

Integración urbana y Social en Recoleta: Sector Entrecerros

Memoria de Título
Noviembre del 2012

Estudiante: Tomás Carrasco Ulloa
Profesor Guía: Orlando Sepúlveda Mellado

PRESENTACION

A partir del desarrollo de un marco teórico entorno al desarrollo urbano de las áreas pericentrales de Santiago, se indaga sobre su posible carácter exclusionario, en la medida que reproduce patrones de segregación residencial socioeconómica de la ciudad.

Se toma el caso de Recoleta, donde la presencia del Cerro Blanco y San Cristóbal actúan tanto como umbral urbano como un límite que acentúa las diferencias entre el área central y periférica de la comuna respecto al sistema urbano mayor.

Finalmente la reflexión decanta sobre cómo desarrollar un proyecto de integración urbana y social en el sector denominado entrecerros, considerando varios aspectos como su ubicación estratégica dentro de la comuna, un contexto de importante transformación urbana por el mercado inmobiliario, y la presencia de dos cerros importantes.

INDICE

1.	MARCO TEORICO:	04
	Crecimiento Urbano Desigual y su Desarrollo en el Pericentro de Santiago	
1.1	Segregación Residencial Socioeconómica en Santiago	04
1.2	Despoblamiento y deterioro en el Pericentro	05
1.3	Renovación y Gentrificación	05
1.4	Exclusión	06
2.	ANTECEDENTES DEL LUGAR:	07
	Configuración Urbana de Rocoleta	
2.1	Desarrollo Histórico de la Comuna	07
2.2	El Cerro San Cristóbal	09
2.3	El Cerro Blanco	09
2.4	El Sector Entrecerros	10
2.5	Seccional Tupac Amaru	10
2.6	Elección del lugar	10
3.	PROBLEMÁTICA	11
3.1	Tensión Centro-Periferia	11
3.2	Tensión Entrecerros	13
3.3	Proyección a Futuro del Area	13
4.	PROPUESTA	15
4.1	Integración Urbana y Social en Recoleta	15
4.2	Proposición Programática	16
4.3	Factibilización General	17
5.	PARTIDO GENERAL	18
5.1	Geometrización y Organización	18
5.2	La Biblioteca Comunal	19
5.3	Estacionamientos	20
5.4	Departamentos	20
6.	BIBLIOGRAFIA	23
7.	IMAGENES DEL PROCESO	24

1 MARCO TEORICO:

Crecimiento urbano desigual y su desarrollo en el pericentro de Santiago

1.1 SEGREGACION RESIDENCIAL SOCIOECONOMICA EN SANTIAGO

El mapa socioeconómico intercomunal de Santiago muestra una ciudad segregada. Existe un patrón de concentración territorial de grupos de altos ingresos en zonas integradas y bien conectadas con la ciudad, mientras que los de menores ingresos tienden a radicarse en la periferia metropolitana, tal como se observa en las figuras 2 y 3. Dentro de este contexto

“la segregación residencial socioeconómica actúa como mecanismo de reproducción de las desigualdades socioeconómicas, de las cuales ella misma es una manifestación” (ARRIAGADA y RODRIGUEZ, 2004).

Sosteniendo la segregación residencial socioeconómica (SRS) como uno de los reproductores de desigualdad, en Chile el problema cobra gran relevancia teniendo en cuenta que el país presenta graves índices de inequidad. Dentro de la OCDE el país tiene la mayor desigualdad de ingresos (coeficiente de Gini de 0.50), mucho mayor que el promedio de 0.311. Además, Chile tiene la tercera mayor tasa de pobreza relativa de la OCDE (con 18.9%), muy por encima de la media de la OCDE de 11.1%.²

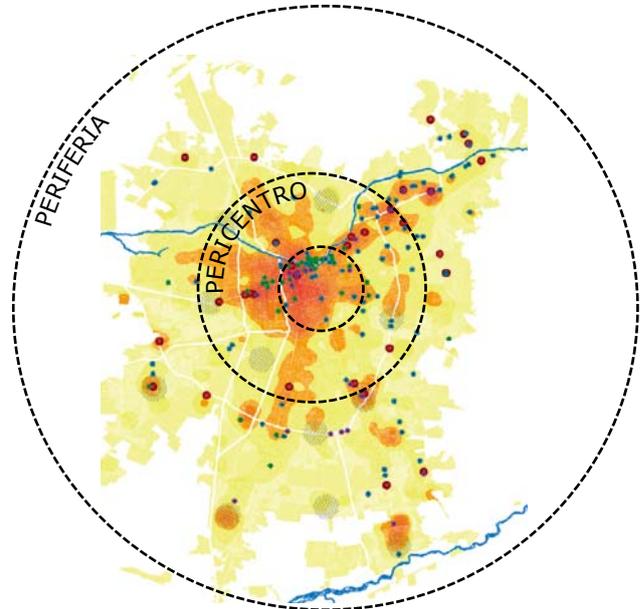


Figura 2: Concentración de Servicios y equipamiento en Santiago. Fuente: Elaboración propia en base a OCUC.

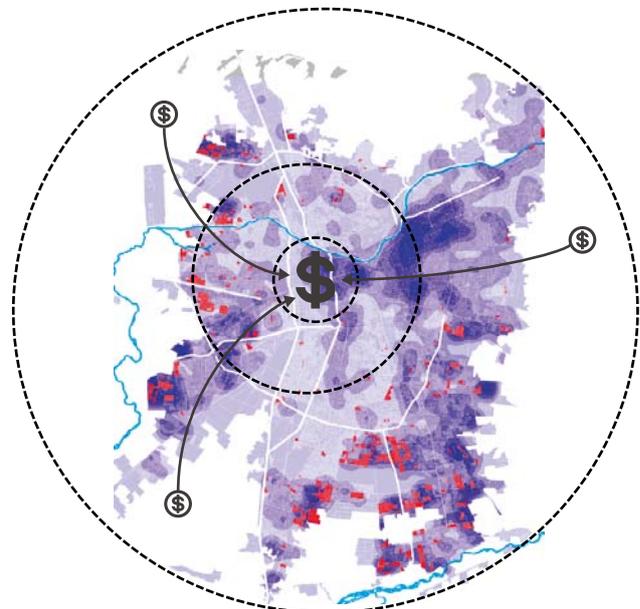


Figura 3: Inversión inmobiliaria en Santiago (color azul) y radicación de la vivienda básica (color rojo). Fuente: OCUC

(1): El coeficiente de Gini varía de 0 «igualdad perfecta» a 1 «desigualdad perfecta» respecto a los ingresos.

(2): Datos extraídos de “La verdadera riqueza de las naciones: Caminos al desarrollo humano”. Informe Sobre Desarrollo Humano 2010. Edición del vigésimo aniversario. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).

1.2 DESPOBLAMIENTO Y DETERIORO EN EL PERICENTRO

En un contexto donde existe una fuerte inversión de capital en el centro de Santiago, el Pericentro cada vez se ha tornado más atractivo, tal como se aprecia en la figura 3 donde estas áreas presentan gran desarrollo, aunque más desordenado y disperso.

El Pericentro posee conectividad, equipamiento, áreas verdes y cercanía a las fuentes de trabajo. El gobierno central durante las últimas dos décadas se ha encargado de incentivar la reinversión de capital en ellas mediante distintos incentivos tales como el subsidio a la renovación urbana de 1991 (SRU), inversiones en infraestructura y elaboración de distintos planes reguladores que han sido aprobados desde entonces.

El resultado más visible de esta política es la aparición de densas torres de viviendas. No obstante, el resultado no ha sido el esperado, ya que el área central de Santiago sigue en deterioro (acaso intensificado) y los datos del censo del año 2002 arrojan que estas áreas siguen aumentando su despoblamiento. Así lo dice un informe del MINVU:

“El impacto generado por la renovación urbana está marcadamente asociado a la expansión de tipologías de departamentos en edificios en zonas muy precisas. Si este crecimiento de los departamentos no consiguió quebrar la tendencia a la pérdida de población es porque las zonas que no se renovaron efectivamente son más extensas, continuando en ellas la desaparición del parque habitacional más antiguo y deteriorado y el declive de la función residencial” (MINVU, 2007).

Existe una aparente contradicción entre la gran cantidad de inversión en el pericentro de la ciudad (renovación urbana) con respecto al deterioro y despoblamiento. No obstante, el párrafo recién citado de un estudio del Ministerio de la Vivienda ya describe una relación entre ambos fenómenos. En aquellos barrios donde se concretan proyectos de vivienda en alta densidad, el territorio que queda entre ellos (espacios intersticiales) parece continuar el abandono y deterioro del barrio.

1.3 RENOVACION Y GENTRIFICACION

El actual mercado de renovación urbana en Santiago puede describirse como un tipo de gentrificación, es decir:

“un cambio en la población de usuarios de suelo, de un nivel socioeconómico superior al de los usuarios anteriores, asociado a un cambio en el ambiente construido a través de reinversión en capital fijo, en un contexto de transformación en “comodity” de suelo con relaciones de poder polarizadas en el espacio” (CLARK, 2005; LOPEZ, 2010a).

Aquí, la reinversión de capital es la renovación urbana. López (2010b), explica en su teoría de la “gentrificación por desposesión de renta de suelo” que se desarrolla una reinversión de capital a gran escala, donde el agente inversor a gran escala es el único capaz de desarrollar proyectos inmobiliarios en esta zona y absorber todos los incentivos, en desmedro de otras iniciativas de menor escala, tales como la construcción de viviendas individuales o colectivas de densidad media o baja.

La gentrificación en las áreas peri centrales de Santiago presenta señales que permiten hablar de una “presión por desplazamiento” (CARRASCO, 2010). El desplazamiento se puede definir como



Figura 4: Línea de cielo de la comuna de Recoleta (Pericentro) y Santiago (Centro). Fuente: Elaboración propia.



Figura 5: Ejemplos de inversión inmobiliaria en densidad dentro de barrios deteriorados. Fuente: Autor

“cuando un hogar es forzado a mudarse de residencia por condiciones que afectan la vivienda o su espacio exterior inmediato, y que: (i) van más allá de las posibilidades de ese hogar de controla o prevenir; (ii) ocurren a pesar que el hogar previamente ha cumplido con todas las condiciones impuestas para ocupar ese espacio; y (iii) hacen imposible, peligrosa o insostenible económicamente seguir habitando ese lugar” (MARCUSE, 1985: 205).

En el caso de las áreas peri centrales, la construcción (o bien la potencial construcción) de un proyecto inmobiliario en determinado terreno o conjunto de terrenos, produce dos efectos;

(i) Desposesión de renta de suelo

La renovación urbana en Recoleta, es estudiada como un tipo de gentrificación por desposesión de renta de suelo, que si bien logra una reinversión puntual (en el territorio), ésta afecta directamente a las propiedades adyacentes, mediante externalidades que desposeen a los propietarios de su capacidad de producir renta de suelo residencial en sus predios, comenzando nuevo ciclo de deterioro.

(ii) Especulación

La gran brecha de renta en el barrio, abierta tanto por el deterioro histórico así como el gran incentivo normativo a la densidad, permite a las empresas inmobiliarias generar inversiones capaces de absorber altos valores de suelo. Esto ha aumentado progresivamente el valor promedio del barrio en las últimas dos décadas, lo que daría paso a un rentable negocio especulativo, donde es conveniente acumular (y no vender) propiedades a la espera de ofertas, o a la espera de mayor valoración del barrio. Esto descarta la renta residencial propietaria en estas propiedades, comenzando un nuevo ciclo de deterioro (CARRASCO, 2010).

1.4 EXCLUSIÓN

La desposesión de renta de suelo genera una amenaza (o realidad en muchos casos) de no poder vender o arrendar las viviendas a precios de mercado, lo cual es una presión por desplazamiento. Y por otro lado, la especulación dificulta el acceso al uso residencial al barrio, incentivando su deterioro.

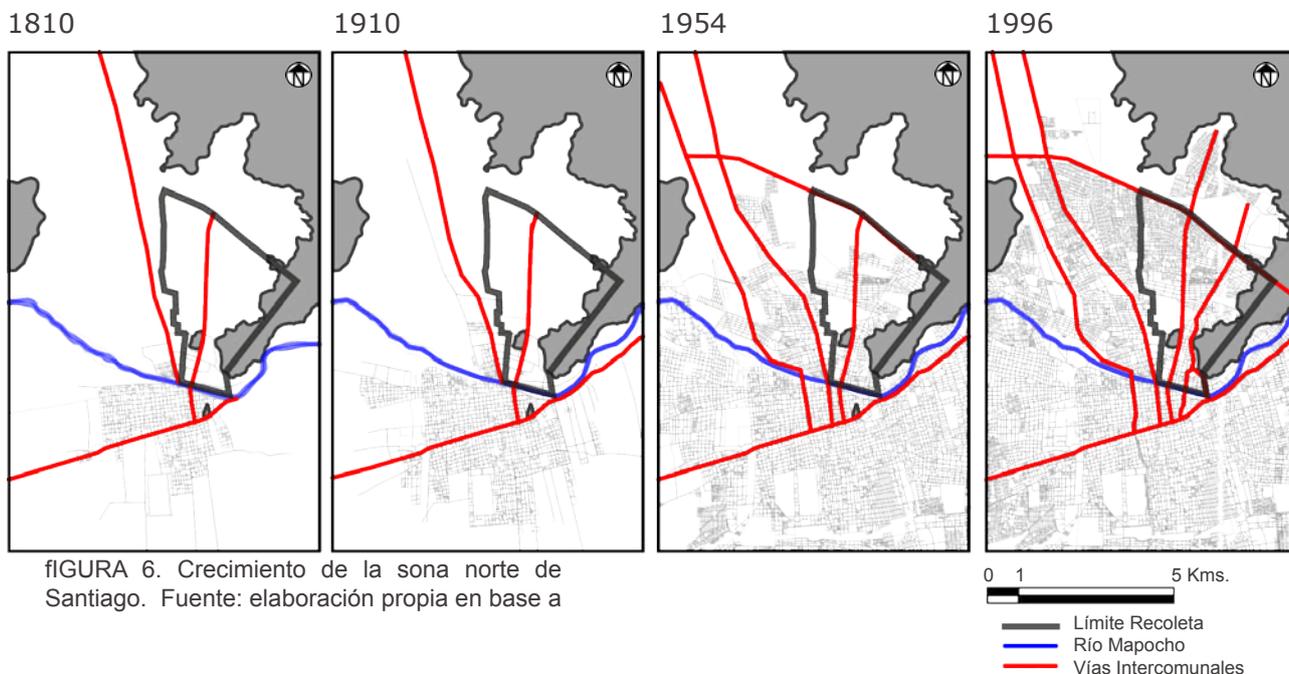
La actual configuración del mercado inmobiliario produce exclusión y segregación residencial socioeconómica, porque presiona el desplazamiento de los habitantes originales del barrio, y desarrolla con frecuencia un mercado exclusivo dirigido a sectores socioeconómicos más pudientes.

Esto se debe a dos factores:

(i) Los precios de las unidades de vivienda, que fluctúan entre las 970 y las 2450 UF/m² aproximadamente, sumado a costos adicionales como de mantención (gastos comunes). Este costo de las viviendas es sólo abordable por sectores socioeconómicos con capacidad de ahorro y de endeudamiento.

(ii) El reducido tamaño de las unidades de vivienda. La mayor parte son de un solo dormitorio y con un porcentaje muy bajo de dos o tres dormitorios. Teniendo en cuenta que el tamaño de las familias es mayor en los sectores más pobres y tiende a disminuir conforme aumenta el nivel de ingresos (SUNKEL, 2006), se observa un claro enfoque exclusivo del mercado inmobiliario.

