usos muy próximos entre sí, alternativas a la conducción, como caminar o andar en bicicleta, vuelven a ser viables. Los usos mixtos del suelo también proporcionan una población y una base comercial más diversa y considerable para apoyar el transporte público viable. Puede mejorar la vitalidad y la seguridad percibida de un área aumentando el número y actitud de la gente en la calle. Ayuda a que las calles, los espacios públicos y el comercio minorista se conviertan nuevamente en lugares donde la gente transita y se reúne, lugares atractivos que revitalizan la vida comunitaria.

Critica al desarrollo de la Mezcla de usos

Coupland (1997, como se citó en Herndon, 2011) señala que "si bien algunas de las ventajas del uso mixto pueden aceptarse como absoluto, otros pueden ser ciertos o no en determinadas circunstancias" (p. 26). Rowley (1996, como se citó en Herndon, 2011) resume este punto afirmando que (ver Figura 9)

el uso y desarrollo mixto del suelo se está promoviendo oficialmente como esencial para la creación y mantenimiento de entornos urbanos atractivos, habitables y sostenibles. Sin embargo, el desarrollo de uso mixto no debe verse como una panacea automática: por ejemplo, no puede separarse de las prioridades culturales y los estilos de vida. (p. 28)

Los beneficios de la mezcla de usos dependen de factores externos a su desarrollo y de variables que no se pueden planificar ni predecir. Incluso su influencia se debe procurar integrar tanto a los alrededores como a otros desarrollos de mezcla de usos.

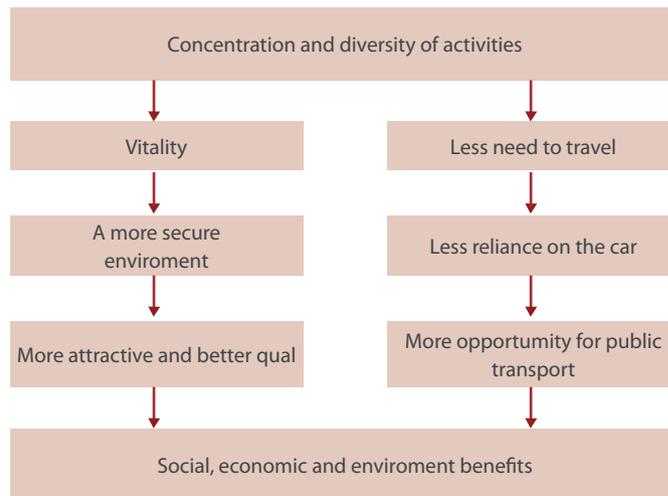


Figura 9. Beneficios del desarrollo de uso mixto según Coupland, 1997 . En *Mixed-Use Development in Theory and Practice* (p. 20), por Herndon, 2011.

En resumen, es importante darse cuenta de que el desarrollo de uso mixto por sí solo no puede resolver todos los problemas de la sociedad, pero sin duda es una herramienta que puede utilizarse para ayudar a crear y sostener mejores entornos urbanos (Hoppenbrouwer, 2005, como se citó en Herndon, 2011). Jane Jacobs, cuyo trabajo es citado por muchos como una razón clave para el resurgimiento del desarrollo de uso mixto en las últimas décadas (Grant, 2002; Hoppenbrouwer, 2005; Rabianski, 2009; Rowley, 1996, como se citó en Herndon, 2011), identifican cuatro condiciones indispensables que los grandes entornos urbanos deben poseer: Sus condiciones previas son:

-El distrito, y de hecho tantas de sus partes internas como sea posible, debe servir a más de una función principal y preferiblemente a más de dos. Estos deben asegurar la presencia de personas que salen al aire libre en diferentes horarios y están en el lugar para diferentes propósitos, pero que pueden utilizar muchas instalaciones en común.

-La mayoría de los bloques deben ser cortos; es decir, calles y oportunidades para doblar esquinas deben ser frecuentes.

