

XXXIV Encuentro Arquisur.
XIX Congreso: “CIUDADES VULNERABLES. Proyecto o incertidumbre”

La Plata 16, 17 y 18 de septiembre.
Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Universidad Nacional de La Plata

EJE: Investigación
Área 4 – CIUDAD, TERRITORIO Y PAISAJE. GESTIÓN

**EXTERNALIDADES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO:
RENOVACIÓN, REHABILITACIÓN Y TRANSFORMACIÓN.
BUSQUEDA DE NUEVAS ESTRATEGIAS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA
IMPLANTACIÓN**

Gonzalo H. Arze A. ⁽¹⁾;
Hernán A. Elgueta S. ⁽²⁾;
María Eugenia Pallares T. ⁽³⁾

Depto. de Urbanismo y Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Santiago, Chile, CP 8331051, 56-2-29783087 – 3004

⁽¹⁾ garze@uchilefau.cl; ⁽²⁾ helgueta@uchile.cl; ⁽³⁾ mpallare@uchilefau.cl

**PALABRAS CLAVE: RENOVACION URBANA, VALOR DEL SUELO,
DESARROLLO URBANO**

Introducción

Una preocupación generalizada a la hora de formular y proponer nuevas estrategias sostenibles para las ciudades de América Latina, es cómo enfrentar los procesos de renovación, rehabilitación y transformación de las áreas centrales y su articulación con el resto de la estructura urbana. Este interés no surge sólo en aquellas ciudades con centros históricos de especial notoriedad, sino también en otros casos en que los barrios centrales y pericentrales deteriorados y subutilizados no aportan todo su potencial a la economía y el desarrollo de la ciudad.

Las transformaciones físico-espaciales-sociales que se producen en la ciudad generan renovación, rehabilitación y transformación urbana, sin embargo, hay sectores que no asumen este fenómeno generando deterioro y zonas “negras”, las que suelen promover la delincuencia, inseguridad, éxodo de habitantes, etc. (Carrión, 2005; Luque y Smith, 2007, entre otros).

La inclusión de grandes áreas periféricas en el espacio urbano y la constitución de nuevos polos de atracción disminuyeron la importancia de las áreas centrales tradicionales. Los sectores de altos ingresos abandonaron los barrios centrales en la medida en que las viviendas tradicionales ya no correspondían a sus estilos de vida, y muchas actividades productivas, comerciales y de servicios emigraron de estas zonas hacia otras áreas de la ciudad más adecuadas a sus nuevos requerimientos funcionales y tecnológicos (Jordan y Simioni, 2003). Con ello, los edificios de los centros urbanos se fueron transformando en viviendas para sectores de menores ingresos y en sedes para actividades económicas menos dinámicas. La prolongada ausencia de inversiones públicas y privadas acentuó las carencias en infraestructura, paralelamente el deterioro y abandono de los espacios de uso colectivo y privado, lo

que a su vez contribuyó a disminuir los valores inmobiliarios y aumentar la pobreza, el hacinamiento y la inseguridad en estas áreas centrales.

Asociado a ello, gran parte de las transformaciones experimentadas en las últimas décadas, están en estrecha relación con aquellas estrategias sustentadas sobre el capital financiero que pretenden recuperar con mayor velocidad el retorno de los negocios inmobiliarios (Pereira e Hidalgo, 2008).

En este contexto, esta ponencia se concentra en establecer ciertos lineamientos estratégicos respecto de la visualización de configuraciones tipológicas en ciertos sectores o áreas de la ciudad que cuentan con las mismas condiciones y variables para producir renovación urbana. Al mismo tiempo, la revisión de algunos casos nos permitirá entender las diferentes dinámicas constitutivas.

Por lo tanto, analizar los casos expuestos en relación a las configuraciones urbanas tipológicas nos permite comprender los movimientos y transformaciones que se generan, buscando visualizar ciertos efectos positivos como negativos de modo de establecer estrategias que podrían promover acciones en áreas donde aún no se produce la transformación urbana.

