

Conjunto de viviendas de integración y mixtura social en el centro de La Serena

ASECEDI S



Memoria de título para optar al grado de Arquitecto

*Santiago, Chile.
Octubre 2014*

Alumno: Fernando Toro Cano

Profesor Guía: Humberto Eliash

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Conjunto de viviendas de integración y mixtura social en el centro de La Serena.

Memoria de título para optar al grado de Arquitecto

*Santiago, Chile.
Octubre 2014*

Alumno: Fernando Toro Cano

Profesor Guía: Humberto Eliash

INDICE

0 Presentación

- pág 8** _Introducción
_Motivaciones
_Problema
_Objetivos
_Hipótesis
_Carta Gantt

1 Marco teórico

- pág 20** _Metodología y objetivos
_La segregación residencial urbana
_La mixtura social
_Descentralización y las ciudades intermedias
_Glosario de términos

2 Marco contextual

- pág 36** _Metodología y objetivos
_Planificación urbana y política habitacional
_Déficit habitacional
_Conclusiones

3 Investigación

- pág 46** _Metodología y objetivos
_Análisis cuantitativo ciudades intermedias v/s metrópolis
_Análisis cualitativo GSE/GSO/Déficit ciudades intermedias
_Conclusiones y elección de la ciudad

4 La Serena

- pág 76** _Metodología y objetivos
_Análisis general
_Historia y presentación general
_Segregación residencial y el déficit (caso de las compañías)
_Análisis urbano
_Vialidad
_Transporte público
_Educación
_Salud
_Valor de las viviendas
_Valor de suelo
_Áreas verdes
_Riesgo
_Conclusiones y elección de zonas de estudio

5 El Terreno

- pág 102** **Modelos de Gestión**
_Modelo de gestión privada (Disponibilidad de suelo rentable)
_Modelo de gestión público (Disponibilidad de suelo fiscal)
_Estudio y propuesta de modelo de gestión mixto
_Empresas de Desarrollo urbano de Medellín, Colombia.
_Consortios urbanísticos, España.

Modelo de Gestión propuesto: Consortio de Integración y Mixtura urbana

- _Análisis consolidación predial
_Conclusiones y elección del terreno

pág 114 Análisis entorno del terreno

- _Metodología y objetivos
_Estrategia en la ciudad
_Análisis Zona típica
_Análisis en terreno y conclusiones.

6 Proyecto

- pág 128** _Metodología y objetivos
6.1 Antecedentes
_Concepto
_El dominó
_El dominó y la ciudad
_El dominó y la vivienda.

- pág 141** _Marco legal y normativo
_Política Nacional de Desarrollo Urbano
_Estrategia Regional de Desarrollo, Coquimbo.
_Plan Regulador Comunal, La Serena.

- pág 150** _Usuarios
_Proyectos de integración social
_Proyección demográfica
_Rentabilidad

- pág 155** Referentes
_La Serena
_Conjunto habitacional Rengifo.
_Vivienda de valor histórico
_Población Centenario.
_Nacional
_Ciudad Parque Bicentenario.
_Internacionales
_Gifu Kitagata Apartments - SANAA.
_Edificio Celosía - MVRDV y Blanca Lleó.
_Silodam - MVRDV y MBM

pág 172 6.2 Partido general

- _Situación inicial
_Terreno
_Vialidad proyectada
_Zonificación proyectada
_Proyección de vías perpendiculares
_Ocupación de suelo
_Concepto patios interiores
_Concepto dominó
_Soleamiento y vistas
_Sistema de espacios públicos y equipamiento detonante

pág 177 6.3 Anteproyecto (En proceso)

- _Composición del conjunto
_Modulación, tipologías y sus características
_Organización de las viviendas para la integración
_Circulaciones verticales y horizontales
_Espacios para la integración (semipúblicos y públicos)

7 Bibliografía

- pág 185** 7.1_Bibliografía
7.2_Profesionales y documentos consultados

8 Agradecimientos

pág 193

9 Anexos

- pág 195** 9.1/ Anexo 1
9.2/ Anexo 2
9.3/ Anexo 3

A mis padres, hermanas y hermanos...

0

Presentación

“Diría que la Arquitectura es Política,
y la Política es Arquitectura. No se
puede pertenecer a un mundo sin actuar
políticamente. Es de esta forma como se
establece la convivencia social que genera
las vocaciones de vida; se establecen
normas de convivencia que la arquitectura
tiene que asumir.”

*Fernando Castillo Velasco
Premio nacional de arquitectura 1983*

Introducción

0

Presentación

Introducción

La presente memoria sintetiza un proceso de un año que comenzó con una breve pero no menos importante hipótesis de trabajo y cuya investigación generó un diagnóstico, una propuesta a nivel de modelo de gestión derivando finalmente en el desarrollo de un proyecto de arquitectura. Este proceso, a su vez, sintetiza la irremediable influencia de distintas visiones, teorías, posturas políticas y críticas, que durante 7 años desarrollé y perfeccioné junto a académicos y compañeros de carrera, a través del pregrado y en actividades extra curriculares. Creo profundamente en la visión tanto sistémica como proyectual que posee el arquitecto, en su capacidad

de diseñar, gestionar e implementar proyectos tanto a nivel teórico como técnico y en consecuencia, en que como estudiantes y profesionales, debemos dar crédito ojalá de la mejor forma posible de todas estas instancias de forma rigurosa. Es así como en estas hojas intento dar respuesta a la mayoría de los desafíos que creo un arquitecto de la Universidad de Chile debería considerar y manejar.

La vivienda social es y será por muchos años una de las áreas más políticas y por ende delicada de la profesión. Su condición como unidad habitacional para grupos vulnerables ha provocado que la temática sea debatida por diversas

áreas del conocimiento, abarcando así la antropología, sociología, economía, filosofía, geografía, diseño industrial, ingeniería, el derecho, etc. Este desafío no menor, supone entonces, profundas reflexiones en cuanto somos nosotros, los arquitectos, los profesionales que deben aglomerar todas las teorías, análisis e investigaciones generadas por las disciplinas anteriormente nombradas, para proveer la mejor solución espacial posible y dar una respuesta satisfactoria a las múltiples necesidades impuestas.

Como podrán darse cuenta más adelante, cada capítulo tiene al inicio citas de distintos premios naciona-

les. La intención manifiesta detrás de este hecho es de alguna forma, vincular nuestra profesión a diversas áreas, abarcando la sociedad, la política, la ciudad, su planificación, materialización de obras arquitectónicas y conformación del espacio público, escenario fundamental en la práctica de hacer ciudad y el ejercicio de la ciudadanía plenos de derecho y capacidad crítica.

Motivaciones

0	Presentación
	Motivaciones

Antes de entrar a estudiar Arquitectura a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, algunos de los principales conceptos que vinculaba a esta casa de estudios eran pluralismo, integración, política, rol público y social por decir algunos. La motivación de ser parte y contribuir al debate nacional y por ende a los cambios, eran elementos que parecían esenciales en mi decisión, así fue como entré a estudiar arquitectura.

Han pasado casi siete años desde aquel proceso, y durante mi estadía en

la escuela, verifiqué que durante el pregrado es bastante poco lo que se trabajan los términos mencionados anteriormente. Fue así como durante mi seminario me dediqué a medir el nivel de incidencia que tiene un arquitecto en Políticas Públicas a nivel central, diagnosticando entre varias otras cosas, que el arquitecto de la Universidad de Chile principalmente ejecuta las políticas diseñadas por disciplinas más tecnócratas (abogados e ingenieros) y que tiene nulos conocimientos en estas áreas. A nivel de gobierno local, el arquitecto se veía un poco

más robusto, sin embargo, los bajos niveles de conocimiento en gestión y evaluación de proyectos sumados al bajo presupuesto municipal hacían de este un profesional que difícilmente podía contribuir de forma holística al problema, evidenciando falencias que personalmente y por modos alternativos he buscado desarrollar.

Antes de mi Seminario de Investigación, ya había diagnosticado ciertamente el debilitamiento de la profesión en cuanto a su rol público, la necesidad de buscar respuestas a un mall de Castro, un

Costanera Center, la expansión del PRMS 100, el sistema de concesiones, el Transantiago, la segregación urbano residencial, etc. me llevaron a generar junto a otros compañeros y agrupaciones charlas, foros y seminarios que llegaban a una misma conclusión: El arquitecto no es el mismo profesional de hace décadas atrás, y razones hay variadas, como un modelo económico que privilegia lo tecnócrata (en la gestión de políticas públicas), el debilitamiento del gremio por razones políticas y la creación indiscriminada de universidades cuyos

sistemas de titulación y perfiles profesionales distan mucho de los saberes (cada vez más técnicos) que debiese manejar alguien que construye ciudad.

El presente documento en definitiva, no podía de ser otro tema que no tenga que ver con políticas públicas, aportar al debate nacional que hoy vive la vivienda social y económica, los sistemas subsidios que hoy la sustentan y las variables que inciden en su cantidad, calidad y localización. Es así como no sólo busco aportar a la discusión en cuanto a la segregación

urbana residencial y las políticas de vivienda e integración en nuestro país, que es algo que pareciera estar en la primera línea de la agenda pública, sino también a entender cómo esta problemática puede ser solucionada además de la gestión y planificación, a través del diseño arquitectónico y urbano, a través de la interacción y los espacios privados, públicos y semipúblicos. A generar proyectos que respondan holísticamente a todos los requerimientos (sociales, legales, económicos, políticos y culturales)

Problema	
0	Presentación
	Problema

Según estudios realizados por la CEPAL, Chile el año 2010 lideraba el ranking de desigualdad medido por el índice de Gini entre los países de Latinoamérica. Ese mismo año ingresaríamos a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y tendríamos el 2011 la misma distinción dentro de los 34 países que la agrupan. El diagnóstico es claro y preocupante, el decil más rico de nuestra nación gana al momento de la investigación 27 veces más que el 10% más pobre. ¿Es correlativa esta situación a la desigualdad urbana?

Basado en otro estudio de desigualdad urbana más reciente (2013) generado por la misma organización, esta interrogante era resuelta a través de cifras según el Índice Sigma de Convergencia, situando a 7 ciudades chilenas dentro de las 30 ciudades más "desiguales" estudiadas y obteniendo Santiago el primer lugar. ¿Cómo se materializa la desigualdad en Santiago o la Región Metropolitana? Para entender un poco más la desigualdad urbana estudié las municipalidades, su población y sus ingresos. Los datos obtenidos por transparencia fueron claros: 7 comunas de

la Región Metropolitana aglomeran el 16% de la población y al mismo tiempo el 46% del total de ingresos municipales, es decir, las 30 restantes se conforman con el 54% de los recursos. Sin ir más lejos, en una interesante intervención el arquitecto Pablo Navarrete, coordinador del programa urbano de la candidatura de Michelle Bachelet, nos demostraba como a 22km de distancia (Distancia entre La Pintana y Vitacura) convivían en Chile realidades homologables (bajo el Índice de Desarrollo Humano) al Congo y Noruega, cuya distancia es 7.200km. Finalmente me propuse investigar los m2 de áreas verdes de habitante por comuna, que bajo un estudio de Atisba, descubrieron que entre los 8 primeros puestos (mayor cantidad de áreas verdes por habitante), estaban las 7 comunas con los mayores ingresos mencionadas anteriormente. Finalmente y para dirigir esta problemática a mi tema arquitectónico, decidí analizar la ubicación y concentración de los distintos grupos socio económicos en nuestra capital, demostrándome un estudio del Instituto de la Vivienda basado en datos del Censo 2002, que la segregación residencial es crítica, que tiene directa relación con el valor de suelo y por ende, a la ubicación de las viviendas sociales.

Objetivos

0	Presentación
	Objetivos

Objetivo general

Generar un proyecto de viviendas de integración y mixtura social en el sector céntrico o pericéntrico de alguna ciudad chilena

Objetivos específicos

Diagnosticar el estado de segregación residencial que existe en las ciudades intermedias y su nivel correlación con el déficit habitacional.

Analizar y proponer un modelo de gestión que posibilite y facilite la generación de proyectos de integración en sectores centrales.

Evaluar económicamente el proyecto en el corto y largo plazo.

Hipótesis

0	Presentación
	Hipótesis

Hipótesis general

Bajo las lógicas actuales es muy difícil o prácticamente imposible generar proyectos de integración social en sectores céntricos.

Hipótesis secundarias

La segregación residencial de las ciudades intermedias si bien es menos drástica que el en las metropolitanas, si poseen altos niveles y están correlacionados con el déficit.

Un modelo de gestión mixto posibilitaría la concreción de este tipo de proyectos, donde se pueda hacer sinergia entre el gobierno local, central, sector privado y la población impactada.

Bajo un modelo de gestión público privado, el proyecto no es rentable en el corto plazo, pero sí en el largo plazo.

Carta Gantt

0	Presentación
	Carta Gantt

		ACTIVIDAD	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
PROBLEMATIZACIÓN	Consulta Bibliográfica y estado del arte de la discusión											
	Políticas habitacionales actuales y de las últimas décadas											
	Profundización de conceptos de integración, mixtura, segregación, mercado de suelos y ciudad intermedia											
	Consultas a especialistas académicos y profesionales											
ANÁLISIS MULTIESCALAR Y DIAGNÓSTICO	Estudio general regiones de Chile, desigualdad, pobreza, déficit.											
	Análisis ciudades intermedias chilenas: GSE, GSO y DEFICIT											
	Análisis de los instrumentos de planificación de la región y ciudad escogida											
	Análisis y elección de terreno											
	Análisis socio-espacial del entorno urbano											
	Análisis de referentes conjuntos de vivienda en La Serena											
	Propuesta de modelo de gestión											
PROYECTO	Antecedentes técnicos: Marco legal y normativo, usuarios y referentes.											
	Criterios de intervención y concepto											
	Partido general, programa y tipologías											
	Anteproyecto											
	Proyecto											

1

Marco Teórico

"Si reconocemos que, primero, todos los niños son igualmente inteligentes; que el que sigan un camino u otro no depende de su inteligencia sino del entorno; que las dificultades de los estudiantes no son nunca relacionadas con la inteligencia, sino que son del espacio emocional, particularmente en los niños más pequeños, entonces tenemos que preocuparnos de ese entorno en el cual los niños nacen atrapados, en un espacio que los deja segregados de partida, no por su condición humana sino por su condición circunstancial económica. Entonces tengo que modificar las circunstancias en que nació, no generar más discriminación."

