

- ▲ **Palabras clave/** Arquitectura, edificación, densidad, barrios.
- ▲ **Keywords/** Architecture, building, density, quarters.
- ▲ **Recepción/** 2 junio 2014
- ▲ **Aceptación/** 19 julio 2014

## Edificio residencial: un Gigante Egoísta.

Residential building: A Selfish Giant.

### Mg. Nicole Pumarino O.

Arquitecta, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Académica del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

nicolepumarino@gmail.com

**RESUMEN/** Una de las formas de crecimiento urbano de la ciudad de Santiago ha sido la construcción de vivienda en altura en áreas centrales, originalmente de baja altura y densidad. Este proceso de renovación urbana ha generado cambios espaciales en barrios tradicionales y, sobre todo, en la relación entre espacio público y privado, pudiendo tener repercusiones en las dinámicas de sus habitantes. El artículo explora las nuevas formas de verticalización, centrándose en la manera en que se configuran los espacios privados que se encuentran en directa relación, visual, espacial o funcional, con el espacio público. Se plantea la idea que el edificio de vivienda que se inserta en estos barrios, se personifica como el gigante egoísta. Gigante debido a su tamaño, y con eso se destaca la presencia que adquiere en el barrio; y egoísta debido al tipo de relaciones que se establece entre este espacio privado y el público. **ABSTRACT/** Some urban growth in the city of Santiago is explained by the construction of high rise homes in downtown areas originally with low rise and density. This urban renovation process has resulted in spatial shifts in traditional quarters and, particularly, in the relationship between public and private spaces, with potential impacts on the dynamics of the population. The article explores the new forms of verticality, focusing on how the private spaces that have a direct visual, spatial or functional relationship with the public space are arranged. The idea is suggested that a housing building that is constructed in these quarters is characterized as the selfish giant. It is a giant due to its size, imposing its presence over the quarter; and selfish due to the type of relationship that it establishes between private space and public spaces.

**INTRODUCCIÓN.** La intensificación del desarrollo urbano en la ciudad de Santiago ha considerado un proceso de renovación dentro de la ciudad que se ha manifestado a través de la densificación de áreas centrales. Una de las expresiones del proceso de densificación ha sido la construcción de vivienda en altura en áreas residenciales, originalmente de baja altura y densidad. El proceso ha estado influenciado por un cambio de enfoque en la planificación urbana que se ha evidenciado en la disminución de las regulaciones centrales, mayor libertad de la acción privada y la consolidación del mercado como mecanismo de reproducción de la ciudad (De Mattos, 2008).

El desarrollo de la vivienda en altura ha sido impulsado por dos dinámicas que actúan sobre el territorio: en primer lugar lo permisivos que han sido los Planes Reguladores Comunales con el objetivo de ser más atractivos a la inversión (Contrucci, 2011); y, en segundo lugar, el Subsidio de Renovación Urbana que ha impulsado la

demanda por vivir en el área central de Santiago. A pesar de que ambas dinámicas actúan en un extenso territorio de la ciudad, el desarrollo se ha concentrado en aquellas zonas con características urbanas favorables: centralidad, buena accesibilidad, cercanía a equipamientos y servicios, fuerte carácter residencial y una serie de cualidades espaciales que determinan la calidad del espacio público del barrio. Estas características funcionan como “atractores” de proyectos de inversión para los desarrolladores inmobiliarios, concentrando la construcción en altura en algunas áreas. Una de las consecuencias de este proceso ha sido la reconfiguración morfológica entre el espacio público y el espacio privado de muchos barrios residenciales tradicionales. La llegada de los edificios no ha pasado inadvertida para los vecinos que, en muchos casos, ven amenazada su calidad de vida con la aparición de “monstruosas torres que han alterado gravemente el entorno y sobre todo la paz del lugar”<sup>1</sup>. Los moradores se organizan en agrupaciones vecinales que se resisten a la verticalización, logrando incluso la transformación o congelamiento de los Planes Reguladores.

