

ESPACIO E IMAGEN EN LA GESTIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANA: BARRIO BAJOS DE MENA, SANTIAGO DE CHILE

Isabel Zapata

Arquitecta, Magister (c) en Geografía Urbana, Universidad de Chile

Ximena Galleguillos

Geógrafa Urbana, Dr. rer nat Geografía Urbana, Universidad de Kiel, Alemania

Rainer Wehrhahn

Geógrafo Urbano, Catedrático, Director del Instituto de Geografía de la Universidad de Kiel, Alemania

Resumen

En la sociedad de la información la inclusión social de las personas pasa también por el tipo de relación que tengan con la territorialidad virtual que otorgan los medios. Esto es especialmente válido para las personas que viven en contextos situacionales de pobreza. En Chile aún no se ha estudiado con la profundidad que el tema lo requiere, el rol que juegan los medios de comunicación en la generación de situaciones de exclusión social y segregación socioespacial, tanto a nivel de las personas como de grupos, organizaciones, comunidades y territorios. Menos aún se les ha incluido en los diseños de políticas públicas de vivienda, salud, educación, protección social, etc. como potenciales canales de participación, empoderamiento ciudadano e inclusión social.

Una de las manifestaciones más concretas de la segregación socioespacial urbana es el mapa de confinamientos territoriales que configuran la cara visible (y también la oculta) de las ciudades latinoamericanas, especialmente la de sus capitales. El confinamiento es la expresión territorial que adquiere la estratificación socioeconómica en el espacio urbano y configura para nuestras ciudades un clima de separación y desconfianza, compuesto de distancias cercadas y protegidas donde 'se criminaliza la diferencia residual'.

La complejidad del escenario actual de los barrios periféricos en las megaciudades latinoamericanas, impone el desafío de transformar las externalidades negativas de un barrio, en externalidades positivas de mejoramiento de la calidad de vida para sus habitantes. Este modelo situacional se sintetiza en un "Proyecto de Re-Urbanización" que se operacionaliza "de adentro hacia afuera".

El Sector Bajos de Mena en Santiago de Chile, constituye un escenario de profunda estigmatización, alta concentración de pobreza y condiciones de aislamiento que favorecen la proliferación de la criminalidad, especialmente tráfico y consumo de drogas. A esto se suma un contexto social de gran insatisfacción y desconfianza por parte de los vecinos y los respectivos conflictos que este escenario ha generado con las autoridades. Estos tienen su base histórica en desaciertos en la implementación de programas habitacionales de viviendas con subsidios públicos, que fueron ejecutados con bajos estándares de calidad en la década de los 90', cuyos múltiples efectos en las condiciones sociales y urbanas existentes, tales como deterioro prematuro de las edificaciones, condicionan y configuran el escenario de pobreza urbana y desintegración social. Todas estas características tienen como consecuencia una imagen negativa del barrio, tanto en el sector mismo como en el alrededor metropolitano.

Un primer supuesto que guía el desarrollo de este trabajo es que la regeneración o rehabilitación de barrios es una herramienta detonante de un proceso real de desarrollo sustentable del barrio y la ciudad. Además, la transformación de la imagen del barrio, adquiere una significativa validez por el impacto que tiene la relación y conexión del barrio con la territorialidad virtual que otorgan los medios, siendo muy útil en la definición de proyectos. Otro supuesto se fundamenta en la comprensión de la vivienda como elemento base para la construcción del barrio y la ciudad. En este sentido se avanza desde una política de solución habitacional centrada en la vivienda como número, a una política urbana de construcción de barrios, y por ende, construcción de ciudad. Otra premisa importante es que los vecinos se reconocen como importantes productores del barrio y de su calidad de vida y no sólo como consumidores.

El propósito fundamental del Plan es provocar un proceso de transformación social-urbana en el sector de Bajos de Mena dirigido específicamente a reducir la segregación social y urbana, transformar la imagen del sector y otorgar sustentabilidad urbana a las acciones de mejoramiento: Esto significa mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y legibilidad en el sector; e integrar el Polígono El Volcán II y Bajos de Mena al sistema comunal-metropolitano. Estos objetivos son operacionalizados en tres sub-planes: Transformación Urbana, Dinamización Socio comunitaria e Imagen Urbana, que integran contenidos de rehabilitación física y social, acción comunicacional y recursos complementarios. La estrategia de intervención, coherente con esta visión, se ha diseñado en una aproximación espacial interescalar macro – integración metropolitana, meso – dinamización barrial, micro – reconversión polígono el Volcán II.

El presente trabajo presenta la formulación de la estrategia de intervención desde su base teórico-metodológica, las aproximaciones, escalas y tipos de intervención propuestas, la concepción de un entrelazamiento entre proyectos que apuntan a los diferentes ámbitos de la vida urbana. El rol estratégico del proyecto de transformación de la imagen del barrio constituye un aporte en la discusión hacia la búsqueda de nuevos paradigmas de desarrollo urbano, en la perspectiva de regeneración o rehabilitación para lograr la reducción de la segregación social, la transformación de la imagen y la validación comunitaria del plan, en un proceso creciente de participación y corresponsabilidad en el futuro del barrio, como garantías de sustentabilidad, y para situar a sus habitantes en un escenario real de transformación hacia el mejoramiento de su calidad de vida.

1. Introducción

Las carencias y negligencias en la implementación de programas habitacionales de viviendas con subsidios públicos ejecutados con bajos estándares de calidad en la década de los 90' en el sector Bajos de Mena en la Comuna de Puente Alto, derivaron en el deterioro prematuro de los edificios y de la calidad de vida de sus habitantes, aumentando las condiciones de exclusión y desintegración social. La insatisfacción y desconfianza manifiesta por parte de los vecinos frente a las autoridades ha constituido un obstáculo para incorporar su participación en el desarrollo comunitario, y a esto se suma el debilitamiento de algunos referentes institucionales que actúan de manera inconexa en el territorio, diluyendo el impacto que pudiera tener la inversión pública, lo que redundaría en un debilitamiento de la relación con el Estado. Frente a estas agravantes, por encargo de las autoridades gubernamentales se formula un Plan de Rehabilitación Integral de Bajos de Mena y Reconversión del Polígono El Volcán II (en adelante El Plan), concretando así la voluntad del gobierno de realizar una intervención integral para resolver en forma sustentable la problemática habitacional del sector.

Existe consenso respecto al diagnóstico general planteado en torno a la problemática del polígono el Volcán II y el proceso de urbanización llevado a cabo en Bajos de Mena. No obstante, si bien la cuestión se visualiza a partir del conflicto habitacional generado en la Población el Volcán II, este no constituye el punto de partida ni será el final de los problemas identificados en el área de Bajos de Mena. El contexto urbano del sector, las condiciones de accesibilidad y conectividad, densidad, las tipologías de vivienda, la trama y los vacíos urbanos unidos a la condición de borde de ciudad, generan un contexto de degradación que requiere una aproximación integral.

2. Condicionantes de Contexto

2.1 *La dimensión geográfica de la segregación*¹

Esta dimensión se refiere a la extensión del conglomerado habitacional compuesto por las poblaciones que se localizan contiguas en Bajos de Mena (aproximadamente 3km), al grado de aislamiento que presenta el sector respecto del entorno metropolitano (condición de borde, existencia de intersticios urbanos y ausencia de trama), y a la vulnerabilidad social que presenta por su marcada homogeneidad

¹ Galleguillos, X. (2006): "Möglichkeiten zum Abbau von Segregation in Armenvierteln: Die Frage nach der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit urbaner Ballungsräume am Beispiel Santiago de Chile". Kieler Geographische Schriften, Christian Albrechts-Universität zu Kiel, Band 115. Dissertation.

socioeconómica en pobreza (ver Fig. 1). Estas condicionantes geográficas de la segregación en Bajos de Mena obstaculizan el acceso de sus habitantes a oportunidades de desarrollo educacional, económico, laboral, cultural, recreacional, así como de mejoramiento de su calidad de vida en salud y medio ambiente.

