

Alianza público-privada: clave para la regeneración urbana en el extranjero

Jefe de la carrera de Arquitectura de la **UVM**, Rodrigo Torreblanca, explica que ejemplos claros se ven Lyon, Francia, donde se han levantado complejos mixtos donde se combinan viviendas con oficinas, comercio y servicios públicos.

En el mundo son millones las personas que carecen de hogar o viven en condiciones de hacinamiento, lo que se incrementa en naciones de África, Asia y América Latina. En tanto en EE.UU. o países europeos como España, Portugal y Grecia, debido a crisis ocurridas en los primeros años del siglo XXI, hubo problemas con deudores de créditos hipotecarios, generando que muchos no pudieran cumplir sus obligaciones.

En Chile, en el tema vivienda son diversos los beneficios para distintos grupos sociales, destacando para la clase media el DS19 que, además, tiene una importante característica ligada a la integración social.

El jefe de la carrera de Arquitectura de la **Universidad Viña del Mar (UVM)**, Rodrigo Torreblanca, Doctor en Sostenibilidad y Regeneración Urbana de la Universidad Politécnica de Madrid, precisa en relación al DS19 que "es necesario valorar este tipo de programas habitacionales que promueven la vida familiar y colectiva de distintos grupos sociales en un mismo conjunto residencial, puesto que sin duda esto aporta en la disminución de la segregación social. Sin embargo, es necesari-

rio mirar la realidad de países como Alemania, Francia y Holanda que comenzaron este proceso mucho antes que nosotros y de cuyos éxitos y fracasos podemos aprender".

En la Escuela de Arquitectura y Diseño **UVM** desde hace 20 años desarrollan el Taller Europa, que ha permitido tanto a profesores como a los estudiantes observar en directo y analizar una serie de casos interesantes de integración social y urbana, tanto desde el punto de vista de la gestión de la ciudad como desde la innovación en el diseño arquitectónico de la vivienda, de los equipamientos y el espacio público.

Torreblanca explica que, en cuanto a la gestión de ciudad, "desde el año 2000 en adelante, la integración social y urbana en algunos países de Europa se comienza a trabajar a partir de proyectos de regeneración urbana de barrios ubicados en el centro de la ciudad y en la periferia, los cuales consideran en sus bases la participación de los ciudadanos y una alianza estratégica del sector público y privado. Ejemplo de aquello es el caso del Barrio de la Confluence, en la ciudad de Lyon, en Francia, donde se han recuperado 150 hectáreas de una antigua zona industrial para convertirlas

en un nuevo barrio".

Agrega que ello es parte de una estrategia de desarrollo sustentable del área metropolitana de Lyon (Grand Lyon), y tiene como principio rector la heterogeneidad social que se logra a partir de un complejo de usos mixtos basado en la construcción de viviendas para diferentes grupos sociales que se combina con edificios de oficinas, comercio y servicios públicos que buscan generar nuevos empleos y fomentar el emprendimiento, así como una red de parques y espacios públicos para la recreación. "Todo ello muy bien conectado a la ciudad a través de una red de transporte integrado que considera buses, tranvía, ciclo vías y paseos peatonales", detalla.

Otro caso interesante es el barrio de La Duchère, en la periferia de Lyon, que formó parte del Programa Nacional de Renovación Urbana, cuyo objetivo principal era reducir las desigualdades sociales reestableciendo la mezcla social y funcional en Zonas Urbanas Sensibles (ZUS) para así atenuar la discriminación que existía hacia estos barrios y la lejanía con los centros económicos. El proyecto consideró la construcción de escuelas, bibliotecas, gimnasios, plazas y nuevas calles, así como

un conjunto de 1.000 viviendas nuevas de las cuales un importante porcentaje fue destinado a vivienda social para familias de bajos ingresos. En una segunda fase se crearon superficies comerciales para generar empleos y fomentar desarrollo económico.

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

El académico añade que en los casos nombrados el diseño arquitectónico de la vivienda social juega un rol fundamental. En Lyon, por ejemplo, se observa un interés por democratizar el diseño de los inmuebles, factor clave en la integración social, "tanto es así que se torna difícil diferenciar si una vivienda es para segmentos de altos, medios o bajos ingresos, ya que se combinan en un mismo edificio y de acuerdo a un mismo estándar de calidad de la vivienda y el espacio público".

En este sentido, puntualiza, "se puede evidenciar un interesante campo de exploración en nuevos materiales, tecnologías y el diseño de nuevas formas del habitar familiar y colectivo, muy vinculados a la recreación y la cultura mediante espacios diseñados para acoger las necesidades de los niños, jóvenes, adultos, adultos mayores y personas con capacidades diferentes".



INCENTIVOS A INVERSIÓN

El arquitecto señala que "en países europeos los proyectos habitacionales de integración social se han podido consolidar en lugares céntricos de la ciudad, con buena accesibilidad a las oportunidades, a partir de incentivos a la inversión privada, permitiendo a las inmobiliarias el aumento de la densidad o de la altura del edificio por sobre la norma para incorporar viviendas de segmentos medios y bajos, o bien mediante la obligación de incorporar al menos un 20% de vivienda económica en todos los proyectos residenciales, y leyes que permiten resguardar una parte de los suelos urbanos mejor localizados para fines sociales, distribuyendo de manera equitativa las viviendas sociales en todo el territorio".



Vivienda Social Integrada, Barrio de La Confluence, Lyon, Francia.



Vivienda Social Integrada, Barrio de La Duchère, Lyon, Francia.