

**Juntar y pegar: de la explosión periférica al desarrollo urbano sostenido en la Comuna de La Florida en Santiago de Chile**

*Collect and Paste: the explosion peripheral sustainable urban development in the municipality of La Florida in Santiago, Chile*

Javier Aránguiz P.

**Filiación**

Arquitecto P.U.C. En la actualidad cursa el Máster Proyección Urbanística por la Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, España. Ha sido responsable del Taller de Proyectos de la SECPLAC, Municipalidad de la Florida.

**Sumario**

- 1.- Contexto e inserción
- 2.- Cosmética
- 3.- Collage urbano
- 4.- Artefacto del juntar y pegar: *Mall Plaza Vespuccio*
- 5.- Tendencias

**Resumen**

Se presenta una posible línea interpretativa de procesos y decisiones desafortunadas que han guiado el crecimiento urbano de la Comuna de La Florida en sus fenómenos de extensión desde las décadas del 70' y 80'. Esto significó la incorporación fraccionada al suelo urbano de miles de hectáreas agrícolas, con escasa conexión y equipamiento. Dado el dinamismo urbano de la última década, aparece el momento de inflexión necesaria, diría casi obligatoria, de re-encausar armónicamente este crecimiento desde las políticas públicas.

**Palabras Claves**

Comuna de La Florida – Chile, extensión urbana de Santiago, tejido urbano, políticas urbanas públicas.

**Abstract**

*This essay shows a possible interpretative line of process and unfortunately decisions that guided the urban growth in the District of La Florida about its extension phenomena since the seventies and eighties. That means the split up addition of thousands of agricultural ha into urban soil without links and equipments. Given the urban dynamism of the last decade, appears the necessity, almost forcibly, to sue the harmony in this growth from public policies.*

**Key words**

*Municipality of La Florida - Chile, Santiago urban sprawl, urban fabric, urban public policy.*

## **1.- Contexto e Inserción**

La Florida, ansiosa por adoptar las nuevas dinámicas urbanas, despierta de su letargo y exige nuevas estrategias de implantación de proyectos que satisfagan las demandas cada vez más exigentes de sus habitantes. Desde sus orígenes la comuna fue poblada por gentes de diverso cuño, en su mayoría asentadas en plena ruralidad y otros arraigados en precarias soluciones habitacionales. Aún así, los lugares céntricos, como también los del paisaje natural del pie de monte, significaron identidades muy queridas por los floridanos. Son sobretodo ellos los que tienen el derecho a gozar y disponer armónicamente de su ubicación privilegiada. Su ámbito espacial es formidable en su doble condición geográfica, entre el plano de la cuenca de Santiago y el macizo de la cordillera de Los Andes.

El desarrollo inicial de La Florida y su explosión posterior en la última década han sido materia de estudios académicos permanentes y laboratorios de mercado respecto a los asentamientos residenciales como de uso terciario. Su morfología vial y predial es variada - aún en transformación- y su perfil demográfico complejo que tiende a los equilibrios en su composición, han dado la capacidad flexible de soporte territorial a las nuevas infraestructuras tanto de traspaso intercomunal como de emplazamiento de servicios. La Florida se presenta como un subcentro metropolitano con base autónoma que busca consolidarse en la competencia regional e incluso internacional en la densidad de usos mixtos de la intensificación del triángulo central conformado por las vías Vicuña Mackenna, Américo Vespucio y Departamental. En los ámbitos de identificación urbana se compone desde el eje de acción en la representatividad de su gente, la del floridano en su dimensión de habitante y vecino frente a su medio territorial. Estos grandes aspectos llaman por tanto a La Florida a constituirse en la capital de la intercomuna suroriente del Santiago Metropolitano.

Su crecida amalgama física y poblacional fue reconocida con bastante retraso tanto por los instrumentos de planificación como por el proceso de emplazamientos de los grandes equipamientos comerciales y de servicios. El descalce entre el crecimiento real y los componentes de análisis urbano llevan incluso a que los medios de divulgación hagan aparecer a La Florida relacionada constantemente sólo a la iconografía de centros comerciales y mejoras viales.