El proceso de renovación con edificios residenciales, a simple vista, puede ser comprendido como homogéneo, ya que las características físicas de los edificios aparentan ser un mismo producto que se replica indiferente a su entorno. Constituyen condominios verticales cerrados, con una altura que supera la morfología existente, destacándose desde varios puntos del barrio y reconfigurando el perfil de la calle. En su interior, suelen ofrecer una gran cantidad de servicios y programas comunitarios para uso exclusivo de sus residentes. Se entiende el ámbito público como un lugar conformado por espacio público y todas aquellas áreas de dominio privado que se encuentran en relación visual, espacial o funcional con él, conformando las llamadas zonas híbridas (Karszenberg y Laven, 2012), las cuales sustentan la idea de que la forma en que se transforma el espacio privado tiene relevancia sobre el barrio. La reconfiguración morfológica que ocurre, tiene repercusiones que van más allá de los cambios producidos en el paisaje urbano: las transformaciones espaciales inciden directamente sobre la dinámica y funcionamiento barrial a través de su forma

<sup>1</sup> Agrupación Barrial Guillermo Franke [http:// guillermofranke.blogspot.com/](http://guillermofranke.blogspot.com/)

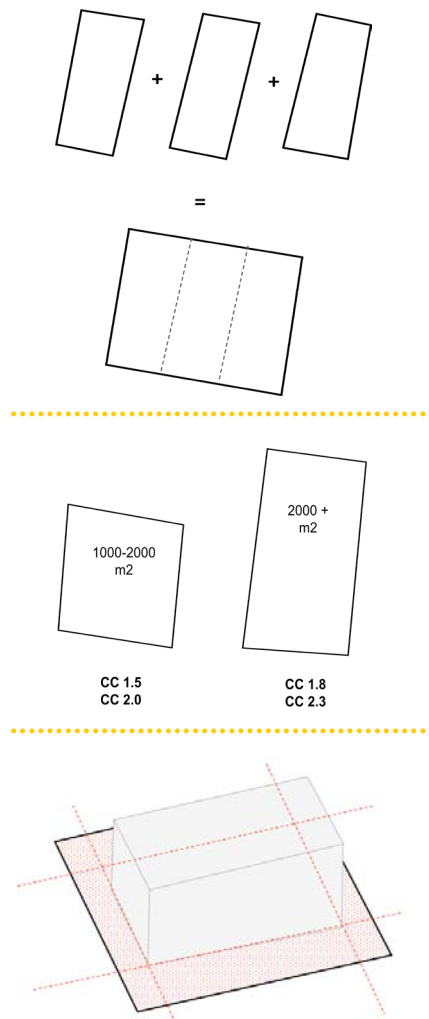
y programa arquitectónico (De Certeau, 2006; Soja, 2008; Estévez, 2012). Diversos autores argumentan que son precisamente las zonas híbridas las que dan sentido a la calle y al ámbito público del barrio (Jacobs, 1961; Whyte, 1980; Gehl, 2006; López, 2007). Así, surge la pregunta por cómo son las zonas híbridas de los nuevos edificios y en qué medida estos resultados formales son consecuencia de los instrumentos de planificación. El foco de este análisis está puesto sobre el primer piso, que corresponde al nivel donde se establece relación directa entre habitante y espacio. Las condiciones de edificación, actualmente, están reguladas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y los Planes Reguladores Comunales (PRC), los cuales definen una serie de normas que tienen repercusiones formales sobre el volumen construido. Dentro de éstas, las más determinantes de la forma y de la rentabilidad que significa un proyecto para los inmobiliarios están dadas por los PRC y son los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo y altura. El ámbito de acción del PRC es acotado, las normas urbanísticas están previamente definidas de manera que incentivos o restricciones que promuevan situaciones urbanas diferentes, actualmente solo pueden consolidarse a través de un Plan Seccional.

El presente artículo se enmarca dentro de una investigación de tesis de magister, cuyos resultados y conclusiones presentados se basan en el análisis de edificios de vivienda ubicados en tres barrios residenciales de baja altura y densidad de distintas comunas céntricas de Santiago, Providencia, San Miguel y Ñuñoa. Sobre ellos se estudiaron tanto sus relaciones de tamaño como las relaciones espaciales que se establecían con el espacio público desde una perspectiva visual, espacial y funcional. Junto con esto, se realizó un profundo estudio de la normativa urbana general (OGUC) y de la normativa de las tres comunas, de manera de establecer relaciones entre instrumentos de planificación y resultados formales.