2.2 *Estigma social y potencial Inmobiliario*

El paisaje barrial de Bajos de Mena es agravado por conductas delictuales, especialmente consumo y tráfico de drogas, de amplio conocimiento de la opinión pública nacional a través de los medios, y cuyo resultado es una profunda estigmatización de Bajos de Mena y sus habitantes, una imagen barrial negativa interna y externa. Las consecuencias de esta exposición mediática negativa a que fue sometida el área de Bajos Mena, dificultan la posibilidad de despliegue de la operatoria del mercado en el área, el cual es muy sensible a la percepción de inseguridad residencial y la estigmatización a la cual fue objeto y que no solamente atañe a factores sociales, sino también al entorno habitacional a pesar de las inversiones desarrolladas en el sector.

Desde el punto de vista del potencial inmobiliario, la comuna de Puente Alto evidencia en distintos sectores condiciones de mercado propicias para diversificar oferta habitacional y de equipamiento, a pesar de la fuerte concentración de viviendas orientadas a estratos bajos que se emplazó durante las décadas pasadas. Esto se expresa en el incremento de los valores de suelo y en transacciones de viviendas usadas, siendo el sector Bajos de Mena un territorio rezagado en este proceso.

Contexto metropolitano, comunal y local

En el **contexto metropolitano** estas condicionantes son de carácter normativo, específicamente la propuesta de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (2008) donde se desafectan las Zonas industriales de carácter exclusivo de Puente Alto. Esta modificación compromete un total de 570 Há de suelo disponible. Otra condicionante se refiere al mejoramiento de la conectividad del sistema urbano con una propuesta de Anillo Poniente. Finalmente, en lo que se refiere a Áreas de Expansión Condicionada, con la incorporación al límite urbano del área aledaña al sector Bajos Mena.

En el **contexto comunal**, las condicionantes se refieren a las redes de infraestructura vial y sistema de transporte: el acceso Sur a Santiago, eje que confina el desarrollo del sector de Bajos de Mena hacia el área poniente - sur de la comuna de Puente Alto, además de la vialidad propuesta por el Plan Regulador Comunal vigente.

En el **contexto local**, la trama urbana, que limita o dificulta la conexión entre los diferentes sectores del área urbana. La geomorfología y vacíos en la trama: el cerro San Miguel de Las Cabras y en particular, el polígono La Cañamera, al ser un gran vacío central en el sector, no sólo dificulta la conexión oriente-poniente y norte-sur de las villas existentes, sino también produce problemas de tipo ambiental dado su pasado como vertedero intercomunal. El Parque la Cañamera está incluido en las metas de la actualización del Plan Regulador Metropolitano, como parte del sistema de áreas verdes públicas de Santiago con un total de 23,5 há y un costo de inversión de \$US 4,46 millones de dólares.²

3. El Enfoque Estratégico³

La Planificación Integrada para la Rehabilitación de Barrios considera una perspectiva holística en la formulación de los planes maestros que consiste en la combinación de una variada gama de proyectos que intervienen en los diferentes ámbitos de la vida urbana. Constituye una efectiva herramienta para detonar procesos de dinamización integral para el mejoramiento sustentable de barrios.

Este enfoque distingue seis principios de carácter estratégico:

² Memoria PRMS. Disponible en versión actualizada - Diciembre 2008.

³ Empleado actualmente con buenos resultados en barrios de ciudades europeas como Kiel, en Alemania, Delft en Holanda y Bristol en Inglaterra, entre muchas otras.

- 1) Los proyectos contenidos en el Plan deben combinarse en un esquema de acción y deben realizarse atendiendo a una lógica de encadenamiento, simultaneidad, interrelación y temporalidad.
- 2) La Rehabilitación de Barrios debe entenderse como un proceso de carácter sinérgico: las intervenciones son detonadoras de otras acciones de mejoramiento. Esto significa además asegurar la sustentabilidad del plan y su trascendencia a los objetivos de los gobiernos de turno, a nivel central como local.
- 3) Rehabilitar barrios significa mejorar su imagen, su identidad.
- 4) Las experiencias realizadas en otros barrios así como la historia social-urbana del sector objeto del plan, aportan valiosos conocimientos, elementos de análisis y criterios de acción para la formulación y ejecución de los planes.
- 5) La sustentabilidad urbana está en directa relación con el grado de relacionamiento entre las transformaciones del espacio físico y las transformaciones del espacio social.
- 6) Rehabilitar barrios significa optimizar la conexión (trama) de ellos en el sistema metropolitano.

El enfoque estratégico se fundamenta en la comprensión de la vivienda como elemento integrante del barrio y la ciudad, de allí que la imagen objetivo es la re-constitución del barrio Bajos de Mena y Polígono El Volcán II. En este sentido se avanza desde una política de solución habitacional centrada en la vivienda como número, a una política urbana de construcción de ciudad.

El barrio no sólo es determinado por el entorno construido y la situación del lugar, sino también por los residentes. La rehabilitación barrial se basa en sus habitantes, en el carácter del área y en el potencial del barrio. El barrio no es determinado sólo por el entorno construido y la situación del lugar, sino también por los residentes. En materia de participación y validación comunitaria implica la inclusión de diferentes actores de los ámbitos público-privado e igualdad en el proceso de toma de decisiones, en un proceso de larga duración.

La estrategia de intervención propuesta para el Sector Bajos de Mena se basa en el mejoramiento de la accesibilidad, legibilidad e integración de los barrios que componen el sector, aprovechando los recursos existentes en el área. Apunta al encadenamiento, puesta en valor y resolución de conflictos en estos dos planos, vertical y horizontal, del espacio social y medio construido, y el del sitio urbano, y se ha denominado de **“adentro hacia afuera”**.

3.1 *El componente de autoevaluación*

De carácter continuo, se refiere a la revisión y ajuste para mejorar a futuro la eficacia y la eficiencia del proceso durante la ejecución del Plan y se lleva a cabo siguiendo la ruta de ejecución. En este ejercicio, la percepción y propuestas de los vecinos constituyen un componente central. Los resultados y los productos del proceso se miden mediante la formulación de indicadores vinculados al propósito, criterios de acción, objetivos de los proyectos y nivel de impacto.

Planificación Integrada Para La Regeneración de Barrios en Europa

En Europa se han realizado y se realizan actualmente numerosas experiencias en regeneración de barrios. Corresponden a sectores de alta concentración de inmigrantes pobres y viviendas colectivas en altura en ciudades de Europa. Los productos obtenidos de estas experiencias incluyen obras de mejoramiento del espacio público con participación de los habitantes, de las cuales se obtiene un paisaje urbano mejorado, entre otras iniciativas, con objetos de arte aportados al espacio público por los mismos vecinos. En ellos se muestran buenos resultados en la reducción de segregación socio-espacial, al lograr además de transformaciones físicas, re-conectar el barrio a la ciudad a través de un mejoramiento de su imagen y ruptura del estigma del barrio.

Las intervenciones se llevan a cabo a través de un conjunto de inversiones en los ámbitos social y urbano, junto a un proyecto comunicacional operacionalizado en *marketing* barrial. Las experiencias muestran que se logra desarrollar un verdadero proceso de integración del barrio.