*Humberto Maturana,
Premio Nacional de Ciencias 1994.*

Metodología y Objetivos

1	Marco Teórico
	Metodología y objetivos

El objetivo del primer capítulo es tener una primera aproximación al estado del arte de la discusión acerca de la integración social residencial y las problemáticas que aquejan a la política habitacional. En este sentido metodológicamente me he enfocado principalmente en el análisis a nivel de publicaciones de cuatro espacios académicos y profesionales de reflexión e investigación en los últimos 10 a 15 años, con el fin de que me entreguen antecedentes integrales para posteriormente plantear una posible solución. Estos escenarios son principalmente las revistas de investigación EURE, INVI, pertenecientes a la Universidad de Chile y la Pontificia Universidad Católica de Chile respectivamente, las investigaciones propias de los alumnos y arquitectos de la FAU (Seminarios y proyectos de título) y los estudios e investigaciones de la CEPAL. Esto, ya que creo que nuestra visión no puede estar exenta de la discusión académica contemporánea, desde un proyecto urbano a uno constructivo, la producción de conocimiento requiere y exige la comprensión de los últimos descubrimientos y sus aplicaciones. Así elegí dos instancias netamente académicas, una instancia más exploratoria (proyectos FAU) y una netamente productora de políticas públicas tanto nacionales como regionales (Latinoamérica).

La segregación residencial urbana

1

Marco Teórico

La segregación residencial urbana

Mucho se ha hablado sobre la política habitacional y urbana en los últimos años. Tanto ha sido así que durante el año 2013 el gobierno de Sebastián Piñera se concretó una tarea pendiente que varios gobiernos de la concertación intentaron: **promulgó la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano**. Esta junto a diversas iniciativas han tenido como uno de sus principales focos la integración residencial urbana. Distintos organismos no gubernamentales como instituciones, centros de pensamientos y universidades han sido parte de la discusión que hoy no deja indiferente a nadie, prueba de esto es que la **desigualdad y la segregación** se ha tomado de alguna forma la agenda pública siendo una de las tantas banderas de lucha de los distintos partidos políticos que aspiran a llegar al poder. La segregación educacional evidenciada el 2011 y las dispares oportunidades que tienen las personas que estudian en liceos o escuelas en comparación con colegios privados o liceos emblemáticos. Algo similar plantea la **segregación residencial**, situación que plantea las **desventajas que conlleva vivir alejado de los servicios y lugares de trabajo, salud y educación (generalmente en sectores céntricos), problemas de movilidad y una población homogénea cultural y socioeconómicamente** generalmente en comunas donde el gasto por persona está muy por debajo del promedio. Una de las principales causas, sino la más importante de este problema

es la ausencia de una **política de suelo** sólida que ponga en jaque la lógica del valor de suelo en cuanto responde a libre oferta y demanda. Ricardo Tapia, académico del Instituto de la Vivienda (INVI) comenta que una de las tantas causas que profundizaron dicha situación fue los cambios en la política urbana establecidos en la década de los 80, **“la tendencia locacional** fue consecuente con los **cambios radicales a las políticas públicas** en vivienda social y consecuente con el modelo económico que se iniciaba en Chile en ese momento. Con este proceso se inició una nueva etapa **que llevó a Santiago de Chile a ser una metrópolis más segregada y no inclusiva.**” Esto va en directa relación a 3 aspectos señalados por la

Política Nacional de Desarrollo Urbano aprobada el año 1979 que decretó que el suelo no era un bien escaso y que su precio debía ser fijado por las fuerzas del mercado, llevando el rol del estado a lo más mínimo posible. “La liberalización de los mercados de suelo, y en general, la reforma económica favorecieron una rápida maduración del sector privado inmobiliario. La afluencia de capital y su concentración hicieron aparecer grandes proyectos organizados por promotores. Estos agentes han sumado a sus estrategias para aumentar las rentas de la tierra, que es su forma específica de ganancia, la alteración del patrón de segregación residencial. **Ofrecen viviendas nuevas a familias de ingresos medios y altos en**

zonas hasta entonces predominantemente de ingresos bajos. Así, los promotores compran suelo en un precio bajo, que guarda relación con la capacidad de pago de los que eran sus ocupantes más probables, y lo venden (construido) a precios mucho mayores.”²

Luego de esta modificación los investigadores, académicos e incluso organismos internacionales en su mayoría concuerdan en que Chile en las últimas décadas ha tenido una exitosa política habitacional, sin embargo también plantean los desafíos y vicios que ha generado, “Chile ha sido altamente exitoso en reducir su déficit habitacional, gracias a una política pública ambiciosa. Sin embargo, **se ha enfocado excesivamente**

en la cantidad, sin considerar aspectos importantes para su efectividad a largo plazo, como la calidad, localización y coordinación con políticas de desarrollo urbano, como el transporte y el uso de suelo”, observa el informe. Y añade: “Esto ha tenido como resultado una **concentración de la vivienda social en la periferia y áreas lejanas al trabajo y los servicios**, sin transporte e infraestructura, y con una alta incidencia de problemas sociales como pobreza, desempleo y delincuencia”³. En este sentido y entendiendo que una de las principales fallencias que ha tenido la excesiva preocupación de la cantidad más que de la calidad, también se advierte de otros problemas que podría llevarnos interpretar

que los problemas de integración estén solucionados por la ubicación: “Se hace un excesivo énfasis en lo espacial, dejando de lado la relación que tiene la segregación residencial con los sistemas de estratificación social, y con variados problemas de fragmentación o exclusión social. **Así, las políticas propuestas van dirigidas solo a los componentes espaciales de estos problemas (la localización de la vivienda), pero no necesariamente a sus causas**”⁴. En este punto concuerdo con los investigadores, así el presente documento que da cuenta de la fundamentación de mi proyecto asume el problema de la Segregación urbana como una temática multisistémica, que aborda política públicas ligadas con condimentos

de múltiples disciplinas y que como futuro arquitecto busco dar una respuesta tanto urbana como espacial de la mejor forma posible, entendiendo siempre que la arquitectura abarca el territorio, la ciudad, el barrio y la vivienda y que hay otros componentes que deben ir de la mano con estos proyectos para conformar una real integración. La Segregación residencial entonces la entendemos como una problemática que no se ve solucionada con la ubicación e integración de clases y que tal como plantean estos académicos “La desigualdad social puede depender de políticas sociales y de la redistribución del ingreso vía impuestos, y **la segregación residencial puede depender de políticas de vivienda y de mercados de suelo**. Y

ambos problemas, si bien obedecen a procesos globales similares, tienen dinámicas temporales distintas.”⁵

¹ Tapia, Ricardo. *Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980- 2002*. Revista INVI, 2011.

² Sabatini, Francisco. *Et al. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción*. Revista EURE, 2001.

³ Informe OCDE sobre desigualdad urbana.

⁴ López-Morales, Ernesto. Ruiz-Tagle, Javier. *El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales*. Revista EURE, 2014.

⁵ López-Morales, Ernesto. Ruiz-Tagle, Javier. *El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales*. Revista EURE, 2014.

La mixtura social

1

Marco Teórico

La mixtura social

A diferencia de la integración social, que por lo general se entiende como la mezcla de clases socioeconómicas en distintos ámbitos (residenciales, educacionales, culturales, etc.), también agregué el concepto de mixtura social, esto ya que responde a un nivel de integración en otros niveles (grupo socio ocupacionales e intergeneracionales diversos) y que siento, si bien más complejidad al asunto, entregan antecedentes más completos además de una simple calificación que en Chile se mide por el nivel educacional del jefe de hogar y los artefactos que posee. La mixtura social como concepto va muy ligado a lo que promueve el llamado derecho a la ciudad, su teoría ha sido llevada a la arquitectura en países europeos como España, Francia y Alemania con buenos resultados al día de hoy y al mismo no exento de otras problemáticas sociales que nacen de esas mixturas y que poco a poco se han ido revirtiendo con políticas públicas. El concepto de mixtura social se materializa en la ley de Solidaridad y Renovación urbana de 1999 en Francia y conlleva asuntos ligados no sólo a lo poblacional, sino también a lo funcional y que hoy cada vez hacen más sentido. El arquitecto urbanista español Jordi Borja en su tesis doctoral explora este tema y cree que "se han legitimado, por lo menos a nivel de expertos y planificadores, la necesidad de implementar normativas y mecanismos de gestión urbana que garanticen la mixtura social y funcional de los proyectos de rehabilitación de barrios o de nuevos desarrollos

urbanos. Seríamos demasiado optimistas si consideráramos que con esto ya es suficiente y que los efectos son visibles, sin embargo ahora por lo menos se plantea la necesidad de mezclar usos y poblaciones"⁶. En Chile el caso no es menos discutido y vemos como existen posiciones respecto a este tema: "La concentración de la pobreza en manchas homogéneas de un solo tipo de barrio sería el colmo de la segregación socio-territorial. Independientemente de las preocupaciones de focalización de recursos por parte del MINVU, la ciudad puede considerarse feliz de esta forma de integración de distintos sectores sociales o "mixité" (mixtura) que tanto anhelan otras políticas habitacionales, como la francesa, empeñada ahora en crear barrios residenciales en que convivan distintos sectores sociales"⁷.

En conclusión se declara que la integración desde mi punto de vista si bien asume una responsabilidad con los grupos socio económicos y la mixtura de estos, también abarca la mixtura intergeneracional y por lo tanto ocupacional, apuntando a diversas composiciones familiares o no familiares, entregando soluciones a situaciones que no estén consideradas hoy por la política habitacional que exclusivamente apunta a la integración socio económica. "Una política de vivienda que posibilite una **mayor integración social**, supone en parte importante **organizar la heterogeneidad local**: instaurar, preservar y promover la comunicación entre grupos de

actores diferentes: grupos de jóvenes, mujeres, adultos mayores, deportistas, etc., que habitan un territorio común"⁸. Es entonces una gran responsabilidad responder de alguna forma a este requerimiento, ¿Cómo generar integración social? ¿Cómo nos hacemos cargo los arquitectos y urbanistas de esta problemática?

Descentralización y las ciudades intermedias

1 **Marco Teórico**
Descentralización y las ciudades intermedias

De alguna forma durante el largo proceso que tuvo la búsqueda, lectura y análisis de la literatura y el estado del arte de la discusión ya tenía el producto que quería generar, un conjunto de integración y mixtura social, que fuera factible económicamente y estuviera situado en un lugar donde esta mezcla pudiera generarse de manera armónica. Así comencé el estudio de dónde generar este proyecto y llegué a diversos artículos que exploraban la ciudad intermedia como un escenario no sólo propicio, si no también habido de este tipo de proyectos y que iban en perfecta sincronía con el ánimo descentralizador que buscaba generar en mi proyecto.

Un informe realizado por

ONU HABITAT el año 2012 dictaba lo siguiente: "El número de ciudades se ha multiplicado por seis en cincuenta años. **La mitad de la población urbana reside hoy en ciudades de menos de 500.000 habitantes** y el 14% en las megaciudades (más de 222 millones en las primeras y 65 millones en las segundas). Los avances logrados en acceso a agua, saneamiento y otros servicios **han aumentado el atractivo de las ciudades intermedias, lo que apunta a un mayor equilibrio del sistema de ciudades de los países**"⁹.

Pero ¿Cuáles son las ciudades intermedias en Chile? ¿Tienen el mismo tamaño que las de Brasil? ¿Es una designación cualitativa o cuantitativa? Para responder a estas interro-

gantes recurrí a dos ámbitos: primero continué con la línea expuesta por la CEPAL, quienes definen a una ciudad intermedia por los parámetros cuantitativos expuestos a continuación:

Recuadro 1.2 Ciudades intermedias

La noción de ciudad intermedia es relativa al tamaño del país y la estructura de su sistema de ciudades.

Tegucigalpa y Kingston son las mayores ciudades de Honduras y Jamaica, y las más importantes para sus respectivos países en todos los ámbitos, aunque, por población equivalen a una ciudad de tamaño medio de Brasil y México.

En la resgión , se considera que las ciudades intermedias tienden a tener funciones similares dentro de su país independientemente de las importantes variaciones en términos de cantidad de población.

Desde esta perspectiva, una ciudad intermedia como Puerto Plata, en República Dominicana, u Oruro, en Bolivia, cumple funciones y ofrece servicios dentro de su país similares a los que tienen Corrientes en Argentina o Goian en Brasil



Podríamos decir entonces que en Chile las ciudades que tienen entre 70.000 y 350.000 habitantes son ciudades intermedias. Por otro lado y en un ánimo más exploratorio, decidí buscar definiciones más cualitativas como la siguiente: "No existe una definición unívoca de Ciudad Intermedia; no obstante, es posible dar esta categoría a centros urbanos que reúnan las siguientes características: (i) ciudades que en relación al rango de población del país o región en que se ubican, tienen un tamaño medio; (ii) ciudades que ocupan un lugar relevante en el entramado político-administrativo dentro una región o de un cierto sistema de ciudades y localidades[3]; (iii) ciudades que integran, en

Fuente: División de Población (CELADE) Elaboración propia.

su territorio de influencia, centros poblados ubicados más allá de sus límites político-administrativos, conformando con ellos **conurbaciones**; y (iv) ciudades de una escala amigable con el desarrollo de una **buena calidad de vida**. Aun cuando experimentan transformaciones que **comienzan a evidenciar problemas asociados tradicionalmente a la escala metropolitana, están en un momento de su desarrollo en el que es posible (re)definir sus proyectos de futuro. Son, en este sentido, ciudades planificables**).¹⁰

Si las ciudades intermedias y su crecimiento dan un equilibrio mayor al sistema de ciudades de los países y son escenarios más propensos a la planificación, son una oportuni-

dad interesante de explorar. Otro punto importante es el crecimiento que están experimentando estas con respecto a las ciudades metropolitanas. Ya el año 2009 se entregaban antecedentes del fenómeno: "En gran medida, los estudios orientados a documentar los patrones y tendencias de la localización diferencial de los grupos sociales en el espacio urbano latinoamericano se han centrado casi exclusivamente en las mega-ciudades. Aunque, se destacan algunas **investigaciones recientes que ilustran la importante presencia y relevancia que la segregación residencial y los procesos a ella asociados tienen en aquellas de menor tamaño**".¹¹

Podríamos decir que durante los últimos 10 años esta

tendencia de enfocarse en estas ciudades ha crecido exponencialmente y variadas investigaciones le han dado un énfasis importante a estas, en Argentina: "En las últimas décadas se registraron una serie de cambios que provocaron rupturas en las tendencias observadas. Unos de los más relevantes se refieren al retroceso de la primacía urbana, a **la desaceleración del crecimiento de las mega-ciudades y al crecimiento de las ciudades de tamaños intermedios y la multiplicación de su número**".¹² Y también Jordi Borja en España: "**Son las ciudades intermedias las que tienen que afrontar mayores problemas debido al rápido crecimiento**. La mayor parte de los problemas están relacionados con la expansión y cobertura

de la red de servicios e infraestructuras urbanas. Las dinámicas del crecimiento de las ciudades intermedias hay que relacionarlas con su posición en el sistema urbano, **tanto como sus relaciones económicas y demográficas. Vivienda, servicios urbanos y planeamiento urbano necesitan especial atención en este contexto**".¹³

Con estas definiciones e investigaciones enfrenté el desafío de analizar las ciudades intermedias chilenas (en el capítulo 3), aportando a la descentralización con un proyecto fuera de las áreas metropolitanas, aprovechando también de verificar la hipótesis de que son ciudades "más planificables", que poseen una mayor integración, que crecen a un ritmo

mayor al de las ciudades metropolitanas y que por lo tanto son un escenario propicio para los cambios y tipo de proyecto que busco realizar.