2 ANTECEDENTES DEL LUGAR



2.1 DESARROLLO HISTORICO DE LA COMUNA

Recoleta es una comuna pericentral al norte de Santiago Centro, cuyos límites comprenden el río Mapocho al Sur, la circunvalación Américo Vespucio al Norte, el Cerro San Cristóbal al Oriente, y por el Poniente las Avenidas La Paz y Zapadores.

Se trata de una comuna administrativamente nueva respecto a otras. Hasta el año de su constitución en 1993, su actual territorio geográfico se repartía entre las comunas que fueron Conchalí y Santiago de aquellos años. El primer Plano Regulador de Recoleta se aprobó el año 2005.

Los antecedentes históricos del territorio al norte del Mapocho río datan de la era fundacional de Santiago, cuando se denominaba comúnmente "la chimba" (en quechua: "al otro lado"). Pedro de Valdivia cedió estos terrenos a Don Rodrigo de Quiroga e Inés de Suarez, quienes en 1558 donaron un importante paño de terreno a la orden de los Dominicos.

Construyeron ahí su convento y su templo, la Iglesia de la Recoleta Dominicana, concretada en el año 1750. En el área se ubican también la Iglesia de la Recoleta Franciscana y ocho capillas más.

Alrededor de esta hacienda el sector comenzó un lento desarrollo urbano. El área se caracterizaba por rancharíos y chacras. Posteriormente, al costado norte de esta hacienda se instaló el regimiento Buin, creado en 1810 como Batallón de Infantería de Granaderos de Chile, en una superficie aproximada de 10 Hás, en el pie de monte Norte del Cerro San Cristóbal.

La primera mitad del siglo XX comienza en Recoleta un desarrollo importante, a la par de la industrialización y modernización del gran Santiago. Se construyen los cementerios General, Católico e Israelita, el Mercado Central de abastos, la Vega Chica (actual Mercado Tirso de Molina), la Piscina Escolar de la Universidad de Chile y el mercado de flores.

El área norte de Santiago se comienza a urbanizar a su vez según los antiguos caminos rurales, gracias a numerosas sociedades mutualistas y de acción social que realizan proyectos de vivienda popular en el sector de Conchalí, Renca y lo que hoy es Recoleta, áreas de marcado carácter habitacional obrero.

Recoleta posee dos ejes intercomunales que la recorren de norte a sur: La Avenida Recoleta

recorren de norte a sur: La Avenida Recoleta y el eje compuesto por las avenidas Perú y El Salto. Ambos se comportan como corredores que conectan el centro de la ciudad con las comunas que están al norte, como Huechuraba y Conchalí. En la figura 5 se puede observar ambos ejes (uno de ellos recorrido por la línea 2 del metro, inaugurada el año 2005), que recorren los grandes equipamientos a escala intercomunal que alberga Recoleta.

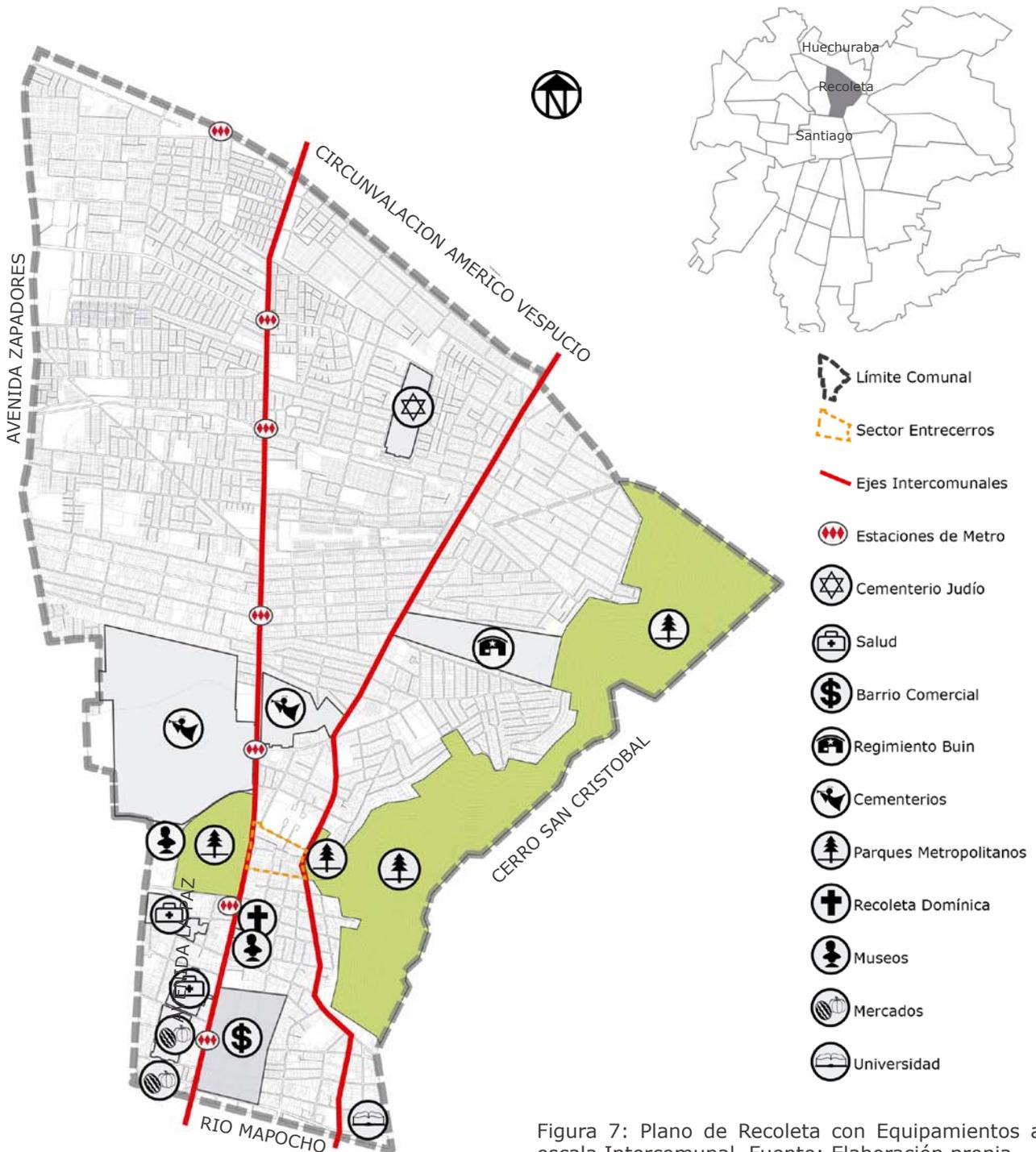


Figura 7: Plano de Recoleta con Equipamientos a escala Intercomunal. Fuente: Elaboración propia.



Area especial entrecerros y sus alrededores. Fuente: Elaboración propia en base a imagen de Google Earth

2.2 EL CERRO SAN CRISTOBAL

Este cerro, que constituye la segunda cumbre más alta del área urbana después del cerro Renca, es parte del Parque Metropolitano de Santiago junto a los cerros Chacarillas y Los Gemelos. El Parque sirve como límite comunal. En la ladera sur se ubican las comunas de Providencia y Vitacura. En su ladera Norponiente se ubica la comuna de Recoleta, y hacia el Norte está Huechuraba.

Hasta el año 2012 no existían accesos al Parque Metropolitano destinados a las comunas ubicadas al Norte. En este año se inauguró el Parque Bicentenario de la Infancia, acceso al Parque desde las comunas "al norte" de Santiago.

Junto al Parque de la Infancia se inauguró también el primer tramo del "Sendero Rústico" que consiste en un sendero de maicillo que recorrerá el perímetro del cerro San Cristóbal, que permite un recorrido horizontal y continuo. Este primer tramo conecta el Parque de la Infancia con el Zoológico y el acceso al parque por la calle Pío Nono, ayudando a conectar las comunas al norte del cerro con el centro de la ciudad.

La ladera Oriente y Norte del Cerro San Cristóbal están urbanizadas, especialmente al Norte, donde existieron numerosas tomas de terreno que hoy en día están regularizadas. El plano general muestra que el Parque de la Infancia y el regimiento Buin son las únicas oportunidades de acceso al Parque.

2.3 EL CERRO BLANCO

El cerro Blanco nació como parte del macizo rocoso que desciende desde la cordillera de los Andes y que conforma una pequeña cadena, cuyo principal exponente es el cercano cerro San Cristóbal. Una quebrada abriría una grieta en el macizo y con el paso de miles de años, separó al cerro Blanco del San Cristóbal. Posteriormente, los sedimentos que rellenaron la cuenca de Santiago convertirían al cerro Blanco en un cerro isla, tapando la quebrada sobre la que actualmente pasa la Avenida Recoleta.

Desde 1999 el cerro es administrado por el Parque Metropolitano de Santiago. Desde entonces se ha instalado un centro ceremonial y habilitado áreas verdes en las laderas hacia Avenida Recoleta y Santos Dumont. Los accesos habilitados hasta ahora son cuatro.

El cerro es también un monumento nacional, que reúne el monumento histórico de la Iglesia La Viñita, el monumento arqueológico de las piedras tacitas y la zona típica que conforma el conjunto del cerro.

2.4 EL SECTOR ENTRECERROS

La Ordenanza Local del Plan Regulador de Recoleta denomina éste como un sector especial, donde sólo se permite el uso residencial y equipamiento. Y a pesar de ser una zona de edificación denominada "alta", la ocupación de suelo está restringida a un 30%.

2.5 CONJUNTO TUPAC AMARU

También llamado Villa San Cristóbal o Polígono de tiro, se trata de «una supermanzana concebida para repetirse en la trama urbana del sector en que se sitúa, hasta encontrar los límites del sector» (RAPOSO, 2004)

El proyecto se concibió fusionando 4 manzanas situadas entre Av. Perú por el oriente, calle El Salto por el poniente, calle Unión por el Norte y Calle S. Sack por el Sur. La superficie neta es de 6,7 há. aproximadamente y la edificación comprende una cabida normativa de 3.580 personas en 716 viviendas dispuestas en bloques de 2 pisos de vivienda continua, bloques de 4 pisos con departamentos en duplex y 2 torres de 17 pisos (4 deptos. por piso). La densidad de población nominal alcanza a alrededor de 534 habitantes por hectárea.

2.6 ELECCION DEL LUGAR

Se ha seleccionado la comuna de Recoleta para desarrollar el marco debido a sus condiciones de ser una comuna pericentral donde se aplican varios de los temas desarrollados tales como un deterioro y despoblamiento progresivo, y también un fuerte desarrollo inmobiliario en proyectos en densidad y altura.

Dentro de la comuna se ha elegido también el sector entrecerros (o angostura) para estudiar e intervenir, ya que se ha identificado como un área de transición entre dos sectores de la comuna donde se han identificado situaciones urbanas distintas entre sí.

3 PROBLEMÁTICA

El área entrecerros es un umbral urban delimitado por la ladera Poniente del cerrc San Cristóbal y la ladera Oriente del Cerro Blanco. Esta condición tanto geográfica como urbanística genera dos grandes tensiones estudiadas.

3.1 TENSION CENTRO-PERIFERIA

El área entrecerros divide la comuna en dos áreas definidas y distintas. Hacia el Sur existe una zona urbana, cuyas características se asocian a las de un área central: consolidación de las estructuras, diversidad de usos de suelo (residenciales, productivos y comerciales), gran dotación de equipamientos y conectividad. También presenta una configuración socioeconómica diversa donde predominan sectores medios y acomodados (C2 y ABC1). Además, en estos barrios se concentra casi el total de la inversión inmobiliaria en densidad (renovación urbana), destinada a estos grupos socioeconómicos.

El área al Norte del sector entrecerros por el contrario, está igualmente consolidada, pero comparativamente es homogénea en muchos sentidos: usos de suelo (predominantemente residenciales) y su baja escala (las construcciones rara vez superan los dos pisos de altura). Existe poca inversión inmobiliaria, y sólo un proyecto inmobiliario en densidad. La configuración socioeconómica rara vez sube del sector C2. Se trata también de un área estigmatizada, ya que la mayor parte de las denuncias policiales son en esta área, y también es un sector que no aporta mayores ingresos a la comuna.

La diferencia entre las áreas norte y sur de la comuna tiene su punto de inflexión en el sector entrecerros. Por ello se plantea como primera problemática, que la condición de umbral del área no signifique un rompimiento de la continuidad entre ambas áreas. Un quiebre así significa una barrera virtual que aísla el área periférica de Recoleta, y a su población más vulnerable.

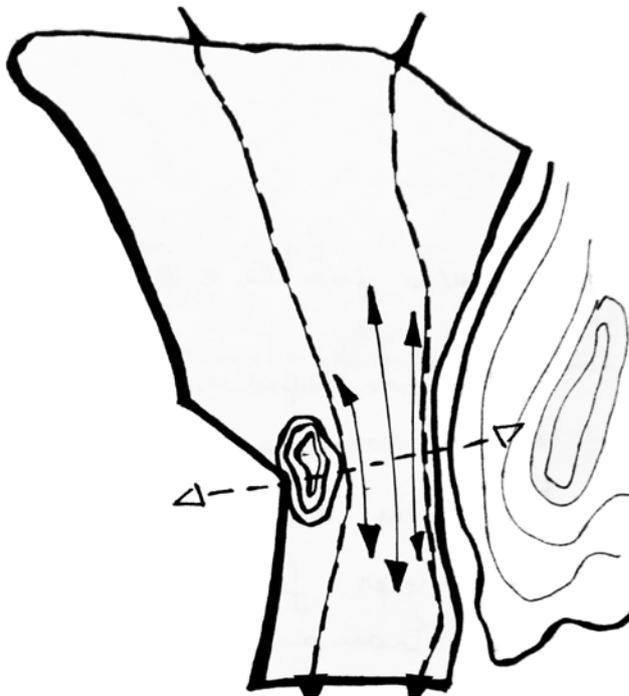
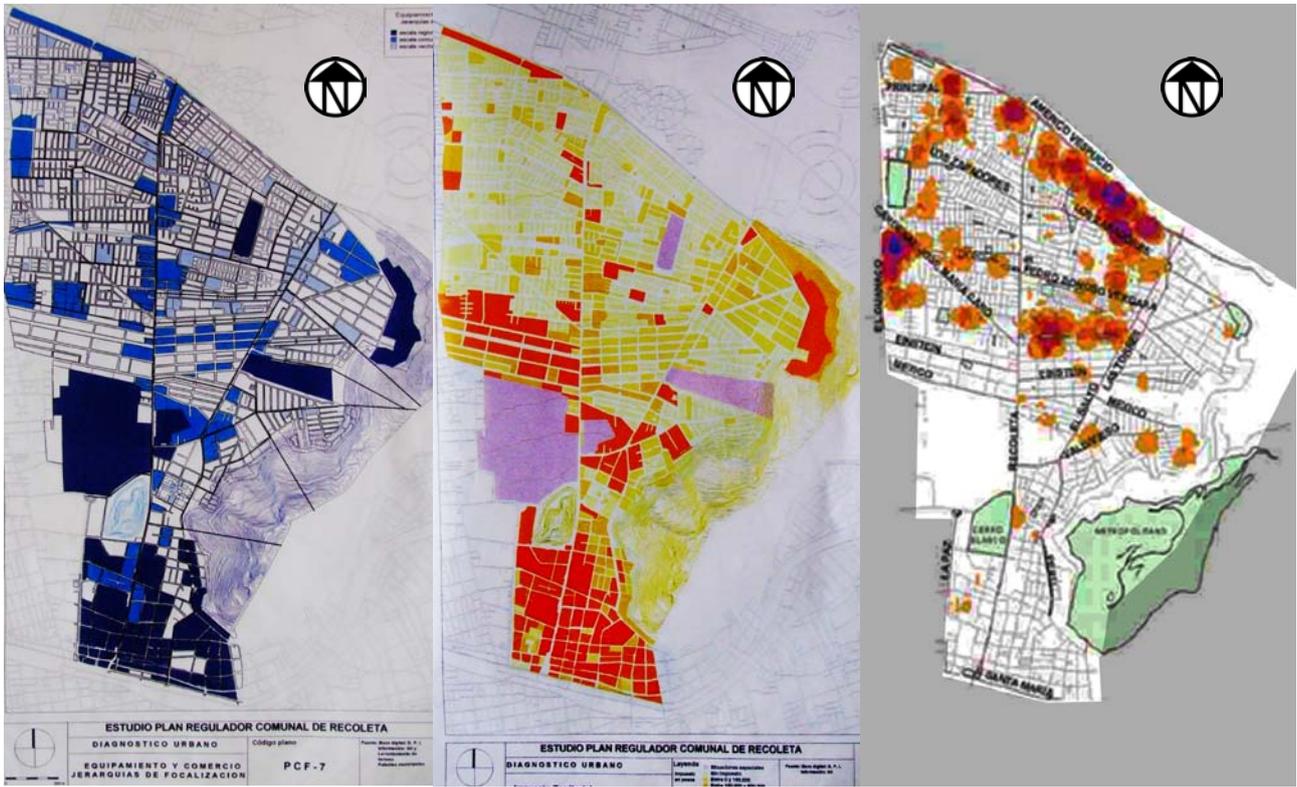


Figura 8: Esquema de Recoleta. Fuente: Elaboración propia.