En estos ejemplos se logró mejorar la imagen del área utilizando una estrategia comunicacional de *marketing* barrial, una experiencia de *branding* (para los habitantes del barrio y para los que viven fuera de Bristol), transformando así el barrio hasta ser visto como un barrio que contribuye positivamente a la ciudad. Este proceso se llevó a cabo en sesiones con los habitantes y profesionales invitados.

Las discusiones entre vecinos y profesionales fueron muy útiles para ganar ideas. Por ejemplo, una de las sesiones se realizó con gente joven y se dedicó a relevar el punto de vista de los jóvenes y la difusión de los resultados de la intervención en el barrio. Otra sesión se dedicó a organizar un evento público de *marketing* acentuando el carácter verde de los parques alrededor del barrio.

Estas experiencias muestran la necesidad de construir colaboración entre los distintos actores como un proceso que se va dando en la medida que se van ejecutando las obras y no como punto de partida.

La incorporación de las instituciones locales y el compromiso de los habitantes son pasos claves incluso más importantes que la decisión acerca de los proyectos. El plan maestro es parte constitutiva del proceso de planificación estratégica. La evaluación y el proceso de aprendizaje son elementos que no se dan solamente al final, y el foco de decisiones debe ponerse en la sustentabilidad y en el patrimonio si queremos lograr transitar del círculo vicioso al círculo virtuoso⁴.

4. Estrategia de intervención

La estrategia de intervención, coherente con esta visión, se ha diseñado en una aproximación espacial interescalar macro – integración metropolitana, meso – dinamización barrial, micro – reconversión polígono el Volcán II.

Conexión y relación como ejes del modelo de intervención

El propósito fundamental del Plan es provocar un proceso de transformación social-urbana en el sector de Bajos de Mena dirigido específicamente a reducir la segregación social y urbana, transformar la imagen del sector y otorgar sustentabilidad urbana a las acciones de mejoramiento: Esto significa mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y legibilidad en el sector; e integrar el Polígono El Volcán II y Bajos de Mena al sistema comunal-metropolitano. E

Estos objetivos son operacionalizados en tres sub-planes: Transformación Urbana, Dinamización Socio comunitaria e Imagen Urbana, que integran contenidos de rehabilitación física y social, acción comunicacional y recursos complementarios.

Para simplificar la comprensión de la estrategia de intervención del Plan, el modelo de intervención, parte de la identificación de factores que gravitan en una dirección **horizontal de conexión**, que se refiere a la transición gradual del espacio-vivienda al espacio-ciudad, y otra dirección **vertical de relación** entre lo social y lo urbano. La consideración de estas direcciones resulta muy útil al momento de elegir las alternativas de intervención: en el caso de Bajos de Mena esta consideración es el fundamento de la propuesta de Transformación social-urbana (relación) y transformación vial (conexión).

En Bajos de Mena, el soporte territorial geográfico (sitio urbano) adolece de una efectiva relación con la macro-infraestructura (espacio social y medio construido). Lo construido no reconoce el plano de emplazamiento, hay **conflictos** en la relación de ambos planos, caracterizados por su precariedad.

Las zonas de contacto con la intimidad residencial de lo construido manifiestan deterioro e intensifican la inseguridad en los habitantes. A esto se agregan intersticios amenazantes, sin elementos del medio construido que equilibren estas desventajas.

Bajos de Mena se percibe como una frontera de la ciudad. Un primer componente del deterioro es su **condición de "borde permanente con la presencia de vacíos como La Cañamera,"** a lo que se agregan los escasos niveles de accesibilidad por discontinuidad de las tramas, por la presencia de las zonas industriales con bajo nivel de consolidación, del cerro y de sitios eriazos, que en conjunto acentúan dicho deterioro y percepción negativa del entorno.

Un lugar del cual es difícil entrar o salir. Un lugar al margen de un mercado inmobiliario, desincentivado y desinteresado por los atributos negativos de la localización, al punto que los valores de suelo parecen no mutar al ritmo que lo hace el resto de la comuna, por no existir disposición a pagar por el suelo.

El desafío fundamental es crear ciudad donde no existe. La sola ejecución de un mix de equipamientos en el polígono El Volcán II del Sector Bajos de Mena, para suplir una demanda urgente del sector no resuelve el problema. Por esto la propuesta de Plan se basa en el supuesto prioritario que las obras deben ser combinadas en las direcciones **vertical de relación** y **horizontal de conexión, y con una aproximación territorial en niveles de intervención.**

Eje económico, acuerdos institucionales, autonomía técnica, mejoramiento continuo

El **eje de intervención es fundamentalmente económico**, se hace efectivo a partir de la puesta en valor de los activos urbanos y la generación de capital humano y social.

Lo anterior es posible en la medida que se establecen **acuerdos institucionales** entre el Estado y la sociedad civil, claramente el carácter intersectorial de la intervención hace necesaria la participación del Gobierno Local, por cuanto desde el punto de vista de la racionalidad administrativa es el organismo que finalmente administra y coordina el menú intersectorial cuando cuenta con las competencias suficientes para hacerlo, cuestión que en este caso claramente no está en duda.




Dado que los tiempos para desarrollar las tareas de rehabilitación integral superan a las administraciones, es claro que es necesario dotar de **autonomía técnica y funcional**, al órgano ejecutor teniendo como premisa básica los acuerdos que se generen a partir del Plan de Rehabilitación Urbana. Si bien se asume que la instalación de competencias puede tener en su punto de inicio una coparticipación local y sectorial, el carácter de la institucionalidad pública otorga mayores fortalezas en la articulación de acciones multisectoriales a los municipios, los cuales se coordinan con los subniveles de administración del Estado para una intervención de largo plazo.

Finalmente toda acción que implica la puesta en valor requiere un trabajo esencial con la imagen que se proyecta, la cual básicamente debe estar afincada en los proyectos de rehabilitación integral, **la estrategia de marketing urbano** tiene un papel fundamental en la estrategia de mejoramiento continuo, también desde la perspectiva de la generación de instancias de reconocimiento que incrementan el stock de capital social que necesita el territorio.

Niveles de Intervención

Para el desarrollo del Plan se ha optado por una aproximación estratégica en niveles de intervención, procedimiento que facilita el análisis y la determinación de alternativas de proyectos urbanos y sociales. Los niveles de intervención aluden a la escala geográfica del análisis partiendo del sector en estudio, Bajos de Mena. Para este caso, se han definido tres niveles que se describen en la siguiente tabla:

Diagrama 1. Niveles de Intervención

Nivel Macro	Nivel Meso	Nivel Polígono o Micro
Criterio Integración Metropolitana	Criterio Integración Local	Criterio Transformación Social y Urbana
		
Polígono Macro Norte: Avenida Eyzaguirre Oriente: Acceso Sur Sur: Acceso Sur Poniente: Santa Rosa	Polígono Meso Norte: Avenida Menadier Oriente: San Guillermo Sur: El Canelo Poniente: Chiloé	Polígono Micro Norte: La Lechería Oriente: Juanita Sur: El Canelo Poniente: 9 de Agosto
455 Hectáreas	107 Hectáreas	9,22 Hectáreas

Fuente Elaboración Propia

Nivel-macro Bajos de Mena: el criterio de aproximación territorial es la **integración metropolitana**. En este nivel el análisis de alternativas se concentra en la trama urbana y sistema vial. Considera la totalidad del Sector Bajos de Mena, delimitado por Av. Santa Rosa, Eyzaguirre y la nueva Ruta – Acceso Sur. La estrategia de intervención se concentra en la direccionalidad de conexión, para lo cual el Plan consta de un proyecto de mejoramiento vial, de reconstitución de la trama para resolver la conectividad global y local, la accesibilidad (peatonal), y la generación de espacios públicos seguros.

