

PLUS Barrios. Desarrollo de centralidades urbanas a partir de la rehabilitación de condominios sociales. Plan y proyecto de regeneración en Santa Corina

Alejandro Bertrand Fernández

Escuela de Arquitectura, Pontificia Universidad Católica de Chile

ajbertrand@uc.cl

Artículo producido a partir de la tesis desarrollada para el Magíster en Proyecto Urbano.

Profesores guía: Thomas Batzenschlager y Beatriz Mella

<https://doi.org/10.7764/AA.2024.01>

Resumen

Los modelos de desarrollo urbano tradicionales han demostrado no poder responder adecuadamente a las necesidades de las últimas décadas, dando como resultado ciudades altamente segregadas y fragmentadas territorialmente. En respuesta a esta situación, las políticas públicas urbanas han experimentado un gran avance en la diversificación de las formas de desarrollo de la ciudad existente. Sin embargo, dado que estas políticas se traducen en intervenciones puntuales y aisladas, no logran generar un desarrollo urbano sostenido y con impactos positivos a nivel de ciudad y barrio.

En este artículo se sostiene que, en la actualidad, la vivienda contiene el potencial de constituir la unidad fundamental de modelos alternativos de desarrollo, teniendo en la regeneración y rehabilitación urbana sus métodos principales. Esta problemática se explora a través de un proyecto de rehabilitación de un conjunto CORVI 1010, el cual se enmarca en un plan de regeneración barrial, considerando su potencial para consolidar nuevas centralidades a partir del desarrollo de barrios.

Palabras clave: barrio, centralidad, regeneración, rehabilitación, vivienda social, PLUS, modelo de desarrollo, mejoramiento urbano, conjuntos CORVI 1010-1020.

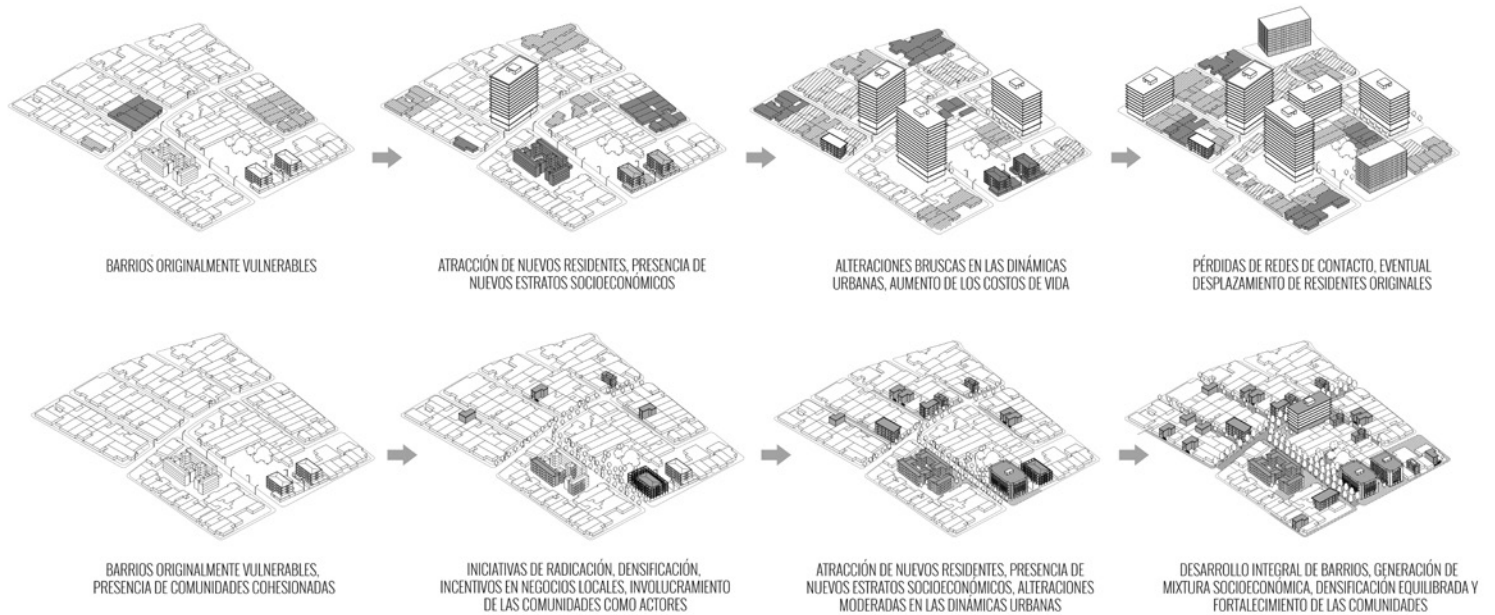


FIG. 01: Riesgos del mejoramiento urbano, eventual desplazamiento de residentes originales (arriba), mejoramiento urbano integral (abajo), equilibrio entre actores involucrados. Diferentes etapas. Fuente: elaboración propia.



FIG. 02: Etapas de regeneración en el conjunto Pudahuel, sector D y F. Propuesta proyectual tesis MPUR. Fuente: elaboración propia.

MÉTODOS ALTERNATIVOS DE DESARROLLO DE CENTRALIDADES

En el actual contexto de cambio de escala y forma de las ciudades, éstas han pasado de ser monocéntricas a policéntricas. En este sentido, la accesibilidad a ciertos elementos urbanos mínimos se ha visto altamente influenciada por las brechas socioeconómicas que caracterizan a las ciudades a escala global. En el contexto nacional, especialmente en el área metropolitana de Santiago, se evidencia que estas brechas han aumentado significativamente durante la última década. Las desigualdades que, al menos, estadísticamente han ido disminuyendo, siguen vigentes en la segregación y malestar urbano que caracteriza a las grandes áreas urbanas (Orellana 2020).