Concentración de equipamiento

Concentración de aporte financiero para la comuna

Concentración de Denuncias Policiales

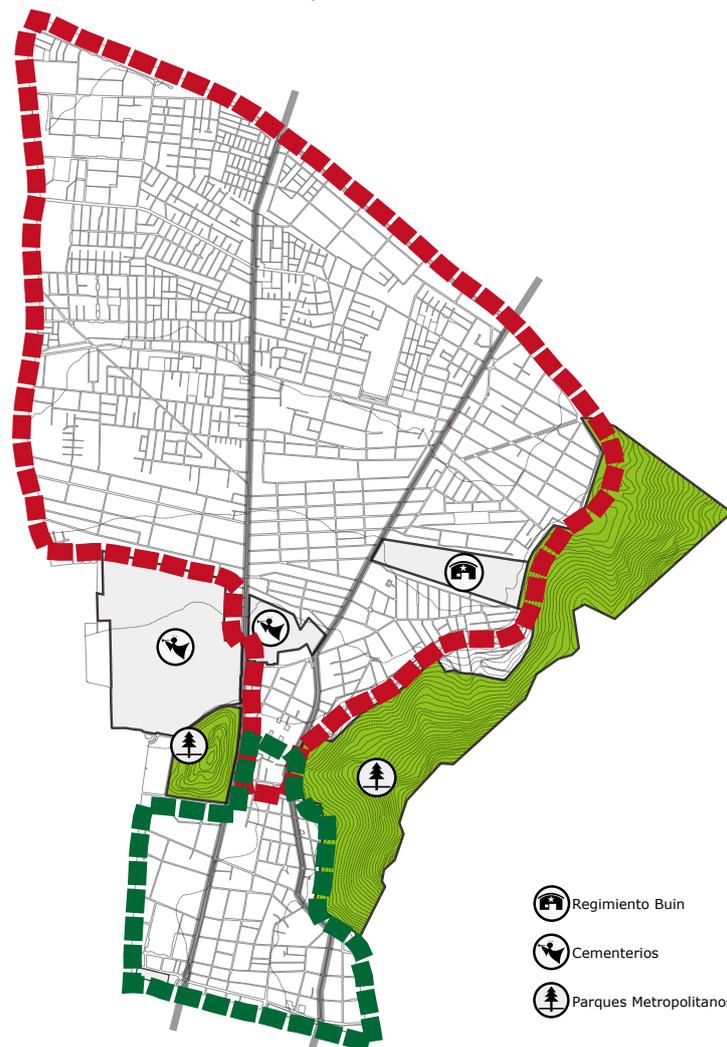


Figura 9: Infografías mostrando tres aspectos del contraste norte-sur de la comuna. Fuente: elaboración propia en base a Estudio plan regulador comuna de Recoleta 1993

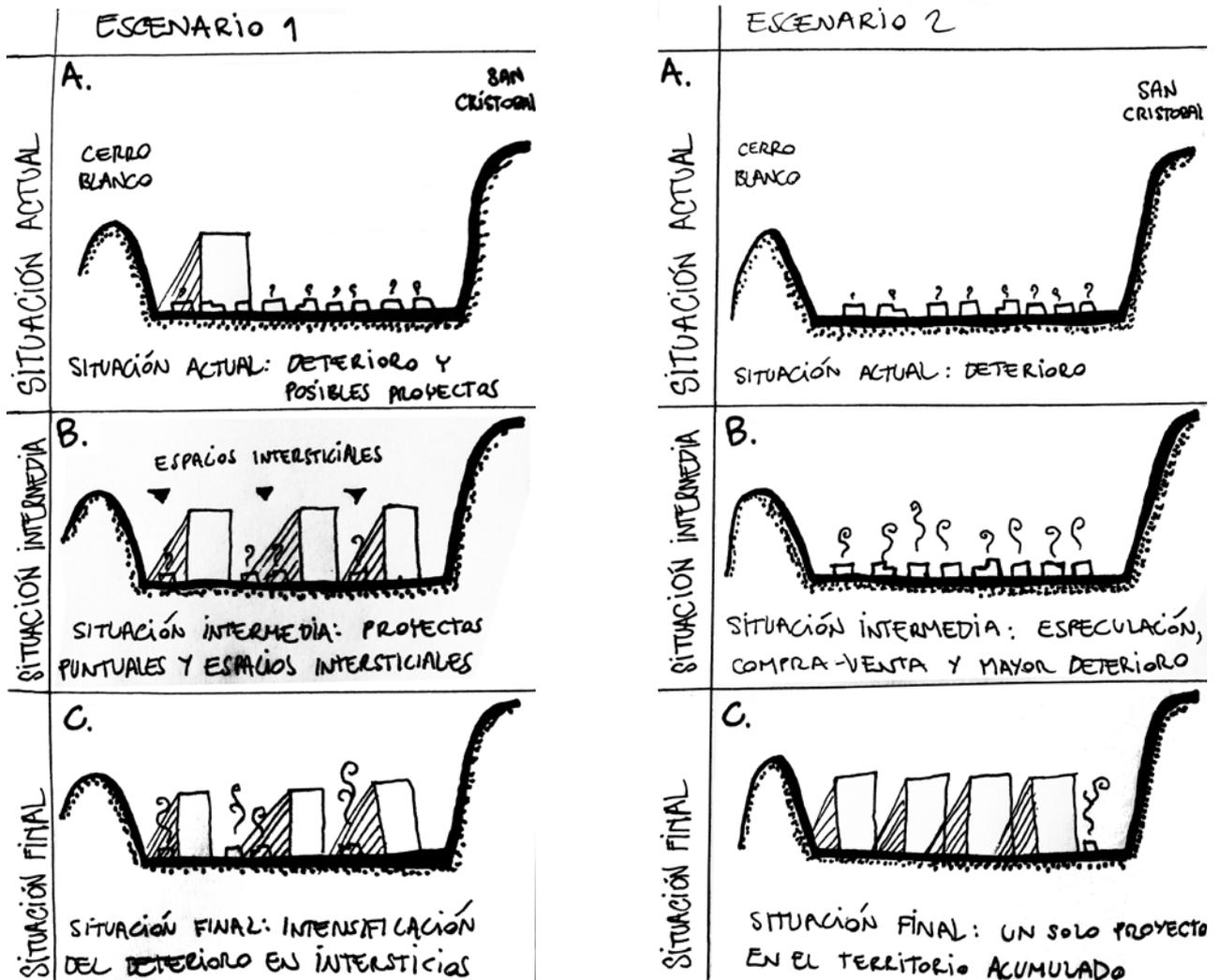


Figura 10: Esquema de posibles dos posibles renovaciones urbanas en el área estudiada de acuerdo al actual modelo de desarrollo. Fuente: elaboración propia.

3.2 TENSION ENTRECERROS

Esta área está configurada por dos laderas de cerros distintos que se acercan formando una angostura. Ambos cerros pertenecen al mismo Parque Metropolitano (de hecho pertenecen a un mismo cordón montañoso, donde el relleno sistemático de sedimento a lo largo del tiempo formó el área denominada entrecerros).

Hoy en día la relación urbana entre ambos cerros es sólo visual. Teniendo en cuenta que ambos tienen una relación programática y geográfica se plantea el desafío de considerar el sector entrecerros como un área de conexión.

3.3 PROYECCION A FUTURO DEL AREA

El área entrecerros, dadas sus condiciones urbanas (equipamiento, paisaje, transporte,

ubicación, etc.), es un área atractiva para la inversión inmobiliaria, tal como lo es la Avenida Perú a su costado, donde pueden observarse varias torres. Si hasta ahora no se ha visto inversión inmobiliaria en el área estudiada, esto se debe principalmente a las condiciones normativas especiales del área, que limitan su ocupación de suelo a un 30%, lo cual deja en desventaja al sector con respecto a otras áreas con normativas más generosas para construir en densidad. Además, en el área sólo existen tres predios que cumplen con la superficie predial mínima (600 m²). Ello dificulta la inversión privada, sobre todo para propietarios particulares, sin la capacidad económica de comprar más de un predio para fusionar.

Bajo la suposición de un desarrollo inmobiliario futuro en el área bajo el actual marco normativo, es esperable una lenta inversión, aprovechable exclusivamente por grandes empresas inmobiliarias capaces de adquirir

terrenos y realizar una gran inversión capaz de absorber el valor de suelo y los costos del proyecto.

Según el análisis desarrollado en el marco teórico, son esperables dos hipótesis de desarrollo inmobiliario en el área.

a) Bajo una lógica de especulación de suelo, a lo largo del tiempo un gran agente inversor (o quizás más de uno) va a ir acumulando terrenos suficientes para construir proyectos puntuales. La acumulación de suelo puede durar varios años mientras se compra, se espera y se convence (o se ejerce presión) para que los propietarios vendan. Durante este tiempo el barrio normalmente va a seguir deteriorándose debido al desuso de las propiedades (Carrasco, 2010).

La observación de otros barrios permite predecir que si se construye más de un edificio, normalmente estarán distanciados entre sí. En estos casos quedan propiedades como "espacios intersticiales" entre ambas torres. Normalmente estas propiedades, tanto por el deterioro del barrio como por las externalidades de los edificios vecinos (afección al soleamiento y privacidad), ven afectada su capacidad de percibir renta (o plusvalor en este caso) por sus propiedades, ya que por ejemplo si desean arrendar o vender, tendrán mayores dificultades y por lo tanto, el valor será por debajo del comercial.

En este caso la renta de suelo del total de la manzana o del área, es acumulada por los agentes inmobiliarios que han desarrollado los proyectos en densidad, en desmedro del resto de los propietarios. Los llamados espacios intersticiales, al ver dificultada la inversión residencial, normalmente cambian su uso de suelo al arriendo, al comercio o hasta la industria menor, usos que normalmente comienzan una nueva etapa de deterioro del área (CARRASCO, 2010).

b) Otra hipótesis consiste en que bajo la misma mecánica de especulación, un grupo reducido de inversores, a lo largo de un período prolongado de tiempo sea capaz de adquirir una porción mayor del área, o su totalidad. En este caso durante todo este tiempo el barrio sufrirá un gran deterioro (debido a que mientras se adquieren los terrenos, estos están desocupados o subutilizados), afectando al barrio completo.

En ambos escenarios el territorio se transforma de manera análoga a lo que puede observarse en otros barrios de Santiago (como el área colindante de Avenida Perú). No obstante, existen algunos problemas especiales. En el primer caso, a menos que se hagan cambios de normativa (bajando la superficie predial mínima y subiendo el índice de ocupación de suelo), el área estaría condenada a tener una renovación urbana sólo puntual dejando el resto de la cuadra en el estancamiento e incentivando el deterioro. En el segundo caso, como la adquisición de terrenos será lenta, el sector es muy probable que siga deteriorándose y afectando adversamente a toda el área urbana.

4 PROPUESTA

4.1 INTEGRACION URBANA Y SOCIAL EN RECOLETA

Ambos cerros arman una angostura que configura un umbral urbano entre dos áreas muy distintas de la comuna. Uno de los aspectos de contraste entre ambas es la diferencia socioeconómica. Por ello es de opinión del autor que un proyecto de integración urbana en el área debe considerar también el aspecto social de tal integración.

De acuerdo a las problemáticas planteadas, el sector entrecerros se propone como un sector que tiene tanto la vocación de umbral urbano (vinculando el norte y sur de la comuna), así también como un área de conexión entre los dos hitos geográficos que son el Cerro Blanco y el San Cristóbal.

Cabe resaltar que si bien los parques son por excelencia grandes integradores urbanos en las ciudades, se ha descartado esa posibilidad debido a dos aspectos:

(a) Un parque abierto entre ambos cerros genera un elemento territorial separador entre el norte y sur de la comuna, obstaculizando el objetivo integrador de una intervención.

(b) El área entrecerros colinda con un sector urbano donde en los últimos diez años se ha desarrollado una importante inversión inmobiliaria, lo cual se ha traducido en un alza sistemática de los valores de suelo, lo cual obliga en términos de factibilidad a proyectar programas que permitan solventar este costo. En este caso se optará por la vivienda como principal programa.

Se ha escogido la vivienda como principal programa debido a que el sector entrecerros colinda con un área tradicionalmente residencial donde en la última década se ha visto un gran desarrollo inmobiliario en densidad (área sur de la comuna). La creciente demanda y oferta residencial se puede observar tanto en la cantidad de torres construidas como también los altos valores de suelo. Se trata entonces de un área cara, donde cualquier proyecto debe considerar una rentabilidad que permita solventar el alto valor de suelo. Por ello se ha propuesto un "proyecto residencial con espacio público".

La integración urbana es entendida también como una integración social en tanto la diferencia entre ambos sectores de la comuna tiene un importante componente socioeconómico de exclusión. Para que un proyecto de integración abarque ambas dimensiones, urbana y social entonces, se propone un programa residencial que sea accesible a diversidad de sectores socioeconómicos.

Esto se propone mediante un proyecto de viviendas con espacio público, compuesto tanto por bloques de vivienda de mediana densidad (que permitan el ahorro en espacios comunes y ascensores), como también algunas torres que permitan alcanzar una densidad adecuada del proyecto. Respecto a los departamentos en sí, se propone el diseño de tipologías de entre 1 y 3 habitaciones, con áreas y dimensiones que permitan tanto la compra directa como por medio de subsidios.