Nivel-meso Anillo Interior: el criterio de aproximación territorial es la **integración local**. En este nivel el análisis de alternativas se concentra en los corredores y subcentros barriales, que circunscriben el Polígono de la Cañamera. Sin lugar a dudas el **recurso** más importante, que en la actualidad es el foco de muchos problemas de integración espacial, deterioro y estigmatización de Bajos Mena, es La Cañamera. De allí que la estrategia de intervención considera la importancia de acotarlo a límites de percepción urbana, y otorgarle usos que reviertan su estigma de pasivo ambiental. Entre las alternativas de intervenir este espacio, está su disponibilidad para trazar conectores viales que permitan delimitarlo y dominarlo. Un aspecto a considerar para otra alternativa o en combinación con la anterior es estudiar en detalle las posibilidades geotécnicas y sanitarias de utilización de sus bordes, aprovechando los trazados viales como eventuales barreras fitosanitarias. Considerando el tamaño, extensión y localización centralizada respecto al sector Bajos de Mena, y las dificultades de tratar el polígono íntegramente como parque por el alto costo que implica, la estrategia se orienta a fraccionarlo por el instrumento de planificación, otorgándole una condición de dominio defendible que es clave para su integración⁵.

Cuando nos aproximamos a la micro-escala barrial, es posible identificar el segundo gran componente del deterioro, la inteligibilidad de la trama, “**el laberinto urbano**” que se suma a la gran homogeneidad de la masa edificada y de los espacios públicos de cada una de las Villas o Poblaciones. La **ceguera** de los frentes prediales, las áreas verdes sin tratamiento, la ausencia de control social (espacial y visual) sobre el espacio calle, la privatización de los entornos. En este nivel, la estrategia se orienta a la direccionalidad de relación, a completar los corredores viales intermedios del sector constituido por los ejes Sargento Menadier, El Sauce, San Pedro- Estación El Canelo y San Guillermo.

⁵ Históricamente hay ejemplos en Santiago de espacios indefinidos; lo fueron las rotondas en Américo Vespucio, los bordes de los grandes Parques o autopistas donde la gradualidad de la trama no fue tratada con sutileza, y se transformó en el espacio oculto, receptáculo de desperdicios, incontrolado e inseguro.

Se agrega a este nivel de intervención el análisis de potencialidad de centralidad de nodos viales en las intersecciones de dichos ejes que conforman el anillo interior, para la localización de servicios y equipamientos y desarrollando proyectos de mejoramiento de los estándares habitacionales.

Nivel-micro Polígono El Volcán II: el criterio de aproximación territorial es la transformación social y urbana. En este nivel el análisis de alternativas se concentra en la propuesta de remodelación del polígono residencial El Volcán II mediante la generación de un conjunto de equipamientos de alta centralidad que resuelva los déficits actuales y desencadene un proceso de dinamización barrial. Aunque el impacto es localizado en el interior del sector, esto se resuelve en la macro-escala con las obras de mejoramiento vial que integra el sector al resto de la trama. Dicha integración implica completar una trama vial, continua y jerarquizada, donde actualmente solo se conforma una sola vía correspondiente a Avda Juanita.

Tipos de intervención – arranque y consenso

La identificación de alternativas de proyectos es un proceso de aproximación al territorio y asu realidad social y urbana que metodológicamente en la propuesta comienza por determinar los niveles de intervención, continúa con la aproximación desde el punto de vista del impacto de las obras, de la continuidad de las acciones y de los niveles de participación de la comunidad en la ejecución del Plan. Esta etapa metodológica se denomina determinación de los tipos de intervención, los que para el caso de estudio se han diferenciado en dos categorías:

Obras de arranque: obras u acciones detonadoras del proceso de transformación urbana y por lo tanto de importancia estratégica para la ejecución del Plan de rehabilitación. Facilitadoras de la gestión de transformación y desarrollo urbano. Requieren de una decisión de carácter técnico política.

Obras consensuadas: obras que otorgan sobretodo sustentabilidad social y urbana al Plan por lo cual requieren de participación de los vecinos en su diseño e implementación.

5. Plan de transformación urbana

Nivel Macro Bajos de Mena - Obras de Arranque. El propósito es detonar procesos de transformación con efectos sinérgicos en el conjunto de proyectos propuestos en el Plan, que abarcan los otros ámbitos de actuación pública (social e imagen). Estas obras se dirigen a dotar de conectividad y accesibilidad al sector, asociando a dichos corredores viales espacios públicos adecuados que incentiven la movilidad. El proyecto central se ha denominado **Proyecto Vial Bajos Mena**, y considera fundamentalmente la apertura de vías. Una de las características del sistema vial propuesto es que se consolida a partir de la **vialidad estructurante existente** y de la **apertura de nuevas vías en sentido oriente –poniente y norte-sur**. El Plan reconoce como necesidad clave la conectividad y apertura del área central del sector de Bajos de Mena (La Cañamera-Polígono El Volcán), hacia sus bordes como son las avenidas Santa Rosa, Eyzaguirre y acceso sur, la que se materializa con:

La alternativa de conexión mediante atravesos del Parque la Cañamera que relacionen espacialmente los nodos viales, cuya finalidad es intervenir un pasivo ambiental con fines de incrementar la conectividad del sector en su conjunto, como objetivo conjunto a la habilitación de espacios públicos, transformándolo en un activo urbano, implica abrir una nueva perspectiva visual y de usos en un ámbito intercomunal, el reconocimiento del sector para la ciudad y el alcance de un mayor nivel de accesibilidad global según la continuidad y legibilidad de dicho trazado. La conformación de las vías estructurantes de carácter troncal y colectora de la propuesta del PRC – 2003, asociados a corredores de conectividad comunal e intercomunal. Estos proyectos definidos desde el criterio de mejoramiento de la accesibilidad local y global, conformando una trama inteligible, continua, jerarquizada permiten un recorrido de travesía por todo el sector Bajos de Mena.

Nivel Macro Bajos de Mena - Obras consensuadas. La intervención en todo el Sector de Bajos de Mena con Obras Consensuadas, se entiende como la recuperación de cada una de las unidades barriales que la componen, entre sí, y en su conexión al resto del área.

Para las obras consensuadas se determinan a su vez tres escalas territoriales de intervención: en el ámbito barrio se estudian la provisión de proyectos de equipamientos vecinales. En el ámbito calle, asociado a proyectos de reconfiguración de bordes y espacios públicos correspondientes a entornos vecinales. Y en el ámbito vivienda, se asocian proyectos de mejoramiento con alternativas de reciclaje, ampliaciones o mejoramiento.

Nivel Meso: Anillo Interior y subcentros barriales. Esta estrategia considera una intervención con proyectos combinados de corredores y subcentros barriales. Se dirige prioritariamente a **completar el Anillo Interior** y a **desarrollar el Proyecto Parque Deportivo La Cañamera**. Esto quiere decir, abordar el polígono la Cañamera como el gran vacío urbano del sector, al igual que el resto de los vacíos intersticiales entre villas y poblaciones, que contribuyen al deterioro y con ello a la inseguridad. En síntesis, el gran vacío Polígono La Cañamera genera la imagen de borde urbano que tiene Bajos de Mena, centro del sector a intervenir.

Con respecto al proyecto de corredores, el objetivo es fortalecer los nodos viales de alta centralidad según flujos y desplazamientos generados, e intervenir el cuadrante central La Cañamera, segmentando el polígono con vialidad local y estructurante para un mayor dominio del uso en el área. En este nivel se destacan la realización de proyectos viales de habilitación de espacios públicos y equipamientos asociados a la vialidad. La propuesta se orienta a completar un anillo interior de circulación. Este anillo, se concibe como una unidad espacial, por lo que no es sólo un conjunto de ejes viales que otorgan accesibilidad a las diferentes unidades barriales del sector, sino que además consta de artefactos urbanos, (subcentros barriales) que lo articulan. En este sentido, corresponde a una intervención que debiera impactar en la imagen urbana, en la identidad del sector y en la dinamización comunitaria de Bajos de Mena.