-El distrito debe mezclar edificios que varían en edad y condición, incluyendo una buena proporción de antiguos para que varíen en el rendimiento económico que producen. Esta mezcla debe ser bastante estrecha.

-Debe haber una concentración suficientemente densa de personas, para cualquier propósito que pueden estar allí. Esto incluye concentración densa en el caso de personas que están allí por residencia. (Jacobs, 1961, como se citó en Herndon, 2011, p. 29)

Teniendo en cuenta los criterios de Jacobs, está claro que el desarrollo de uso mixto juega un papel fundamental en el surgimiento de áreas urbanas de calidad.

También está claro que existen otros factores además de una mezcla de usos que interactúan para dar vida y carácter a las áreas urbanas. Al final, sin embargo, hay pocas cosas tan importantes para un área urbana saludable como tener una amplia variedad de usos que atraen a una amplia variedad de personas en una amplia variedad de momentos durante el día (Herndon, 2011).

Mezcla de usos en Atlanta

Ver las Figuras 10, 11, 12 y 13)



Figura 10. Localización de los casos de estudio en Atlanta-EEUU. En *Mixed-Use Development in Theory and Practice* (p. 54), por Herndon, 2011.

Regeneración Urbana Integral (RUI)

Balarezo (2019) cita a Matesanz Parellada y Hernández Aja:

La regeneración urbana integral o integrada (RUI) goza de un creciente apoyo e interés de la Comunidad Europea. Surge de la necesidad de visibilizar la falta de sostenibilidad del modelo de urbanismo de las últimas décadas, el cual es caracterizado por el crecimiento expansivo asociado por el desarrollo masivo de vivienda y de las burbujas inmobiliarias, aflorando los problemas desde el componente económico, por el uso de recursos y/o desde el componente social por el aumento de desigualdades. (2016, como se citó en Balarezo, 2019, p. 104)

Ahora, la RUI es un modo de desarrollo del concepto de la regeneración urbana que inicialmente solo acentuaba la regeneración física, pero ahora también aborda a las personas como a los lugares, debido a los cambios económicos y de capacidades, la define como:

Visión y acción global e integrada que conduce a la resolución de los problemas urbanos y que tiene por objeto lograr una mejora duradera de la situación económica, física, social y medioambiental de una zona que ha sido objeto de cambio. (Roberts y Sykes, 2000, p. 13)

Balarezo (2019) para señalar que las definiciones que engloban de manera más completa la regeneración urbana con una visión integral cita a Wassenberg y van Dijken:

La regeneración urbana es un asunto social, económico, físico, sostenible, demográfico, financiero y colaborativo. La regeneración es un asunto demográfico en el sentido de que son áreas



Figura 11. Plano de sitio de Technology Square. En *Mixed-Use Development in Theory and Practice* (p. 56), por Herndon, 2011.



Figura 12. Vista de Technology Square en el Barrio de Midtown. Recuperado de <https://www.globalatlanta.com/paying-atlanta-forward-fintech-sector-helps-drive-citys-tech-ascendance/>, 2015.



Figura 13. Vista de las calles de Technology Square con los centros de innovación. Recuperado de <https://news.gatech.edu/2018/03/01/more-startups-join-engage>, 2018.

degradadas y caracterizadas por movimiento de personas o grupos; los que pueden abordar marcharse y los nuevos vecinos que no tienen otra opción —por ser menos privilegiados— que moverse allí. La regeneración es un asunto financiero porque renovar actividades es costoso. Sin embargo, está probado que no hacer nada es mucho más costoso en el largo plazo. La regeneración urbana es un asunto colaborativo, porque los gobiernos, los inversores privados, los propietarios y los residentes deben trabajar todos juntos. (2011, como se citó en Balarezo, 2019, pp. 104-105)

Además, los autores Matesanz Parellada y Hernández Aja proponen analizar la integración urbana a través de cuatro dimensiones:

- La integración física, entendida como la intervención de la “exclusión física” de los barrios por la falta de accesibilidad entre el barrio y la ciudad.
- La integración funcional, ligada al uso característico y variedad de usos y actividades de cada barrio.
- La integración ambiental y ecológica, asociada a la búsqueda de cierre de ciclos en el uso de recursos e integración de estos con el ecosistema.
- La integración política y social que apunta al uso de un planeamiento global, para la coordinación de las políticas, la lucha contra la segregación urbana, la apropiación del espacio urbano y la información para el desarrollo de una activa participación ciudadana (2016) (ver Figura 14).