El proceso de consolidación de la estructura urbana central.

Las ciudades latinoamericanas hace algunos años experimentan diversos procesos de repoblamiento de sus zonas centrales y pericentrales, implementando en muchos casos, planes de renovación urbana desde las entidades de administración para éstas áreas (Rojas, 2004; Schlack y Turnbull, 2011). Esta condición generalmente va acompañada con el aumento sustancial de capital inmobiliario invertido en el centro.

La configuración en torno a sus dimensiones superficiales, características formales, estructurales, entre otros, varían sustancialmente según pertenezcan a grandes áreas metropolitanas, núcleos urbanos intermedios o capitales de provincia, en función directa al grado de desarrollo o marginalidad económica de las regiones en que se ubiquen (Campesino, 1984).

Sin embargo, podemos plantear un patrón común que se presenta en la mayor parte de las ciudades latinoamericanas, esto es: deterioro, degradación física, humana, funcional y medioambiental.

Es evidente la presencia de un valor importante en cuanto al patrimonio urbano y arquitectónico acumulado durante siglos, concentrado principalmente en los cascos históricos de las ciudades. Estas áreas han sido primordialmente protegidas mediante una serie de normativas de carácter patrimonial, que buscan salvaguardar valores históricos y de memoria colectiva inactivos a los bienes culturales que alojan los centros (Valencia, 2010). De esta manera, es posible visualizar que el problema también vaya en relación con el sentimiento de arraigo y pertenencia a un lugar más que con la razón en el entendido que salvaguardar el patrimonio en la medida en que pueda constituirse como un elemento de uso efectivo, de lo contrario, ocurre lo que evidenciamos actualmente en la estructura urbana, esto es, centros llenos de edificaciones monumentales.

Así, es importante entender que se debe cuidar y preservar lo que “sirve y tiene un real valor” en función de su verdadero significado. Ahora bien, la cuestión “patrimonio” es compleja, es evidente que se trata de un testimonio de una época dada, pero no por cumplir esta condición debería preservarse aun cuando no cumpla con ser un aporte funcional a la ciudad.

A su vez, estas áreas en cuestión se caracterizan por ser objeto de múltiples presiones de carácter económica, social y cultural. Los centros urbanos históricos en la actualidad representan una zona con gran importancia social, simbólica y funcional para las sociedades latinoamericanas. Concentran gran parte del equipamiento cívico, cultural y de servicios de escala metropolitana y regional. Tal condición es representada por una alta población flotante muy superior a la residente (muy característica de los centros históricos de las principales ciudades latinoamericanas). Por supuesto que esta situación confluye en diversos intereses sobre el suelo urbano, la participación es incidente desde el gobierno local, los inversionistas inmobiliarios, los comerciantes formales e informales, entre otros.

La experiencia latinoamericana muestra que los planes de renovación urbana son como consecuencias principales de la pérdida sustancial de población en la zona intervenida, rehabilitación de inmuebles de uso residencial para uso comercial y cambios socioeconómicos y demográficos en la composición familiar de los nuevos habitantes: elementos que en su integralidad y relación hablan de procesos de gentrificación (Sandroni, 2006; Carrión, 2010, Contreras, 2011).

Asimismo, al igual que en muchas ciudades latinoamericanas, Santiago de Chile no queda ajeno a esta transformación del centro histórico detectando la necesidad de estrategias de densificación como plan de mejoramiento, promoviendo la inversión inmobiliaria como proceso para revertir el deterioro y abandono que se produjo en los años 70 y 80 (Ducci, 2000). Así, este caso se convierte en un referente a la hora de detectar las condiciones y variables que intervienen dentro de este proceso.

Áreas centrales que encuentran atractivos: Caso Santiago de Chile.