En respuesta a la expansión de las ciudades, se han buscado nuevos parámetros y formas de desarrollo. Contemplando, como punto de partida, un

crecimiento urbano no expansivo, el desarrollo de nuevas centralidades en barrios periféricos y pericentrales constituye una de las posibilidades de mejoramiento urbano en barrios deteriorados y con alto nivel de segregación. Los elevados costos económicos, sociales y medioambientales que supone utilizar *tabula rasa* en el desarrollo de centralidades urbanas, genera la necesidad de buscar alternativas. Dentro de dicha búsqueda, los procesos de regeneración y rehabilitación urbana se han posicionado como un importante campo de experimentación. Con esta finalidad, se han adoptado nuevos principios en la tarea de hacer arquitectura y ciudad, como a idea de “transformar y adicionar, pero nunca demoler”, propuesta por PLUS+ (Druot, Lacaton, y Vassal 2007). Con ellos es posible llegar a métodos viables en el mejoramiento sustancial de las ciudades y, al mismo tiempo, generar un importante aporte frente a la actual crisis habitacional, de manera cuantitativa y cualitativa.

A partir de lo anterior, surge la siguiente pregunta: ¿cuál es el potencial que reviste la rehabilitación de las viviendas en altura existentes, específicamente los conjuntos CORVI 1010-1020, para incidir positivamente en procesos de regeneración urbana, consolidando así nuevas centralidades y desarrollando los barrios?

NOCIONES DE CIUDAD, BARRIO Y CENTRALIDADES

El rol que cumplen las centralidades en las grandes ciudades policéntricas ha sido ampliamente abordado por la literatura. De las principales nociones recientemente desarrolladas acerca de los “subcentros”, es posible desprender dos elementos esenciales: los equipamientos y la conectividad. Un subcentro urbano puede ser reconocido como tal cuando adquiere cierto porcentaje de concentración de actividad, y cuando presenta cierto nivel de conectividad con respecto al centro

A°	NOMBRE	COMUNA(S)	HABITANTES	SUPERFICIE NETA (HÁ)	DENSIDAD (HAB/HÁ)	ACCESIBILIDAD TP	IBT CONJUNTOS + BARRIOS	EQUIPAMIENTOS	FACTIBILIDAD	NECESIDAD	TOTAL
A	Conchalí	Conchalí	1420	13,16	107,92	0,87	62,25	5%	6%	5%	6%
B	Vespucio Norte	Conchalí, Hucchuraba	1630	5,82	280,05	0,63	38,05	4%	4%	8%	6%
C	Estadio Nacional	Ñuñoa	433	3,09	140,03	1,75	83,25	5%	7%	1%	4%
D	Rotonda Grecia	Ñuñoa, Macul	2852	42,82	66,59	1,10	74,25	5%	14%	9%	12%
E	Tobalaba	Peñalolén	1925	27,85	69,12	0,27	76,9	5%	8%	6%	7%
F	La Florida	La Florida	460	6,97	66,06	0,52	76,3	6%	3%	1%	2%
G	Puente Alto	Puente Alto	476	2,65	179,67	2,83	91,25	10%	11%	1%	6%
H	Santa Julia	La Florida	1368	5,07	269,85	1,35	73	5%	6%	5%	5%
I	Haydn	San Joaquín	1165	6,36	183,13	0,45	81,25	3%	3%	4%	4%
J	Mataveri	San Joaquín	168	0,76	221,40	0,42	58	5%	2%	1%	1%
K	San Ramón	San Ramón	1049	8,90	117,79	0,90	50,25	7%	5%	3%	4%
L	Lo Espejo	Lo Espejo	3288	17,42	188,71	0,34	45,65	3%	5%	17%	11%
M	Ciudad del Niño	Pedro Aguirre Cerda	465	2,04	227,96	0,21	55,675	3%	1%	2%	2%
N	San Bernardo	San Bernardo	901	4,77	188,88	0,42	51,45	3%	3%	4%	3%
O	Cerrillos	Cerrillos	1093	12,44	87,86	0,24	64,25	2%	4%	5%	5%
P	Pajaritos	Estación Central, Lo Prado	1252	13,01	96,28	0,49	53	7%	5%	4%	4%
Q	Pudahuel	Pudahuel	3318	22,73	145,96	0,85	55,025	8%	8%	10%	9%
R	JJ Pérez	Pudahuel	628	2,48	252,88	0,31	20,75	6%	2%	3%	2%
S	Mapocho Poniente	Cerro Navia	1974	12,31	160,26	0,11	36,75	6%	3%	8%	6%
T	Blanqueado	Quinta Normal	133	0,68	195,39	0,10	25,75	2%	1%	1%	1%

TABLA 01: Agrupación de conjuntos CORVI 1010-1020. Elección del Caso de Estudio. Elaboración propia a partir de estudios de Corporación Ciudades, Shirahige & Correa y OpenStreetMaps.

(Marmolejo y Aguirre 2011). Siguiendo esta idea, un modelo exitoso de ciudad debería hacer coincidir ambas variables, concentración de actividades y conectividad, de la mano con la posibilidad de llegar a la autosuficiencia de los barrios, planteada por el urbanismo del movimiento moderno. Sin embargo, se ha sugerido que el desarrollo urbano debe apuntar hacia una lógica distinta.