4.2 PROPOSICION PROGRAMATICA

La comuna de Recoleta tiene la particularidad de albergar gran cantidad de equipamientos de escala metropolitana, tal como se muestra en la figura 5, donde la angostura de Recoleta está rodeada del Parque Cerro Blanco, del Parque Bicentenario de la Infancia y el Cementerio General.

La gran diferencia de escalas entre estos grandes equipamientos y aquellos de escala barrial abre la necesidad de proponer programas de escala intermedia que permitan una transición entre ambas escalas (metropolitana y barrial),

para facilitar su apropiamiento por parte de los habitantes de la comuna. En el caso específico del sector entrecerros, existen por ejemplo dos grandes parques enfrentados: el parque del Cerro Blanco, y el Parque Metropolitano del Cerro San Cristóbal. Para el aprovechamiento de ambos grandes equipamientos de gran escala por parte de los vecinos, se propone espacios y equipamientos complementarios a sus usos. En este caso se trataría de áreas verdes que aíslen un tanto las actividades residenciales, estacionamientos para que aquellos que vienen en automóvil, paraderos de buses para aquellos que vienen en locomoción, ciclovías y áreas de recreación, y programas de permanencia que incentiven el uso de estos espacios, tales como una biblioteca.

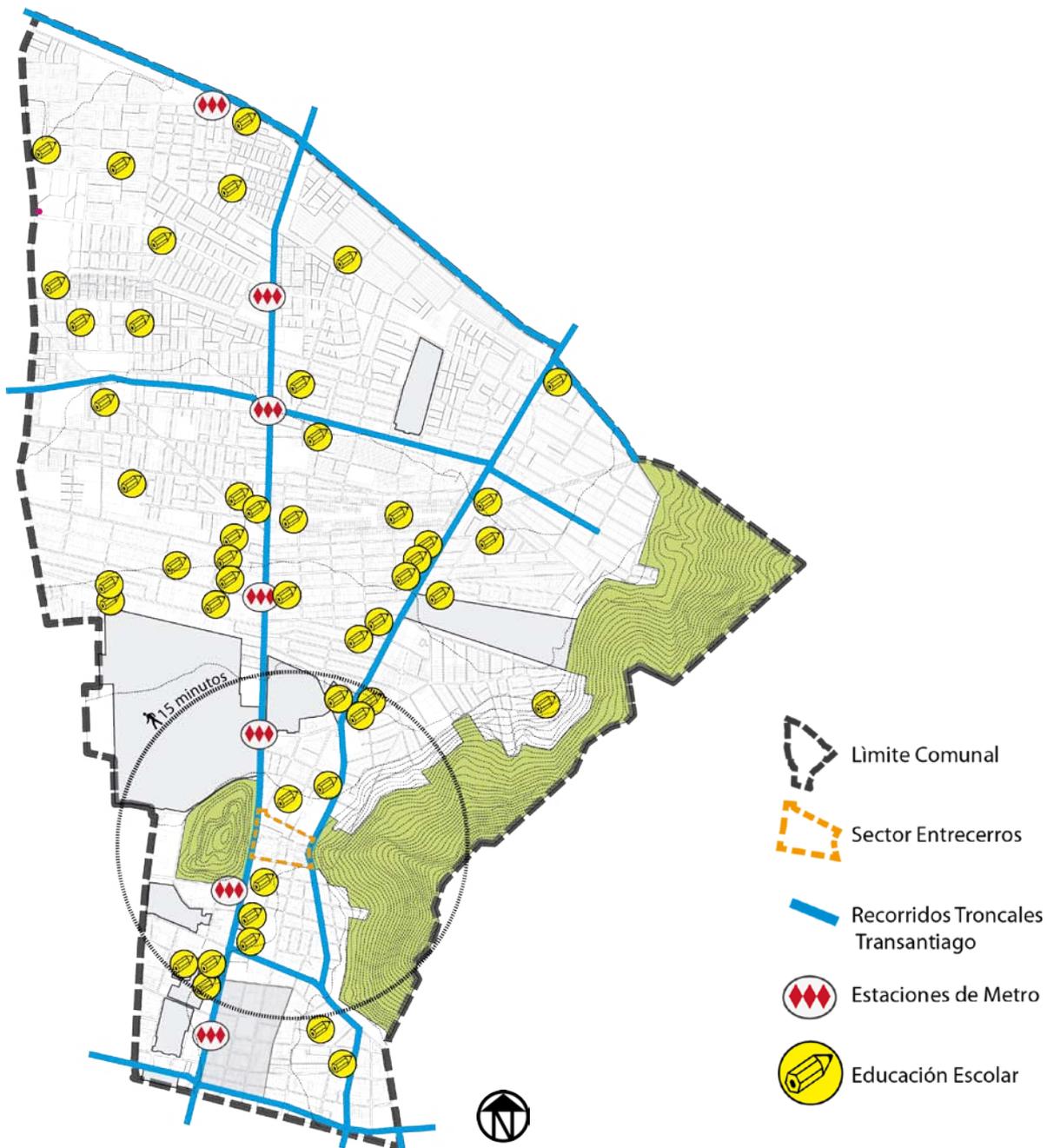


Figura 11: Equipamiento escolar y conectividad del área entre cerros respecto a la comuna. Fuente: elaboración

Para conectar ambos cerros y sus programas se propone un parque corredor que los conecte, complementario al programa residencial. Para activar también este corredor verde, se propone también que existan dos polos programáticos de permanencia en ambos extremos. En el extremo hacia el cerro San Cristóbal esta necesidad estaría subsanada por los equipamientos complementarios del parque de la Infancia, tales como su cafetería y los puestos de flores. Por el extremo hacia el Cerro Blanco se propone una biblioteca comunal.

Se propone una biblioteca porque:

(a) el DIBAM proyecta la construcción de una biblioteca en cada comuna del país y Recoleta no tiene,

(b) su programa permite la apropiación del espacio público (lectura al aire libre, uso de internet inalámbrico, cafetería, etc.),

(c) el área entre cerros se ubica estratégicamente a 15 minutos a pie de 8 colegios (ver figura 8), lo cual otorga enormes oportunidades educativas, y

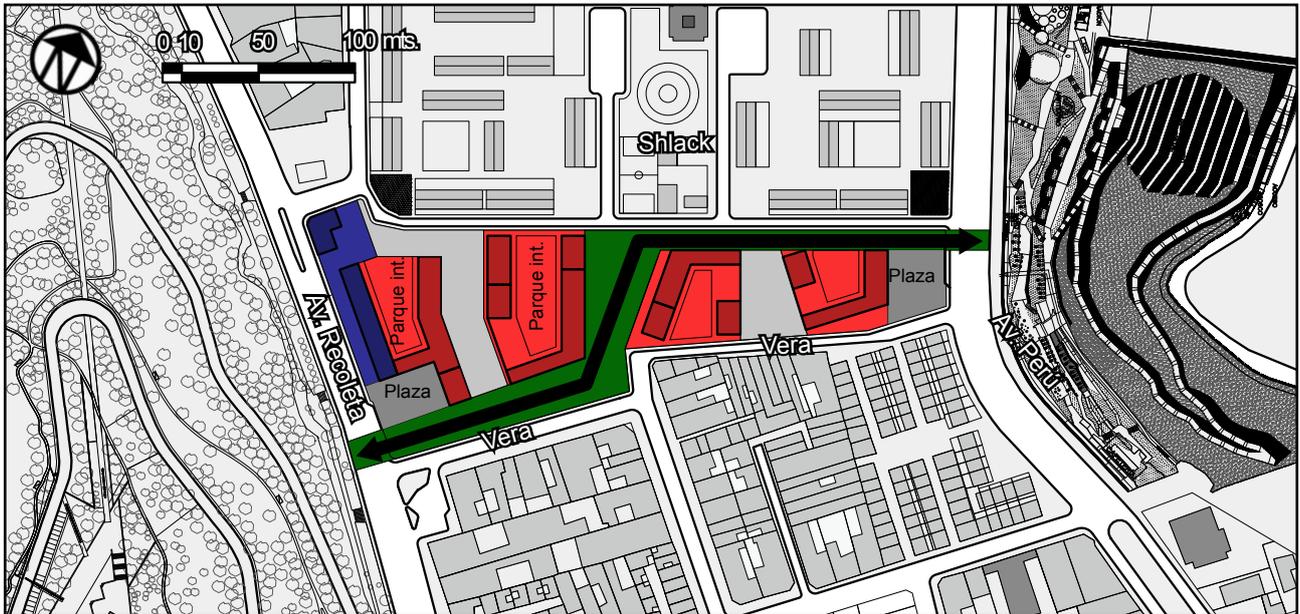
(d) el actual plan de desarrollo comunal de Recoleta (PLADECO 2011-2013) especifica que "en la actualidad la comuna de Recoleta presenta una amplia oferta tanto de espacios, infraestructura y servicios para el desarrollo constante de actividades físicas, deportivas y recreativas", sin mencionarse nunca actividades culturales.

4.3 FACTIBILIZACION GENERAL

En el capítulo 3 «Propuesta», se ha hablado sobre las grandes oportunidades del área entrecerros para integrar la comuna y ambos cerros mediante una reinversión residencial en el área con equipamientos y un corredor verde. Bajo las dos hipótesis estudiadas en el capítulo 3.3, no es viable su realización mediante la sólo inversión privada, y aún es difícil con mediante cambios normativos, tales como diseñar seccionales o disponer de franjas de expropiación para áreas verdes. Los predios son pequeños y la ocupación de suelo es baja, y además, el mercado inmobiliario no garantiza una continuidad que permita la integración de la que se ha hablado, especialmente en la primera hipótesis debido a los llamados "espacios intersticiales".

Por ello un proyecto de integrador en el área idealmente debiera gestarse mediante una alianza público-privada, donde la municipalidad y el SERVIU podrían encargarse de gestionar la adquisición de suelo, así también como su diseño. El sector privado a su vez tendría la responsabilidad del aporte de capital, la ejecución del proyecto y la administración posterior de las unidades de vivienda destinadas al mercado (departamentos similares a los que se ofrecen en el barrio).

5 PARTIDO GENERAL

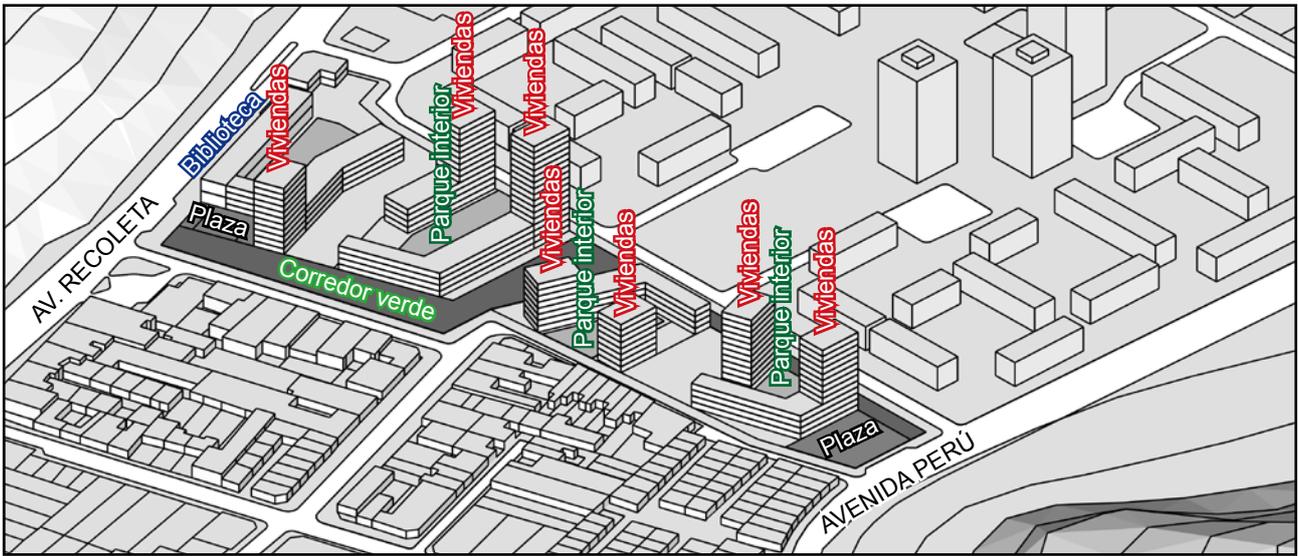


- Corredor Verde
- Subconjuntos de Vivienda
- Area equipamiento
- Plazas al extremo del corredor
- Circulaciones secundarias norte-sur

Se ha escogido intervenir una franja de territorio específica contenida entre las calles Schlack y Vera. En este terreno cabe de manera suficiente un proyecto de vivienda que considere un gran corredor verde. Se ha escogido como tipología una combinación de bloques de vivienda de media densidad con algunas torres, que permiten alcanzar una densidad adecuada al proyecto.

5.1 GEOMETRIAY ORGANIZACION

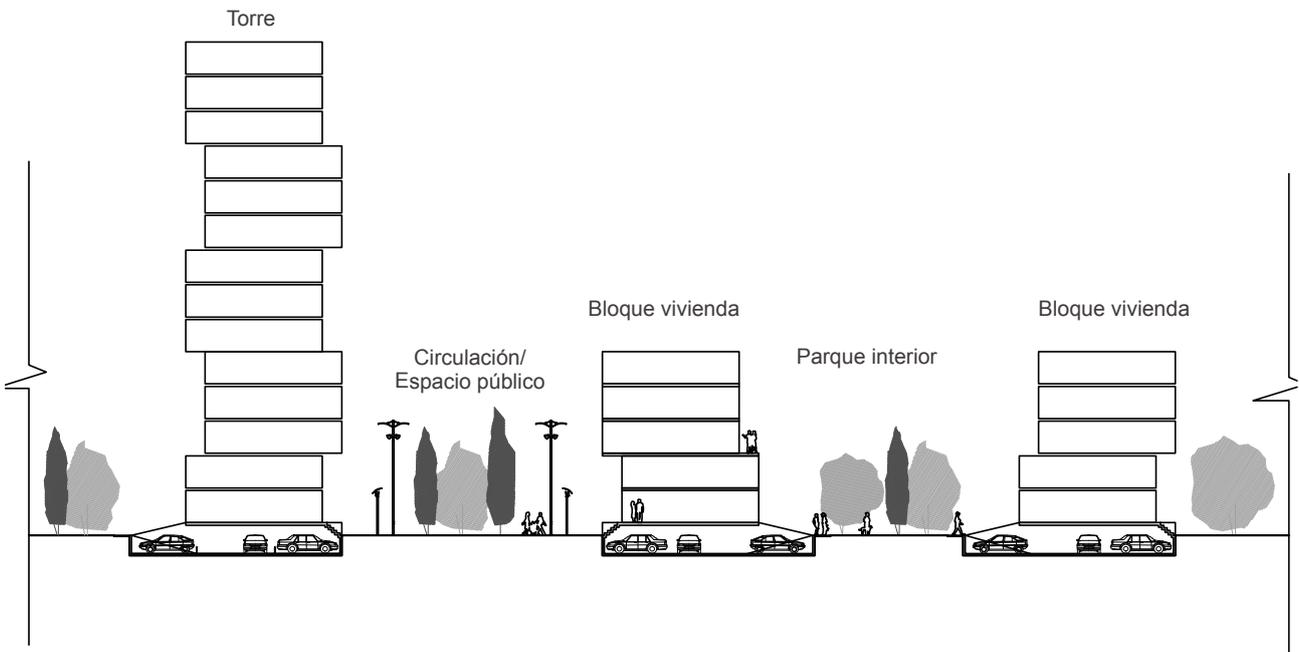
Al norte del área está el conjunto Tupac Amaru compuesto por bloques de vivienda ortogonales, y por el sur está la configuración tradicional de vivienda continua. Considerando que el área escogida es una intersección entre geometrías y tipologías distintas, se ha escogido una disposición aparentemente libre de las tipologías de conjunto, que permite un grado de independencia de las geometrías descritas.
públicos.