**ANÁLISIS.** Las condiciones espaciales de los edificios en su relación con el barrio pueden analizarse desde dos ámbitos: en primer lugar, desde su tamaño y, en segundo lugar, desde la manera en que se configura el espacio privado para relacionarse con el público. Ambas tienen implicancias sobre la calle y sobre la manera en que los habitantes experimentan el ámbito público

de su barrio. Al revisar las características del edificio en altura en su relación con su barrio, se plantea que éstos encarnan la figura del gigante egoísta. Gigante debido al tamaño del predio, lo que tiene repercusiones directas sobre el barrio ya que aumenta su presencia no solo mediante la altura, sino en los espacios de contacto que se generan con la calle. Egoísta, se refiere al tipo de relación espacial que establecen con el resto del barrio, pues la configuración morfológica del primer piso no produce espacios que busquen contribuir con la generación de frentes activos hacia la calle.

**1 DIMENSIONES.** La mayoría de los edificios analizados se emplazan en terrenos



**Figura 1.** Arriba: fusión predial, unión de predios para formar solo uno. Al medio: aumento de índice de constructibilidad para predios mayores a 2.000 m<sup>2</sup> en dos comunas. La figura muestra que para una misma zona, se otorga mayor coeficiente de constructibilidad para predios sobre 2.000 m<sup>2</sup>. Abajo: Volumen teórico resultante de la aplicación de distanciamientos, antejardines, etc.

que superan los 2.000 m<sup>2</sup>, resultado de una fusión predial de al menos dos o tres antiguos predios. Esto repercute directamente en el nivel de la calle debido a que el borde de contacto se extiende a veces a lo largo de media manzana y se duplica en los casos en que su ubicación es esquina, aumentando la presencia del edificio desde la perspectiva del peatón. El hecho que la vivienda en altura se desarrolle en predios de grandes dimensiones es consecuencia de algunas normas que conducen a la búsqueda de terrenos mayores (figura 1).

**a Tamaño predial.** El tamaño predial está directamente relacionado a la figura legal de Fusión Predial determinada por la LGUC, la cual fomenta la unión de dos o más predios con el objetivo de promover la renovación urbana en áreas dentro de la ciudad y competir con las zonas de expansión urbana. La bonificación que se obtiene, como consecuencia de esta fusión, ha sido uno de los aspectos determinantes en el tamaño y altura del volumen construido, “La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%” (LGUC, Art. 63).

**b Coeficiente de Constructibilidad.** Complementaria a la figura anterior, los Planes Reguladores Comunales generalmente establecen un índice mayor de constructibilidad cuando el predio es de mayor tamaño. Se fomenta, en la mayoría de los casos, el desarrollo de este tipo de proyectos en predios mayores a 2.000 m<sup>2</sup>.

**c Condiciones de edificación.** Por último, las regulaciones normativas existentes –como la rasante, los distanciamientos mínimos y los antejardines– operan en conjunto de un modo tal, que su aplicación da como resultado un volumen teórico a ser construido que se ve limitado en su diseño si el terreno es pequeño. La preferencia de terrenos grandes se interpreta también como una búsqueda de mayores libertades de diseño.

Las construcciones de gran tamaño no necesariamente representan un aspecto negativo para barrios como los estudiados, en la medida que el proyecto asume su relevancia a nivel barrial y la condición de "hito" que se genera, simplemente, por su tamaño o altura. Decir lo anterior sugiere que se debe asumir el impacto e influencias en el entorno urbano producidos por un edificio que supera ciertas dimensiones y contrasta con lo existente. Gran parte de los terrenos de edificios incluso superan los 2.500m<sup>2</sup>, lo que podría corresponder a un Conjunto Armónico (OGUC, Art 2.6.4). Esta figura legal fue creada justamente asumiendo el impacto que ciertas edificaciones tienen sobre la ciudad, por lo que era necesario que tuvieran algunas libertades así como también mayores exigencias de hacerse cargo de la marca que generaban sobre su entorno. Hoy, ninguno de los casos revisados que superan estas dimensiones se ha sometido a esta figura legal.

## 2 CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

**HÍBRIDA.** Al hacer un análisis sobre la configuración del espacio privado que está en relación visual, espacial o funcional con el público, es posible observar diversos patrones morfológicos.