En Santiago de Chile, desde la segunda mitad del siglo XX, el centro y pericentro fue afectado por un desgaste y posterior abandono de un número importante de edificaciones, consecuencia del aumento en las preferencias de grupos de población de mayores ingresos para habitar la periferia. La decadencia de las actividades económicas y el deterioro de los activos inmobiliarios localizados en el centro (Rojas, 2004), provocaron pérdida de habitabilidad debido al deterioro de elementos físicos que sirven de soporte y también, al proceso urbano desarticulado del medio ambiente construido.

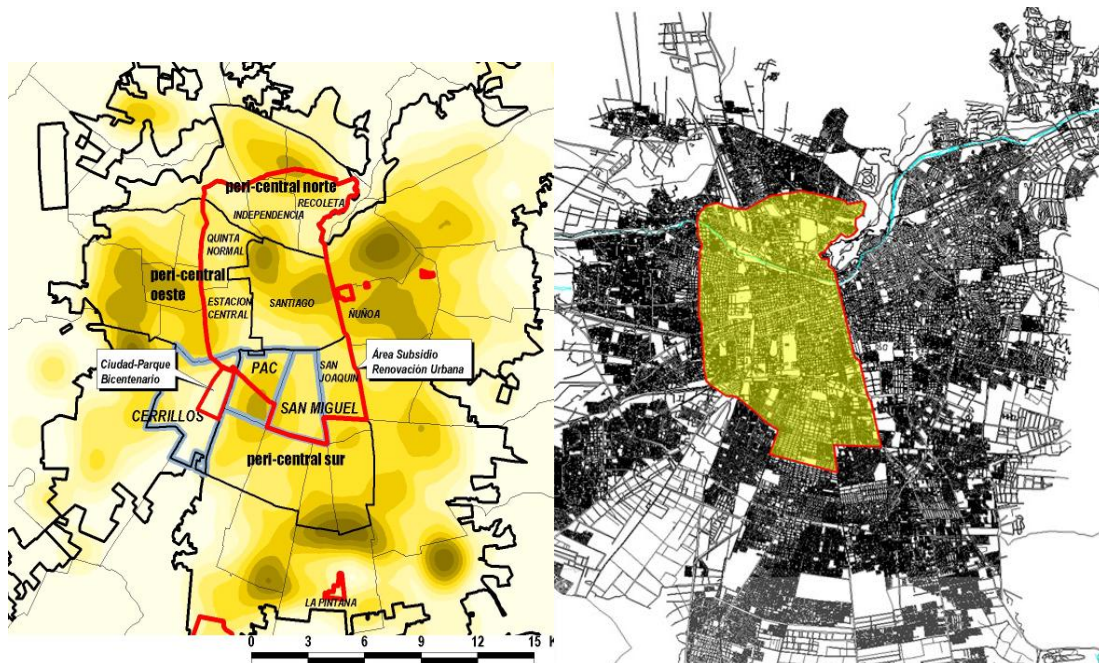
La distinción entre un centro histórico y centro urbano, que se produce gracias a la pérdida de las funciones de centralidad del área matriz en beneficio del nacimiento de una nueva, conduce a dos posibilidades: la primera como una centralidad compartida, donde la histórica mantiene algunas funciones que le dan vida y otras que se desplazan para conformar una nueva; y la segunda, conduce a la pérdida total de las funciones de centralidad que puede conducir a la disolución o, en el mejor de los casos, a su conversión en un barrio histórico que carece de centralidad urbana (Carrión, 2010).

El desplazamiento de las funciones urbanas a otras zonas promueve el reconocimiento de ciertas condiciones históricas del área fundacional de la ciudad. Entonces, la pérdida de funciones urbanas es uno de los factores que comienza a estructurar el deterioro de estos sectores, donde la tugurización, estigmatización o tipificación negativa de estos va restándole relevancia funcional dentro del espacio urbano. (Sandroni, 2006; Carrión, 2010; Contreras, 2011). Así, los planes de renovación urbana vendrían a intentar revalorizar estas áreas.

En definitiva, los principales detonadores para generar procesos de gentrificación recaen fundamentalmente en los siguientes aspectos: expulsión de residentes de menores ingresos; alza del precio del suelo; transformación del uso del suelo y finalmente,

transformación del paisaje urbano, todos ellos encargados de propiciar nuevas transformaciones de las estructuras en los centros urbanos.