Esquema axonométrico del partido general

Las distintas tipologías (bloques y torres) están agrupadas en conjuntos. En el proyecto hay cuatro, cada uno conformando un patio interior. Casi todos estos patios interiores están orientados hacia el norte para optimizar su soleamiento. Estos cumplen la función de ser un espacio verde a menor escala destinado a los vecinos que ahí viven, aislado parcialmente de los espacios públicos del proyecto. Las alturas de las torres se han definido en función de dar conos de sombra que afecten de la manera menos adversa a los vecinos del proyecto.

En cada extremo del corredor hay una pequeña explanada que indica el acceso al proyecto. Por Avenida Recoleta el corredor se abre hacia el Sur, en dirección a la estación de metro más cercana y a uno de los accesos principales al Cerro Blanco por Santos Dumont. Por Avenida Perú el corredor se abre hacia el norte, hacia uno de los accesos principales del Cerro San Cristóbal.



Corte objetivo longitudinal del proyecto

5.2 LA BIBLIOTECA COMUNAL

Para complementar y activar el espacio público propuesto, e integrarlo a la red de equipamientos ya existentes en el área, se planteó en la propuesta la necesidad de que el corredor verde contara con un equipamiento importante en cada extremo. Por el Poniente esta necesidad estaría subsanada por el Parque de la infancia, las florerías y la cafetería. Por Recoleta se ha propuesto una biblioteca municipal para Recoleta. La casona de la esquina, que se ha mantenido dados sus valores de interés patrimonial, se integra al programa como espacio de exposiciones y talleres.

La biblioteca está compuesta por un volumen de dos pisos, integrada al sistema de conjuntos descrito anteriormente.

5.3 ESTACIONAMIENTOS

La organización en base a bloques largos permite construir amplios estacionamientos en su subsuelo. Los departamentos se han dimensionado en base a un módulo de aproximadamente 2,5 metros.

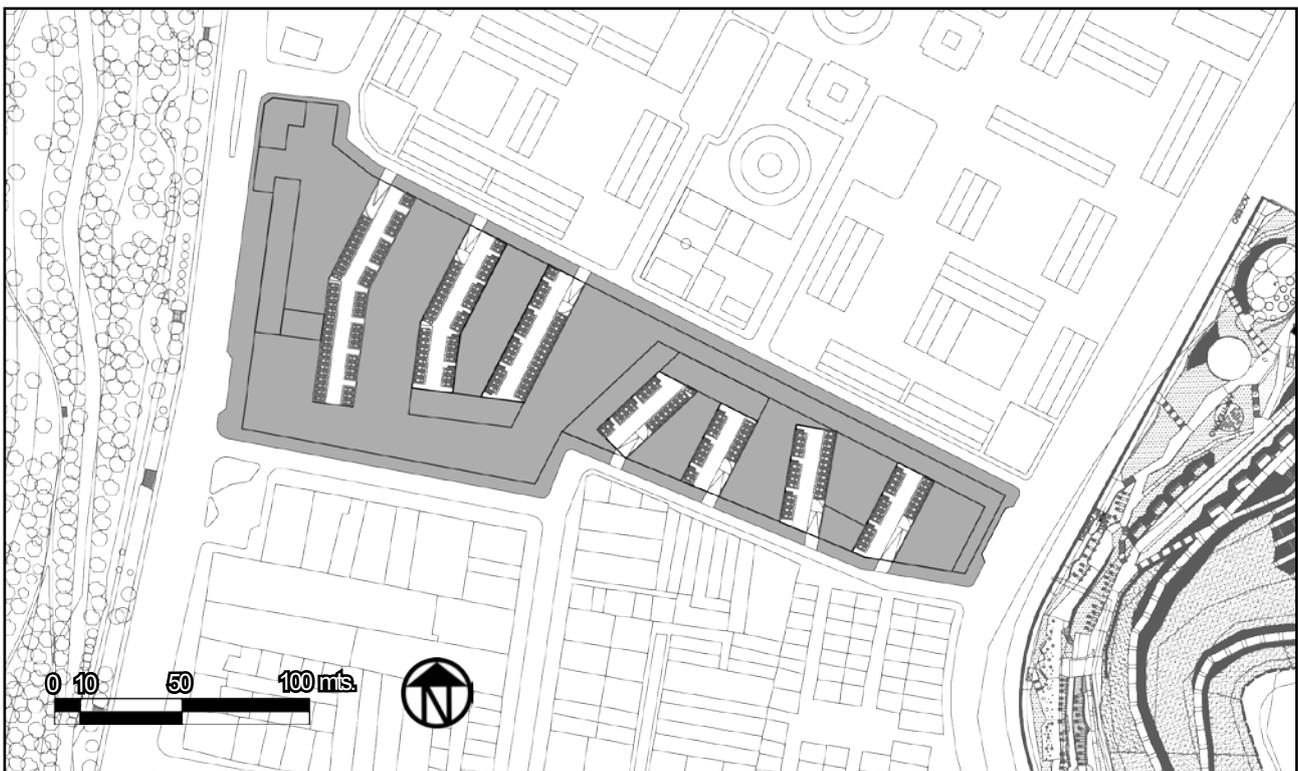
5.4 DEPARTAMENTOS

En los bloques y torres se privilegia la orientación norte-sur por dos principales motivos:

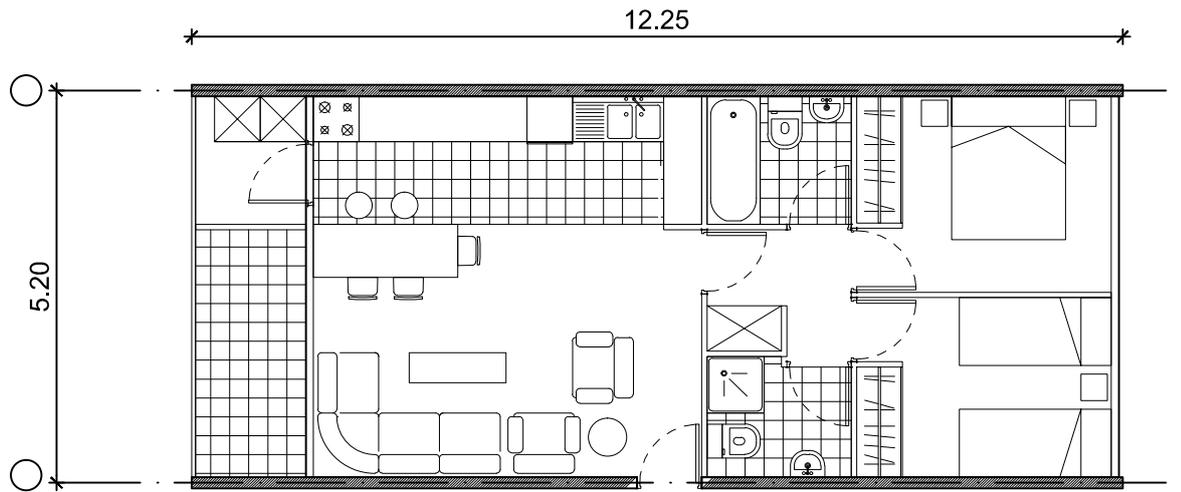
(a) reafirmar geoméricamente la intención de integrar las áreas norte y sur de la comuna, y

(b) permitir el diseño de departamentos con doble orientación, lo cual además de tener ventajas bioclimáticas (aireación, soleamiento, climatización, etc.), permite que los departamentos tengan dos vistas, una hacia los parques interiores de los conjuntos y otra hacia los paseos públicos. De esta manera se fomenta la diversidad de vistas y también la "vigilancia pasiva" sobre los espacios abiertos.

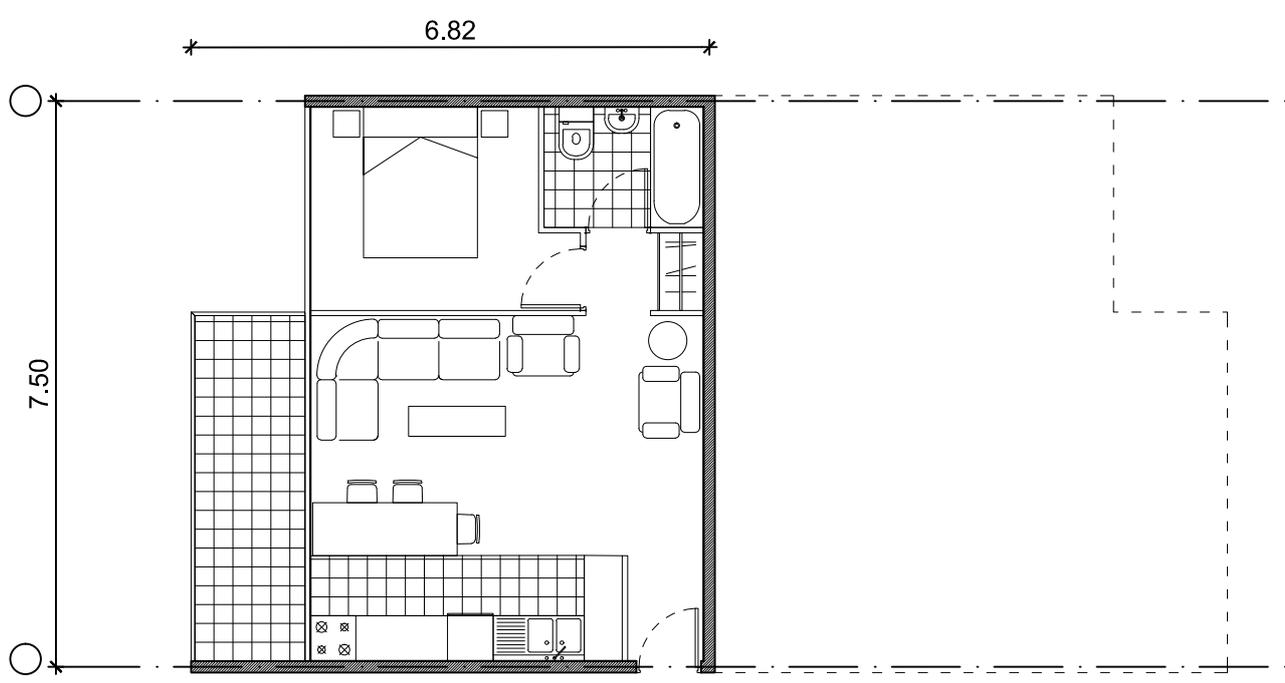
En los bloques orientados Oriente-Poniente, se han diseñado dúplex para optimizar la orientación norte.



Disposición de los estacionamientos según los conjuntos

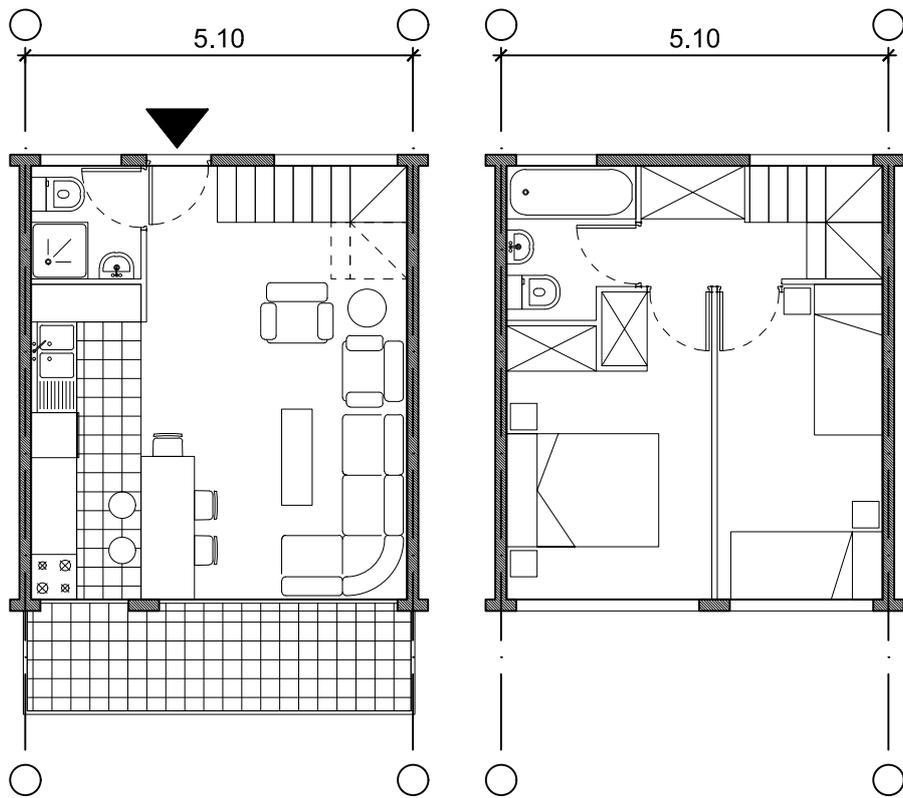


Departamento dos habitaciones doble orientación (bloques Norte-Sur)

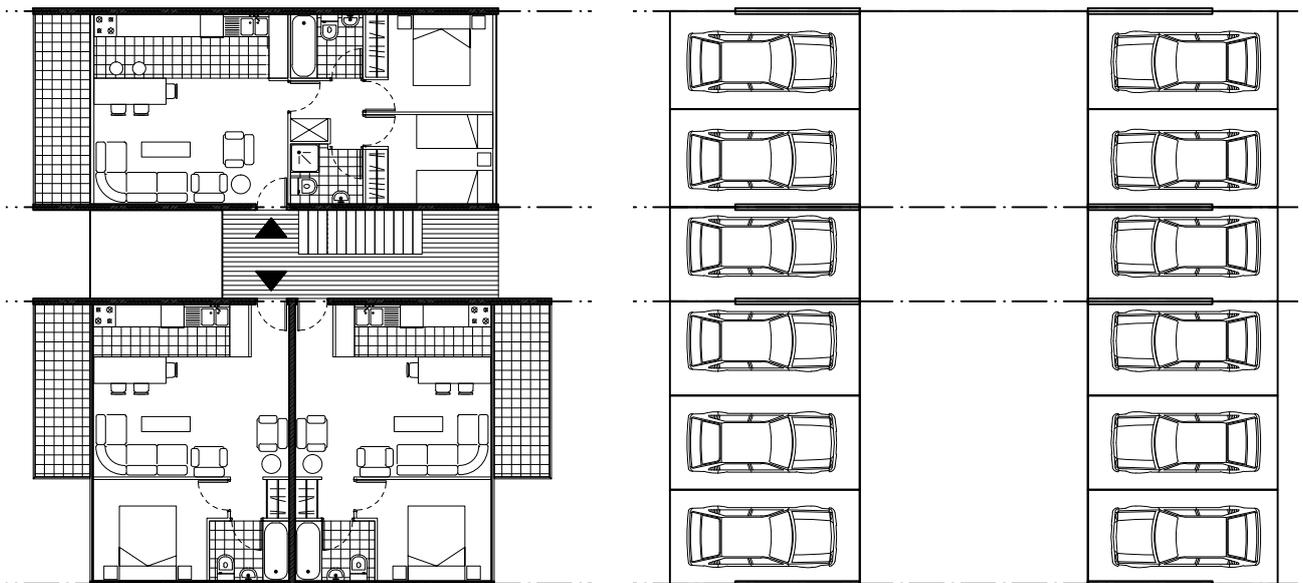


Departamento un dormitorio con una sola orientación (bloques Norte-Sur)