**Integración Visual.** Se refiere a los campos visuales existentes desde el espacio público hacia el interior del predio. Esto está determinado tanto por la transparencia de la reja como por los distanciamientos entre el volumen construido y los bordes del predio. La mayoría de los edificios establecen una relación de amplios campos visuales, debido a que sus rejas son en gran medida transparentes, y a que los distanciamientos entre edificio y límite predial superan los 10 metros. Lo anterior permite que no sólo sea visible lo que enfrenta la reja, sino también otros espacios que están detrás del edificio y que el cono visual posibilita ver. Sobre esta área visible, el principal uso es el de playas estacionamiento, grandes áreas asfaltadas que permiten circulación y cuidado de vehículos. En menor porcentaje de suelo, también es posible ver antejardines que bordean el edificio con un fin más decorativo que el de realización de actividades. Por último, en algunos casos es posible identificar áreas de recreación privadas del edificio, las cuales tienden a ser bloqueadas visualmente para resguardar la privacidad de sus residentes (Imagen 1).

**Integración espacial.** Las relaciones espaciales entre ambos espacios están dadas por aquellas áreas de dominio privado pero que son accesibles desde la calle, determinadas principalmente por la ubicación de la reja. Sobre éstas, fue posible observar que sólo existen en aquellas comunas que regulan o incentivan la cesión de espacio público hacia la calle. En el caso de la comuna de Providencia, la cesión del frente completo es obligatoria y en el caso de Ñuñoa, al hacer un aporte y un "tratamiento urbano", se permite un espacio en la vereda para tomar y dejar pasajeros. En ambos casos, el aporte se considera principalmente perceptual dado que la manera en que se configura el espacio es el mismo antejardín que en otras comunas se encuentra detrás de la reja, sin necesariamente proponer usos o configurarlos desde una vocación pública. Sobre estos espacios existe un potencial público que sólo fue posible de observar en un caso de Providencia, donde se configura una pequeña plaza en un espacio cedido.



**Imagen 1.** Integración del campo visual desde el espacio público hacia el interior del predio (fuente: el autor).



**Imagen 2.** Relaciones espaciales entre ambos espacios a partir de las áreas de dominio privado que son accesibles desde la calle (fuente: el autor).

**Puntos de Intercambios.** Los intercambios funcionales se suscitan en la entrada y salida de lugares con usos específicos que generan actividad constante. En el análisis se observó que sólo existen en relación a los puntos de entrada y salida, tanto vehiculares como peatonales, desde y hacia la residencia. En muy pocos casos se encontraron intercambios funcionales en torno a áreas de comercio o servicios, debido a que la presencia de locales comerciales u otro tipo de usos que forjen bordes activos hacia la calle es casi inexistente. En ese sentido, los predios en estudio son completamente residenciales. El acceso peatonal, en todos los casos, es sólo uno por edificio, ubicado generalmente en el centro del volumen, lo cual genera grandes distancias hacia los bordes vecinos que cuentan con otros puntos de actividad.

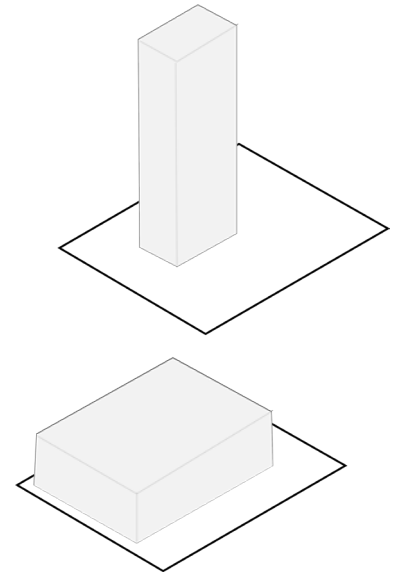


**Imagen 3.** Intercambios funcionales generados en la entrada y salida de lugares con usos específicos de actividad constante (fuente: el autor).

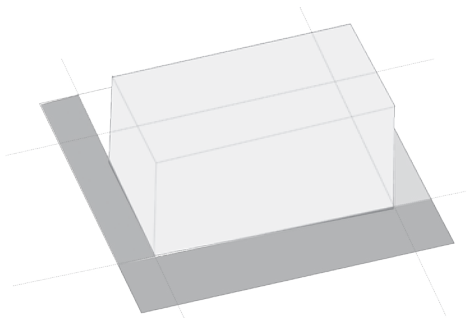
La configuración de estas zonas híbridas está determinada en cierta medida por disposiciones normativas, es decir por regulaciones u omisión de ellas que se hacen en torno a estos espacios. Lo que ocurre en el nivel del suelo y en relación a la calle, en muchos casos, es una consecuencia de otra aplicación de la norma que repercute en este espacio de manera indirecta.