Para el caso del área metropolitana de Santiago, el crecimiento poblacional por comuna desde 2002 a 2012, los datos censales evidencian un crecimiento sostenido de las comunas ubicadas en la zona radial y extra radial de Santiago metropolitano y, a su vez, una marcada tendencia a la gentrificación del área central de la ciudad. Sin dudas, se podría afirmar que durante la primera década del siglo XXI, Santiago, consolidó su forma de crecimiento expansivo de carácter horizontal.



Fuente: Destrucción Creativa Y Explotación De Brecha De Renta: Discutiendo La Renovación Urbana Del Peri-Centro Sur Poniente De Santiago De Chile Entre 1990 Y 2005. E. López.

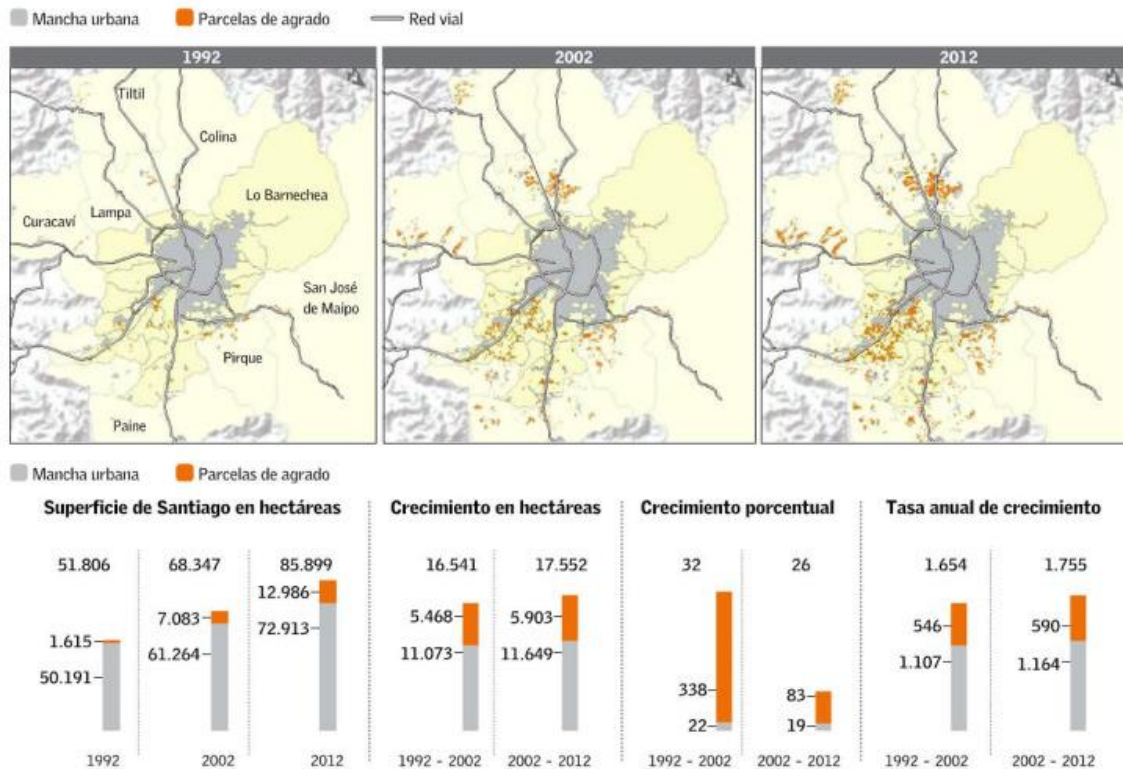
Así, es posible detectar las condiciones necesarias para establecer una doble lectura: por una parte, la fuerte constitución de extensión horizontal en la estructura de la ciudad a través de la construcción en altura tanto en el centro urbano como también en el pericentro e incluso entorno a los subcentros que se han ido configurando en ciertas comunas de la periferia (López, 2005; Carrasco, 2007), y por otra parte, siendo un fenómeno simultáneo, el proceso de densificación que en muchos casos, no responde a los criterios mínimos para establecer por ejemplo, espacios públicos y equipamientos.