⁶ Borja, Jordi. *Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones para la ciudad actual*. Tesis doctoral Universitat de Barcelona, 2012.

⁷ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR, 2005.

⁸ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR, 2005.

⁹ Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. *Rumbo a una nueva transición urbana*. ONU HABITAT.

¹⁰ Borsdorf, Alex. *Aprendiendo de los errores. La necesidad de cambios a la política nacional de vivienda en ciudades intermedias chilenas*. X Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona, 2008.

¹¹ Cunha, José Marcos Pinto da y Jiménez, Maren Andrea. *The Process of Cumulative Disadvantage: Concentration of Poverty and the Quality of Public Education in the Metropolitan Region of Campinas*. En: ROBERTS, Bryan R., ed. y WILSON, Robert H., ed. *Urban Segregation and Governance in the Americas*. New York, United States of America, Palgrave Macmillan, 2009.

¹² Molinatti, Florencia. *Segregación residencial socioeconómica en la ciudad de Córdoba (Argentina): Tendencias y patrones espaciales*. Revista INVI, 2013.

¹³ Borja, Jordi. *Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones para la ciudad actual*. Tesis doctoral Universitat de Barcelona, 2012.

Glosario de términos

1

Marco Teórico

Glosario de términos

Integración social urbana:

Proceso a través del cual la población de menores recursos se ve incorporada a la ciudad y sus beneficios como accesibilidad, movilidad, educación, salud, equipamiento, áreas verdes, etc.

Mixtura social urbana:

Proceso a través del cual la población de diversos sectores socioeconómicos, ocupacionales, rangos etarios, y culturales se ven en igualdad de condiciones frente a los beneficios que ofrece la ciudad.

Segregación residencial urbana:

Proceso a través del cual la población de menores recursos se ve excluida de la ciudad y sus beneficios como accesibilidad, movilidad, educación, salud, equipamiento, áreas verdes, etc.

Ciudades intermedias chilenas:

Ciudades entre 70.000 y 350.000 habitantes, con responsabilidad político administrativa dentro de la región en la cual están insertas y que influyen fuera de sus límites urbanos a otras ciudades conformando conurbaciones.

Conclusión

1

Marco Teórico

Conclusión

Es importante señalar que han existido investigaciones en los últimos años que han verificado tanto resultados negativos como positivos en las políticas de integración y mixtura a nivel habitacional, sin embargo, me quedo con estas palabras de una tesis de doctorado en proceso de Cataluña, que sintetiza de manera elocuente y directa mis intenciones con este proyecto de título:

“Para esta investigación se sigue defendiendo la tesis que **la Mixticidad (entendida más allá de sólo “mezcla o diversidad social”), SI influye en contrarrestar la segregación socio-espacial** y que la inducción de ésta por parte de los Organismos Públicos a través de la Política de vivien-

da puede ayudar a la cohesión social, satisfacción residencial y desarrollo integral de sus habitantes, siempre y cuando la mezcla de personas de distintos ingresos económicos y/o origen cultural, entre otros, no sea la única acción que se realice. Es preciso que se tome en cuenta **además configuraciones espaciales que propicien la interacción usuario-usuario y usuario-entorno**, que existan **espacios comerciales** que ayuden a la sustentabilidad del proyecto, que exista un **acompañamiento social por parte de la municipalidad** y que no sea una mezcla obligada sino que sea el modelo de vivienda: **diversidad de configuración espacial, estética, régimen de tenencia dentro de una mis-**

ma edificación, diversidad en las opciones de acceso (económico) y una localización que propicie por sí sola la mixtura”¹⁴

¹⁴ Arends, Lenimar. *Mixticidad, vivienda y cohesión social. Un análisis empírico de la vivienda social y los efectos de la mixtura socio-espacial en Barcelona. Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Catalunya, 2013.*

2

Marco Contextual

“La democracia como sistema de convivencia y las instituciones que presuponen el contacto cotidiano entre personas y grupos se originaron en las ciudades antiguas. Vivir unos cerca de otros y compartir un pedazo de la superficie terráquea; manejar, hablando entre sí y discutiendo, los intereses comunes con el fin de planear acciones concertadas y comprensibles para los participantes, establecer fechas de celebración, todo esto exige el trato social constante entre vecinos y conocidos. Son estos pueblerinos quienes inventan las asambleas y los parlamentos en los que la lengua compartida es la protagonista de toda operación colectiva posible y la condición tanto de acuerdos como de desacuerdos.

Para todos ellos, la proximidad vivida de unos con los otros exhibe visible, audible y palpablemente la trabazón unitaria de la comunidad.

(...)La democracia procede de las ciudades, pero ocurre que en las modernas, pobladas por millones de habitantes, ha desaparecido en gran medida la comunicación hablada directa y la relativa familiaridad entre sus habitantes.”

Metodología y Objetivos

2

Marco Contextual

CDVDIYMSECDLS

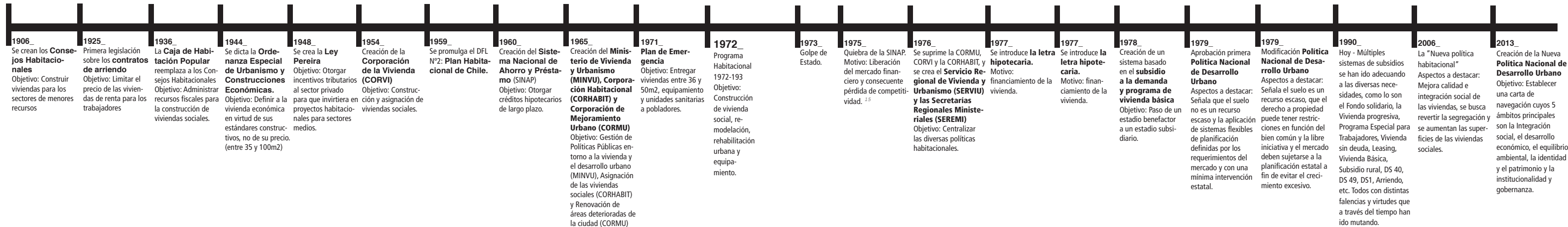
En el presente capítulo, ya teniendo una opinión formada, se procede a hacer una breve revisión de las políticas urbanas y habitacionales de la última década y sus hechos más relevantes de acuerdo a los objetivos que tiene este proyecto de título, por ende, se revisarán los sistemas de subsidios, los aciertos y desaciertos de estos programas y claramente la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, una de las principales argumentos que nos incentiva a pensar las políticas de suelo, integración y descentralización. El objetivo es tener un conocimiento acabado de cómo se han materializado en la práctica y bajo qué modelos la construcción de vivienda social y económica en nuestro país.

Política habitacional y sistema de subsidios

2

Marco Contextual

CDVDIYMSECDLS



Queda evidenciado en este análisis que Chile ha enfrentado de diversas formas el asunto habitacional y con dispares resultados. Si bien la opinión mayoritaria de los expertos es que Chile ha tenido una política habitacional exitosa en las últimas 2 décadas reduciendo considerablemente el déficit, es importante también recalcar por otro lado, que muchas de las soluciones, programas o subsidios propuestos han derivado en problemáticas que han profundizado los problemas de segregación existentes.

"En Chile, la política de financiamiento de vivienda social del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha

sido un éxito. Es un hecho indiscutible. **En los últimos 25 años, ha facilitado la construcción de más de medio millón de viviendas sociales en el país.** Son viviendas terminadas, en terrenos urbanizados, entregadas en propiedad. Sus dueños corresponden en su mayoría a familias situadas en los dos primeros quintiles de la población chilena. Se tiene así un modelo de financiamiento de vivienda social que ha sido exitoso en cuanto a la cantidad de unidades producidas. **No obstante, con los años, este modelo ha mostrado limitaciones muy serias en cuanto a la calidad** de vida y posibilidades de convivencia social que sus productos (las viviendas y

los conjuntos habitacionales) ofrecen a los residentes (...) Desde mediados de los años noventa en adelante diferentes estudios comenzaron a dar voces de alerta respecto de la calidad de los productos y la insatisfacción de los beneficiarios. Además de tales voces, la naturaleza misma sometió a prueba la calidad constructiva: las lluvias del invierno de 1997 tuvieron un efecto devastador en los conjuntos de vivienda social de Santiago."¹⁶

Más allá de entrar en detalle al análisis de los diversos sistemas de subsidios, es importante mencionar líneas generales de esta modalidad. **"La polí-**

tica de subsidios habitacionales se creó en Chile en los años setenta y, en esencia, permanece igual hasta el día de hoy. Esa política tiene en cuenta los principios de equidad y progresividad: el acceso es universal y los subsidios son proporcionalmente mayores para la población de menores ingresos. En líneas generales, el sistema se basa en la concesión de subsidios para la demanda o la construcción y donación de viviendas. En la primera modalidad, el gobierno concede un certificado que se utiliza como forma de pago de una parte del valor de la vivienda, reduciendo la necesidad de ahorro previo y de crédito.¹⁷" Entendemos entonces que este

sistema busca subsanar los vicios y errores que posee el libre mercado en la política habitacional, generando un estado que está en constante lucha por generar un equilibrio entre la oferta y la demanda, por otro lado es posible constatar que "La cantidad y calidad de viviendas disponibles no es suficiente para garantizar condiciones mínimas a todos los hogares. Varios países apoyan financieramente a las familias que lo necesitan para la compra o la mejora de viviendas. Los mecanismos adoptados han demostrado su eficacia, **pero no son siempre accesibles a los más pobres y plantean desafíos importantes para la calidad y localización**

de las viviendas que se construyen, la oferta de servicios y el modelo de ciudad que genera."¹⁸

"Salvo por el "subsidio a la integración social", las demás formas de integración impulsadas, como el Subsidio de Localización o el Programa Quiero Mi Barrio, no se basan específicamente en la reducción de la segregación residencial. Más bien, han buscado mejorar el acceso de los hogares a servicios o rehabilitar viejos barrios populares, respectivamente. **En general, la reducción de la segregación es un área de la política pública en formación"**¹⁹ Este comentario apunta principalmente a la segregación ya citada

Déficit, demanda y pobreza

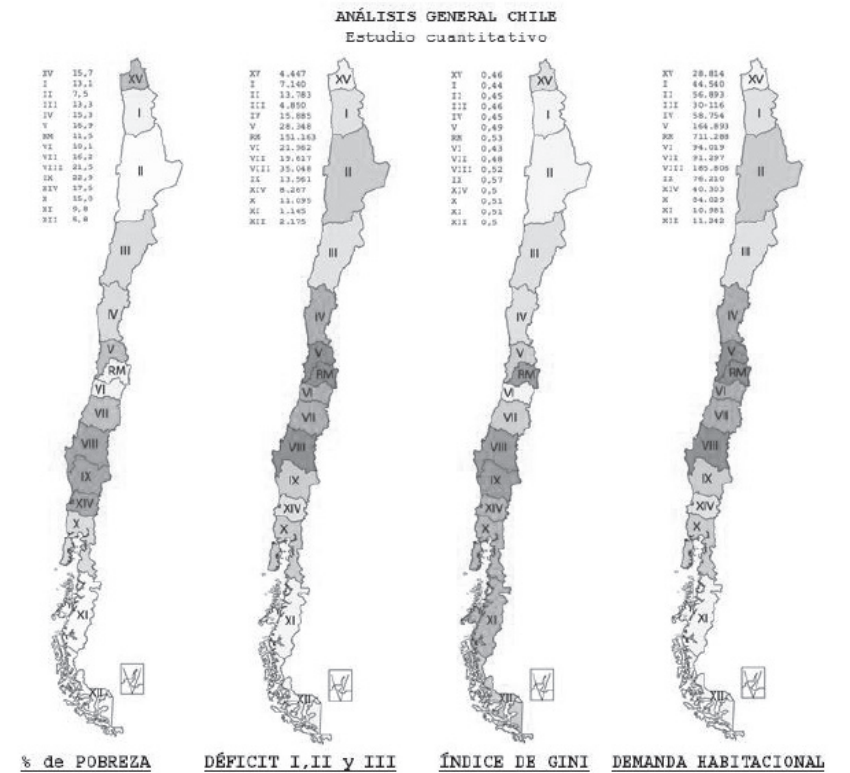
2	Marco Contextual
	CDVDIYMSECDLS

en el primer capítulo, el subsidio a la localización creado hace algunos años casi no fue utilizado, ya que realmente no era atractivo para los privados invertir considerando ese subsidio, la rentabilidad que obtenían en otros terrenos o derechamente en otro tipo de proyecto era más alta.

Es importante entonces plantearse un escenario basal propicio anterior al sistema de subsidios que entregue las condiciones básicas para generar proyectos que tengan una real integración y mixtura en la ciudades chilenas bajo el modelo actual.

“No se ha generado una reflexión colectiva en torno a los productos de la política habitacional, donde participen –además de arquitectos y urbanistas– los pobladores, el municipio, instancias públicas sectoriales, la universidad, la empresa privada y las ONG.”²⁰

¹⁵ Simian, José Miguel. Logros y desafíos de la política habitacional en Chile. Revista CEP, 2010.
¹⁶ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Ediciones SUR, 2005.
¹⁷ García de Freitas, Fernando. Et al. Chile: Subsidios, crédito y déficit habitacional. Revista CEPAL, 2013.
¹⁸ Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana. ONU HABITAT.
¹⁹ Sabatini, Francisco. Et al. ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas?: Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. Revista EURE, 2012.
²⁰ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Ediciones SUR, 2005.



Como ya hemos comentado anteriormente uno de los grandes desafíos de la política habitacional ha sido el déficit que existe en cuanto a viviendas. A continuación se realiza un estudio general de la situación actual en cuanto a desigualdad (medido por el índice de Gini), pobreza y demanda y déficit habitacional por región.