**a Rasante.** La rasante, o cono de sombras, tiene influencia no solo en la altura total del edificio, sino que en la configuración de todo el predio. Ésta determina la altura máxima permitida según el terreno, la cual puesta en relación con la constructibilidad total permitida, establecen la ocupación de suelo. Así, las áreas libres que quedan alrededor del edificio son la resultante de una operación en relación a la altura sobre la cual ésta última no tiene un control (figura 2).

**b Distanciamientos.** Al considerar los distanciamientos mínimos con los vecinos y el ancho del antejardín exigido, se posiciona el volumen del edificio en el predio y con esto, la forma de las áreas libres es el resultado de la operación anterior. Lo relevante de esta operación es que las áreas que por lo general están vinculadas visualmente hacia la calle, son sólo un resultado poco controlado de la aplicación de estas normas, a las que luego se le asignan usos sin poder decidir tamaño y forma de estas áreas libres antes de diseñar el edificio (figura 3).



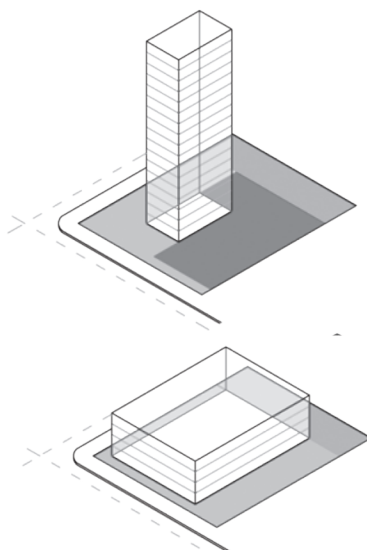
**Figura 2.** Influencia de la rasante en la ocupación de suelo (fuente: el autor).



**Figura 3.** Áreas libres como resultantes de la aplicación de norma y no como forma predeterminada (fuente: elaboración propia).

**c Ocupación del suelo.** Las regulaciones de uso que tiene el suelo del primer piso establecen en porcentajes un mínimo de área verde de esparcimiento y un máximo de área de estacionamiento. Sin embargo, toda aquella área que queda libre como consecuencia de una ocupación mínima de suelo y no una máxima carece de una regulación que permita asegurar un uso adecuado de estos espacios (figura 4).

**d Condiciones de edificación.** Por último, la rigidez de regulaciones menores como el porcentaje de transparencia de la reja, o el porcentaje de construcción para el antejardín, limitan alternativas que podrían tener nuevas propuestas hacia el espacio público o evitar relaciones que no necesariamente sean las más adecuadas.



**Figura 4.** Regulaciones de uso no determinan áreas para toda la superficie libre cuando la ocupación de suelo es la menor posible. Área gris oscuro sin regulación (fuente: elaboración propia).

Las zonas híbridas que rodean la torre edificada, responden principalmente al funcionamiento interno del edificio, buscando ser funcionales y eficientes con respecto a la distribución y uso de los espacios sin considerar el contexto existente, ni generando nuevas relaciones espaciales entre espacio público y espacio privado. Estos resultados también tienen relación con la norma como instrumento de planificación, debido a que se concibe como un mecanismo que busca asegurar condiciones mínimas, restringiendo en algunos casos nuevas posibilidades de desarrollo, y no a la generación de una imagen de barrio o ciudad. Algunas normas, además de resguardar condiciones mínimas, tienen bastante influencia en la determinación de formas que configuran no solo el espacio privado, sino también el público. Las condiciones normativas actuales son generalmente aprovechadas por los desarrolladores

inmobiliarios para obtener la máxima rentabilidad sobre su construcción. Por ejemplo, la existencia de estacionamientos en el primer piso evita la construcción de nuevos pisos en subterráneo, la exclusividad de un hall de entrada reduce los costos de seguridad, control y permite mayor eficiencia en las circulaciones, y las áreas que son cedidas hacia la calle responden a exigencias normativas o a incentivos mediante los cuales se busca ganar una bonificación a cambio de retranquear la reja, pero sin replantearse el tipo de espacio que se entrega a la ciudad.