La movilidad poblacional y de vivienda en las zonas centrales se explica principalmente por el deterioro físico y en algunos casos por la desarticulación de la estructura social, producto de las dinámicas del sector inmobiliario, así como también de la expansión del sector terciario y los cambios de uso de suelo para actividades más rentables. Estas áreas se convierten en oportunidades de desarrollo donde las fortalezas del contexto inmediato permiten valorar las condiciones del área.

Además, existe una gran cantidad de infraestructura, equipamiento y servicios que se mantienen relativamente ociosos o subutilizados, pues son ocupados de manera diversa por una gran cantidad de población flotante.

En esta dirección, los planes y proyectos de regeneración y desarrollo de zonas centrales deterioradas con una visión más integradora de proyecto urbano resulta

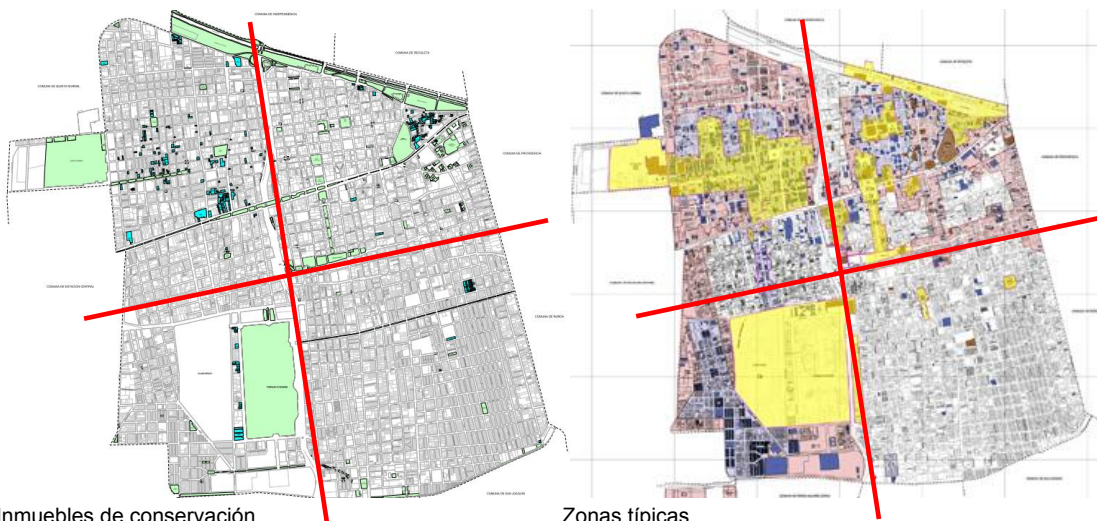
incipiente, ya que continúan operando los viejos planes y prácticas orientadas al mantenimiento y mejora de las fachadas en los edificios, espacios públicos pequeños, jardineras, entre otros.



Fuente: Diario el Mercurio Instituto de estudios territoriales UC

Caso de estudio: Comuna de Santiago, Chile.

Santiago se encuentra completamente inmerso dentro de la zona de renovación urbana, sin embargo, podemos observar que su desarrollo ha tenido un comportamiento sectorizado y de forma muy concentrada.



Inmuebles de conservación
Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago, 2015

Zonas típicas

Se puede identificar cuatro áreas diferenciadas, la primera, de mayor impacto, es el sector fundacional caracterizado por una estructura compacta y que presenta una condición consolidada, la segunda corresponde a la zona de mayor interés patrimonial, la que se caracteriza por poseer una estructura urbana histórica, además de edificaciones correspondientes a diferentes momentos históricos, la tercera, donde se encuentra la mayor superficie de área verde y esparcimiento y la última, el sector de gran extensión, poca densificación y con un alto grado de deterioro. Por lo tanto, cada área tiene un carácter y una identidad urbana particular, siendo esta última, de gran interés y asimismo, una oportunidad de desarrollo.