Durante la segunda mitad del siglo XX, se propuso, en oposición al urbanismo moderno ortodoxo, que el concepto de barrio no tiene sentido en las grandes ciudades cuando éstos son vistos como unidades autosuficientes (Isaacs 1948). Bajo esta lógica, los barrios carecen de autosuficiencia simplemente por el hecho de formar parte de una ciudad, la cual ofrece una variedad de servicios y oportunidades que opera bajo un sistema mayor. De esta forma, los barrios serían concebidos como continuidades físicas, económicas y sociales de pequeña escala, pero que forman parte de una red en su conjunto. Más que autosuficiencia, se plantea que un barrio debe proporcionar los medios para que se desarrolle un tipo civilizado de autogestión o autogobierno por parte de las comunidades envueltas en él (Jacobs 2011 [1961]).

RIESGOS DEL MEJORAMIENTO URBANO Y ROL DE LAS COMUNIDADES

No es extraño encontrar, con frecuencia, desconianza hacia los procesos de mejoramiento urbano,

dadas las consecuencias que estos pueden tener para los residentes del lugar intervenido: desde la disrupción de dinámicas locales en un barrio hasta el eventual desplazamiento de sus habitantes. Dichos fenómenos se suelen asociar al concepto de gentrificación, es decir, a la llegada de residentes de un estrato económico superior (Vigdor 2002). Sin embargo, se podría afirmar que dicho fenómeno no es necesariamente la causa de este problema. En realidad, estos se generarían por el desequilibrio entre los actores involucrados. El aumento del precio del suelo y el costo de vida en general, sumado a la pérdida de redes de apoyo y las dinámicas preexistentes de los barrios, se da en mayor medida cuando los procesos de mejoramiento urbano no están sujetos a una correcta gestión. Esto genera que el sector privado imponga sus intereses sin suficientes restricciones, obteniendo beneficios de la plusvalía generada por la mencionada alza de precios. Estos problemas muchas veces pasan desapercibidos y fenómenos como la segregación en las grandes ciudades, son sólo su lógica consecuencia.

En respuesta a esto, se ha comprobado que la participación de las comunidades locales constituye un factor fundamental dentro de un desarrollo urbano no expansivo (Sevilla et al. 2014). Su capacidad de cohesión es necesaria para lograr un efectivo empoderamiento de las comunidades más vulnerables, frente a los inevitables cambios que experimentan las ciudades contemporáneas

(FIG. 01). A continuación, se grafica a través de un esquema, la sucesión de dos modelos diferentes de desarrollo, uno en donde imperan los mencionados desequilibrios y otro donde las comunidades adquieren relevancia como un actor más. Sumándose al necesario carácter multisectorial que deben adoptar las políticas públicas urbanas, así como el rol que ejercen las autoridades locales en los procesos de mejoramiento, la comunidad, como un ente activo, puede representar un sistema de protección ante los ya mencionados riesgos.

PLUS BARRIOS, EL POTENCIAL DE LA VIVIENDA EXISTENTE

PLUS Barrios representa la posibilidad de aprovechar, a partir de la rehabilitación de vivienda existente, el potencial de lo construido para buscar nuevos modelos de desarrollo urbano que eviten los problemas causados por el desequilibrio entre actores. Se tiene a la vivienda como la base de múltiples y diversos procesos de mejoramiento urbano, sujeta a planes que abarcan diferentes formas de habitabilidad. Adecuándose a los principios propuestos por la teoría de la acupuntura urbana (Lerner 2003), la cual consiste en optar por la ejecución de diversas intervenciones puntuales y a menor escala, en detrimento de los grandes proyectos urbanos, se persigue un modelo de desarrollo urbano viable. Este, debe estar marcado por etapas que se adaptan a las condiciones de vida de sus residentes y a sus capacidades y necesidades, las cuales varían