La comuna vive un momento de inflexión importante en su desarrollo orgánico y tendencial con miras a la celebración del Bicentenario de la República. Las bisagras para esta segunda oleada de expansión se identifican precisamente en las sinergias que otorgarán las obras de infraestructura en vialidad y transporte como son la Concesión Américo Vespucio, las Líneas 4 y 4-A del ferrocarril metropolitano y la concreción de la vialidad intermedia norte-sur. También se reconocen en este pivote nuevos proyectos de loteos DFL-2 en el sector del pie de monte y los proyectos específicos de inversión en zonas factibles a uso mixto.

Es cierto que La Florida es una de las comunas más pujantes, pero no es menos cierto que a la vez es una de las más estratificadas socialmente -la desigualdad de Chile en

escala local-, en que la distribución socio-económica se resuelve básicamente a través de sus avenidas en forma escalonada de oriente a poniente como bandas separadoras. No es menos cierto también que, a pesar de contar con relativos buenos estándares de calidad de vida para sus habitantes, históricamente la comuna fue incorporando conjuntos habitacionales cuyas soluciones de viviendas, a base de loteos por operación centralizada o cooperativas, han resultado muy insatisfactorias en cuanto a las previsiones de espacio público. Incluso en la actualidad los loteos se resuelven en la práctica como condominios y las obras de infraestructura se comportan como verdaderas barreras físicas.

Lamentablemente el ferrocarril metropolitano, como modalidad estructurante actuará de manera limítrofe en su entorno inmediato al plantear soluciones insuficientes en las lógicas de intercambio modal. La conexión de las estaciones terminales no logran dar forma en la continuidad peatonal al no disponer de ningún proyecto de tratamiento de superficie coherente.

## **2.- Cosmética**

La Florida adolece de un grave problema, que es problema de figura y fondo, que podríamos llamar de cosmética. Hay una cara visible, pujante y desarrollada, pero detrás del maquillaje aún inconexa entre sí por sus diversos usos e incoherencia visual. Se trata del sector centro y en el entorno del Paradero 14 en particular, que pese a su bullante concentración, esconde una inquietante trastienda en un status quo de pobreza e inmovilismo. Me refiero a esa débil cáscara -que no llega a ser corteza- generada en los bordes de las avenidas importantes que esconden tras su "fachada refaccionada" el exceso de irregularidades constructivas y mezclas no correspondidas. El gran desafío, a través de la nueva norma territorial, es el tender a la integración -tanto en el uso como en la forma- de los procesos de recambio y densificación de las estructuras de viviendas, servicios y comercio.

La comuna, en su configuración urbana aún periférica, es un puzzle que no logra dar una imaginaria común que le dé lectura a los diversos elementos de su continuo urbano. Este proceso fragmentario se desencadenó por la lógica agregativa de paños en el cruce de escalas territoriales, sin calces ni articulaciones de las infraestructuras con la conformación del tejido urbano. Por tanto su estructura está formada por piezas de diferente calibre y escalas -incluso superpuestas- que fueron adosadas sin sustento espacial. Es una sumatoria de diversos trazados viales y morfologías que aún exigen operaciones por completar y densificar. Son los desajustes que se sucedieron al extender paulatinamente y sin planificación concreta el límite del área urbana en torno al eje de Vicuña Mackenna y su cruce con Américo Vespucio. De las holgadas condiciones constructivas y bajas exigencias a los loteos de antaño, se fue variando a la aplicación de la norma restrictiva actual.

La comuna como ente medible en densidad y edificación es resultado, por tanto, de este variado historial de instrumentos normativos, como fueron los denominados seccionales. Toda vez que se ampliaba el límite urbano de Santiago en los 60' y 70', la

modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) en 1994 y el Plan Regulador Comunal de La Florida (PRCLF) largamente tramitado y que entró en vigencia el 2001.

### **3.- Collage urbano**

La conceptualización del problema se presenta a través de la analogía *juntar y pegar* como imagen de esta expansión periférica. Es la operatoria del cómo se gesta, se desarrolla y se intenta de enmendar ex-post la interconexión de piezas a través de la vialidad y urbanización de por sí subdimensionada. En esta operatoria de reconocer y juntar lógicas de loteos tan diversas como carentes de verdaderos espacios públicos, la incidencia de los ensanches de la vialidad estructurante es trascendente a la hora de conformar los espacios de amplitud y continuidad.