Dúplex dos dormitórios (bloques Oriente-Poniente)



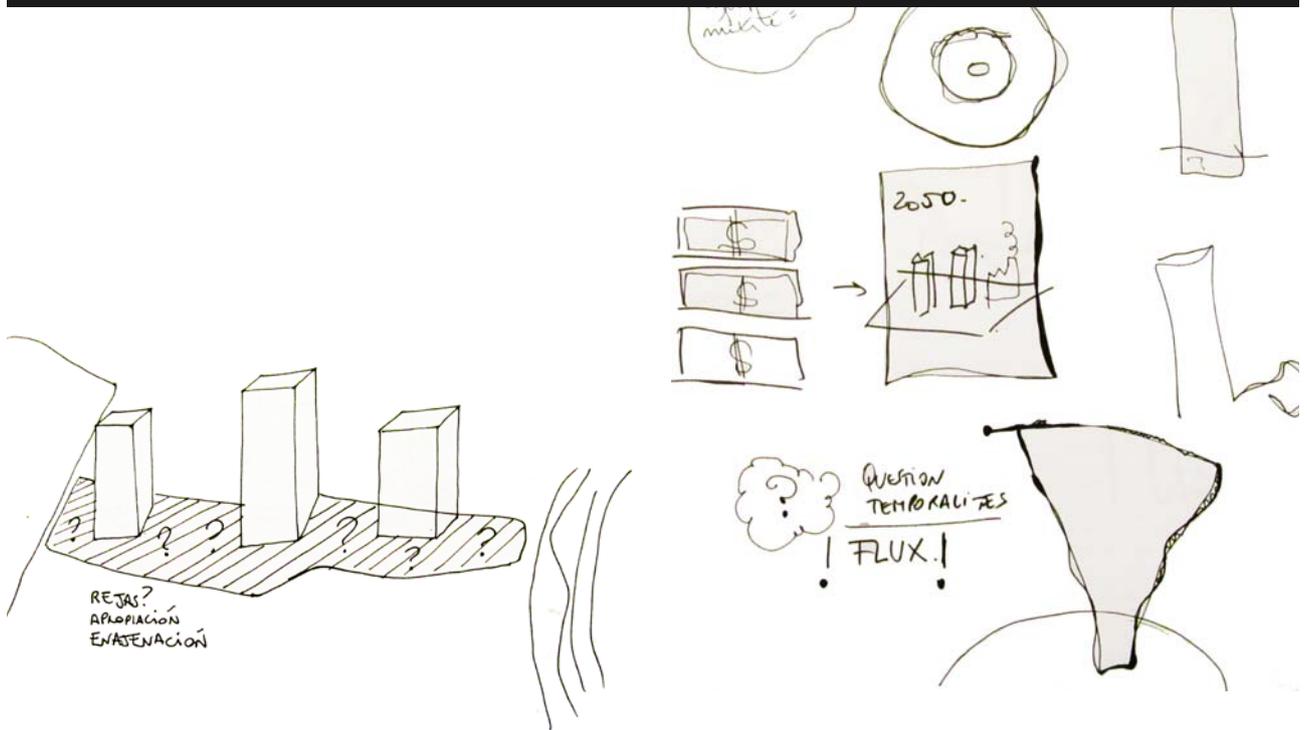
Ejemplo de armado de bloques y concordancia de la estructura con los estacionamientos



6 BIBLIOGRAFIA

- ARRIAGADA, C. y RODRIGUEZ, J. (2004). Segregación Residencial en la Ciudad Latinoamericana. EURE versión online (Santiago de Chile), vol.30, n.89, pp. 05-24.
- CARRASCO, T. 2010. Aquí se construye, también se destruye: mecanismos de gentrificación y abandono en el barrio de Avenida Perú en Recoleta. Seminario de Investigación Estudios de Gentrificación a cargo del Dr. Ernesto López. Santiago de Chile: Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
- ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNA REGOLETA: etapa I análisis y diagnóstico. Dirección de Proyectos de Investigaciones (D.P.I.). 1993. Facultad de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica.
- LOPEZ, E. 2010a. Gentrification by Ground Rent Dispossession: The Shadows Cast by Large Scale Urban Renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research* 35(2).
- LOPEZ, E. 2010b. Real State market, urban policy and entrepreneurial ideology in the 'gentrification by ground rent dispossession' of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography* 9(1): 145-173.
- MARCUSE, P. 1985. Gentrification, Abandonment, and displacement: connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195-240.
- MINVU. 2007. Evaluación de Impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Area Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Chile.
- PLADECO 2009-2013 RECOLETA.
- RAPOSO, 2004. LA INTERPRETACION DE LA OBRA ARQUITECTONICA Y PROYECCIONES DE LA POLITICA EN EL ESPACIO HABITACIONAL URBANO. MEMORIA E HISTORIA DE LAS REALIZACIONES HABITACIONALES DE LA CORPORACION DE MEJORAMIENTO URBANO. SANTIAGO 1966-1976., SANTIAGO, CHILE: UNIVERSIDAD CENTRAL DE CHILE, 2005. 389 p. ISBN 956-7134-71-5.
- SMITH, N. 1979. Toward a Theory of Gentrification A back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association* 45(4): 538-548.
- SUNKEL, G. 2006. El papel de la familia en la protección social en América Latina, Serie Políticas Sociales CEPAL (Santiago de Chile), No.120.

7 IMAGENES DEL PROCESO



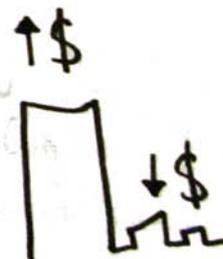
escenarios

1.

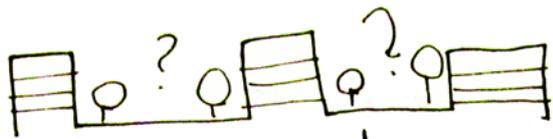
5 años 10 años 15 años



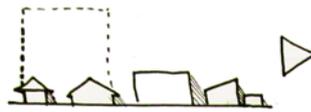
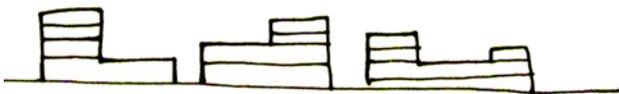
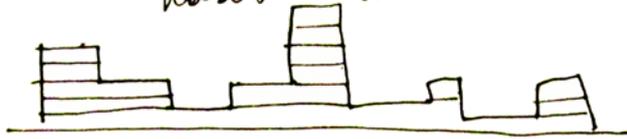
2.



Colonización, ejenación

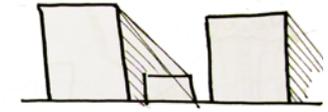


hacinamiento...

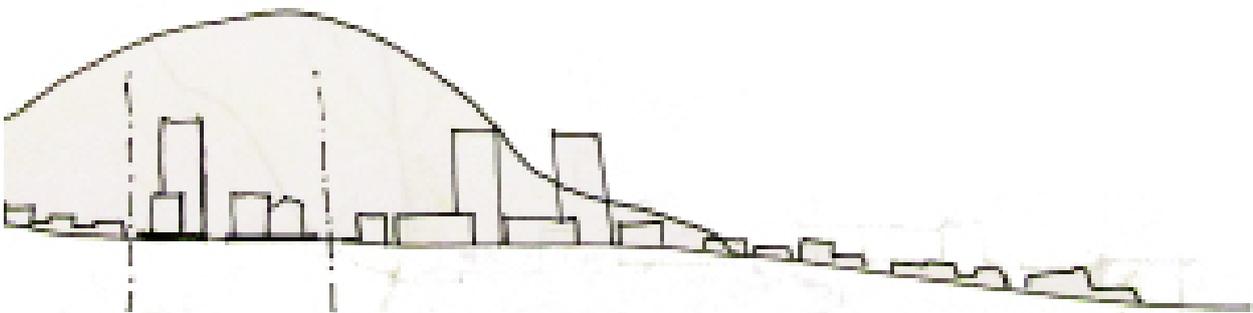
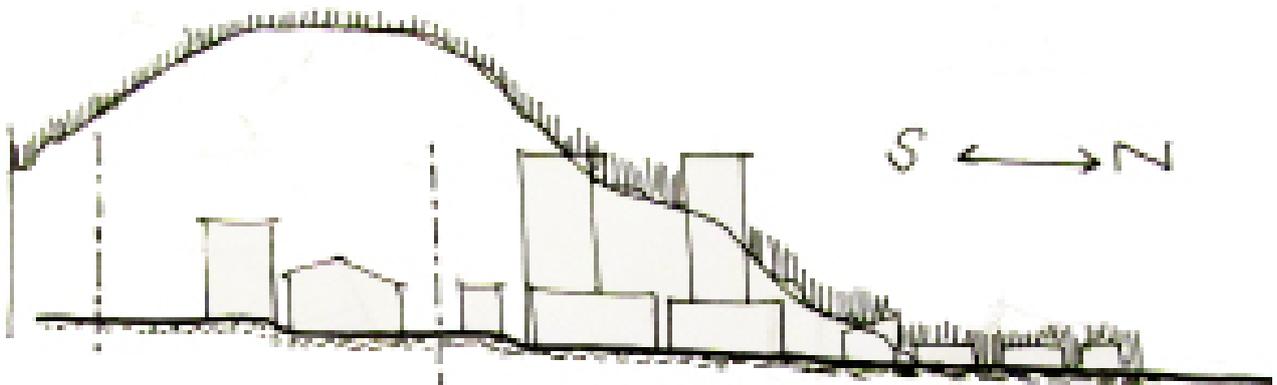


Escenario 2

Además del posible deterioro y "desposesión de renta de suelo" que puede provocar este escenario, existe también un desarrollo comercial regenerativo en vista de que el suelo será solo accesible a los nuevos habitantes de la comuna.

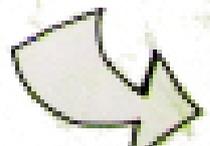


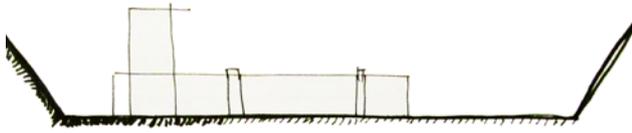
Possibilidades:
 1. Abandono/deterioro
 2. Subutilización
 3. Posible uso comercial



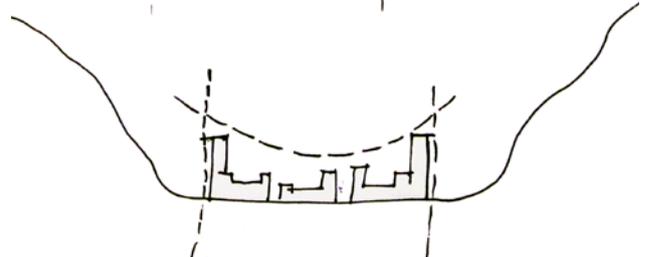
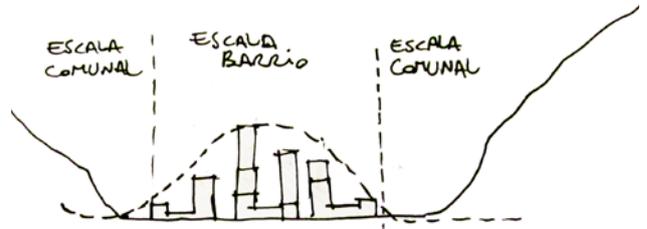
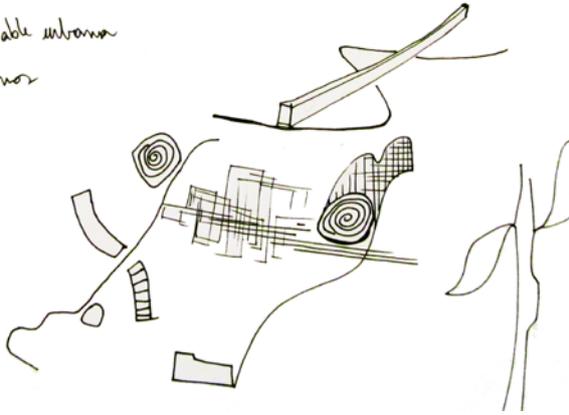
- Qué significa vivir entre los dos avios
 una propuesta entre ambos avios
 la continuidad de la ciudad
 ambiental

diálogo de la ciudad

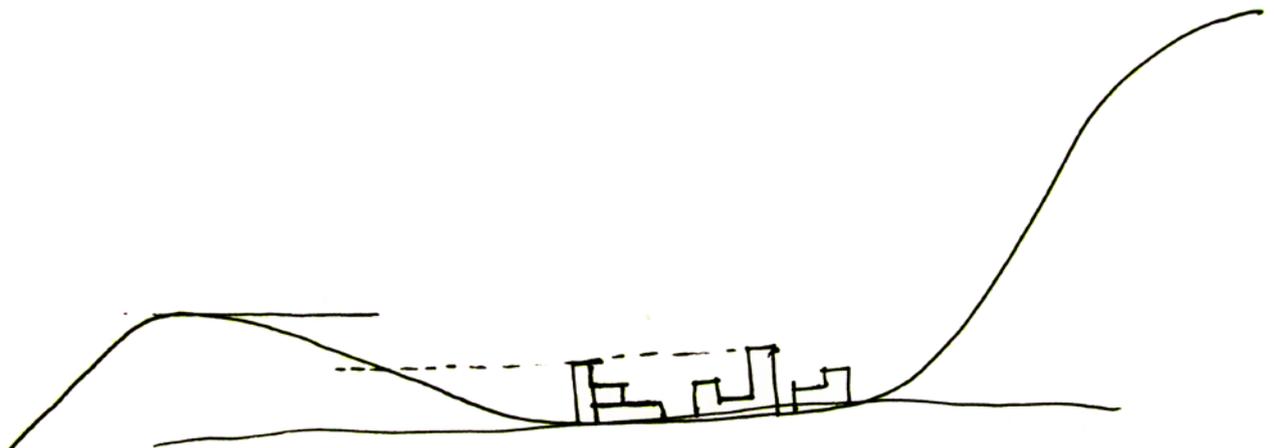
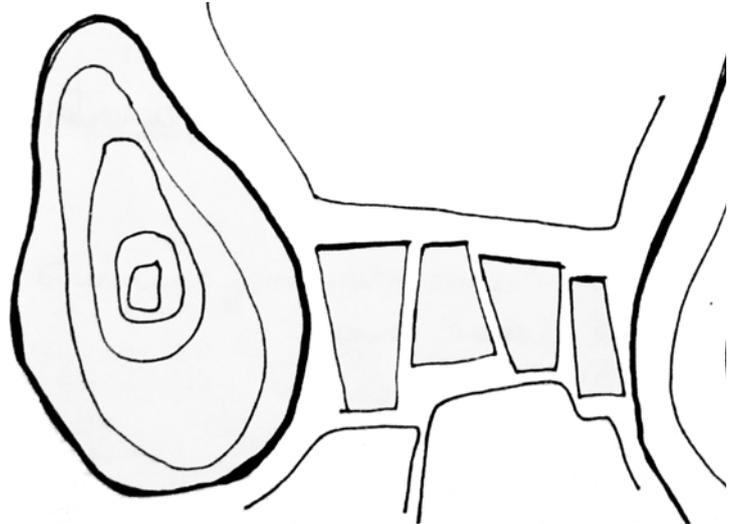
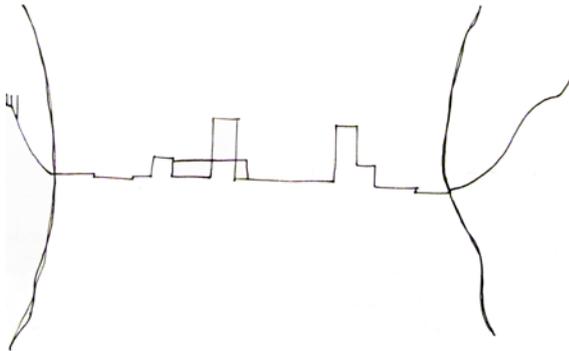
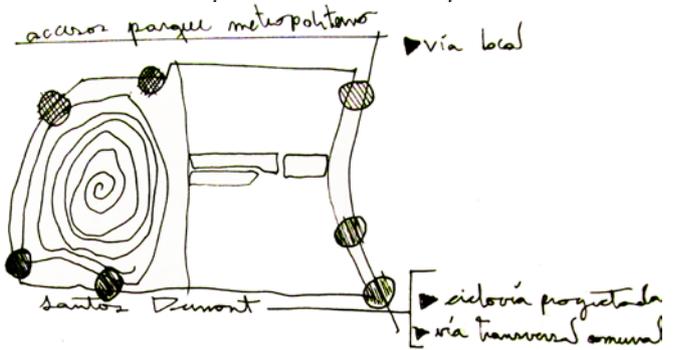
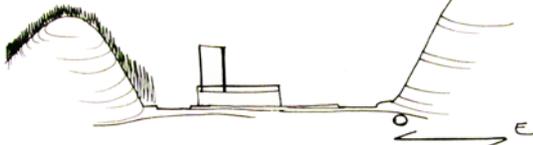