Particularmente, ésta última área se caracteriza por contener algunos desarrollos actuales de edificación en altura aislada, con tipología de solución horizontal en torre que en su mayoría, dista de criterios de sostenibilidad y habitabilidad. Al mismo tiempo, encontramos en este sector algunas experiencias tipológicas de diseño que se han manifestado durante la segunda mitad del siglo XX y han generado soluciones de menor escala, introduciendo parámetros de sostenibilidad y seguridad, permitiendo una interacción y diálogo con la ciudad más próxima, además generan espacios más contenidos y protegidos.



Vista aérea zonas de desarrollo comuna Santiago
Elaboración Propia



Identificación de tipologías
Elaboración Propia

Las tipologías identificadas corresponden a una edificación que comprende 4 a 9 pisos de altura con uno o más espacios interiores o contenidos, los que pueden corresponder a zonas de estacionamiento o áreas verdes de recreación.

La característica principal del caso 1 radica en el trabajo de módulo de manzana regular (tradicional), con un entorno perimetral continuo y un espacio central que originalmente cumplía un rol público y privado a la vez y posteriormente se fue cerrando atendiendo a condiciones de seguridad. El caso 2, se emplaza sobre la base de la sumatoria de dos manzanas con accesos principalmente en dos frentes. La fachada se constituye de forma similar al caso 1, de forma continua, y presenta baja altura en la edificación dialogando con el entorno inmediato. El espacio interior del bloque propone espacio público y equipamiento simultáneamente para la comunidad.

El caso 3 es una ampliación-sumatoria de varios módulos que constituye una macromanzana con espacio público y estacionamientos interiores. También presenta fachada continua perimetral y acceso controlado. El caso 4 también considera el módulo de la manzana, pero a diferencia del caso 1, el equipamiento recreativo lo plantea en la terraza y propone estacionamientos en superficie. Esta tipología no

expresa relación con el entorno inmediato producto de la altura con la cual se emplaza.



Caso 1



Caso 2



Caso 3



Caso 4



Caso 5



Caso 6



Caso 7

El caso 5 propone una continuidad tipológica lineal sin desconocer el espacio público. Las aberturas que se generan entre bloques permiten una mejor relación con el entorno inmediato. Contiene un espacio interior en el bloque más reducido que en los casos anteriores, y representa una condición privada de la comunidad. Durante un periodo muy prolongado, la tipología correspondiente al caso 6 ha sido muy utilizada principalmente para desarrollar proyectos de vivienda de interés social. La fachada que presenta hacia la calle es continua, sin embargo, prima la horizontalidad del bloque, con una crujía muy reducida y espacios intersticiales de circulación. La centralidad que presenta este caso alberga estacionamientos y espacio de uso público.

Finalmente, el caso 7 representa un esfuerzo importante por priorizar el espacio público por sobre la condición edificatoria de bloque. Posiblemente, este caso ha sido una de las tipologías con mejores condiciones de habitabilidad en relación al espacio

público. Despliega un juego de bloques que responde a criterios de asoleamiento y ventilación más prolijos que en los casos previamente analizados.

Si bien, los casos analizados evidencian un esfuerzo de búsqueda y proposición de configuraciones de edificación en un entorno urbano, manteniendo conceptos que han sido admitidos durante gran parte del siglo XX, y que probablemente hoy son muy cuestionados. Sin embargo, el gran desafío actual y futuro, es poder entender cuáles fueron sus principales aportes en cuanto a la configuración y aproximaciones sostenibles para su implantación.

Nuevas estrategias de sostenibilidad para la implantación.

Se reconocen a lo menos cinco nuevas tendencias constitutivas de esta nueva fase modernizadora: nuevas estructuras productivas y nuevas dinámicas urbanas; desregulación, mercados de trabajo y desigualdad social; negocios inmobiliarios y nuevos criterios urbanísticos; explosión de movilidad en la nueva morfología urbana; y uniformización del paisaje urbano (De Mattos, 2006).