En un análisis básico de los planos es posible detectar cómo el déficit y la demanda habitacional son problemáticas ligadas directamente a las ciudades metropolitanas en Chile, y cómo las ciudades de los extremo norte y sur se encuentran en una mejor posición. También es reco-

nocible en la medición de la desigualdad de ingresos (índice de Gini) la misma tendencia, aunque con una mayor desigualdad en las regiones centro sur y la cuarta región, que son principalmente las ciudades intermedias que se analizarán en el siguiente capítulo.

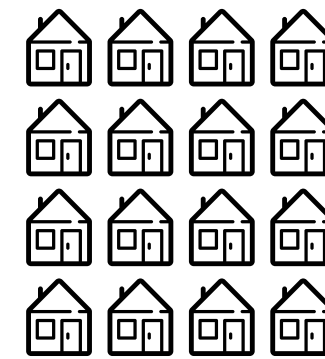
Conclusiones

2

Marco Contextual

CDVDIYMSECDLS

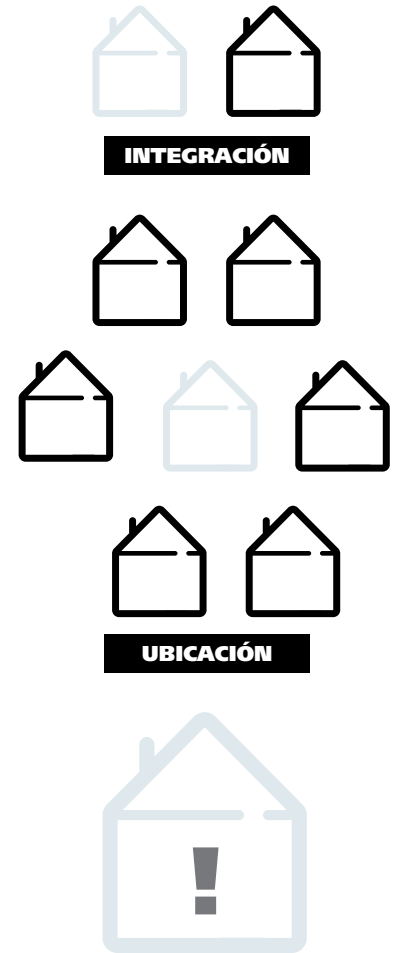
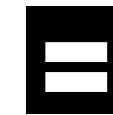
Luego de tener ya un marco teórico formado y un análisis de la situación histórica y actual de la política habitacional, es posible generar una hipótesis de trabajo frente a esta problemática. Dejando de lado la política de cantidad, se intentará generar un **proyecto de integración y mixtura social que en la práctica dialoguen con las lógicas actuales pero que revierta la segregación** y el desperfecto que lleva a la vivienda a situarse en la periferia. Se analizarán 5 ciudades intermedias y se trabajará bajo un **modelo de gestión mixto** propuesto. El desafío tanto urbano como arquitectónico será establecer condiciones mínimas espaciales para los espacios de integración, mixtura en sus diversas escalas y calidades, mezclando tipologías de viviendas intergeneracionales, socioeconómicamente diversas en un mismo proyecto.



CANTIDAD



CALIDAD



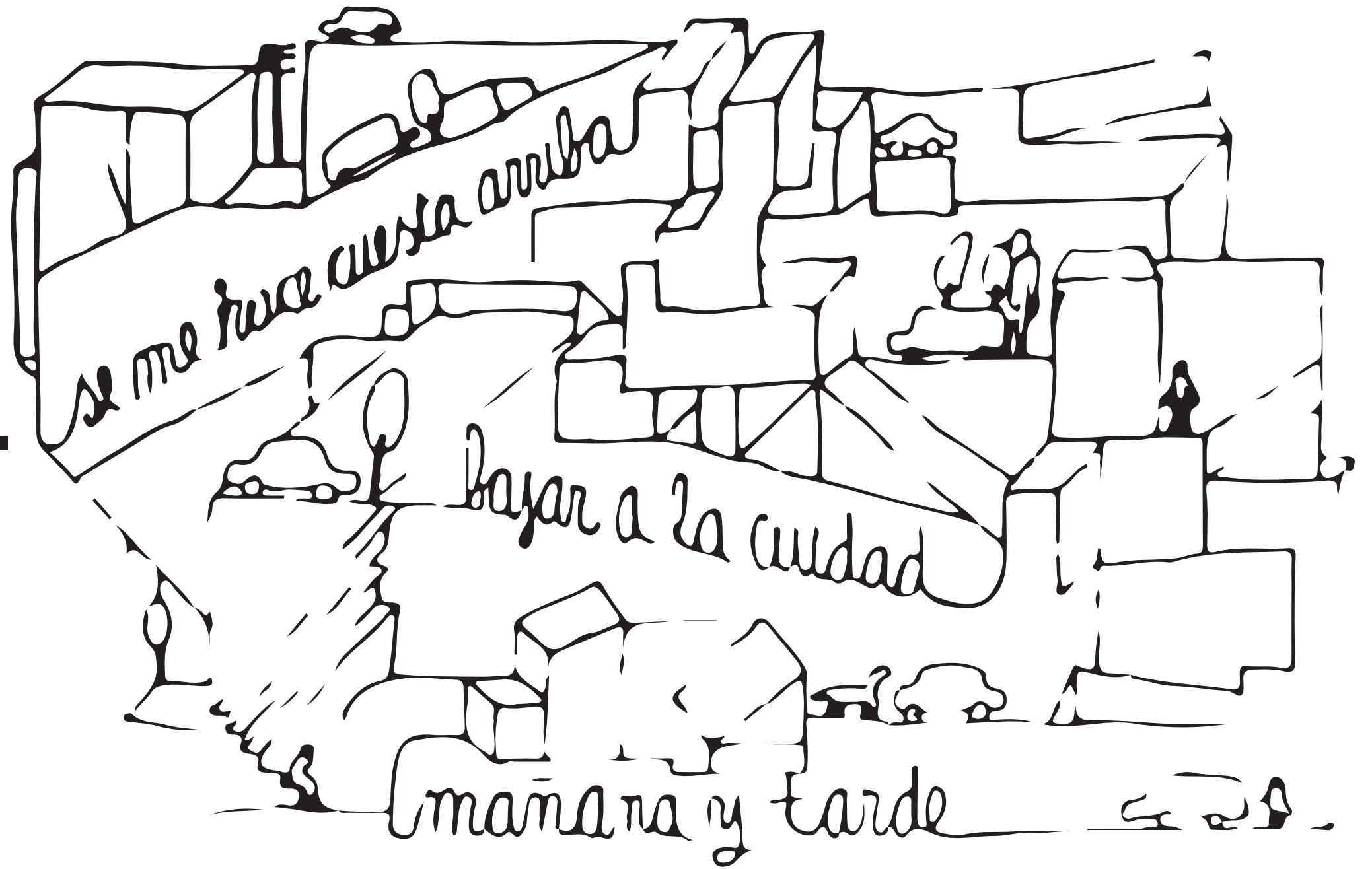
INTEGRACIÓN

UBICACIÓN

TÉCNICA

3

**Investi-
gación**



Nicanor Parra,
Premio Nacional de Literatura 1969.

Investigación

2	Metodología y objetivos
	CDVDIYMSECDLS

En los primeros dos capítulos se formó una postura basal hacia la integración socio residencial, la vivienda y las políticas que la rodean. Se decidió investigar a las ciudades intermedias por los fenómenos que la bibliografía sugería y aplicar en alguna de éstas un proyecto de integración y mixtura social. En esta parte del proceso me abocaré a investigar cuantitativa y cualitativamente las ciudades intermedias chilenas y compararlas con las metrópolis. Para ambos estudios utilicé información de población, crecimiento y proyección generada por el INE y el CENSO 2002, los cuales fueron analizados estadística y cartográficamente, esto gracias a los recursos informáticos Arcgis y Redatam, muy utilizado por la disciplina de la geografía.

El objetivo de este estudio es entender cómo se comporta la segregación socioeconómica y socio ocupacional en el territorio y vincularla al déficit. Así como también verificar la primera hipótesis y entender cómo las ciudades intermedias están son territorios más homogéneos en su integración socioeconómica residencial que las ciudades metropolitanas.

Elección de ciudades

3

Investigación

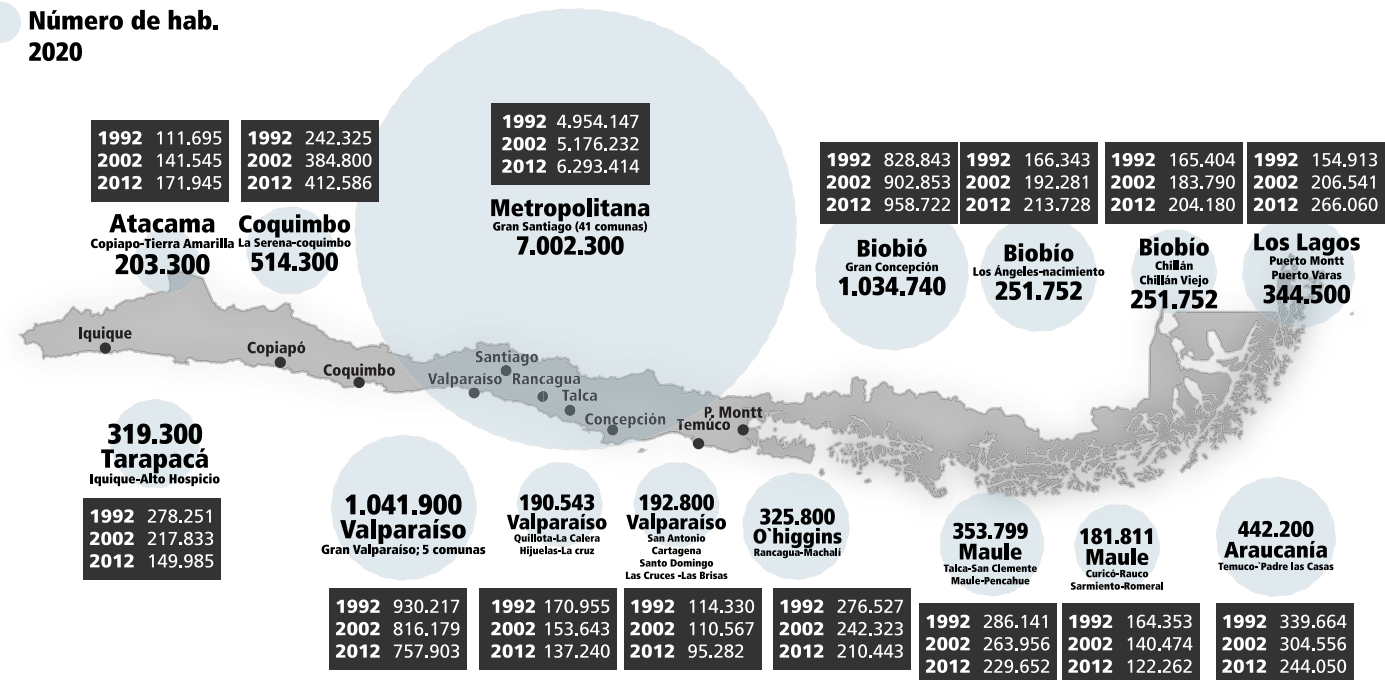
CDVDIYMSECDLS

Otro tema de gran importancia al menos en Chile han sido las futuras conurbaciones. Basado en datos del Censo 1992, 2002 y las proyecciones del INE al 2012 y 2020 en el siguiente esquemas se grafica la cantidad de habitantes que tendrá cada conurbación al 2020.

Las ciudades que serán parte del análisis cuantitativo y cualitativo se escogieron bajo 3 condiciones y características principales:

Las principales conurbaciones de la próxima década.

Número de hab. 2020



Iquique/Alto Hospicio
Coquimbo/La Serena
Rancagua/Machalí
Temuco/Padre Las Casas
Puerto Montt/Puerto Varas



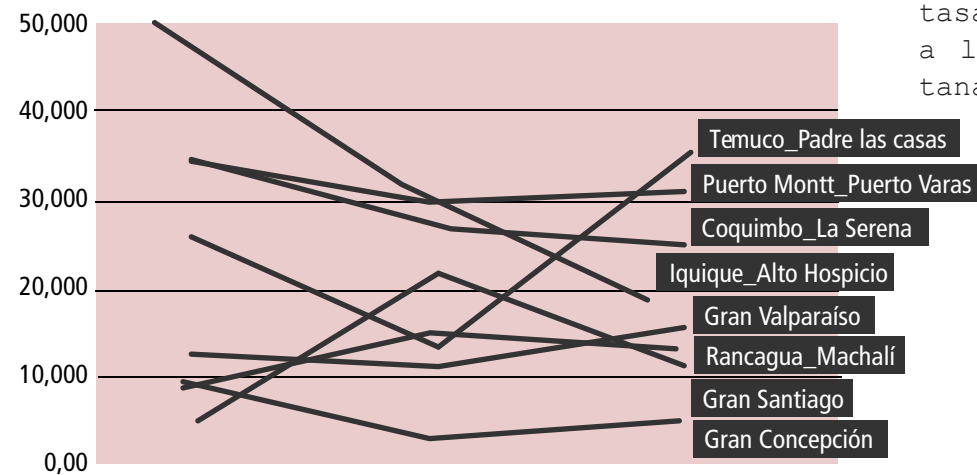
Fuente: Censo 1992, 2002 / Proyecciones 2012-2020 INE-OECD, MINVU. Elaboración propia.

Análisis cuantitativo ciudades intermedias

3 Investigación
CDVDIYMSECDLS

Atendiendo a los diversos estudios e investigaciones que cité en el capítulo anterior, el primer paso fue hacer un estudio cuantitativo, generando un gráfico de crecimiento que verificara la hipótesis de que las ciudades intermedias hoy tienden a tener una tasa de crecimiento mayor a las ciudades metropolitanas.