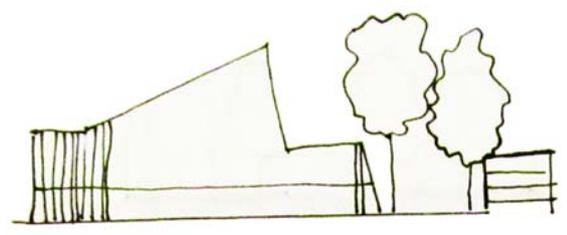
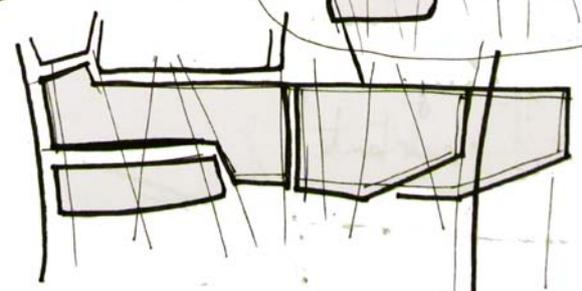
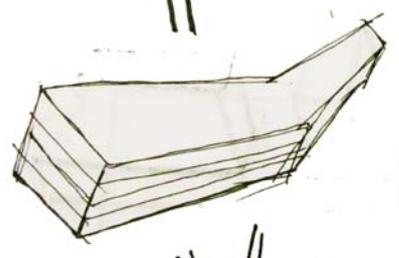
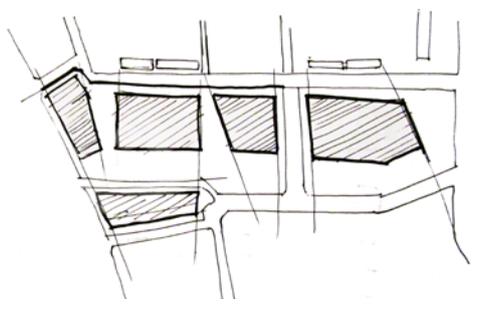
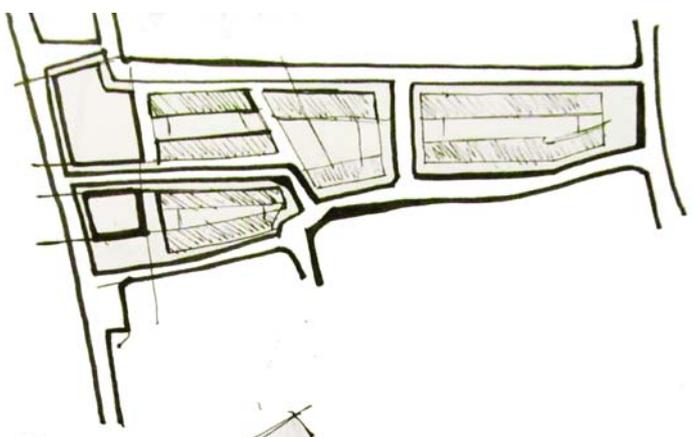
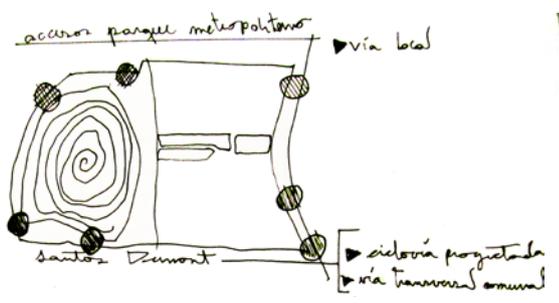


Variable urbana
Menor

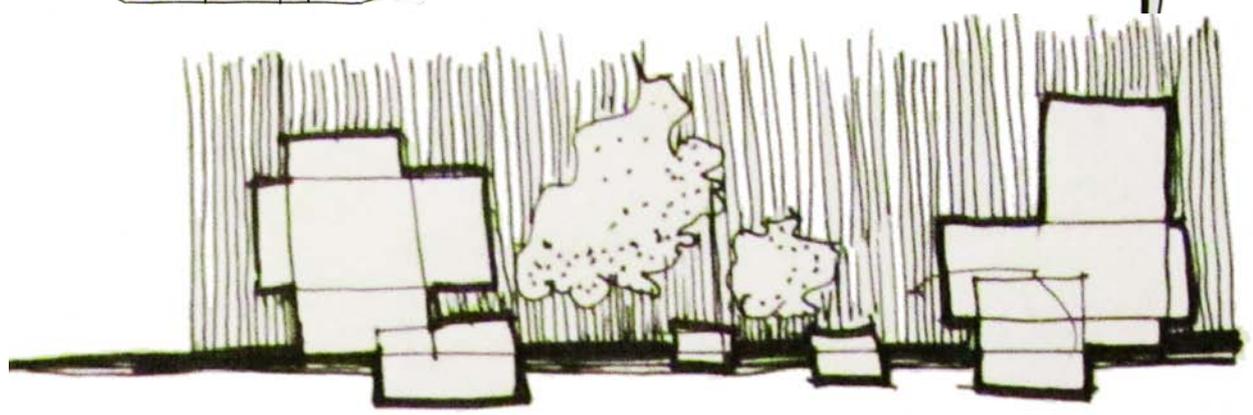
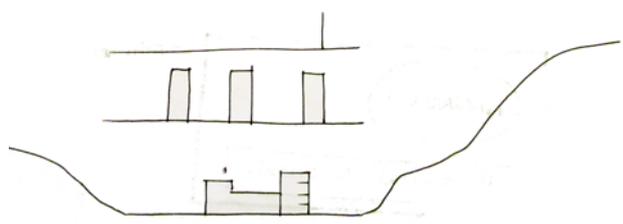
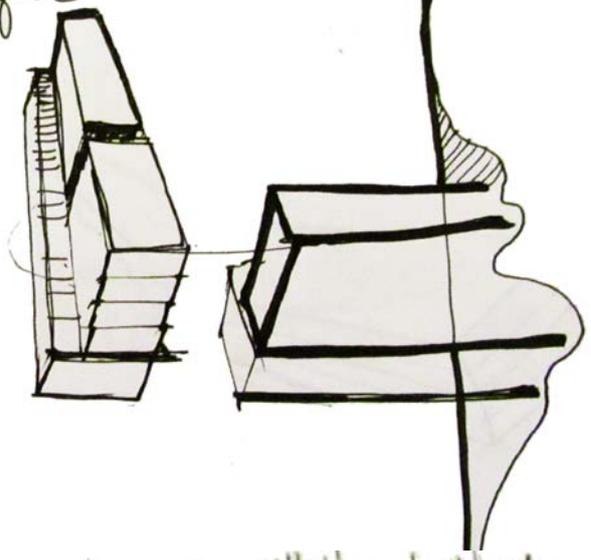


— dialogo de la ciudad (norte-sur) DOS GRANDES TEMAS
— central urbano (entre centros)



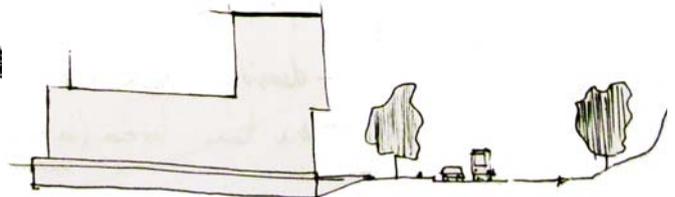
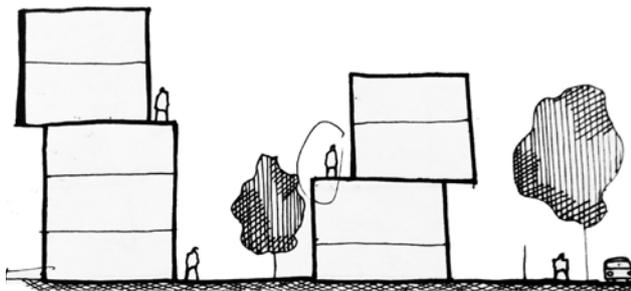
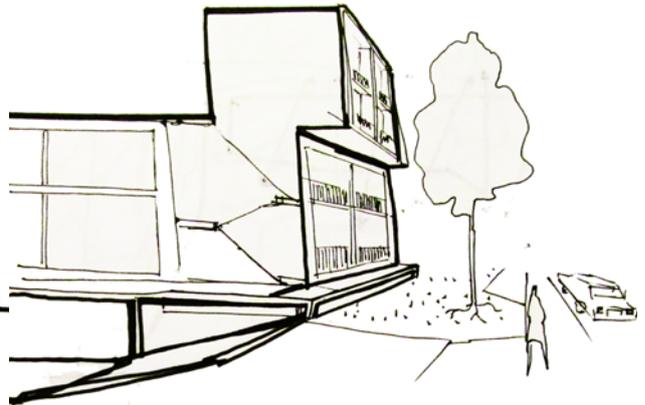
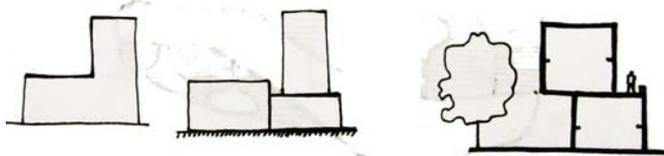
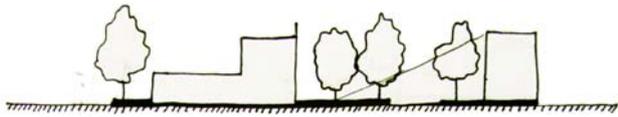
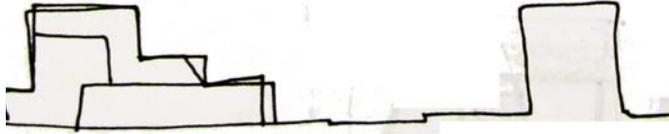
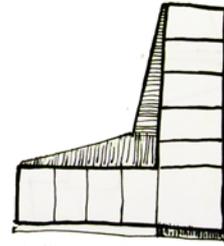
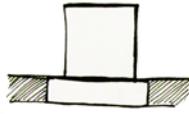
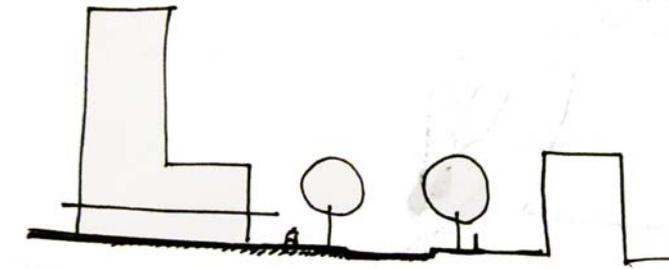


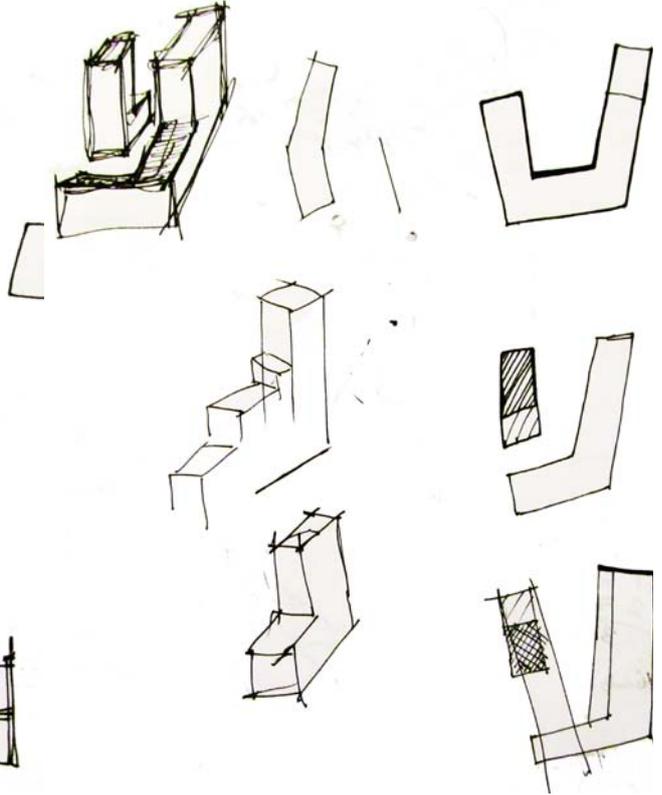
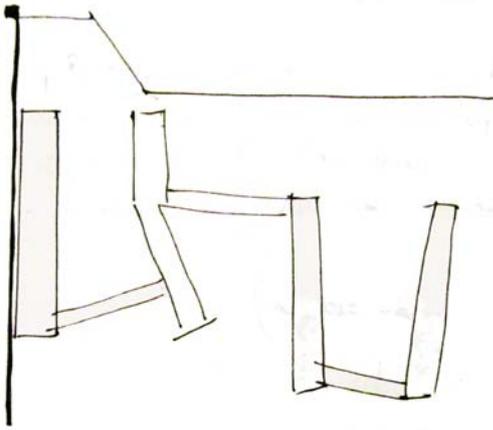
vino fundamentadas
zer