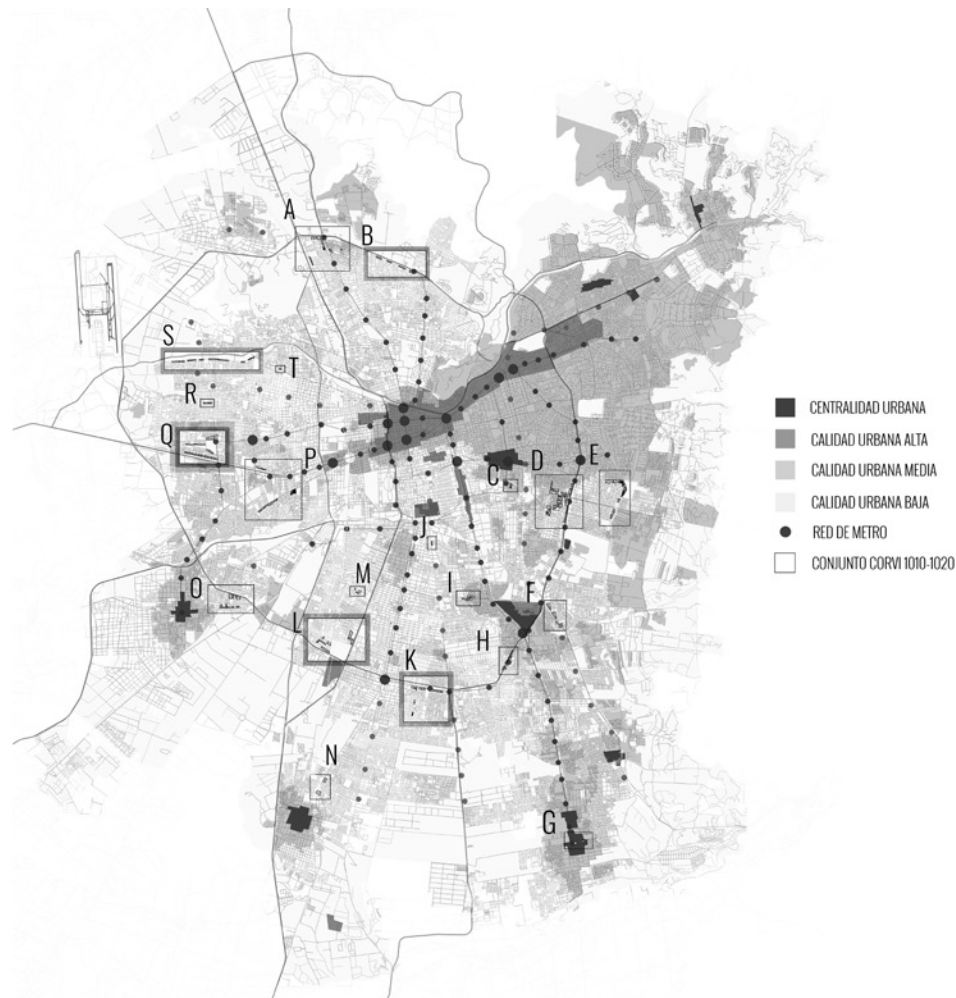


FIG. 03: Casos potenciales en el AM de Santiago. Fuente: elaboración propia.

en el tiempo. En la FIG. 02 se plantea, una sucesión de etapas de desarrollo urbano, enmarcado en un modelo de desarrollo integral.

La vivienda existente puede posicionarse como elemento regenerador y promotor de la vida urbana, a partir de la planificación en múltiples escalas, de políticas urbanas de carácter territorial y de una correcta articulación entre actores, sumado a la inclusión de la comunidad como un ente activo.

CONJUNTOS CORVI 1010-1020

Durante los últimos años, se ha identificado un gran potencial rehabilitador en conjuntos de vivienda social en altura existentes. Particularmente, los conjuntos CORVI 1010 y 1020 son casos de estudio relevantes. Estos conjuntos residenciales fueron construidos durante las décadas de 1960 y 1970 a lo largo de todo el país. En el caso de Santiago, se llegaron a construir decenas en ubicaciones actualmente privilegiadas con respecto al transporte público y privado. En total, sumarían 1.143 bloques (MINVU 2014).

Sus cualidades constructivas y espaciales hacen que la intervención de estos conjuntos, tenga un enorme potencial. En primer lugar, se ha comprobado que

su estructura, tal y como fue diseñada, tiene la capacidad de contener ampliaciones, pudiendo agregarse dos niveles más a los cuatro pisos ya existentes, sin afectar su estructura original (Schmitt, et al. 2018). Otra condición fundamental, consiste en la gran cantidad de espacio que se consideró entre todos los bloques, debido al sistema utilizado para construirlos. Dicho espacio permitiría realizar grandes ampliaciones en los costados de los edificios.

ELECCIÓN DEL CASO DE ESTUDIO Y PROYECTO

La elección del caso de estudio se hizo considerando edificios CORVI 1010 y 1020 en 20 agrupaciones de conjuntos cercanos entre sí, en el área metropolitana de Santiago. Dichas agrupaciones se definen por su cercanía y la posibilidad de estar emplazados en una escala óptima para un *master plan*.

Para definir los criterios de selección, se establecieron dos grupos de factores: los parámetros que definen la factibilidad y aquellos que definen la necesidad de realizar procesos de mejoramiento urbano a nivel de barrio (TABLA 01). A continuación, se muestran las diferentes agrupaciones, con sus respectivos parámetros de factibilidad y necesidad de rehabilitación en conjuntos CORVI. Los parámetros de factibilidad surgen del marco teórico

existente sobre centralidades urbanas, tomando en cuenta la cantidad de superficie disponible para la diversificación de actividades y equipamientos, así como la accesibilidad al transporte público. Los parámetros de necesidad, se basarían en las condiciones urbanas de los conjuntos CORVI 1010 y 1020, incluyendo el índice de bienestar territorial (IBT) (Corporación Ciudades 2019), y abordando tanto las condiciones de los conjuntos en sí mismos como las de sus alrededores.

BARRIO SANTA CORINA

A partir del análisis de los parámetros de factibilidad y necesidad, se definieron cinco casos potenciales. Particularmente, el caso de la comuna de Pudahuel (Q), en el barrio Santa Corina, presenta una mayor oportunidad para llevar a cabo dichos procesos de regeneración. La FIG. 03 muestra un plano de carácter metropolitano, en donde se muestran diferentes zonas dependiendo de su IBT, cercanía al metro y al centro metropolitano.

El barrio Santa Corina no sólo cuenta con un enorme potencial en la cantidad y cercanía de los conjuntos CORVI, sino también con un gran número de otros tipos de vivienda social en altura.