Pero existen políticas esperanzadoras para un desarrollo urbano de carácter sostenible. Del *juntar y pegar* se está asumiendo la operación *zurcir* desde el punto de vista normativo y de exigencias de urbanización. Se trata de los procesos de aplicación de las tipologías espaciales del "*Plan Maestro de Los Espacios Públicos de La Florida*" (PMEP), plan rector municipal ya aprobado y destinado a la renovación del diseño urbano en tanto se comprenda que el espacio público es la continuación del ámbito privado. Literalmente son zurcidos a partir de las exigencias de urbanización de los frentes de predios particulares en el sector centro, replicables para el resto de la comuna. En términos urbanos sería el *suturar*, dar continuidad perceptiva y funcional al espacio urbano a través de elementos configuradores armónicos como la arborización, el mobiliario urbano y la continuidad de pavimentos.

### **4.- Artefacto del juntar y pegar: Mall Plaza Vespucio**

Como ejemplo escalar de las complejidades expuestas se propone el caso del *Mall Plaza Vespucio*. Ya conocido en su análisis inmobiliario desde su estrategia de ubicación metropolitana, vale resaltarlo en cuanto a esquema de solución entre las demandas de mercado y su impronta constructiva. Se trata de un contenedor mutante por agregación volumétrica y reconversión permanente de sus estándares interiores.

Si bien el *mall* es un espacio estanco en cuanto a su tipología, lo cierto es que se trata de un espacio colectivo de aceptable permeabilidad peatonal y vehicular en cuanto a sus accesos diversos y que se vuelca en la última ampliación por Froilán Roa de una manera más amable hacia el exterior. Aún así queda mucho por hacer en cuanto a generar la continuidad de los espacios públicos en lo que será el polo peatonal entre la estación Vicuña Mackenna de la Línea 4 por Américo Vespucio y la actual estación Bellavista de La Florida.

El *Mall Plaza Vespucio* sería un artefacto que crea modelo transformable, tanto en lo práctico como en lo conceptual, en el sentido que los actores del proyecto *mall* se han acomodado y adecuado a los cambios en el comportamiento de la oferta de consumo en los requerimientos técnicos-constructivos de la misma edificación. Sería un

desarrollo metabólico de los procesos de generación interna que se traspasan a la envolvente ampliable, el que expone diversos niveles de iconografía. Esta imagen de pujanza y desarrollo sostenido -en tensión con el nuevo *Mall Florida Center*- trasunta en el imaginario urbano como lugar de consolidación socioeconómica e identidad comunitaria homogénea.

## **5.- Tendencias**

Revalidando la nueva operatoria del *zurcir*, se estaría buscando la imagen objetivo coordinada desde las instancias de los aparatos públicos hacia los desarrolladores privados, o sea la reconversión urbana armónica dentro de los espacios públicos como sistema integrado.

Al hablar del *zurcir* en términos imaginativos, no se dice más que la rectificación asociada a los planes de transporte público como eje componente de la movilidad urbana (Plan Transantiago). Los parámetros concluyentes para cualquier desarrollo sostenido demuestran que el punto de inflexión en las mejoras de la ciudad es el correcto esquema en el transporte y servicios, en su carácter mixto en el traspaso y emplazamiento de las actividades para que se genere las adecuaciones a la vida urbana. Mejor vialidad y transporte, mejores espacios públicos.

La dualidad del problema está en esperar los efectos del nuevo plan y a la vez inducir la concreción de los nuevos proyectos. Esta incorporación —vía modificación del paquete normativo— permitirá las condiciones necesarias para que las estrategias de incorporación de proyectos en equipamientos mixtos del triángulo central se generen por conductos de rápida tramitación, en que básicamente el proyecto calificado como "pieza urbana" (contenedor, espacio intermedio y su espacio público) pueda introducir en su morfología la norma y modificaciones de ésta como elementos de regeneración propia acorde con el Seccional Centro. Además se señala el proseguir y diseñar nuevas tipologías de diseño urbano para cualificar el espacio público en términos de su emplazamiento específico y escala humana -sumados a la consolidación de la masa vegetal- podrían ser tal como lo presentara el arquitecto Teodoro Fernández en la última Bienal de Arquitectura de Santiago, los de trabajo de la cota de suelo: andenes, plataformas y escurrimientos de agua.▪