Estas tendencias en la reestructuración urbana son referencias en las formas actuales de producción inmobiliaria (Hidalgo, 2010), por lo tanto existen variables que inciden en la transformación de la ciudad asociadas al desarrollo inmobiliario.

Sin embargo, existen áreas que no han generado esta condición producto de variables económico-socioespaciales que inciden en la producción y consolidación, promoviendo la configuración de ciertos sectores de la comuna y la no-configuración y estancamiento en otros.

En este contexto, emergen planteamientos que posibilitan la configuración de sectores deteriorados en la ciudad con una visión de “proyecto urbano” por sobre el “objeto arquitectónico”. Una línea de investigación está sustentada en el concepto de “eco-barrio”, considerando la compacidad, complejidad, eficiencia y estabilidad social (Rueda, 2004) como los pilares que lo sustentan. Nos parece interesante en este sentido, reflexionar sobre las dimensiones de sostenibilidad urbana que propone el Plan especial de indicadores de sostenibilidad ambiental de la actividad urbanística de Sevilla, sustentadas en la morfología urbana; espacio público y movilidad; complejidad; metabolismo urbano; biodiversidad y cohesión social. Todas ellas apuntan a establecer los criterios que permiten tomar decisiones en los procesos de planificación urbana y diseño urbano sostenible.

Adicionalmente a lo planteado, consideramos sugerente complementar algunos criterios que sobresalen del análisis previamente realizado y que para una atención a criterios de sostenibilidad, es necesario conjugar el valor económico privado con el valor económico público, ambos ganadores, pero además, donde el proyecto arquitectónico no pierda la escala por sobre el proyecto urbano. Por otro lado, existe una necesidad de poder establecer las condiciones necesarias para una mejor relación de accesibilidad, rompiendo la condición (hasta ahora no resuelta y muy cuestionada) del espacio público y el espacio privado.

En este sentido, es primordial reflexionar sobre las experiencias anteriores considerando los criterios con las que fueron intervenidas, pero que con el paso del tiempo se han ido modificando. Esto requiere, optimizar la situación actual, incluyendo estrategias ya establecidas concordantes con la realidad contemporánea.

Desafíos en la configuración de áreas centrales.

En Latinoamérica se está produciendo un proceso de renovación urbana por reconfiguración en los centros urbanos. La expulsión de actividades productivas y

conjuntamente de residentes fagocita una relocalización y ocupación de nuevas condiciones de habitabilidad.

Ahora bien, frente a un proceso de renovación urbana, las políticas que tienden a una rehabilitación a través de proyectos urbanos, considerando el todo antes que las partes, aparece como el mecanismo de actuación más coherente opuesto a la desarticulación o ruptura de la estructura urbana. En esta dirección, el objetivo debe encaminarse a la recuperación integral de usos, ambientes y grupos sociales, para devolverle a los centros urbanos históricos, su valor de utilidad pública y emblemática y no solamente vista desde una apreciación de consumo privado.

Para el caso del centro de Santiago, se evidencia un elevado movimiento residencial, no por el retorno de élites suburbanas, sino más bien por el arribo de clases medias con movilidad social en “ascenso”, que a su vez representan nuevas estructuras familiares diversificadas (Contreras, 2010).

Por otra parte, queda pendiente revisar si el subsidio de renovación urbana o el subsidio de rehabilitación patrimonial son mecanismos de apoyo suficientes al acceso a la vivienda. Es necesario adecuarlos o modificarlos a las exigencias que impone hoy el mercado de la vivienda central y la demanda residencial que opta por la centralidad y que incentiva la tesis del regreso a la ciudad construida (Carrión, 2000).

Se convierte en un mosaico social por cuanto convergen en él habitante de ingresos medios, en menor medida de ingresos altos, pero también móviles de bajos ingresos que se invisibilizan como actores sociales relevantes de cambio.