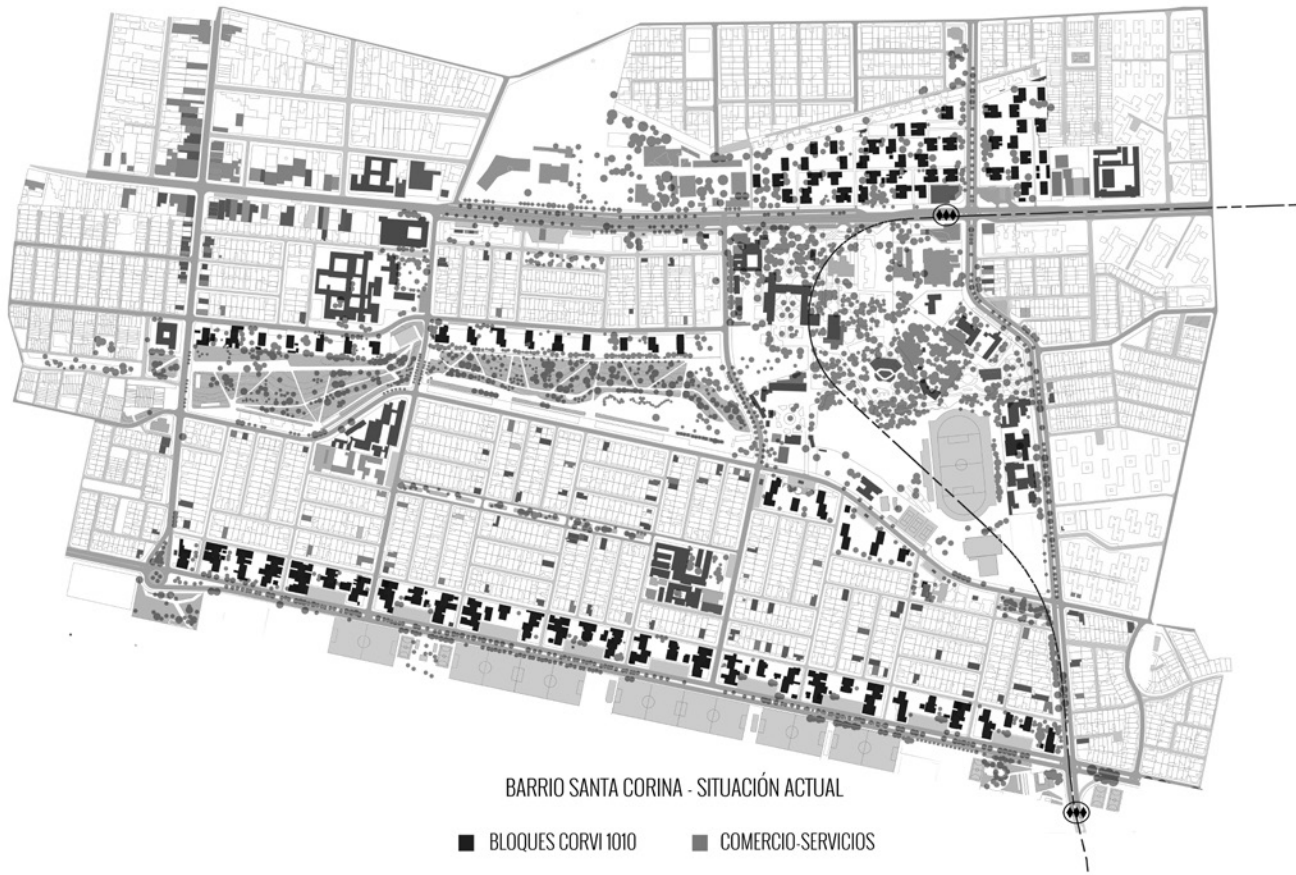


FIG. 04: Barrio Santa Corina en la actualidad. Principales ejes, conjuntos CORVI, Fuente: elaboración propia.