El criterio de intervención general en La Cañamera, debe considerar el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y conectividad de los entornos residenciales, entre los aspectos fundamentales de proceso de reconversión urbana y social del sector Bajos de Mena. Ello implica supeditar las obras de intervención en el activo de terreno fiscal que conforma el parque, permitiendo la solución de todas aquellas vías prioritarias para el adecuado desenvolvimiento de las actividades urbanas residenciales que se proyectan. Se propone un borde de transición en todo su perímetro, correspondiente a un área interior transitable y expedito al acceso oportuno de servicios, por lo que, que se define como un espacio de uso público condicionado con espacios verdes, puntos de información, equipamiento urbano, deportivo y actividades recreativas. Ello es generar un borde vial accesible y un distanciamiento de éstas actividades deportivas recreacionales con las habitacionales, que configure una transición entre las unidades barriales y el Parque La Cañamera.

Nivel Polígono: Reconversión. La propuesta de intervención de Reconversión Urbana en el Polígono El Volcán II de Puente Alto, corresponde a la intervención de un polígono de 9,7 hectáreas de suelo, con los destinos indicados en la siguiente tabla:

Tabla 1. Superficies de Polígono El Volcán II

Polígono El Volcan II	M² Suelo	Has Suelo
Equipamientos		
SEGURIDAD	7.451	0,75
SALUD	1.799	0,18
SERVICIOS	5.152	0,52
EDUCACION	10.756	1,08
SOCIAL	3.063	0,31
COMERCIO	5.001	0,50
VIVIENDA	18.419	1,84
	51.641	5,16
Espacios Públicos		
ESPACIOS PUBLICOS	24.990	2,50
VIALIDAD	19.488	1,95
	44.478	4,45

Fuente Elaboración propia

Condiciones iniciales

Las condiciones iniciales para la intervención en el Polígono El Volcán II, corresponde a aspectos de factibilidad, como mantener la trama urbana existente, condicionantes de PRC actual y la red de los espacios interiores de las manzanas del polígono destinados a áreas verdes y que son Bien Nacional de Uso Público.

Relación con el entorno inmediato del Polígono

La propuesta de reconversión reconoce el vacío urbano La Cañamera por el norte y la pendiente que divide al sector sur de Bajos de Mena, la propuesta asume un espacio público conector de ambas situaciones, el que corresponde al área pública del polígono.

Del mismo modo reconoce las vías y bordes públicos de la intervención, en la primera se sitúan el comercio y el equipamiento público, en tanto que en la segunda, el equipamiento comunitario y educacional. La propuesta considera la continuidad de la trama urbana poniente a través de La Lechería y la Obra, dando continuidad a la trama de El Volcán III con el Polígono.

Usos de Suelo

La propuesta considera como fundamento la complementariedad de usos de suelo, incorpora además de los servicios públicos, comercio y vivienda, de manera de dotar de múltiples actividades y la mayor intensidad de uso al espacio público del sector. El mix propuesto está condicionado en el sector sur poniente por las ampliaciones de equipamientos de salud y educacional, en el resto del polígono se plantea la distribución alternada de usos según su aporte de actividades del espacio público, se quiere constituir una trama rica en actividades y control social del espacio público y los espacios intermedios.

Los lotes destinados a vivienda están distribuido de manera de dar continuidad residencial al la trama poniente (El Volcán III) y para generar un borde muy transitado y dinámico al espacio público propuesto. A escala de la manzana, esta diversidad de uso se replica con unidades de vivienda que consideran comercio en las esquinas y en el interior de la manzana a través de circulaciones que permite el acceso a las viviendas interiores de manera de constituir circulaciones interiores y exteriores siempre asociadas a accesos privados.

Dada las condiciones de base del sector, se destina el uso comercio a la esquina más pública del polígono, además se define un área de estacionamientos exteriores entre línea oficial y edificación como atractor y un espacio destinado a estacionamientos.

Morfología

La morfología propuesta está definida por la relación de lleno y vacío urbano, constituyendo una trama urbana clara y legible, siendo el lleno las manzanas destinadas a equipamiento y vivienda, en tanto que el vacío urbano corresponde al espacio central norte sur que vincula La Cañamera con Estación Canelo. Se constituye la trama urbana, en continuidad con el contexto y con la relación de lleno y vacío urbano descrito, siendo por tanto, los bordes, el vínculo entre lo público y lo privado, lo que corresponde al elemento diferenciador con la situación original del polígono.

Respecto de los espacios interiores de la manzana, la propuesta considera mantener espacios originales destinados a BNUP (Bien Nacional de Uso Público), con excepción de los usos que requieren dar libertad de diseño al ejecutor, a través de la desafectación, como es el caso de los lotes destinados a vivienda. En el caso de seguridad y comercio se recomienda la entrega en comodato, en los espacios de servicios público se mantiene el área interior como espacio intermedio de uso y de acceso controlado.

Aspectos normativos

La intervención requiere de la modificación del status jurídico de suelo existente en comodato y la desafectación de bienes de uso público y también del Plan Regulador Comunal, para dar margen de acción al ejecutor en diseño del espacio físico.

6. Plan de dinamización socio comunitaria o de transformación social

Bajos de Mena es un sector de alta vulnerabilidad social. Concentra precariedad en distintos ámbitos⁶ de la vida urbana, altos niveles de desempleo y/o empleo precario y baja empleabilidad en general, hecho que redundará en bajos ingresos que -según datos de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto- sitúan al 45% de los habitantes en el primer quintil. Esta precarización es particularmente extrema en Los Volcanes, Quitalmahue, Sargento Menadier y Los Evangelistas que concentran en ese segmento del ingreso a alrededor del 60% de su población. Esta vulnerabilidad social se acentúa por las características del territorio, densamente poblado (100.000 habitantes en 600 Ha.) y un contexto urbano de borde, aislado y desvinculado funcionalmente.

La configuración física del conglomerado de conjuntos habitacionales de viviendas de Bajos de Mena, sumado a su condición de borde, ausencia de trama y existencia de intersticios urbanos al interior, obstaculizan la constitución de redes sociales de apoyo entre los vecinos y el acceso de sus habitantes a los espacios de encuentro económico-laborales, culturales, de salud, recreacionales y educacionales de la ciudad en su conjunto.

A la fuerte estigmatización del barrio se suman muchas desconfianzas, sobre todo hacia las autoridades, reforzadas por la insatisfacción que han producido los programas de viviendas con subsidios públicos, ejecutados con muy bajos estándares de calidad en la década de los 90'. El resultado es la desintegración del tejido social existente y la segregación social y urbana de sus habitantes⁷.

Basado en el Enfoque Comunitario, el plan de transformación social se dirige a validar el Plan Maestro y a aumentar las condiciones de articulación institucional y comunitaria para la integración social de la población de Bajos de Mena. Los ámbitos de intervención son el socioeducativo y fortalecimiento de redes sociales. Hay concordancia con la voluntad manifiesta desde la Presidencia de la República de Chile en la dirección de lograr un "*desarrollo territorial más equitativo e integral*", y de instalar la perspectiva territorial en la gestión pública⁸, mejorando la articulación con instituciones públicas y/o privadas en regiones y logrando una mejor intervención en el territorio

El enfoque comunitario

El **enfoque comunitario** es un modelo metodológico para orientar el trabajo de las instituciones con las comunidades con las que se relaciona. Constituye una herramienta para el diseño, implementación, seguimiento y evaluación de políticas, programas y proyectos de intervención social. Es un modelo orientado a la acción, que pretende entregar criterios para la práctica de trabajo comunitario desde superficies institucionales.