Sin embargo, a pesar de los planes de desarrollo, aún quedan sectores dentro de las áreas centrales que no han logrado la transformación esperada, entonces surge los cuestionamientos siguientes: ¿Cuáles podría ser aquellos factores que han detenido la inversión o que han imposibilitado la configuración de la renovación en áreas centrales produciendo resistencia al cambio?; ¿existen variables que no han sido consideradas dentro de este proceso y que podrían ser excluidas a las expuestas en esa investigación? O finalmente, ¿conocer las variables que inciden en la no-configuración nos podrán determinar las acciones puntuales que se requieren para consolidar el proceso de renovación urbana?.

Por lo tanto, el análisis se debe centrar en aquellos aspectos que producen resistencia al cambio y consolidación del proceso de renovación. De esta manera, es preciso comprender las variabilidades que se producen en cada área, resguardando la especificidad e identidad de cada una de las variables incorporadas en dicho proceso. Finalmente, pareciera ser que no existe una condición estándar que garantice que una determinada área sea susceptible de renovación.

Bibliografía.

Borsdorf, A.; & Hidalgo, R. (2012). *Revitalization and tugurization in the historical centre of Santiago de Chile*. Cities.

Borsdorf, Axel. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. EURE (Santiago), 29 (86), 37-49. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600002&lng=es&tlng=es

Campesino, A. (1984). Los Centros históricos: análisis de su problemática. Norba. Revista de geografía, ISSN 0213-3709, N° 5, 1984, págs. 51-62

Carrión, F. (2010). El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. Quito, Ministerio de Cultura.

Carrion, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. EURE, Vol. 31, N° 93, pp. 89-100

Carrión, F. (2000). Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos. Serie Medio Ambiente y Desarrollo N°29, CEPAL.

Cattaneo, R. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile. ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? EURE, Vol. 37, N° 112, pp. 5-22.

Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. EURE, 37 (112), 89-113.

Contreras, Y. (2010). Santiago centro: ¿puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria? Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. XIV, Núm 331.

De Mattos, C. (2006): "Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina. Cinco tendencias constitutivas". En: Geraiges, A., Arroyo, M., y Silveira, M. (2006): América Latina: cidade, campo e turismo. Sao Paulo, CLACSO.

Ducci, María Elena. (2000). Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. EURE (Santiago), 26 (79), 5-24.
http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-7161200007900001&lng=es&tlng=es

Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. Scripta Nova, XIV (331).

Jordán, R. y Simioni, D. (Comp.) (2003). Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe. CEPAL, Santiago de Chile.

López, E. (2005). Impacto del Crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales. Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. IX, Núm 194.

Luque, E. y Smith, H. (2007). Novedades y retos en la gestión de centros históricos de Europa, Latinoamérica y el Caribe (1980-2005). Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XI, núm. 248

Pereira, P. e Hidalgo, R. (2008). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana. In PEREIRA, P. & HIDALGO, R. (eds.). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Sao Paulo, Santiago de Chile: Geolibros 11, p. 7-20.

Rojas, E. (2004). Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Washigton, D. C. 20577.

Rueda, S. (2004). Barcelona, ciudad mediterránea, compacta y compleja. Una visión de futuro más sostenible, Ed. Ayuntamiento de Barcelona, España.

Sandroni, P. (2006). Renovación urbana y gentrificación: evaluación de algunos impactos demográficos, sociales y económicos de la operación urbana Faría Lima en la ciudad de San Pablo. Revista Medio Ambiente y Urbanización, 65, (1), pp.109-110.

Schlak, E.; Turnbuall, N. (2011). La colonización de los barrios céntricos por artistas. Revista 180.

Valencia, M. (2010). Deterioro en el tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000. Revista Diseño Urbano y Paisaje, Universidad Central de Chile.

Valenzuela, M. (2003). Programa de repoblamiento comuna de Santiago: Un programa de gestión urbana. Urbano, 2003, Vol. 6, N° 8, p. 53-61.