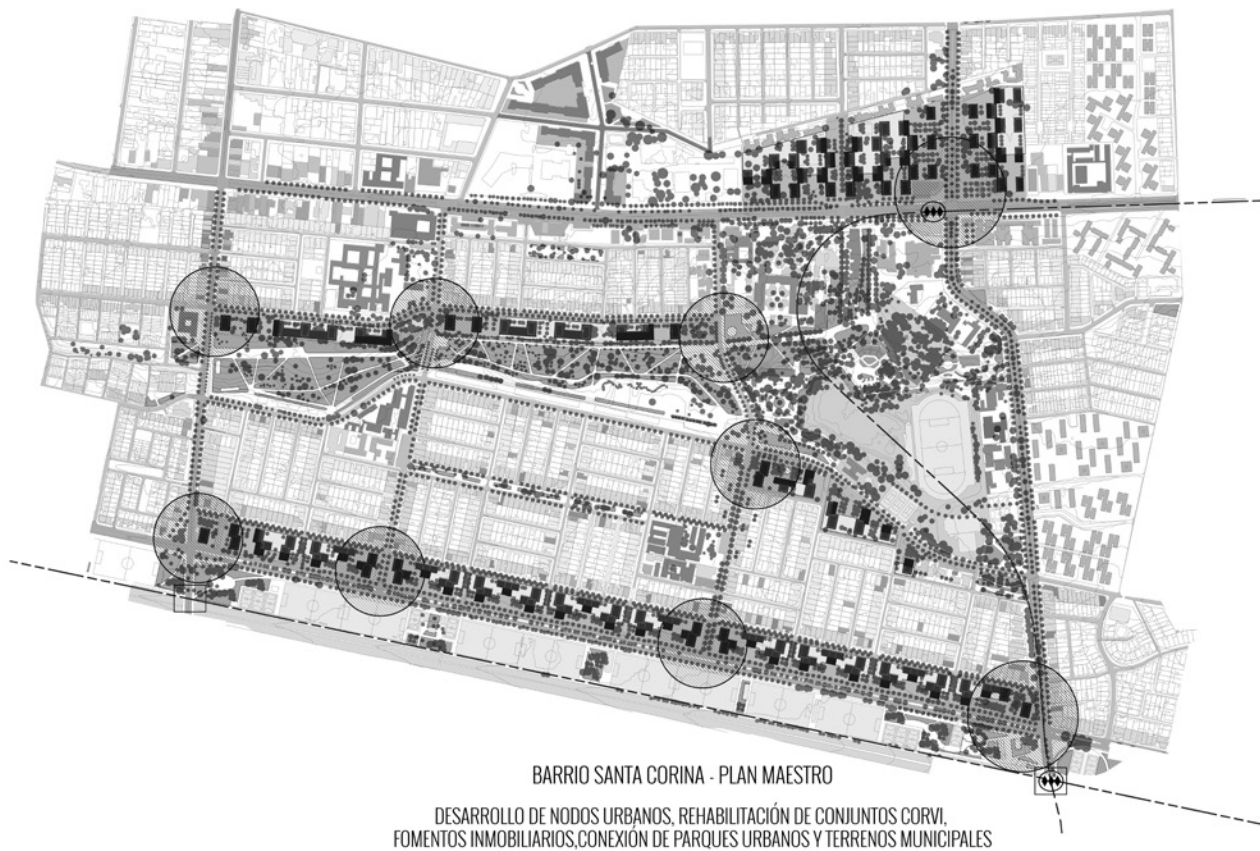
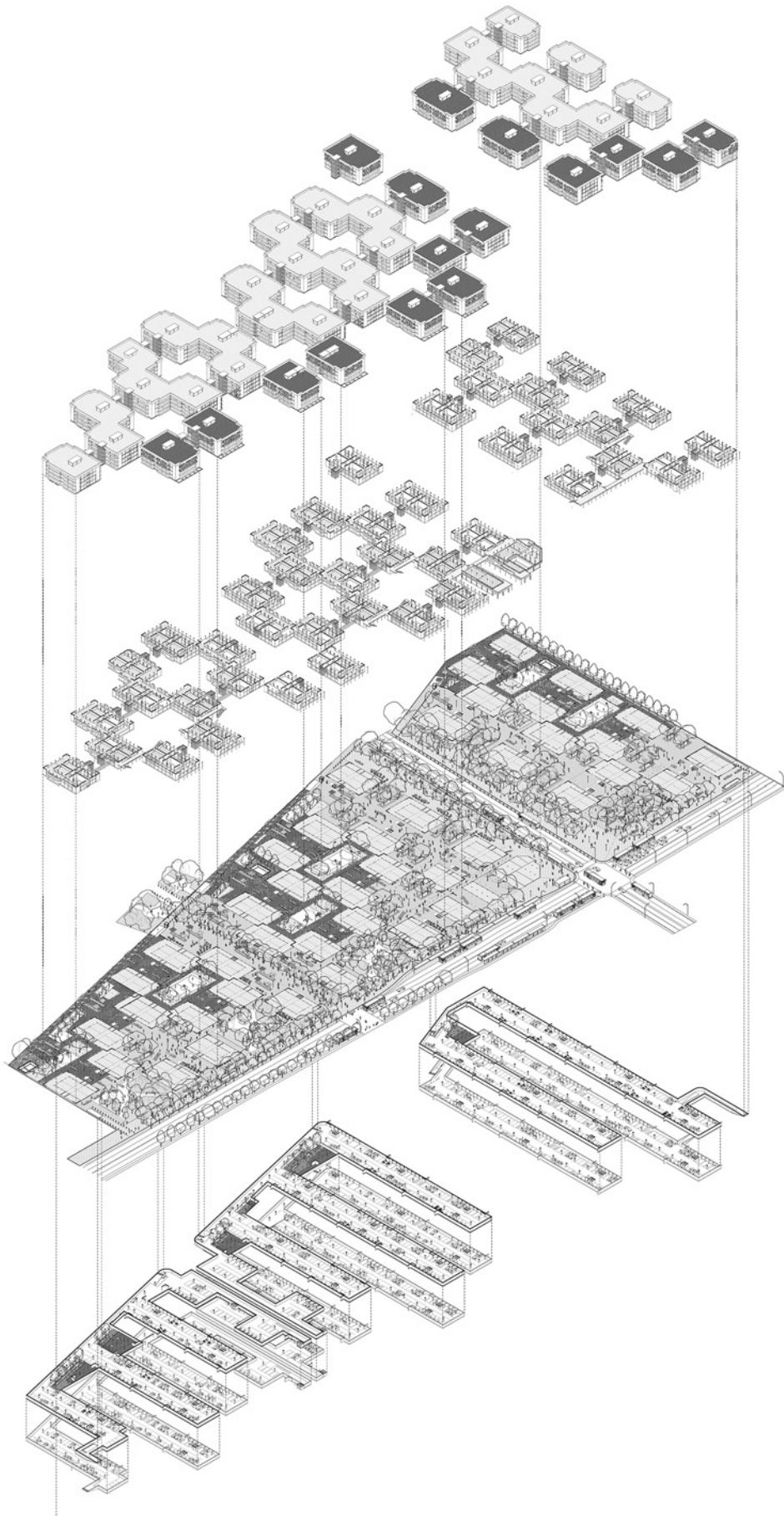


FIG. 05: Plan de Regeneración Santa Corina. Proyectos de rehabilitación CORVI, nodos, aperturas de espacios públicos. Fuente: elaboración propia.



EDIFICIOS MIXTOS

NUEVA ESTRUCTURA DE LAS AMPLIACIONES

SUELO COPROPIEDAD, COLECTIVO

FIG. 06: Isométrica explotada intervención de conjuntos Pudahuel Sector D y F. Fuente: elaboración propia.