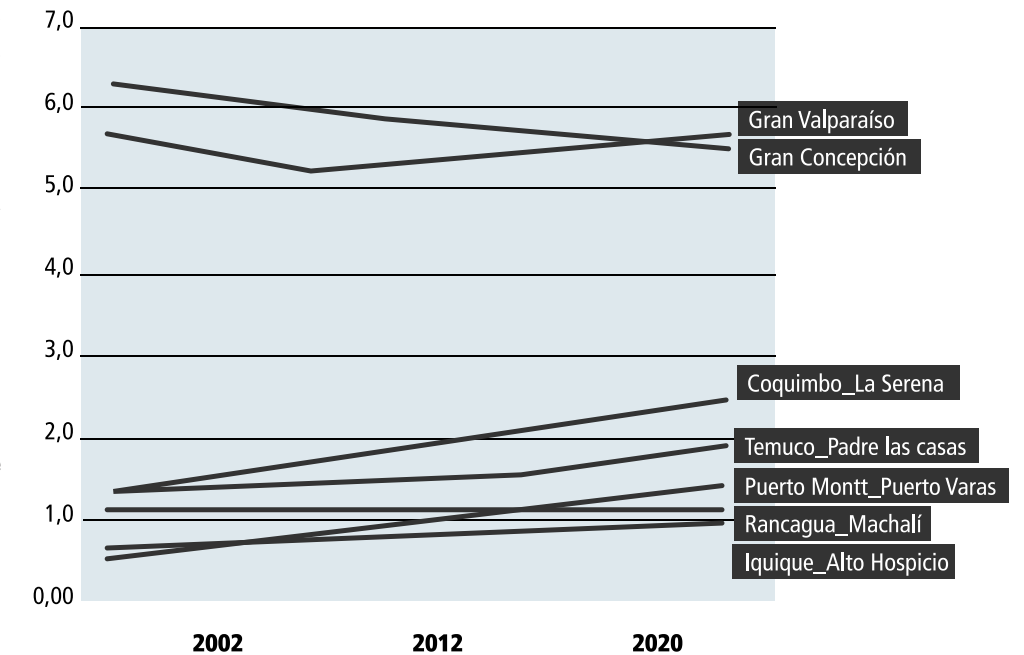
Tasa de crecimiento



El gráfico verifica que al 2020 la tasa de crecimiento de las ciudades intermedias seleccionadas es mayor a la tasa de las 3 grandes metrópolis chilenas. Así entonces se verifica que efectivamente es necesario poner atención a este tipo de ciudades que son ciudades aún re-planificables (Bordsdorf, 2008).

Además de la tasa de crecimiento inventé un índice que expresa el nivel de importancia a nivel de población que tiene un territorio determinado (Conurbación o metrópolis) con respecto al país:

% de la población total del País



Basado en los mismos datos de proyección poblacional y suprimiendo a la Región Metropolitana del estudio, me encontré con este gráfico que expresa de mejor manera la forma en que las conurbaciones estudiadas con el tiempo tendrán cada vez mayor relevancia a nivel país de población, y las ciudades metropolitanas cada vez menos. Siendo la conurbación de Coquimbo/La Serena la que representa un mayor crecimiento en este índice.

**Análisis
cualitativo
ciudades
GSE/GSO/DEFICIT**

3	Investigación
	CDVDIYMSECDLS

Una vez realizados los estudios de crecimiento, decidí generar un estudio más gráfico basado en datos cuantitativos del censo, a modo de entender cómo se comportaban las diversas conurbaciones con respecto a 3 ámbitos importantes para mi conjunto de integración y mixtura social, que pudiendo o no servir para una etapa posterior, si plantean un escenario general de la ciudad a la cual me enfrentaré para diseñar una propuesta.

**Análisis Grupo
Socio Económico
(GSE)**

3	Investigación
	CDVDIYMSECDLS

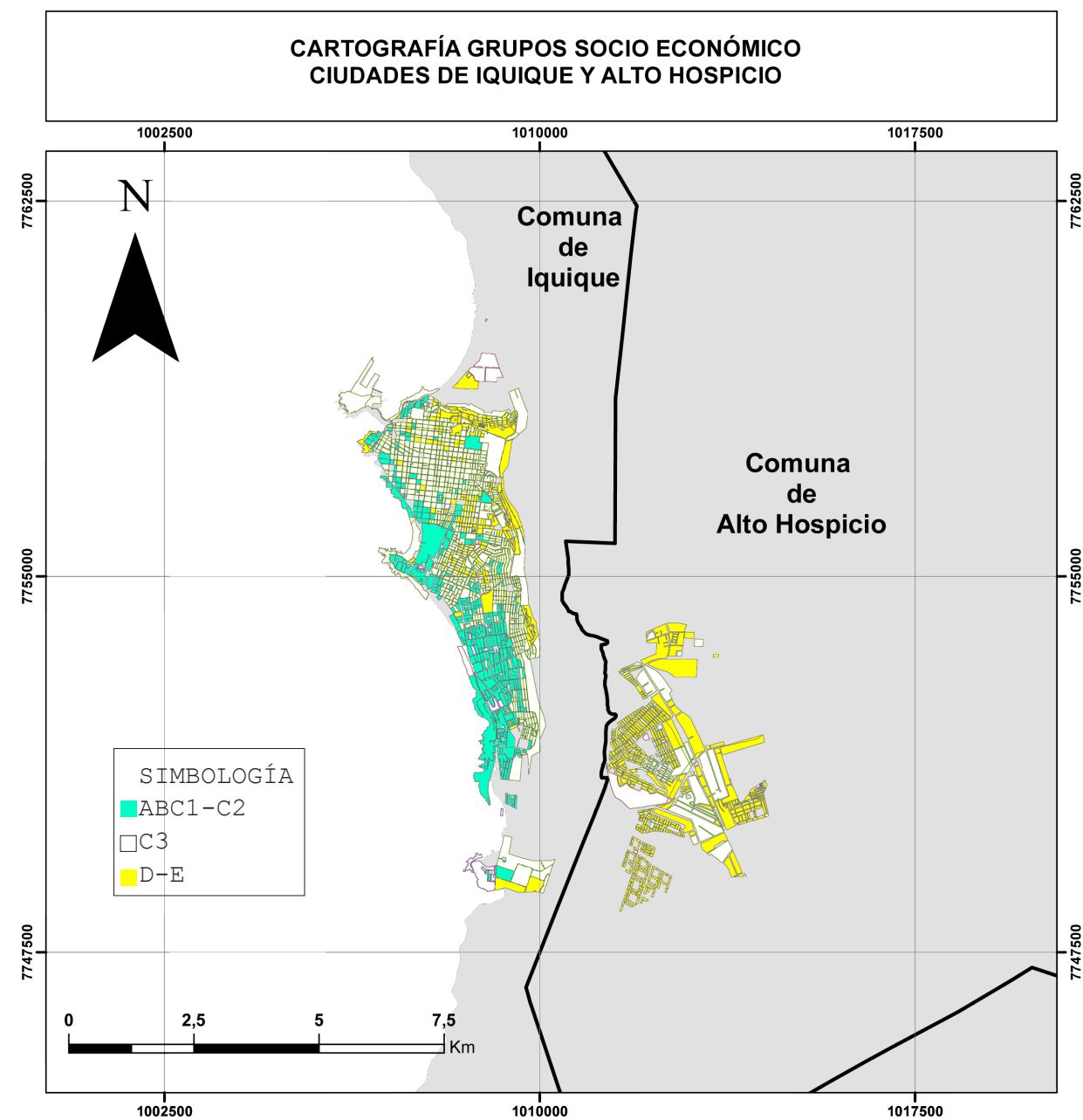
El objetivo de este análisis es tener una visión general de la conurbación, entender **cómo se manifiesta la segregación y la desigualdad** a lo largo del territorio y demostrar si hay una **diferencia significativa entre las ciudades conurbadas**. Otro punto importante es identificar los **centros urbanos, las distancias con los grupos más segregados** y los barrios donde conviven diversas clases sociales, todo esto con el fin de intervenir de manera consciente el territorio. Si bien este análisis

servirá para determinar escenarios ideales de intervención aplicables a cualquiera de estas 5 ciudades, se escogerá una para el desarrollo de un conjunto de integración y mixtura social.

GSE: Cálculo que basado en la política pública chilena mide el nivel de estudios y cantidad y valor de bienes que posee el jefe de hogar y la vivienda respectivamente, y se segmenta en ABC1, C2, C3, D y E. Así promediando en un 50% el nivel de estudios (que van desde la Universitaria hasta sin estudios) y otro 50% en la cantidad y valoración de bienes que posee (según el censo 2002 desde

un televisor a color hasta un automóvil o conexión a internet) da un puntaje promedio por manzana que es posible georeferenciar generando una planimetría destacando los aspectos que yo deseaba estudiar. Luego del estudio, decidí complementar los colores ABC1 y C2, el D con el E y el C3 dejarlo solo, ya que de lo contrario, no era posible distinguir con facilidad los 5 grupos y no había una tendencia y lectura clara de los resultados, que fueron los siguientes:

Figura 21



x²¹ Cartografía Grupos socio económicos por manzana en Iquique/Alto Hospicio. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.
 x²² Cartografía Grupos socio económicos por manzana en Coquimbo/La Serena. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 22

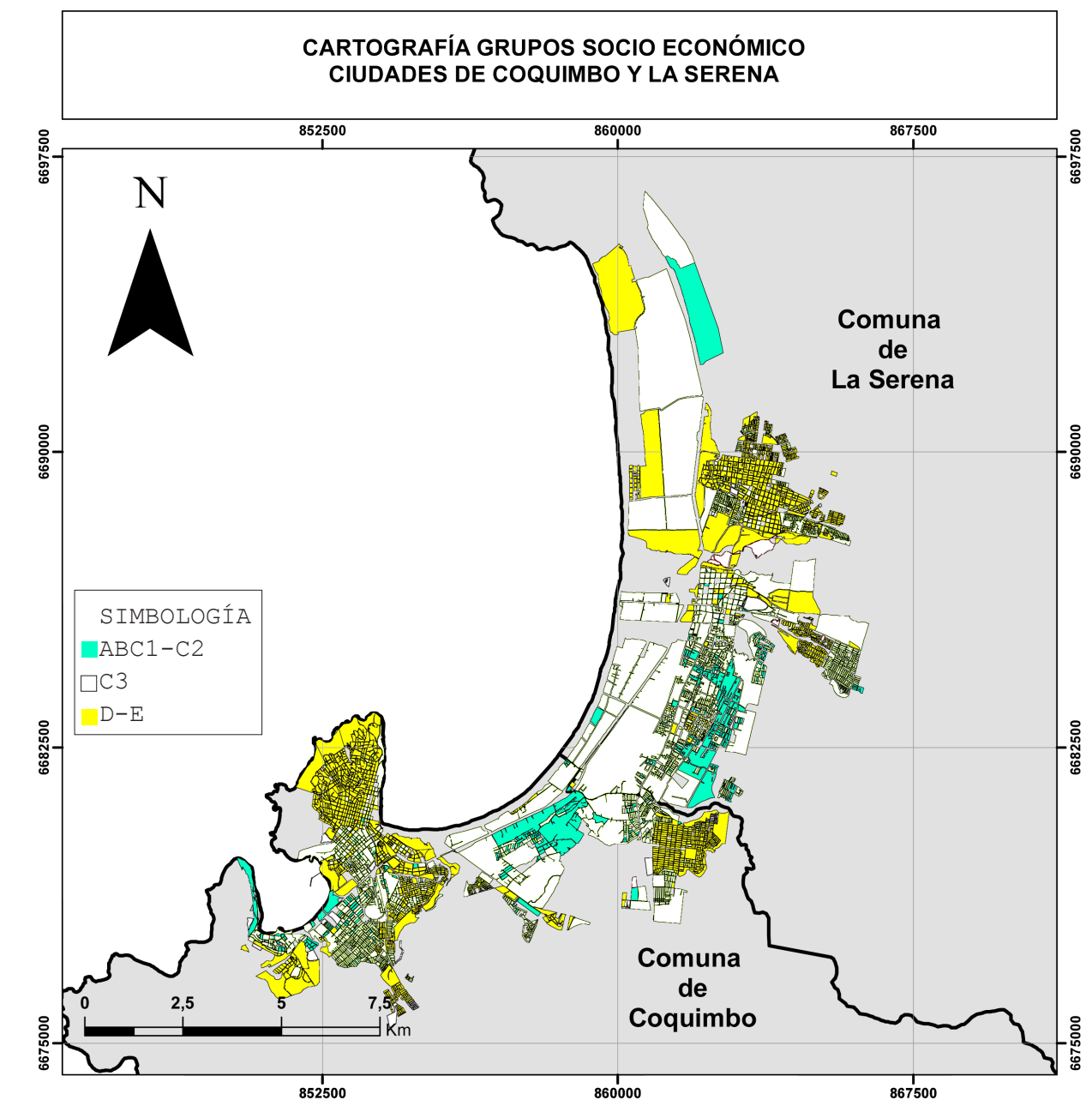
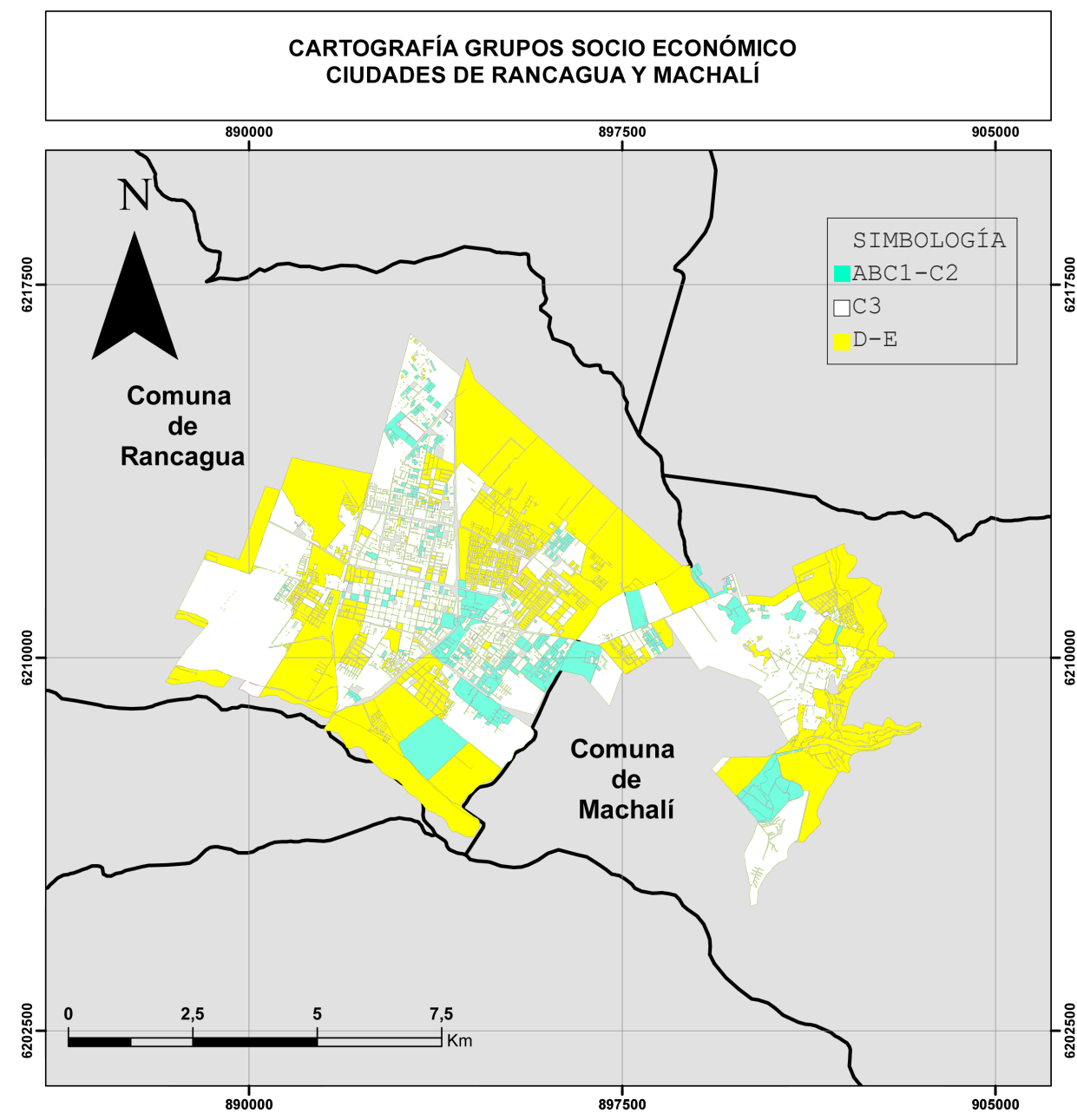