**GIGANTE EGOÍSTA.** En sus orígenes, la verticalización tuvo como objetivo optimizar el suelo de condiciones favorables, con atributos urbanos, para así permitir el beneficio de éste a la mayor cantidad de habitantes posible. El proyecto moderno entiende la vivienda en altura como un elemento de retribución urbana, ya que permitiría liberar suelo para dar solución y cabida a otros programas acordes con el contexto. Los casos estudiados se sitúan en

barrios con atributos urbanos que deberían ser aprovechados por la mayor cantidad de habitantes posible.

El epíteto de gigante puede estar asociado a los hitos en la ciudad, que contrastan con lo existente pero como una propuesta urbana. También se puede ser egoísta, muchas viviendas de los mismos barrios estudiados lo son, pues se aíslan completamente del exterior mediante fachadas poco permeables. Sin embargo, la asociación de estas dos características tiene como resultado una manera de construir la ciudad distinta a la existente, ya que tiene un gran impacto en barrios de pequeña escala pero, a su vez, promueve formas de habitar distintas. Esto no necesariamente tiene que interpretarse como negativo en la ciudad, pero sí se promueve la vida en el espacio público y la condición peatonal en barrios con atributos que la permiten, la forma en que se construyen los edificios hoy en barrios como los estudiados, es concebida desde la condición de un gigante egoísta. Los cambios en el enfoque de la planificación nos acercan a comprenderla

como un componente de desarrollo económico, en que los proyectos son el resultado de una operación de mercado sobre un suelo determinado, buscando maximizar las plusvalías y sin un enfoque que considere el contexto local. En ese sentido, se han reorientado los instrumentos de planificación, estimulando el desarrollo y la competitividad del territorio por sobre una imagen urbana deseada para sus habitantes. Hoy, el límite público-privado se aborda de manera separada, la ciudad pública y la ciudad privada. Faltan incentivos y regulaciones que obliguen a pensar la ciudad en su conjunto, que consideren la relación directa con la calle, con el vecino y con la esquina del frente, ya que su forma no es indiferente al contexto público, al barrio y la ciudad. Tampoco lo es para el habitante de la ciudad o vecino del barrio que hace de este lugar parte de su vida cotidiana, integrando su paisaje urbano y sus dinámicas de funcionamiento a su día a día.

En un contexto en que la dinámica de la verticalización y la densificación es ineludible, justamente porque la calidad de los barrios en áreas centrales amerita que mayor cantidad de gente pueda gozar de los beneficios que éstos tienen, es fundamental que la renovación de estas áreas tenga en consideración no sólo la dimensión vertical de los edificios, sino todo

aquello que se encuentra en relación con el ámbito público y que tiene efectos sobre las formas de habitar. No es posible pensar el espacio privado sin su relación con lo público, como un proyecto en conjunto y no en un límite que se trata de resolver de la mejor forma posible. Es necesario repensar los instrumentos de planificación que, más que restringir, promuevan la generación de nuevas formas, programas y espacios que respondan de manera más apropiada a los barrios, cuidando las lógicas de funcionamiento y dinámicas preexistentes. ▲■●

## REFERENCIAS

- De Mattos, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En P. C. X. Pereira & R. Hidalgo (Eds.) Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Santiago: Instituto de Geografía.
- Karssenberg, H y Laven, J. (2012). The city at the eye level. En Glaser, M et al. The city at the eye level. Holanda: Eburon.
- Soja, E. (2008). Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Whyte, W. (1980). The social life of small urban spaces. Washington: The Conservation Foundation.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (2005) Ley General de Urbanismo y Construcción. Santiago: Autor.
- Lopez, T. (2007). Influencia de la configuración del borde público-privado. Parámetros de diseño. Cuadernos de investigación urbanística, 52. Madrid: FASTER.
- Jacobs, J. (1961). The Death and Life of Great American Cities. New York: Random House.
- Gehl, J et al. (2006). Close encounters with buildings. En Urban design International (11).
- Gehl, J. (2006). La humanización del espacio público. Barcelona: Reverté.
- Estévez, B. (2012). La idea de espacio público en geografía humana. Hacia una conceptualización (crítica) contemporánea. En Documents d'Anàlisi Geogràfica, 58 (1).