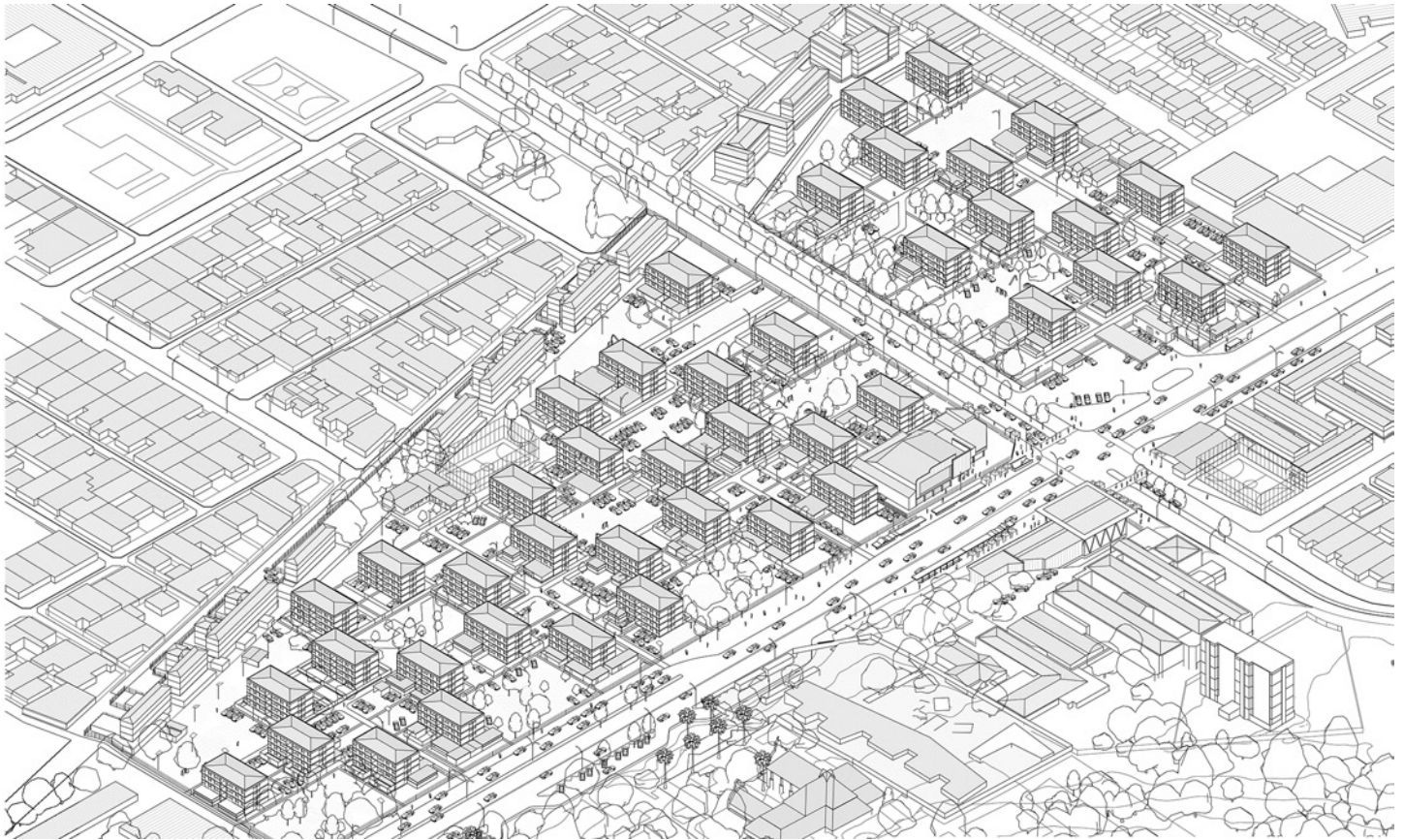


FIG. 07A: Isométrica de contexto antes de la intervención de conjuntos Pudahuel Sector D y F. Fuente: elaboración propia.



FIG. 07B: Isométrica de contexto después de la intervención de conjuntos Pudahuel Sector D y F. Fuente: elaboración propia.



SITUACIÓN ACTUAL



IMÁGEN OBJETIVO

FIG. 08: Imágenes antes y después de la intervención propuesta, perfil de calle San Pablo. Conjuntos Pudahuel Sector D. Fuente: elaboración propia.



SITUACIÓN ACTUAL

IMÁGEN OBJETIVO

FIG. 09: Planos metropolitanos de Santiago. Situación actual y objetivo. Fuente: elaboración propia.

Adicionalmente, entre todas las agrupaciones analizadas, este barrio es el que cuenta con un mayor potencial de conectividad, ya que existen actualmente dos estaciones de metro y dos estaciones del Tranvía AMB-Pajaritos que se implementarán a futuro. Junto a esto, el barrio Santa Corina es el caso que más atributos contempla en relación a la disponibilidad de equipamientos, teniendo cerca, por ejemplo, el centro cívico de la comuna de Pudahuel, el parque Amengual, y la Franja Deportiva General Oscar Bonilla.

El entrecruce de condiciones positivas que caracterizan al barrio Santa Corina, explican la posibilidad de constituir una centralidad a escala metropolitana, cuya influencia no se reduciría únicamente al sector poniente de Santiago, sino a la ciudad en general. En la FIG. 04 se muestra un plano barrial de Santa Corina, en el que se muestran los principales ejes, los conjuntos CORVI, y los diferentes hitos del barrio.