Discusión

Referente a los resultados del balance de la literatura los cuales discutiremos según las categorías expuestas. Respecto a la distribución temática, si bien la regeneración urbana es el tema de mayor abordaje en la bibliografía revisada y considerando sus distintas vinculaciones con la mezcla de usos y centros históricos que se han expuesto. Este resultado podría explicarse en que tanto la mezcla de usos como los centros históricos son temas recurrentes a la teoría y práctica de la regeneración urbana, de la misma manera que la sostenibilidad e integralidad en términos generales de la bibliografía

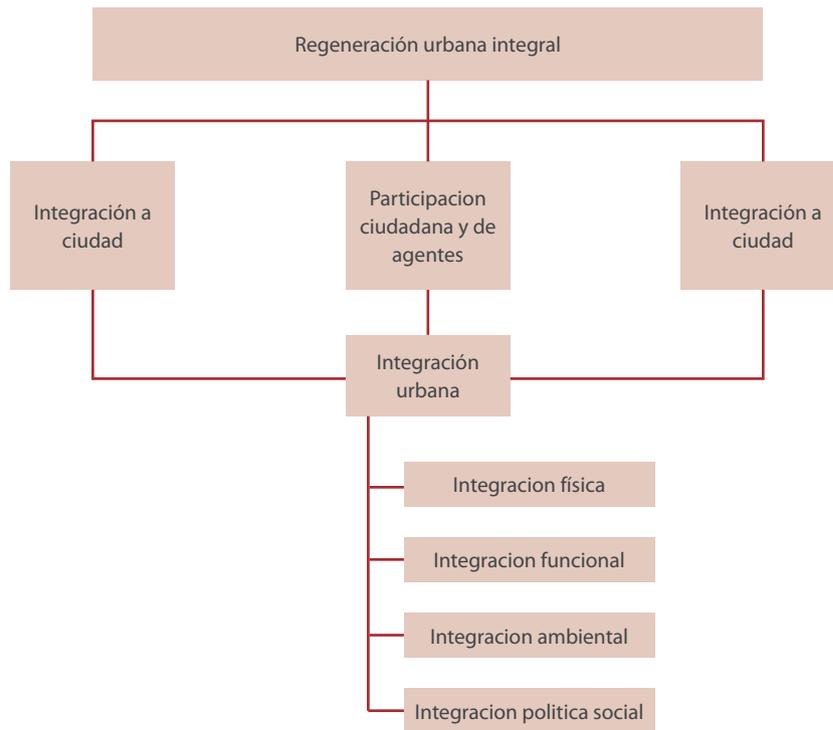


Figura 14. Regeneración urbana integral. Elaboración propia sobre la base de Balarezo (2019), 2020

revisada. Siendo los centros históricos el contexto donde mayormente se desarrolla la práctica de la regeneración urbana.

Con respecto a la categoría por años donde la regeneración urbana integral se ha intensificado en estos últimos 5 años y la mezcla de usos en estos últimos 10 años, lo primero podría explicarse por el impulso que se le ha dado como política en la esfera europea a través de la Declaración de Toledo en España en 2010. Desde entonces, se ha venido implementando como política los problemas urbanos en diferentes ámbitos. Lo segundo se condice con lo señalado en la Tabla 1 referente a los hitos de la mezcla de usos, donde se observa la actualización del modelo de desarrollo en 2005 y su definición en 2006, lo cual evidencia un impulso que probablemente se deba a su estrecha relación con la práctica de la regeneración urbana, por lo cual la mezcla de usos presenta un desarrollo similar.