Figura 23



x²³ Cartografía Grupos socio económicos por manzana en Rancagua/Machalí. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.
 x²⁴ Cartografía Grupos socio económicos por manzana en Temuco/Padre Las Casas. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 24

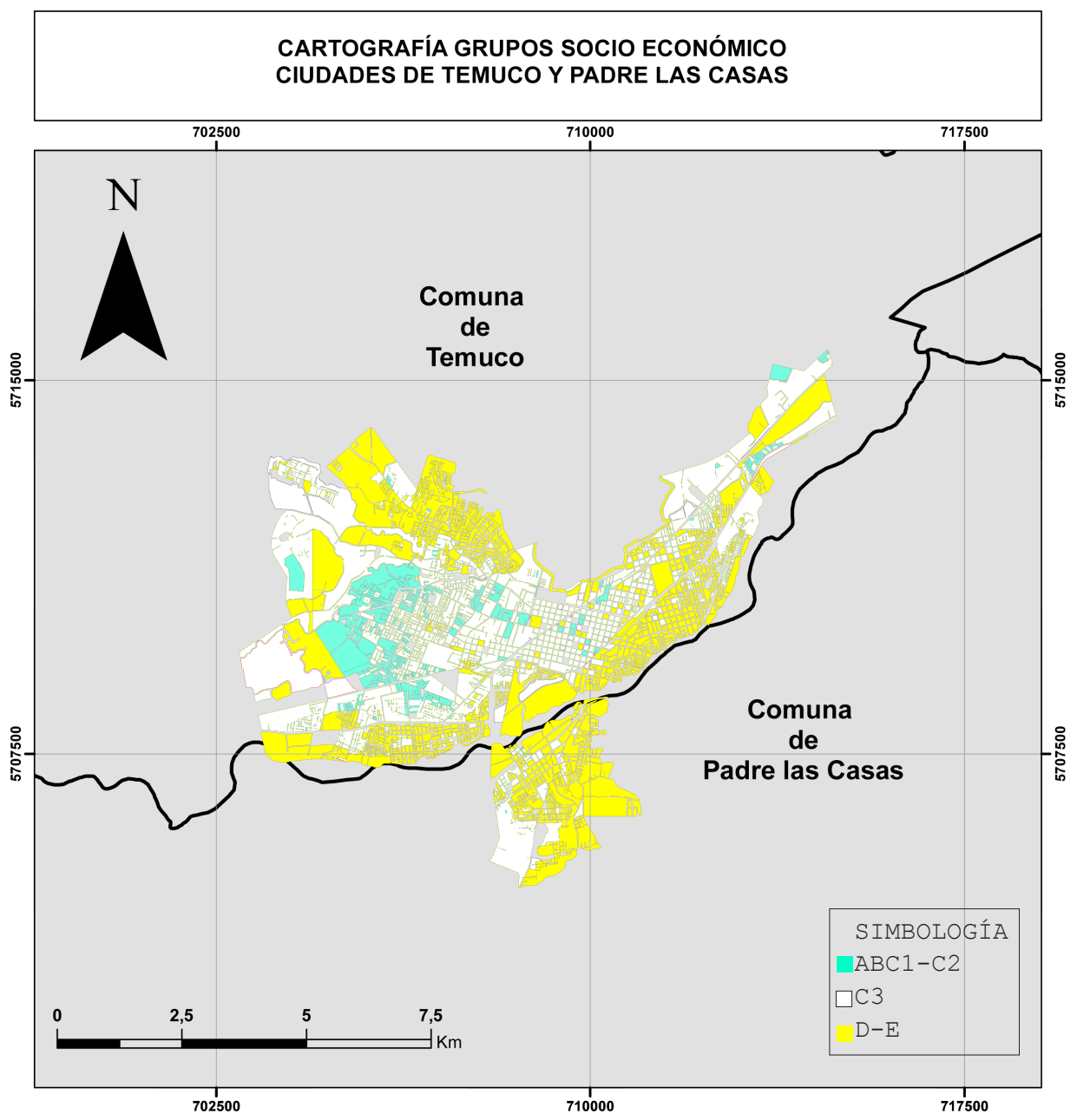
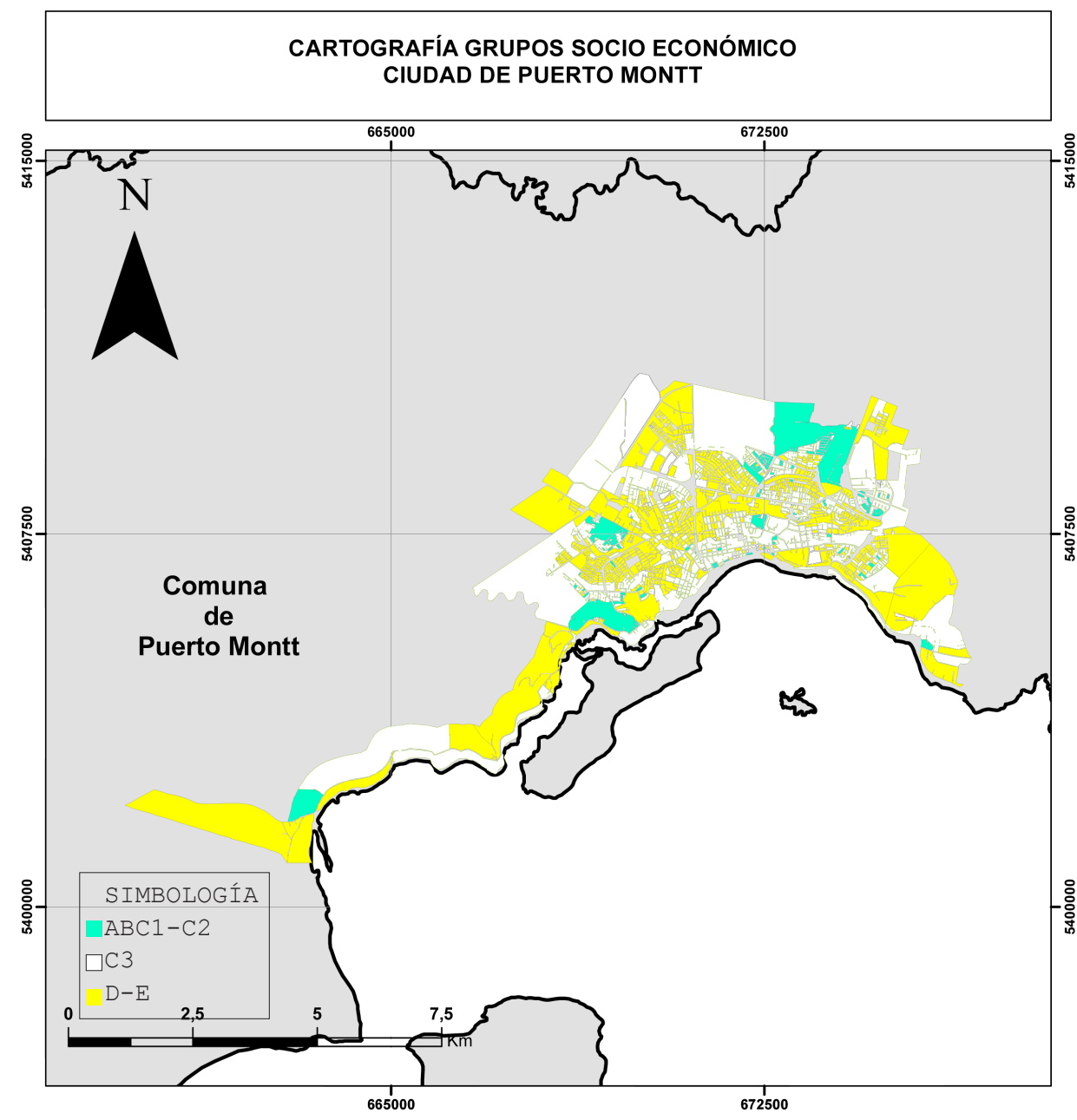


Figura 25



x²⁵ Cartografía Grupos socio económicos por manzana en Puerto Montt. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Análisis Grupo Socio Ocupacional (GSO)

3 Investigación
CDVDIYMSECDLS

El objetivo de este análisis es tener una visión general de la conurbación en su relación al asentamiento de las diversas ocupaciones, entender cuál es la categoría laboral del jefe de hogar de las familias más segregadas dentro de las ciudades. Otro punto importante es ligar esta información con su vínculo a los centros urbanos, las distancias con los grupos dedicados al comercio y los servicios, trabajadores medios y los barrios donde conviven diversas ocupaciones.

Más que un cálculo, esta denominación es entregada por el mismo censo del 2002. En éste denomina el rango del puesto de tra-

bajo que posee el jefe de hogar de cada vivienda, divididos en: Dirigentes, Medios, Trabajadores del comercio y servicios, Obreros y trabajadores no calificados. En este ámbito tomé la decisión de agruparlos también en 3 grandes grupos con el fin de expresar en el plano la posible correlación existente con el de GSE, destacando un cargo alto, un cargo medio, y un cargo bajo detallados a continuación:

CARGO ALTO (Dirigentes): Miembros del poder ejecutivo y legislativo, directivos administración pública, profesionales de las ciencias e ingenierías, profesionales de la salud, directores empresas, ge-

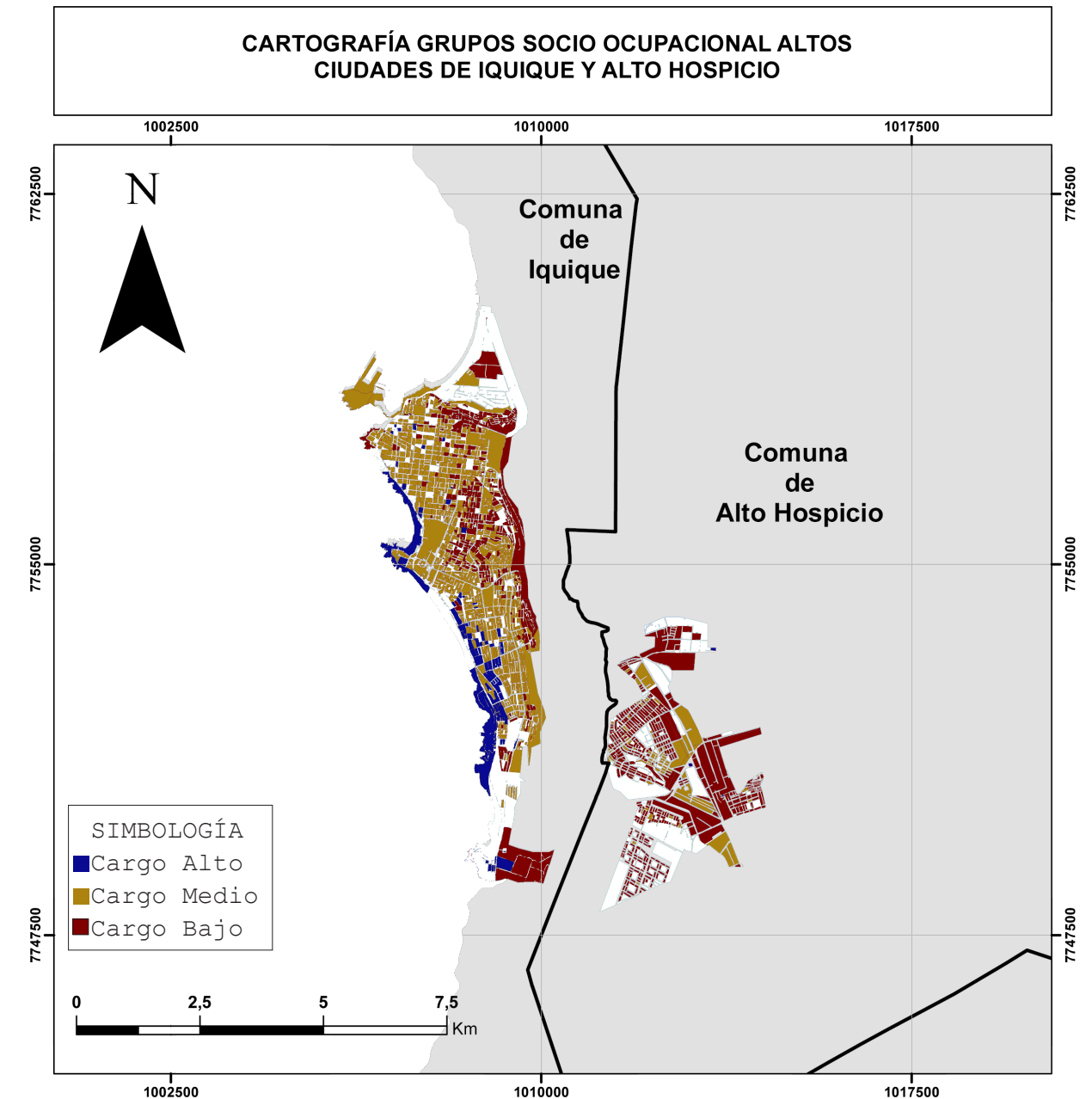
rentes, otros profesionales científicos o intelectuales, etc.