PLAN DE REGENERACIÓN DEL BARRIO SANTA CORINA

Como primera aproximación proyectual, el Plan de Regeneración del barrio Santa Corina se apoya, principalmente, en la rehabilitación de los 18 edificios en copropiedad existentes, el desarrollo de 9 nodos urbanos, y su adhesión a una serie de proyectos de carácter metropolitano (FIG. 05). Los nodos se caracterizarían por la presencia de ciertos bloques rehabilitados como edificios mixtos, los cuales estarían principalmente destinados a contener vivienda en sus pisos superiores, oficinas en sus niveles intermedios y comercio, equipamiento y servicios en sus niveles inferiores. Los proyectos habitacionales incluyen la reorganización de nuevas copropiedades en los edificios rehabilitados, contando con el establecimiento de nuevas delimitaciones, aperturas de espacios públicos y la creación, en algunos casos, de nuevas copropiedades.

En la FIG. 05 se puede observar un plano barrial del Plan de Regeneración del Barrio Santa Corina, marcando en él los nodos, los conjuntos CORVI rehabilitados, las aperturas a la manzana cívica y su unión con el parque Amengual, cambios viales, en arborización, áreas verdes y espacios públicos.

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO PUDAHUEL, SECTOR D Y F

El proyecto de arquitectura, resultado de esta investigación, consiste en la activación de uno de los nodos, aquel ubicado en la intersección de San Pablo con Teniente Cruz, el cual considera, principalmente, la rehabilitación y ampliación de los conjuntos CORVI IOTO Pudahuel, sector D y F después de la intervención proyectada, la cual incluye ampliaciones, nuevas delimitaciones de las copropiedades, aperturas y programas de los conjuntos (FIG. 06).

La intervención de los conjuntos consiste en la redistribución de las dos copropiedades existentes

en forma de tres nuevas, a partir de la división del sector D en dos copropiedades de 9 y 10 edificios, más la rehabilitación de 16 bloques como edificios mixtos de comercio, equipamientos, oficinas y viviendas para arriendo (FIG. 07A Y FIG. 07B). Estos edificios, ubicados en los dos ejes principales (San Pablo y Teniente Cruz) darían forma a los nuevos espacios públicos generados: la rehabilitación y peatonalización de las esquinas nororiente y norponiente, y la apertura del paseo peatonal Alberto Mermod.

El proyecto de rehabilitación del conjunto Pudahuel, sectores D y F, tiene la función de diversificar las dinámicas urbanas, los programas, las viviendas y las formas de acceder a ellas; así como, densificar, ampliar y mejorar viviendas existentes; además de valorizar y recuperar espacios públicos tanto dentro de las manzanas intervenidas como fuera de estas. La FIG. 08 muestra dos imágenes del frontis de la propuesta, en el perfil de la calle San Pablo, una dando cuenta del estado actual, mientras que la otra refleja el efecto del proyecto de rehabilitación.

DESARROLLO A FUTURO DE LA INICIATIVA PROPUESTA A ESCALA METROPOLITANA

Se vuelve fundamental, dentro del tipo de desarrollo propuesto, la articulación de diferentes intervenciones graduales y marcadas por múltiples etapas, proyectos e instancias de rehabilitación. Para llegar a estos objetivos, se reconoce la necesidad de un tercer agente, responsable no sólo de articular todas las partes comprometidas, sino también y, fundamentalmente, de ser un actor reconocido por la comunidad, que vele por las necesidades de los habitantes del territorio intervenido.

Los métodos actuales de desarrollo urbano representan un enorme desafío en cuanto a generar un impacto positivo en zonas de alta vulnerabilidad. La experimentación y búsqueda de nuevos mecanismos de gobernanza, que permitan un desarrollo positivo a escala de barrios, en donde la actividad y la mixtura programática se vean potenciadas por las dinámicas metropolitanas de la ciudad, es el objetivo principal de PLUS Barrios. La FIG. 09 muestra el plano metropolitano de Santiago en su situación actual y objetivo, en donde, en base a especulaciones de un futuro desarrollo urbano positivo, se observa una consistente mejora en la calidad de vida urbana. En este contexto, la vivienda existente, junto a sus cualidades positivas, se puede considerar como el principal promotor de la vida urbana, entendiéndose como herramienta en contra de la segregación y el deterioro de las ciudades contemporáneas.

BIBLOGRAFÍA

Druot Fredrick, Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal. 2007. *PLUS la vivienda colectiva*. Barcelona: Gustavo Gili.

Isaacs, Reginald. 1948. "The Neighborhood Theory: An Analysis of its Adequacy". *Journal of the American Institute of Planners* 14, no. 2: 15-23.

Jacobs, Jane. 2011 (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Trad. Angel Abad. Madrid: Capitan Swing.

Lerner, Jaime. 2003. *Acupuntura Urbana*. Río de Janeiro: IAAC.

Marmolejo, Carlos y Carlos Aguirre. 2011. "El impacto del policentrismo sobre la distribución espacial de los valores inmobiliarios". *Revista de la construcción* 10, no. 1: 78-90.

MINVU (Ministerio de Vivienda y Urbanismo). 2014. *Vivienda Social en Copropiedad. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales*. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Orellana, Arturo. 2020. *10 años calidad de vida urbana*. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales.

Schmitt, Cristián, Sebastián Calderón, Sebastián Cárcamo, Cristián Sandoval, Francisco Chateau y Paula Martínez. 2018. *Structural Feasibility of Timber-Structured Vertical Expansions for Social Housing Buildings in Chile*. WCTE 2018, Seoul.

Sevilla, Álvaro, María Ángeles Castrillo, Ángela Matesanz y Domingo Sánchez. 2014. "¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado". *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, no.126: 129-139.

Vigdor, Jacob L., Douglas S. Massey, y Alice M. Rivlin. 2002. "Does Gentrification Harm the Poor? [With Comments]". *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*: 133-82.