En relación a la categoría por ámbitos, la regeneración urbana tiene un desarrollo teórico y práctico predominantemente europeo, debido al mayor desarrollo urbano alcanzado en términos de políticas e instrumentación para su implementación, considerando la complejidad e importancia de las relaciones de las ciudades con el desarrollo territorial a diferentes escalas. Hay que señalar que dicha implementación tiene diferentes avances y matices en cada país en el mismo ámbito europeo.

Con referencia a la mezcla de usos, de predominio en el ámbito anglosajón podría explicarse también al alto nivel alcanzado de políticas e instrumentación para su implementación en contextos urbanos a fin de facilitar las propuestas de cambios y mezcla de usos. Esto a pesar de contextos urbanos que pueden ser muy diferentes, como la estadounidense de una caracterización de zonificación muy parecida o cercana a la nuestra o la del Reino Unido con una zonificación mucho más flexible.

Referente a la categoría por objetivos, la temática de la regeneración urbana se busca entenderla predominantemente desde un enfoque específico, posiblemente por su naturaleza compleja, dinámica e integral, lo cual puede significar la necesidad de acotar la amplitud y profundidad alcanzados por el concepto y práctica de la regeneración urbana. Esta caracterización que se resume en su capacidad de flexibilidad también sustenta los demás objetivos de su estudio en el sentido de que siempre se busca evaluar y verificar su idoneidad y adaptabilidad de la regeneración urbana para su réplica en otros contextos.

Con respecto a la categoría por las ideas centrales, se observa una evolución acorde con el entendimiento del problema urbano y que vincula la regeneración urbana, la mezcla de usos y los centros históricos, en los aspectos que implican el desarrollo humano con lo cual es notorio el cambio desde un paradigma físico-urbano a uno más socioeconómico. Entendiéndose que ahora el problema urbano no es solo la infraestructura, sino también el hábitat que se hace más complejo y cuya resolución, según los estudios revisados, exigen ser sostenibles, abordadas integralmente y desde una perspectiva a múltiples escalas; es decir, con criterios sociales, económicos y ambientales de sostenibilidad, donde la implementación del factor integral exigirá cambios de las políticas urbanas y una visión de ciudad de la zonas de intervención, refiriéndose esto último a considerar un contexto mayor a la unidad de análisis para un tratamiento eficaz del problema urbano.

Conclusiones

De la exposición y discusión del balance de la literatura, la teoría de la mezcla de usos y de la regeneración urbana integral se pueden discernir las siguientes conclusiones y comentarios finales en relación a nuestro objetivo del presente artículo.

El desarrollo teórico de la Mezcla de usos desde sus inicios estuvo enfocada en el desarrollo humano a partir de la revalorización de la forma urbana preindustrial orientada al peatón, que la reconoce como criterio de la sostenibilidad capaz de articular varios aspectos entre ellos los urbanísticos y sociales, actualizando su definición y modelo conceptual en la primera década del presente milenio. No se aprecian cambios sustanciales sino solo ampliaciones para un mejor orden y flexibilidad, sin llegar a descartar la definición ULI (1976) y el modelo conceptual de Rowley (1996). Además, su crítica no se centra en sus objetivos de desarrollo humano, sino en que por sí sola no puede lograr dichos objetivos ya que depende de factores externos para recrear los valores de la forma urbana preindustrial en polígonos limitados que contrastan con el contexto de una ciudad posindustrial que influye y limita en gran manera lo que se propone en el área de intervención.

Entonces, se puede esbozar la siguiente hipótesis: que la teoría de la mezcla de usos se actualizó y muestra una tendencia en estos últimos 10 años no tanto por grandes cambios en sí misma, sino debido a su creciente asociación a la teoría y práctica de la regeneración urbana que actúa como un marco o paraguas de manera que la mezcla de usos sea efectiva para lograr sus objetivos.