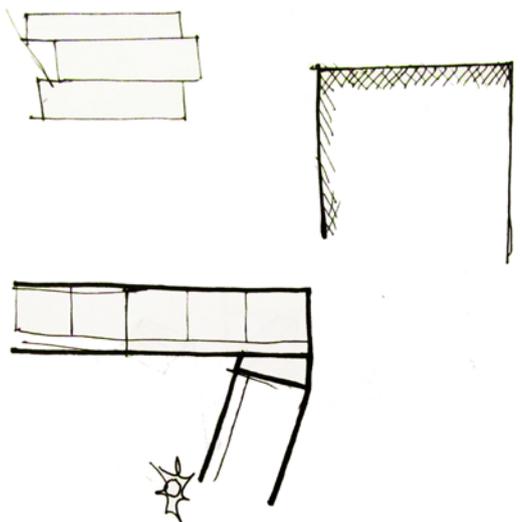
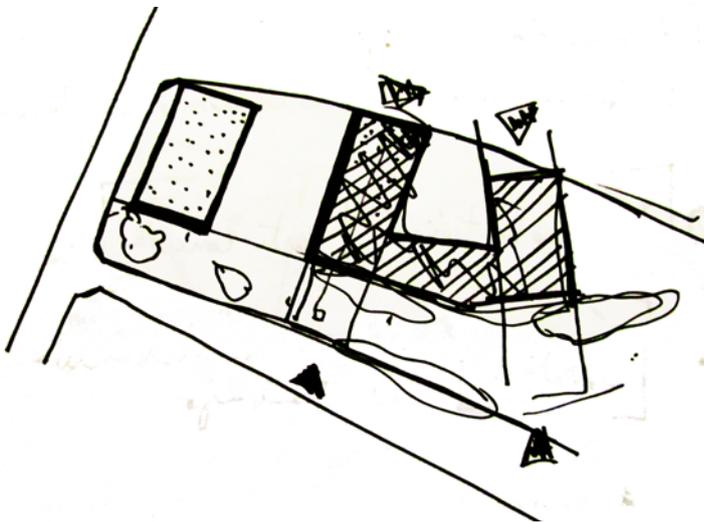
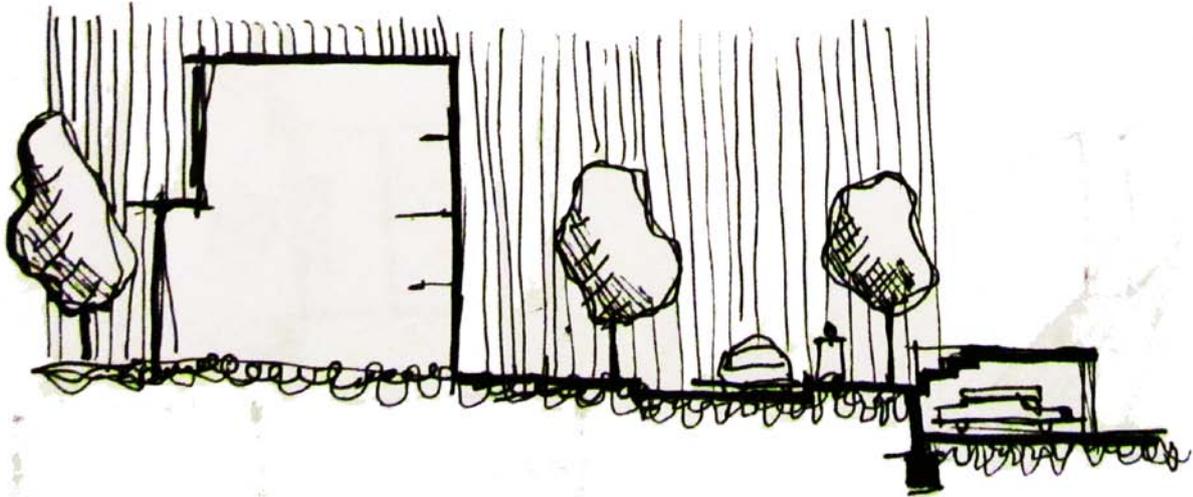
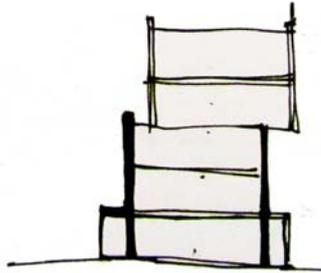
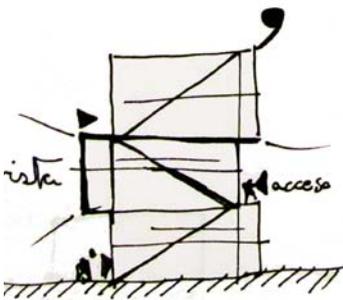
CORRIENTES
PREDOMINANTES
SANTIAGO

SUR PONIENTE [SIN LLUVIA]
NOR PONIENTE [CON LLUVIA]

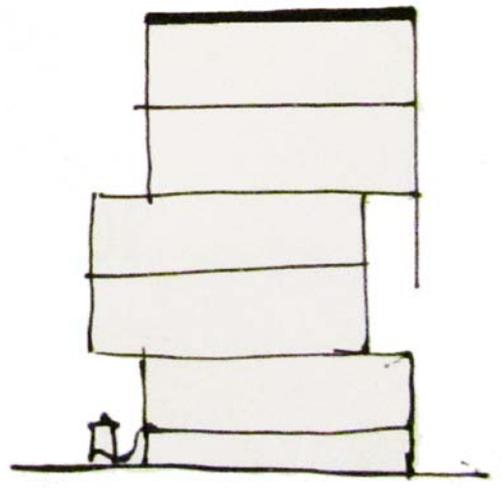
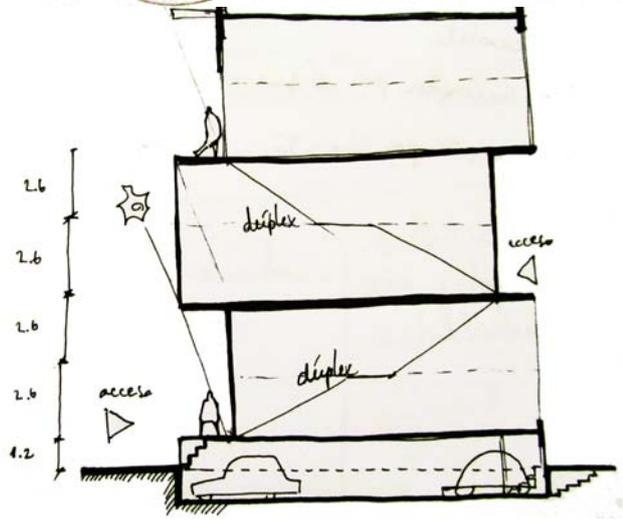
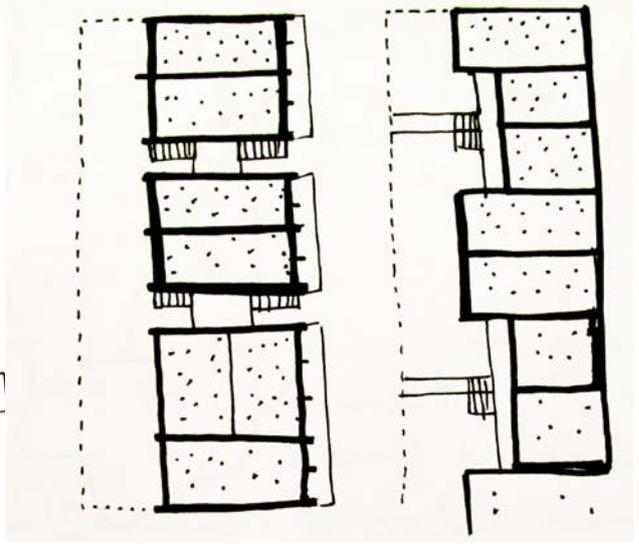
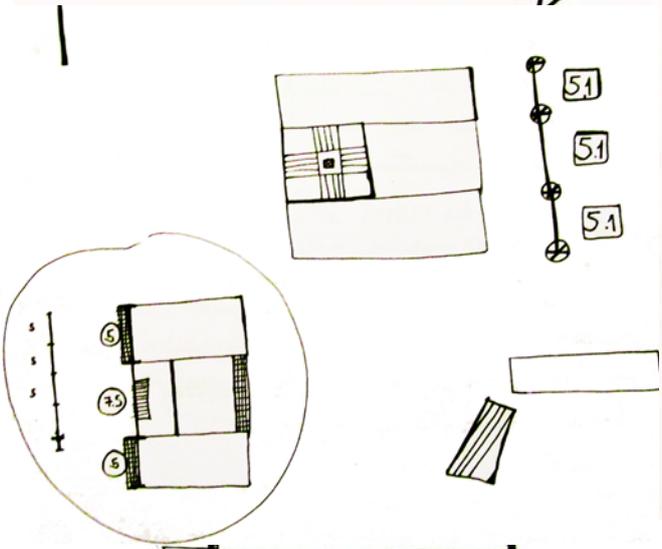
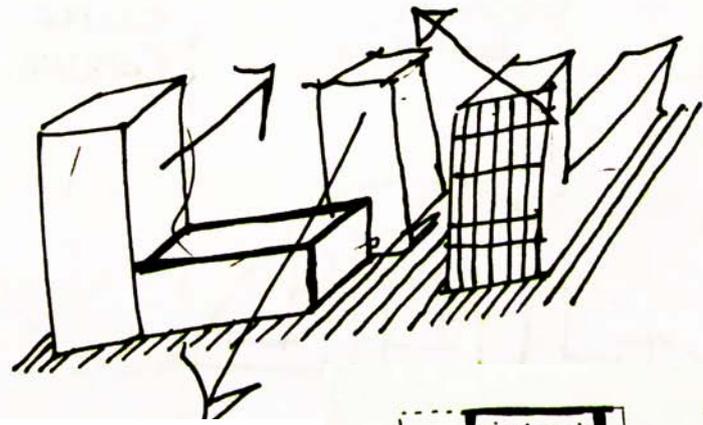
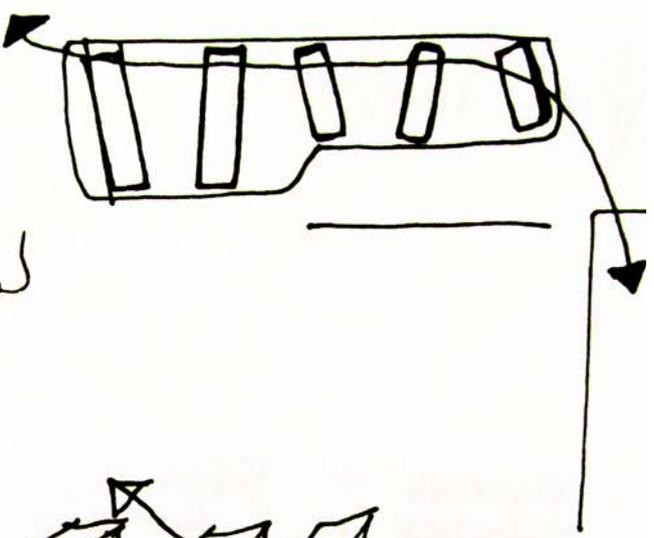


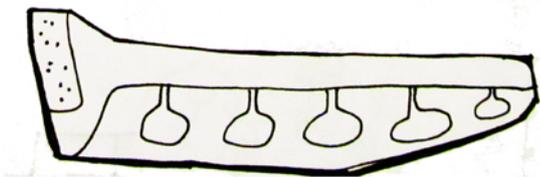
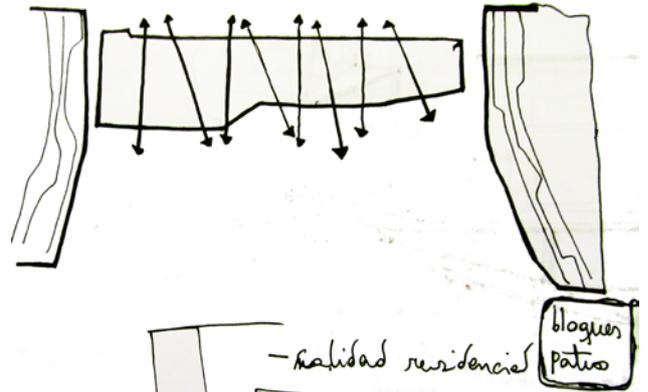
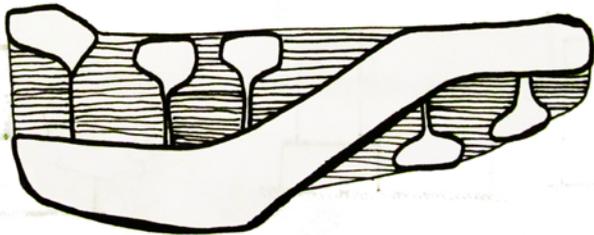
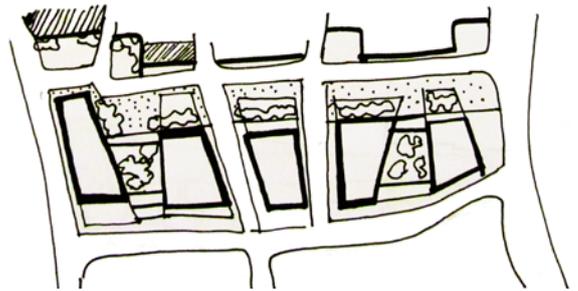
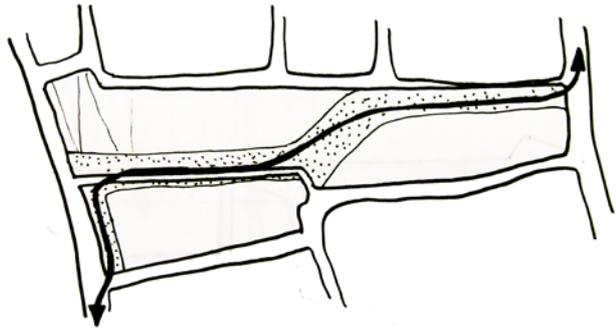
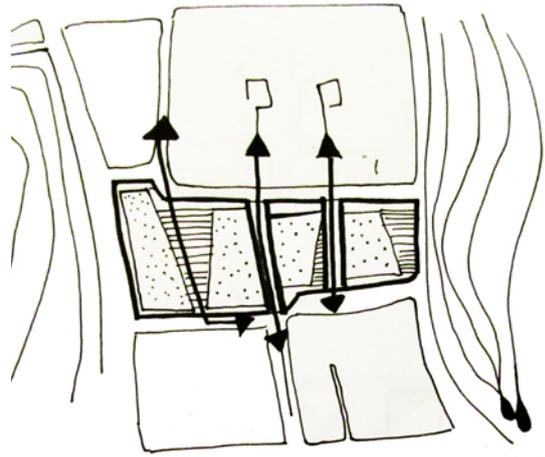
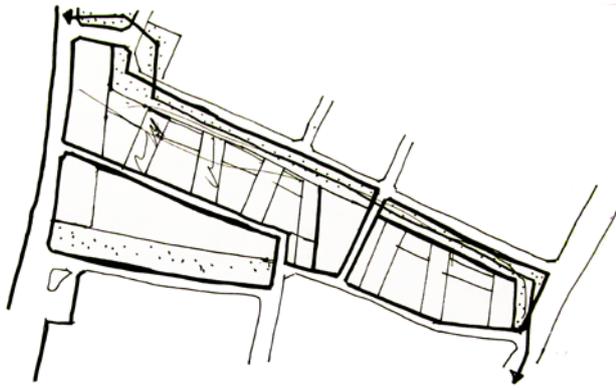


50%



Un terreno longitudinal
 Edificios transversales
 Una conexión longitudinal





bloques
patios

- calidad residencial

- patios de luz? o pasadizos