El enfoque comunitario es básicamente una **práctica de intervención**. Desarrollo de procesos emocionales, afectivos y motivacionales; establecimiento de dispositivos funcionales para su reproducción y generación de discursos que conforman estructuras de significación y de sentido para sus participantes. El trabajo con comunidades pobres es básicamente un trabajo de **comunicación**. Para entender cabalmente la comunidad es necesario comprender los patrones de comunicación que las producen y que a su vez las transforman. Es preciso construir con ellas un lenguaje compartido que los encuadre como sujetos actuantes, con recursos y autonomías para abordar sus problemas.

⁶ Corresponde a la percepción de los agentes institucionales entrevistados, los que hacen mención de deserción escolar y bajos niveles de calificación; embarazo adolescente y riesgo nutricional infantil; sumado a los problemas mencionados reiteradamente por los propios habitantes tales como la drogadicción, el alcoholismo y la violencia en sus distintas formas.

⁷ Segregarse es una forma de excluir a los otros, considerados indeseables, sea porque son distintos o porque su presencia puede afectar el valor de las propiedades y con ello el patrimonio económico de las familias. Entre los habitantes de los barrios pobres de nuestras ciudades los sentimientos de exclusión son fuertes y cuando no existe un sentido de comunidad claro que lo neutralice, se fortalecen tendencias a la desintegración y las "patologías sociales". Cuando priman los sentimientos de exclusión o "marginalidad social" entre sus habitantes porque éstos no ven mayores posibilidades de integración a la sociedad, se abre paso el desarraigo territorial, la identidad con el barrio se debilita.

⁸ Esta voluntad se muestra en el hecho que FOSIS y SENAME disponen de PMG en Gestión Territorial.

El enfoque comunitario está orientado a la **práctica**. De allí la preferencia a emplear modelos operativos. Un eje crítico del enfoque comunitario es la articulación institucional-comunitaria, toda su arquitectura está orientada a lograr una adecuada interpenetración entre estos dos mundos⁹.

La emergencia de una nueva generación de políticas públicas en el país construye una superficie favorable al enfoque comunitario. El necesario diálogo entre instituciones y comunidad. Desde el enfoque comunitario se busca instaurar un nuevo diálogo, un nuevo contrato social entre las instituciones y las personas y la comunidad

En el nivel local se encuentran un número importante de **instituciones** (colegios, consultorios, jardines infantiles, iglesias, etc.) insertas en el territorio mismo de las comunidades populares, lo que condiciona en gran medida el modo como ellas funcionan. Estas juegan un rol importante en la dinámica comunitaria en aspectos relativos a la salud, la educación, la recreación, la seguridad, la espiritualidad, etc. La fuente de tensión de estas instituciones no proviene solamente de la población vulnerable a la que atienden. Esta deriva también de la posición que ellas tienen en la estructura institucional. Su capital simbólico es muy bajo: tienen bajo prestigio social; son consideradas marginales. Generalmente poseen una infraestructura deficitaria; los salarios y el nivel de satisfacción laboral de sus miembros son bajos. Las personas que trabajan en estas instituciones se perciben abandonadas en la primera línea de contención del sufrimiento psicosocial de los sectores más pobres de la sociedad chilena.

Tomando en consideración estas dimensiones, las instituciones deben estimular y planificar la participación activa de los sujetos/actores en la definición de sus propios problemas, en el diseño de las estrategias de intervención, en la implementación, evaluación y sistematización de las mismas (reconociendo y validando el saber práctico y el capital social de los sujetos y las comunidades).

Encuadre positivo / encuadre negativo. El encuadre positivo consiste en hacer emerger en las personas, grupos y comunidades sus capacidades, competencias, habilidades, recursos, potencialidades, etc. En cambio, el encuadre negativo hace emerger en las personas, grupos y comunidades sus deficiencias, incapacidades, problemas, síntomas, dificultades, traumas, déficits, desórdenes, daños, vulnerabilidades, etc. La intervención que se practique está condicionada por el tipo de encuadre empleado por el que realiza la operación (investigador, interventor, etc.). La intención del enfoque comunitario es la adecuada articulación entre ambos tipos de encuadre, tanto en diagnósticos, evaluaciones, análisis, etc., como en las intervenciones sobre lo socio comunitario.

El modelo de intervención: proyecto socioeducativo y de fortalecimiento de redes sociales

El Plan de Dinamización Sociocomunitaria está formulado como una práctica de intervención en estrecha combinación con los otros ámbitos de intervención que componen el Plan de Rehabilitación Integral de Bajos de Mena y Polígono El Volcán II. Las intervenciones en cuanto a la gestión de obras consensuadas tiene su contraparte en la participación en la formulación y decisión de los requerimientos y proyectos de equipamiento comunitario y espacios públicos, esto es desde cómo funciona el edificio, materiales, hasta cuánto cuesta mantenerlo y cómo se usa.

La práctica de intervención se orienta además en el plano socioeducativo a promover el conocimiento comunitario en la formulación de los términos de referencia y licitación para obras comunitarias consensuadas (espacio público y transformación de edificaciones de vivienda). Promover la participación comunitaria en las etapas de ejecución de obras, en corresponsabilidad con los encargados institucionales, atendiendo a los resultados finales y a los procesos de ejecución, mitigando así sus impactos negativos. Esta práctica de intervención permite o facilita la construcción de una identidad respecto al proceso de transformación del barrio a través de las obras, tanto como el vínculo y cuidado sostenido en el tiempo de las mismas por parte de la comunidad usuaria.

⁹ Para una revisión de la institucionalidad de la modernidad a propósito del capitalismo e industrialización y las relaciones entre vida económica y política, etc. ver A. Giddens, Las consecuencias perversas de la modernidad, Alianza editorial, Madrid, 1999.

La práctica de intervención se realiza en combinación con la estrategia comunicacional de marketing barrial, acciones tendientes a la construcción de identidad y mejoramiento de la imagen del barrio en el entorno metropolitano. En cuanto a las obras, se conciben en combinación funcional con un sello educativo, ambiental y comunitario. Sello que genere orgullo en los habitantes, con arquitectura que simbolice de manera explícita un cambio de imagen, utilizando los recursos de territorialidad virtual para la articulación en redes (internet, el acceso a computación). La transformación de Bajos de Mena en un barrio amable, contempla la edificación, parque y entorno verde, centros culturales y antenas barriales multiplicadoras en el ámbito socioeducativo, fortalecimiento de redes sociales y conectividad para la ampliación de oportunidades.

7. Plan de transformación de la imagen del barrio

La realidad compleja de Bajos de Mena requiere un modelo integrado para la intervención en la Regeneración de Barrios. El Plan Integral incorpora el concepto de imagen social-urbana del sector, en la promoción de externalidades positivas que surgirán de proyectos de transformación física del sector. El Plan de transformación de la **imagen** se operacionaliza en una estrategia comunicacional que se dirige a mejorar las condiciones de integración del Polígono El Volcán II y Bajos de Mena en el sistema metropolitano.

La estrategia **comunicacional** se dirige a re-conectar el barrio a la ciudad (integración urbana). "**acercar el barrio a la ciudad y la ciudad al barrio**". El propósito es romper el umbral crítico de perpetuación del estigma del barrio y detonar la transformación de externalidades negativas en positivas. Se espera con esta estrategia lograr un mejoramiento de la imagen del barrio en el contexto urbano, una ampliación de horizontes de acción de los vecinos¹⁰, y mayor involucramiento de la comunidad en la gestión del barrio.