La regeneración urbana hace de la mezcla de usos el elemento central de su estrategia debido a que el propósito de esta teoría es lograr áreas urbanas de calidad, vitales y seguras, lo cual se alinea con los objetivos de las intervenciones de regeneración urbana, que en estas últimas décadas han cambiado de paradigma: de uno de carácter urbanístico a otro que se basa en el desarrollo humano en los aspectos socioeconómicos.

Así mismo la regeneración urbana en su acentuación de su carácter integral estrechamente vinculado con la sostenibilidad urbana favorece la eficacia de la mezcla de usos, debido a que en su resolución considera un contexto mayor a la unidad de análisis o

área de intervención, pudiendo atender la complejidad de los factores externos a través de una perspectiva en múltiples escalas, la articulación multisectorial e integración de diferentes agentes.

La regeneración urbana integral no solo comparte objetivos con la mezcla de usos sino también similares características, son productos dinámicos y flexibles tendentes a complejizarse, reconociendo una serie de factores aparte de los de carácter físico-espacial con lo cual enmarcan una cantidad infinita de posibles configuraciones, haciendo de la mezcla de uso un producto idóneo para la estrategia de la regeneración urbana que busca atender problemas urbanos complejos, que exigen un tratamiento holístico y desarrollo sostenible.

Con referencia a los centros históricos este es el contexto más recurrente de las intervenciones de regeneración urbana y de la mezcla de usos, porque también en estas últimas décadas ha habido un cambio de visión de este espacio, que va desde un paradigma físico-patrimonial a uno más socioeconómico, más humano. Entendiéndose ahora como un espacio simbólico de la ciudad o de escala global en la cual la permanencia de la población residente es un elemento social importante para la identidad del lugar y su desarrollo sostenible, siendo la mezcla de usos y la regeneración urbana integral productos competitivos, constantemente evaluados en su idoneidad para alcanzar a partir de los centros históricos una visión de ciudad y un potencial cultural de escala global.

La regeneración urbana integral y la mezcla de usos es un desarrollo teórico y práctico predominantemente del ámbito europeo y del mundo anglosajón, debido al mayor desarrollo urbano alcanzado en términos de políticas e instrumentación para su implementación. Específicamente la regeneración urbana integral o integrada (RUI) tiene su impulso político en la Comunidad Europea en la Declaración de Toledo del 2010 y cuya implementación tiene diferentes avances en los países que lo componen.

Con referencia al ámbito latinoamericano, la regeneración urbana y la mezcla de uso es predominantemente teórica, en el sentido de que hay una ascendente reflexión del concepto de la regeneración urbana y su idoneidad para la solución de los problemas urbanos, específicamente de los centros históricos y/o barrios, señalándose como pendiente y necesidad en las ciudades, la implementación de los elementos y estrategias de la regeneración urbana (criterios de sostenibilidad, visión integral, holística, humana y de ciudad). Contrastando con el poco desarrollo de los instrumentos y políticas para la práctica de la regeneración urbana y la escasa experiencia urbana que se podría considerar propiamente de regeneración, siendo casos muy puntuales. Según los textos revisados y discusión y discusión (2010), Carrión y Hanley (2005) y Balarezo (2019)

En el Perú, la tesis de la MSc. Arq. Balarezo (2019), se tiene quizás uno de los primeros referentes desde la esfera académica sobre la regeneración urbana integral, en un contexto de escaso o nula reflexión teórica y conceptual sobre la regeneración urbana y su práctica en nuestras ciudades. Sin embargo, la mezcla de usos es todavía un tema pendiente en nuestro medio y con la presente se espera motivar su discusión desde la esfera académica.

Por último, la Mezcla de usos carece de reflexión teórica y es mayormente asumido como un conocimiento entendido en su práctica, es en este contexto que autores como Hernon (2011) son relevantes debido a su desarrollo amplio de su teoría y práctica. Pero una reflexión teórica de la mezcla de usos vinculándola con la regeneración urbana integral es escasa, lo cual puede ser una línea de investigación pendiente.