CARGO MEDIO (Medios y trabajadores del comercio y servicios): Fuerzas armadas, carabineros, profesores, técnicos profesionales, oficinistas, empleados de trato directo con el público, vendedores, instructores técnico, etc.

CARGO BAJO (Obreros y trabajadores no calificados): Conductores y operarios, artesanos, trabajadores no calificados de ventas y servicios, etc.

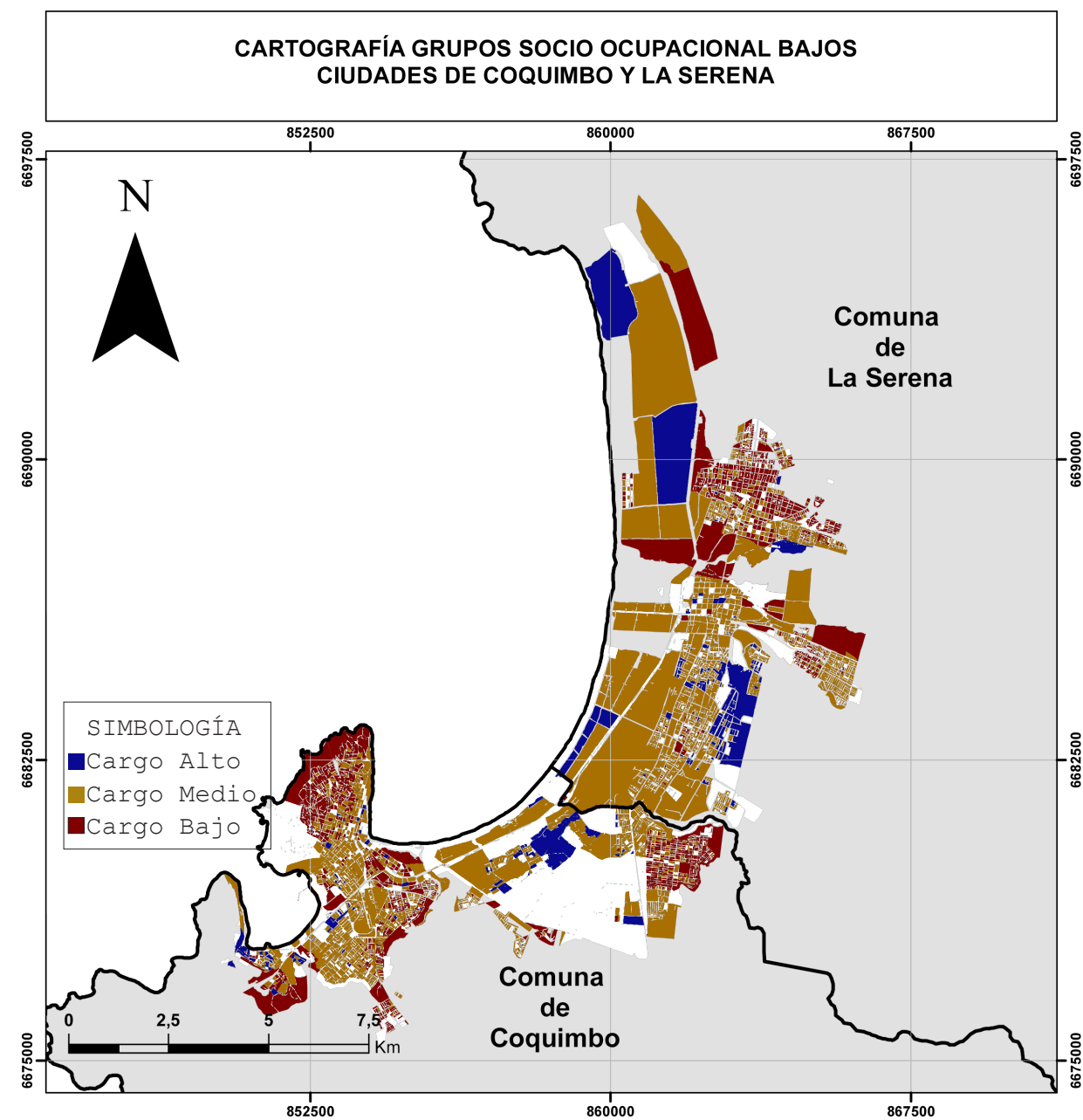
Los resultados fueron los siguientes:

Figura 26



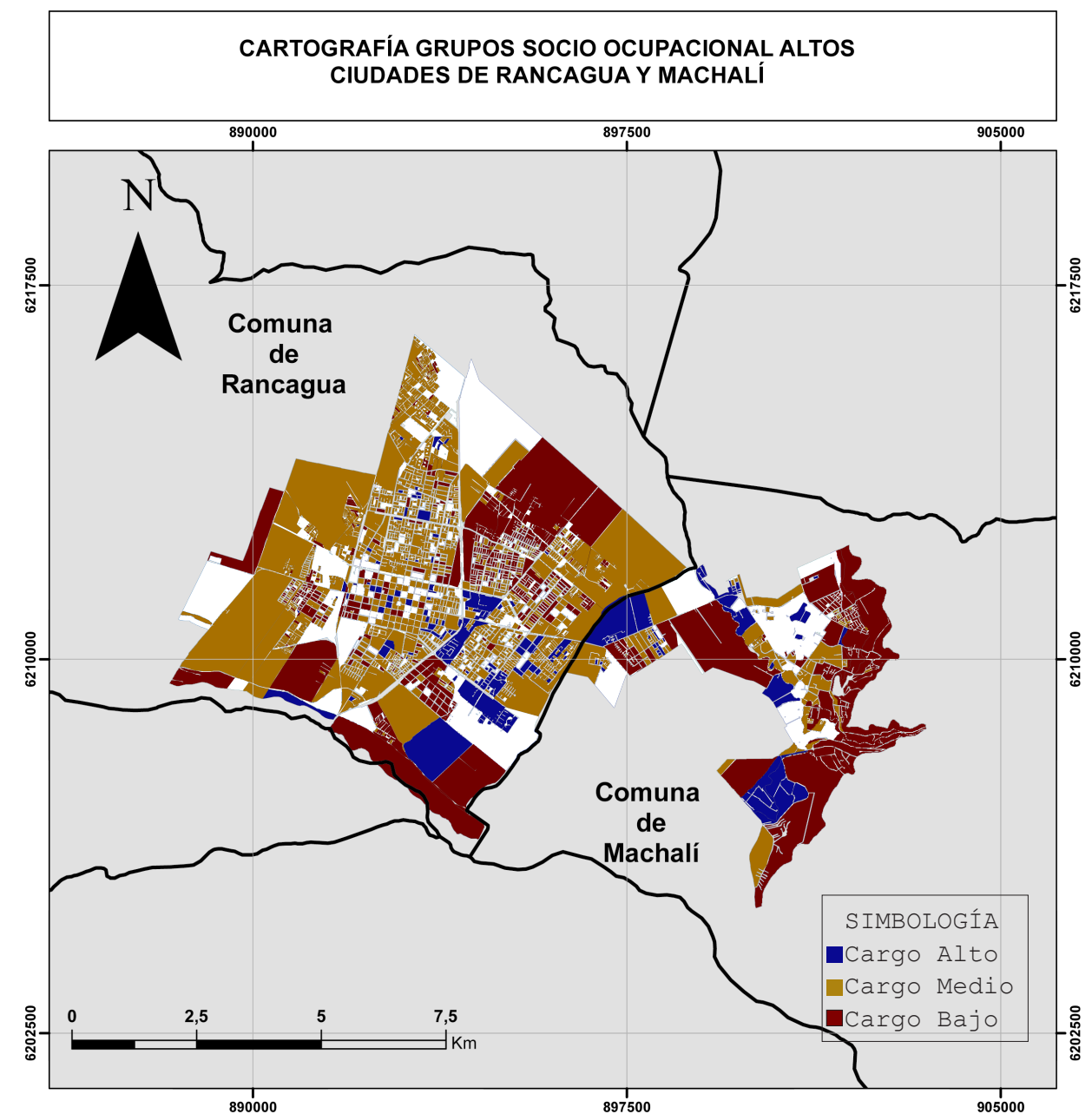
x²⁶ Cartografía Grupos socio ocupacionales por manzana en Iquique/Alto Hospicio. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 27



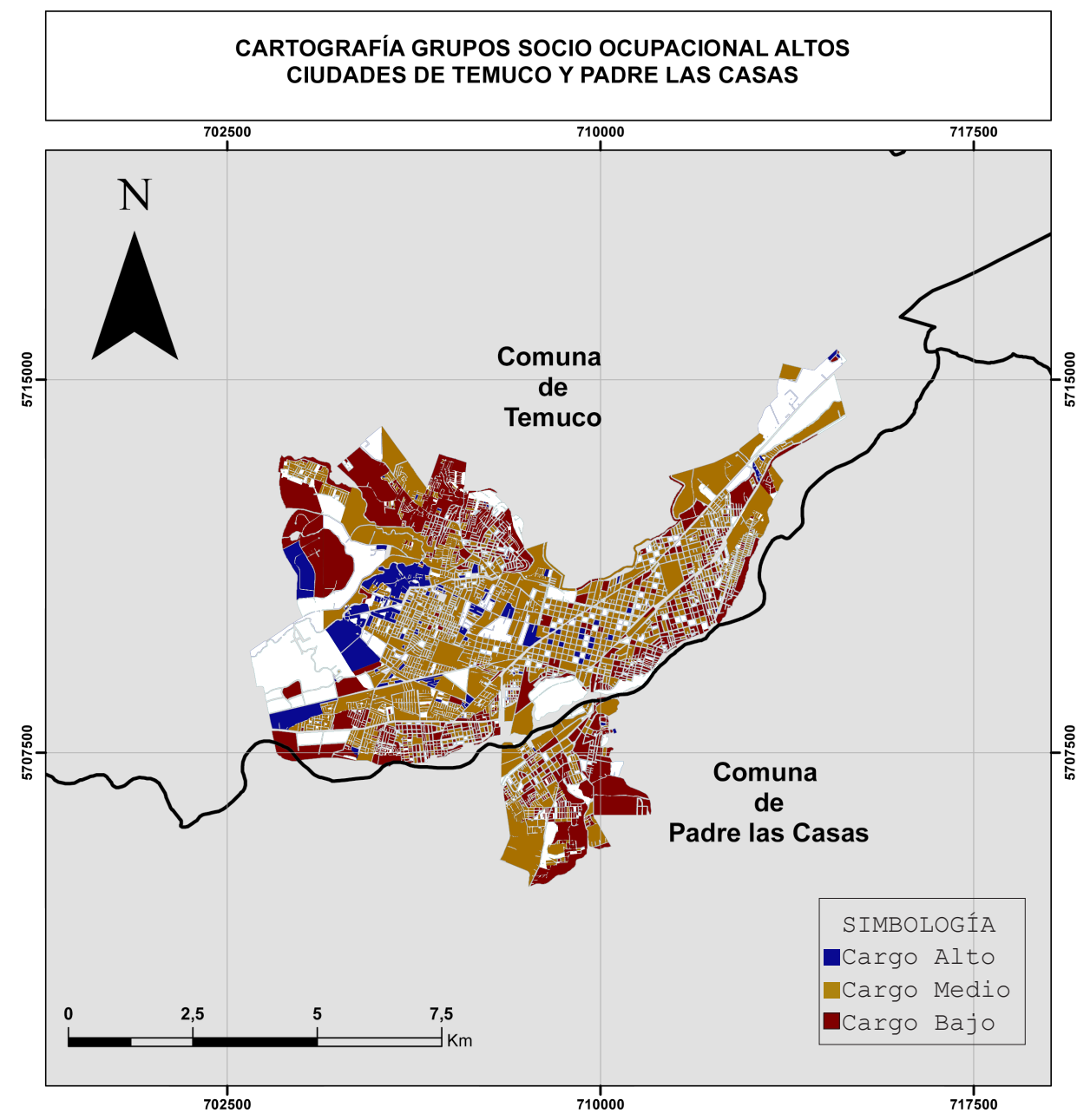
x²⁷ Cartografía Grupos socio ocupacionales por manzana en Coquimbo/La Serena. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 28



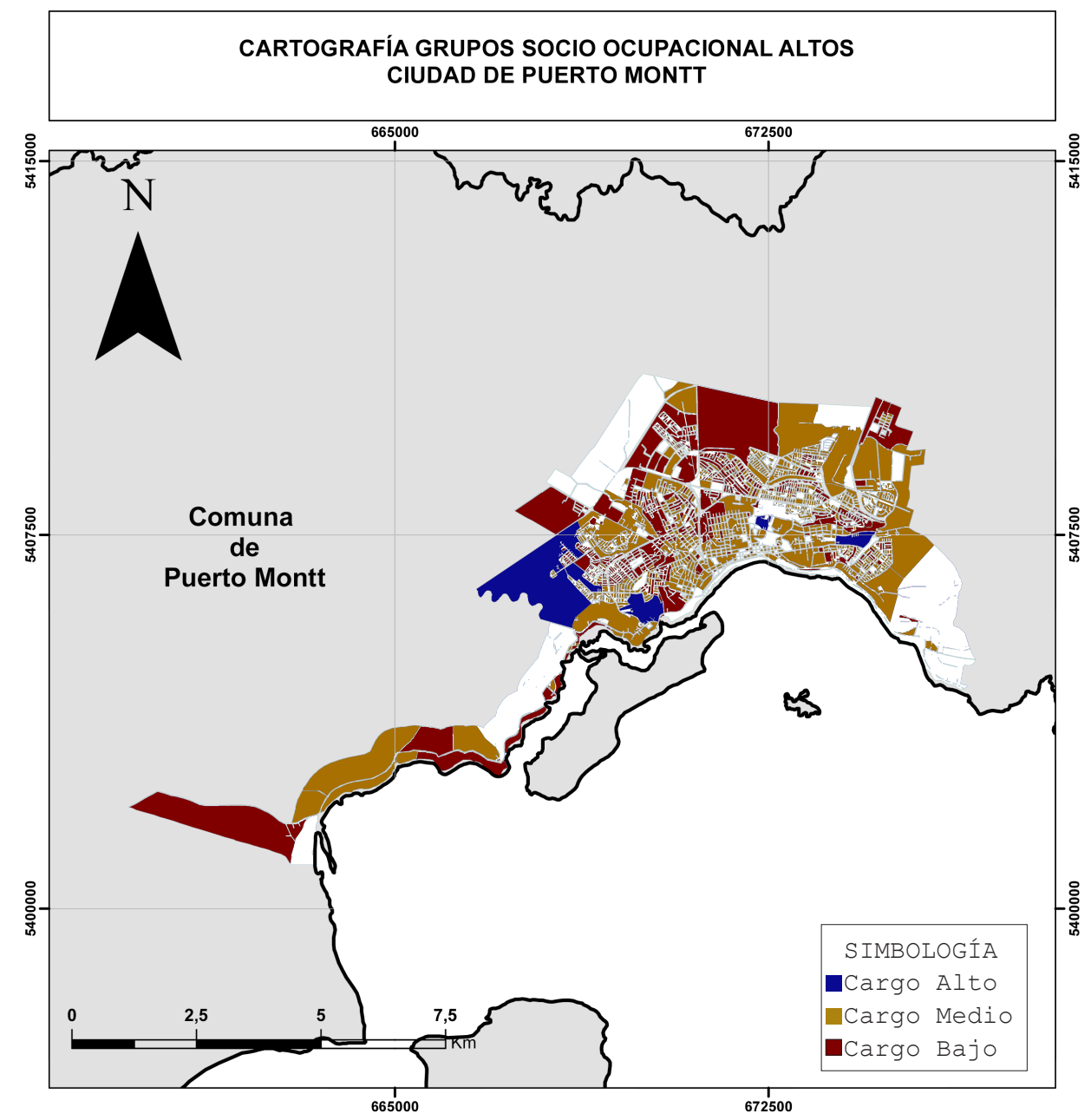
x²⁸ Cartografía Grupos socio ocupacionales por manzana en Rancagua/Machalí. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 29



x²⁹ Cartografía Grupos socio ocupacionales por manzana en Temuco/Padre Las Casas. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.
x³⁰ Cartografía Grupos socio ocupacionales por manzana en Puerto Montt. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 30