Estrategia Comunicacional de Marketing Barrial

La identidad colectiva constituye un poderoso aliado para la Rehabilitación de Barrios donde las socioestructuras están marcadas por la desesperanza aprendida y el correspondiente desincentivo a la participación para desarrollarlo. Trabajar hacia la consecución de una identidad de barrio significa operativamente optar por una estrategia de *marketing* barrial. El ambiente del barrio, los vecinos, las relaciones entre ellos y el tipo de comunidad existente es muy importante para generar condiciones más favorables de habitar.

Mejorar barrios significa mejorar su imagen, su identidad, lo que los distingue, por lo que se les conoce y se les identifica. Para que las transformaciones físico espaciales sean sustentables deben ir estrechamente relacionadas con transformaciones de la imagen del espacio social. Esta combinación entre obras de transformación física y social, con una estrategia de *marketing* barrial, otorga mayor sustentabilidad a las estrategias de rehabilitación y sitúa a sus habitantes en un escenario real de mejoramiento de su calidad de vida.

La estrategia comunicacional de búsqueda y promoción de la identidad del barrio o marca es el **marketing barrial**. Se orienta al significado de los principales valores del barrio a los ojos de los residentes y las personas que están trabajando sobre su futuro, para el resto de la ciudad, y para los demás residentes. En este proceso de búsqueda de identidad, las organizaciones e instituciones, los servicios y empresas del barrio son de crucial importancia. *Branding* barrial es "la búsqueda de una identidad positiva para un barrio y su comunidad".

Los objetivos de la estrategia de marketing y su articulación en combinación con los otros sub planes de Bajos de Mena corresponden a medidas de *marketing* barrial tendientes a: Promover el plan de transformación urbana y social de Bajos de Mena en el contexto metropolitano, comunal y barrial,
Promover una imagen social positiva considerando un cambio de rol de Bajos de Mena en el contexto del Área Metropolitana de Santiago,
Otorgar sustentabilidad,
Dinamizar procesos de inversión, públicas y privadas,

¹⁰ Que quiere decir mejoramiento de la autoestima y sentimiento de integración a la ciudad, superación de la desesperanza que produce un horizonte surcado por condiciones de adversidad.

Los actores considerados en esta estrategia comprometen a los habitantes del Área Metropolitana de Santiago, a las comunidades de Bajos de Mena, asociaciones o juntas de vecinos a las redes institucionales intra como extra barrial a los ejecutores de los distintos planes y proyectos.

La estrategia comunicacional de Marketing Barrial para el Sector Bajos de Mena es transversal a todas las actividades del plan, medios de implementación y métodos de trabajo.

Significado del proyecto imagen

Ante la lógica funcional del proceso de intervención física material en el medio construido según las estrategias de rehabilitación y/o reconversión (Plan de Transformación Urbana) se impone una lógica emocional, que se relaciona con los elementos de orgullo barrial, generación de una identidad del habitante con su barrio, territorio urbano y aumento de la autoestima. La estrategia de Marketing en combinación con el Plan Social de dinamización comunitaria es una herramienta para promover dicha lógica emocional de fortalecimiento de la autoestima, generación de orgullo barrial y construcción de identidad.

8. Etapamiento del plan

Las actividades son realizadas en un orden estratégico, pueden ser simultáneas, o interrelacionadas a los otros sub-planes. El hilo conductor de la estrategia de marketing barrial en este caso es el sub-plan de transformación urbana.

El cronograma de gestión de las obras refleja un proceso dinámico que tiene por objetivo consolidar los cambios y situaciones favorables para generar las dinámicas de desarrollo deseadas en el polígono y en su entorno. El proceso de reconversión es sucesivo y destinado a generar sustentabilidad a la intervención. Las etapas generan a través de las obras a implementar, viales y de espacio público, las condiciones de base mínimas para el establecimiento de equipamiento de seguridad en el sector, para luego consolidar equipamiento público y social; la vivienda y finalmente el ingreso de los actores privados con comercio y educación.

Respecto de la inclusión de lotes destinados a viviendas, estas deben contar con el barrio en etapa mínima de consolidación. Es decir, contar con los equipamientos descritos y los lotes, con excepción de comercio y educación, en pleno uso y explotación. La vivienda tiene el rol de consolidar la nueva imagen del barrio. Las viviendas pueden valorizarse en el tiempo y ser atractivas también a un estrato socioeconómico superior al hoy existente en la zona. Por lo anterior es recomendable la edificación de estas viviendas de mayores estándares de calidad en una zona donde con los atributos urbanos descritos ya constituidos, sea viable aprovechar su potencial de cambio. El potencial de la intervención mejora primero con la colonización de elementos de espacio público, seguridad y servicios, que son también los elementos que un inversionista busca para la ejecución de sus proyectos.

9. Articulación institucional multisectorial en la gestión del plan

9.1 Marco institucional

El proyecto de Recuperación Integral de Bajos Mena requiere para su implementación en una primera instancia de la concurrencia de la voluntad política de las instituciones en torno a un proyecto común de acción, o por lo menos de las directrices generales de este. La experiencia indica que la confluencia de intereses sectoriales y territoriales, vale decir, ministerio y municipio es relevante, si el proyecto considera un menú de intervenciones variadas que requieren del accionar conjunto en algunos ámbitos que les son de ingerencia.

La naturaleza propia de la intervención es fundamentalmente pública, por cuanto no existen activos inmobiliarios que pudiesen ser traspasado, tal como ocurre con el caso de Ribera Norte de Concepción o

el caso de del Puerto de Valparaíso, lo que justificó la implementación de un modelo Gerencial de carácter autónomo¹¹.

Entre las líneas programáticas cubiertas por los convenios, se señalan el tratamiento de los espacios públicos, y entre las líneas de inversión aparece el mejoramiento urbanístico para la calidad de vida de los habitantes. Todas ellas perfectamente compatibles con las actuaciones contenidas en los distintos sub-planes que compone la presente estrategia de intervención. Al margen de la problemática propia que nace la necesidad de generar un ambiente propicio de actuación entre las instituciones, el Plan debe contar con una fuerte base de sustento político, institucional y ciudadano en los ámbitos que les son de competencia de allí la importancia de instalar en la base la necesidad de acometer con iniciativas urbanas y sociales.

10. Conclusiones

El ejemplo que se expone, constituye un significativo avance en la formulación de planes de rehabilitación de Barrios en Santiago de Chile, ya que a la visión estratégica del plan maestro desde una perspectiva territorial interescalar se suma la visión estratégica de dinamización sociocomunitaria y la transformación de la imagen del barrio con herramientas que abarcan una territorialidad virtual. Los propósitos del Plan que se presenta en el ejemplo, son la reducción de tendencias de segregación socio-espacial, la transformación del espacio urbano, y la sustentabilidad de las medidas a implementar.

En este sentido, la transformación del espacio barrial incluye la perspectiva estratégica de conexión y relación del barrio a la ciudad (integración urbana). Este ejemplo se desarrolla en un escenario sociocultural, geográfico y económico de alta complejidad y cuya problemática traspasa las fronteras del barrio en cuestión. Allí radica el aporte de innovación en la transformación y gestión de la ciudad. Se trata de la planificación integrada para la regeneración de barrios, en el caso específico del barrio Bajos de Mena en Santiago de Chile.