Referencias

Adair, A., Berry, J., Haran, M., Hutchison, N., & McGreal, S. (2009). *Urban Regeneration: opportunities for property investment*. Investment Property Forum (IPF) Research Programme.

- Balarezo, A. G. (2019). *Regeneración urbana integral desde el componente socio-cultural del patrimonio militar; estudio de casos del Fuerte General de División Rafael Hoyos Rubio en el Rímac desde sus actores locales* [Tesis de maestría, Universidad Ricardo Palma]. <https://repositorio.urp.edu.pe/>
- Bevilacqua, C., Calabró, J., & Maione, C. (2013). *The Role of Community in Urban Regeneration: Mixed Use Areas Approach in USA*. Proceedings REAL CORP 2013 Tagungsband.
- Boyle, L., Michell, K., & Viruly, F. (2018). A Critique of the Application of Neighborhood Sustainability Assessment Tools in Urban Regeneration. *Sustainability*, 10(4), 1005.
- Carrión, F., & Hanley, L. (2005). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable*. FLACSO.
- Çiftçi, G., Meshur, A., Yenice, S., Yavuz, F., & Levend, S. (2010). Urban regeneration strategies in historical city center of Beysehir-Konya / Turkiye,
- Coulomb, R. (2009, 5-6 de mayo). *Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en Ciudad de México* [Conferencia]. Encuentro Latinoamericano sobre Centros Históricos, San salvador, El Salvador.
- Cysek-Pawlak, M. (2018). Mixed use and diversity as a New Urbanism principle guiding the renewal of post-industrial districts. Case studies of the Paris Rive Gauche and the New Centre of Lodz. *Urban Development Issues*, 57(1), 53-62.
- Ferm, J., & Jones, E. (2016). Mixed use 'regeneration' of employment land in the post-industrial city: Challenges and realities in London. *European Planning Studies*, 24(10), 1913-1936.
- Fernández, M. (2017, 20-22 de setiembre). *La importancia del contexto en las intervenciones de regeneración en barrios. Una mirada desde Andalucía* [Conferencia]. XIII Congreso de la Asociación Española de Ciencia Política y de Administración (AECPA), Santiago de Compostela, España.
- Greene, M., Link, F., Mora, R., & Figueroa, C. (2014). De la casa al barrio. *ARQ (Santiago)*, (86), 78-87.
- Herndon, J. D. (2011). *Mixed-Use Development in Theory and Practice: Learning from Atlanta's Mixed Experiences*. Georgia Institute of Technology.
- Jones, P., & Evans, J. (2008). *Urban regeneration in the UK* (2nd ed.). SAGE Publications.
- Kapstein, P., & Ramírez, M. (2016). Regeneración urbana integrada: proyectos de a c u -
puntura en Medellín. *Revistarquis*, 5(9), 85-103.
- Parkinson, M. (2014). Regeneración urbana integrada en 2014: nada nuevo bajo el sol y ¿Qué pasa con España? *Ciudad y Territorio: Estudios territoriales*, (179), 11-27.
- Pérez-Eguíluz, V., Fernández-Maroto, M., & Rodrigo-González, E. (2017). Un análisis de las condiciones para la regeneración urbana integrada a través del caso de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León. *Ciudades*, (20), 71-87. <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/776>
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration. A Handbook*. SAGE Publications Ltd.
- Rodríguez, J., & Salmerón, F. (2010). Rehabilitación integral de los centros históricos andaluces [Ponencia]. SB10mad sustainable building conference.
- Sepúlveda, R., & Larenas, J. (2010). Regeneración urbana. Reflexiones sobre Sustentabilidad urbana en el contexto de las estrategias de la recuperación barrial en Chile y Cataluña. *Cuaderno de Investigación Urbanística CI[ur]*, (68), 70-82.
- Velázquez, I., & Verdaguer, C. (2011). *Regeneración urbana integral Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina*. SEPES Entidad Pública de Suelo; Ministerio de Fomento Gobierno de España.