De la combinación de los proyectos Socio educativo y Redes, se logra vincular eventos sociales necesarios de gestionar tanto al interior del barrio como fuera del barrio, entrelazados al proyecto Imagen y eventos de *marketing* de imagen social positiva del barrio. Además se logra desarrollar un proceso de formación, articulación y fortalecimiento de las redes locales tanto institucionales como sociales de carácter funcional. Las redes locales que conforman la trama social del lugar, se conforman como tales al relacionar territorialmente actividades, usos y comunidades. Así se logra articulación y fortalecimiento de redes con contenidos de proyectos concretos y se puede capitalizar iniciativas (Ej: Proyecto Parque La Cañamera, asociado a la articulación en red de los Clubes Deportivos de Bajos de Mena y su vinculación con Clubes comunales; o bien, Proyecto Centro Social Multifuncional – Biblioteca en relación a la articulación de redes vecinales a través del proyecto “Antenas educativas barriales”).

El proyecto imagen opera transversalmente en el plan. Se ocupa de la promoción y difusión de la propuesta de transformación urbana y social, de Bajos de Mena, incluido el polígono La Cañamera, cuyos contenidos están asociados al desarrollo urbano y socio comunitario de dicho espacio considerando el ámbito del deporte como el ámbito de fortalecimiento de redes sociales a través del Agora. Un ejemplo de promoción de imagen, respecto a los contenidos de difusión en los medios son los formatos gráficos de los proyectos de transformación urbana con foco en aquellos espacios que requieren generar procesos identitarios.

Una primera constatación que se hace de los modelos de intervención para rehabilitación integral, es la **permanencia de la implementación**, que en muchos casos supera los tiempos de administración en los distintos subniveles territoriales, de allí que sea necesario gestar una entidad ejecutora de carácter

¹¹ En este contexto, la figura institucional puede quedar radicada en un convenio de programación en la medida que se cumplen algunos de los principios señalados en los FUNDAMENTOS DE CONVENIOS DE PROGRAMACIÓN PARA UNA INVERSIÓN URBANA INTEGRADA, entre los componentes que se señalan en el modelo operativo se encuentra la integración urbana, la cohesión social.

independiente, al alero de un marco presupuestario fijado con antelación y una programación detallada de la implementación pudiendo externalizar parte de las funciones o subgerencias.

Un aspecto central de este enfoque es la **transformación de la imagen del barrio**, lo que significa reconocer el recurso y el impacto que tiene la relación y conexión del barrio con la territorialidad virtual que otorgan los medios, en la definición de los objetivos de proyectos a implementar dentro del plan y que se operacionaliza concretamente en una estrategia de *marketing* barrial.

Esta perspectiva estratégica constituye un poderoso componente para romper el umbral crítico de perpetuación de las condiciones de calidad de vida del barrio y arrancar hacia una situación de transformación de externalidades negativas en positivas. Un aspecto de relevancia en este ejemplo es la necesidad de considerar permanentemente los hechos de realidad y las circunstancias en las que se formula el plan.

En este ejemplo, la regeneración del barrio emerge como un detonante de un proceso real de desarrollo sustentable del barrio. Ante la lógica funcional del proceso de intervención física material en el medio construido según las estrategias de rehabilitación y/o reconversión (Plan de Transformación Urbana) se impone una lógica emocional, que se relaciona con los elementos de orgullo barrial, generación de una identidad del habitante con su barrio, territorio urbano y aumento de la autoestima. La estrategia de Marketing en combinación con el Plan Social de dinamización comunitaria es una herramienta para promover dicha lógica emocional de fortalecimiento de la autoestima, generación de orgullo barrial y construcción de identidad.

11. Glosario

Borde de Mitigación: Área urbana proyectada para disminuir un efecto no deseado respecto de otra.

Borde de Contacto: Área urbana proyectada para contener actividades específicas respecto de otra a la que está vinculada

Borde de Transición: Área urbana proyectada para contener actividades específicas y complementarias respecto de otra a la que está vinculada.

Grado de Legibilidad: grado de facilidad con el que los componentes urbanos vacío/lleño y/o público/privado son claramente percibidos como un sistema integrado y coherente. Si los componentes de la unidad barrial permiten una lectura clara de bordes, centro y conexiones.

Grado de Accesibilidad: definido por el grado de facilidad con el que los componentes urbanos vacío/lleño y/o público/privado facilitan o favorecen el acceso a diferentes puntos interiores o exteriores y cuya red es claramente percibida como un sistema integrado y coherente. Si los componentes de la unidad barrial favorecen el acceso a esta y al resto de las unidades o de su entorno.

Grado de Integración: definido por el grado de facilidad con el que los componentes urbanos vacío/lleño y/o público/privado son claramente percibidos como parte de un sistema mayor integrado y coherente. O el grado de integración de la villa o unidad barrial a su entorno.

Apertura de contacto entre unidades barriales: Intervención urbana orientada a generar espacios comunes entre una unidad barrial y otra, facilitando la legibilidad, accesibilidad e integración urbana.

Escala Barrial: es la proporción percibida como apropiada entre componentes urbanos vacío/lleño y/o público/privado que integran una unidad barrial, villa o barrio.

Escala Inter-barrial: es la proporción percibida como apropiada entre componentes urbanos vacío/lleño y/o público/privado que integran más de una o varias unidades barriales, villas o barrios.

Escala de uso: Corresponde a la percepción de la proporción adecuada de área urbana destinada a soportar alguna actividad, evitando la entrega de espacios sin control social .

Centralidades: Considera el grado de atracción de nodos de equipamiento, la escala de uso a abordar la complementariedad de actividades de cada unidad barrial.

Nivel Macro urbano: Nivel de intervención que considera la totalidad del territorio del Sector Bajos de Mena, confinado entre los límites de la Av. Santa Rosa, Av. Eyzaguirre y la nueva Ruta – Acceso Sur.

Nivel Meso urbano: Nivel de intervención que considera el área definida por la calle El Sauce, Av. Sargento Menadier, Av. Juanita y Calle Estación El Canelo. Lo cual incluye el sector de la Cañamera y los polígonos residenciales del Volcán II y III.

Nivel Polígono: Nivel de intervención que considera el área definida por la calle La Lechería, I prolongación de 9 de agosto (Pasaje Estación Melocotón- Coronel) por el poniente, Av. Juanita por el oriente y Avenida Estación El Canelo por el sur, que corresponde al área del polígono residencial del Volcán I en demolición.

Trama: Estructura de redes jerarquizada y estructuradora de un conjunto habitacional o sector residencial: Se concibe en forma continua, identificando “Umbrales” por sus relaciones funcionales (puntos de accesos, disposición de paraderos de locomoción colectiva, de taxis colectivos, existencia de comercio diario menor) y por sus relaciones espaciales/ formales (manejo de perfiles viales, alturas de edificación y constructibilidad)

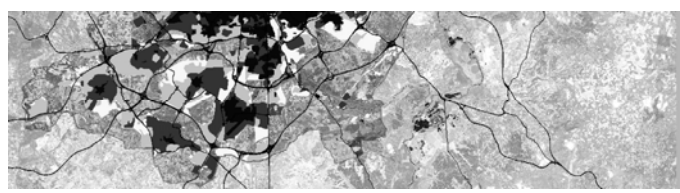
Bibliografía

Bodenschatz H. & U. Laible (eds.) Großstädte von Morgen. Internationale Strategien des Stadtumbaus. Berlin.

Dol et al. (2007):The IMAGE Project - new tools for neighbourhood regeneration. INTERREG IIIB Community Initiative of the European Regional Development Fund. Delft

Eckart F. & P. Kreisl (eds.)(2004) The European City in Transition. Band 3: City images and urban Regeneration. Frankfurt a. M.

www.invi.uchile.cl Glosario del hábitat residencial Instituto de la Vivienda Universidad de Chile, vista el 13.03.09



SCTV

BARCELONA 2009