Déficit habitacional

3 Investigación
CDVDIYMSECDLS

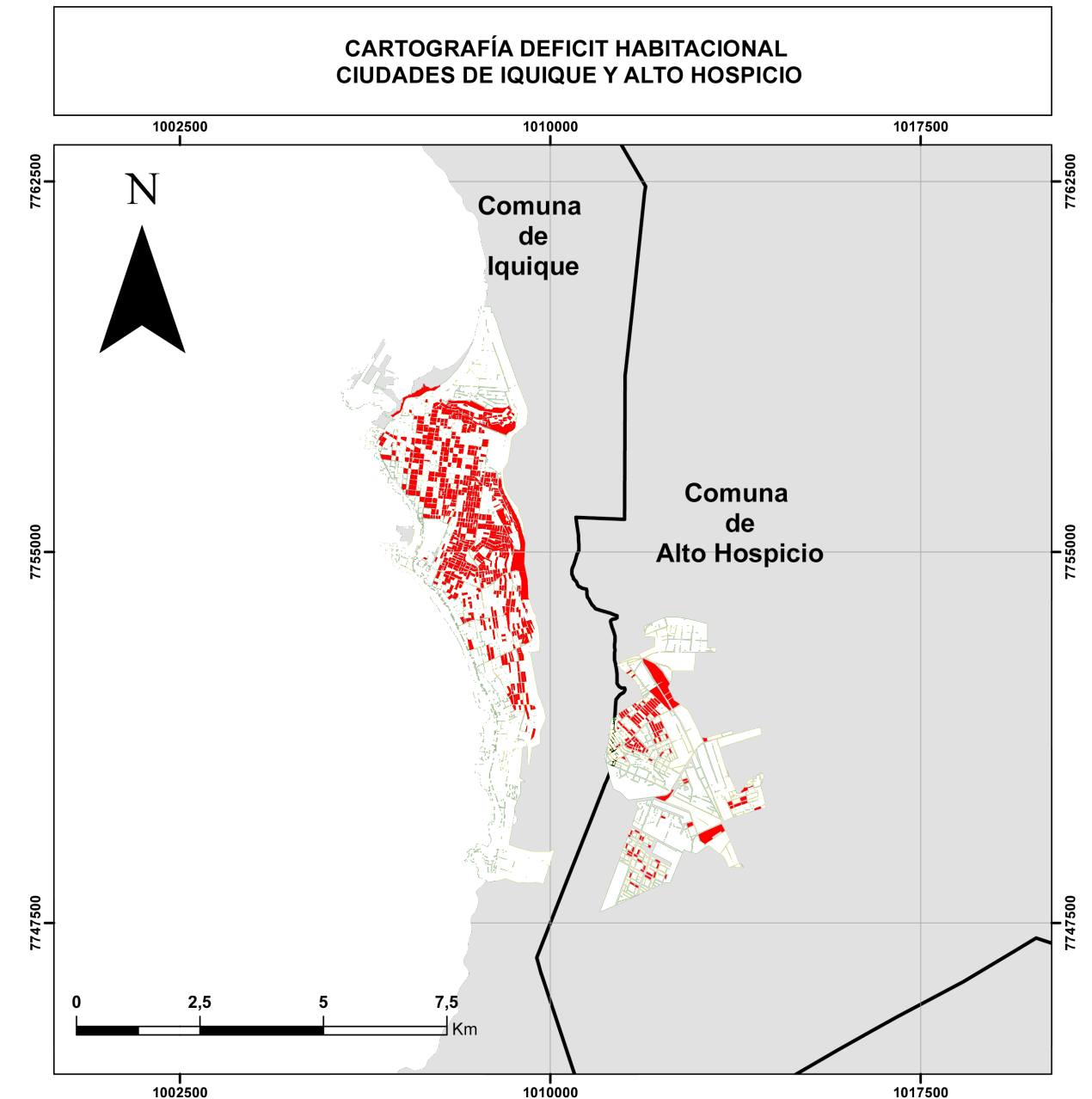
El objetivo de este análisis es entender dónde se sitúan las situaciones de mayor déficit, si son manchas homogéneas o están concentradas en ciertos lugares del territorio. Por otro lado es importante ligar esta información y a la anteriormente mostrada, cruzando datos de déficit, GSE y GSO. Entenderemos así dónde habitan las familias de los grupos socio económicos más bajos, su ocupación a nivel general y lo más importante: su relación con el centro urbano y los servicios.

Este concepto a nivel de las políticas públicas en Chile abarca 4 tipos de déficit: Viviendas irre-

cuperables, viviendas con allegados, viviendas con hacinamiento y mediaguas (aunque estén en buen estado). Para el siguiente estudio y como es necesario datos cuantitativos del Censo 2002 que no mide aspectos como calidad de la vivienda, se ha considerado como déficit habitacional la presencia de más de un hogar por vivienda.

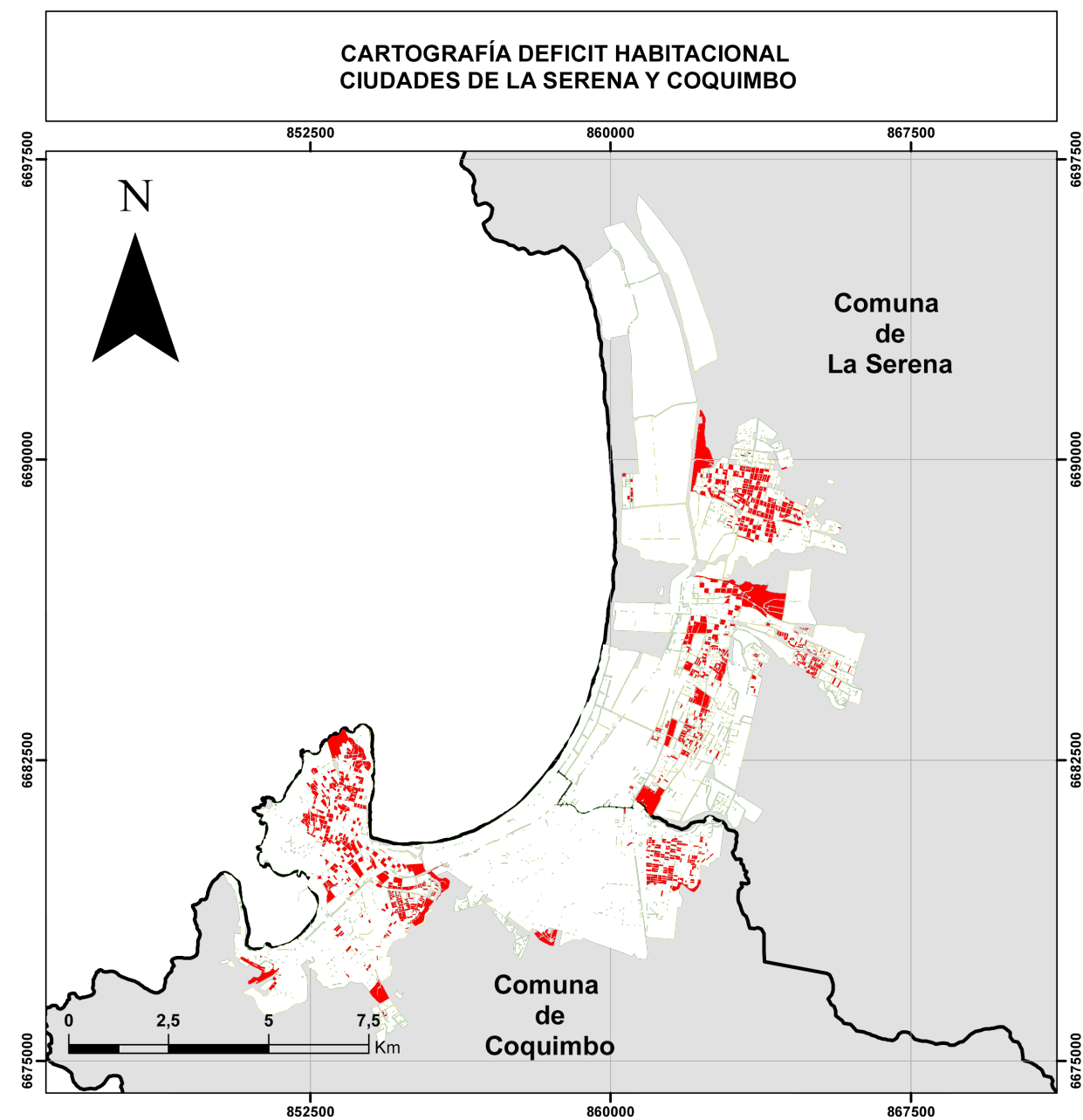
Los resultados son los siguientes:

Figura 31



x³¹ Cartografía Déficit habitacional por manzana en Iquique/Alto Hospicio. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 32



x³² Cartografía Déficit habitacional por manzana en Coquimbo/La Serena. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.
x³³ Cartografía Déficit habitacional por manzana en Rancagua/Machalí. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 33

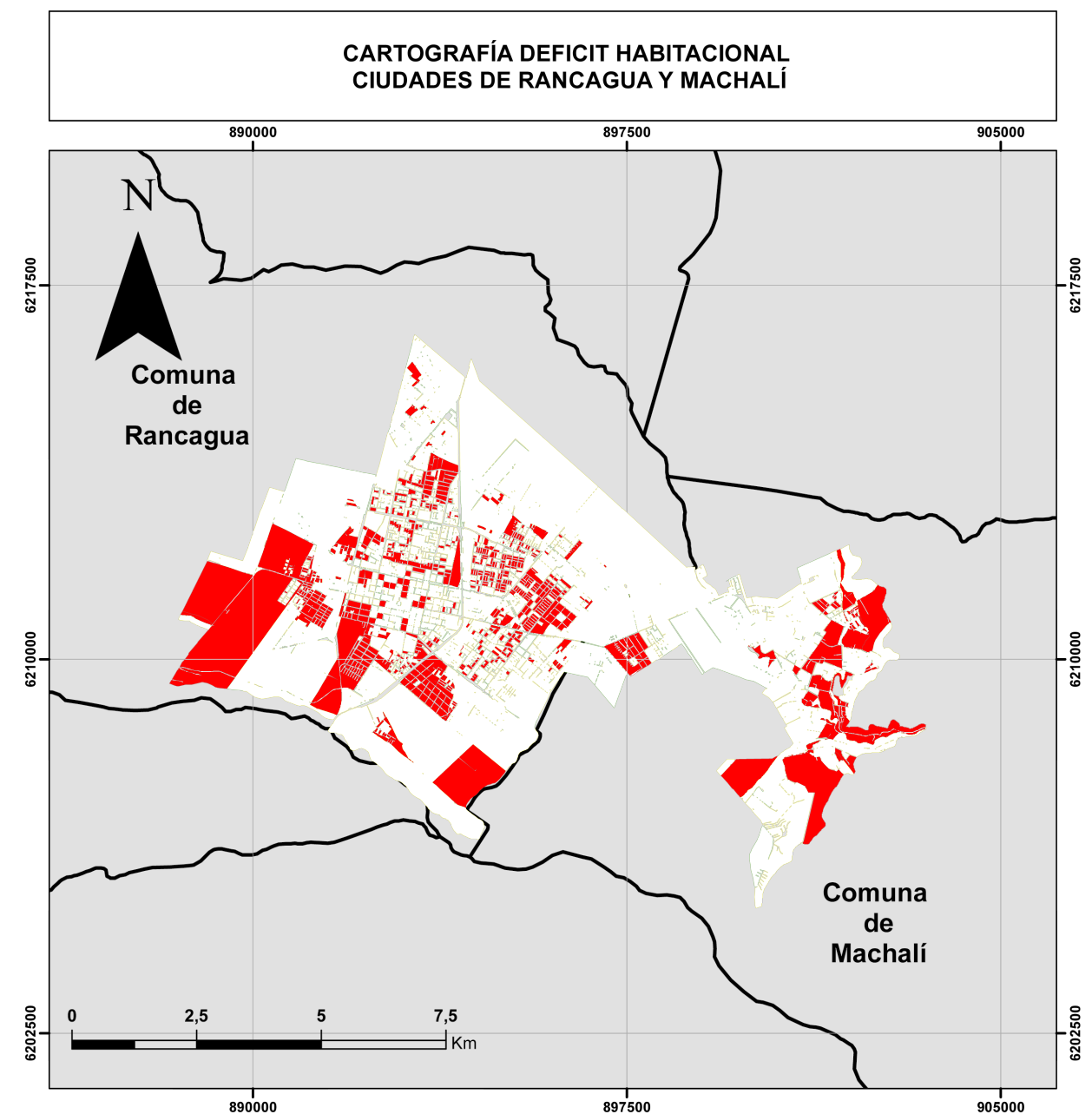
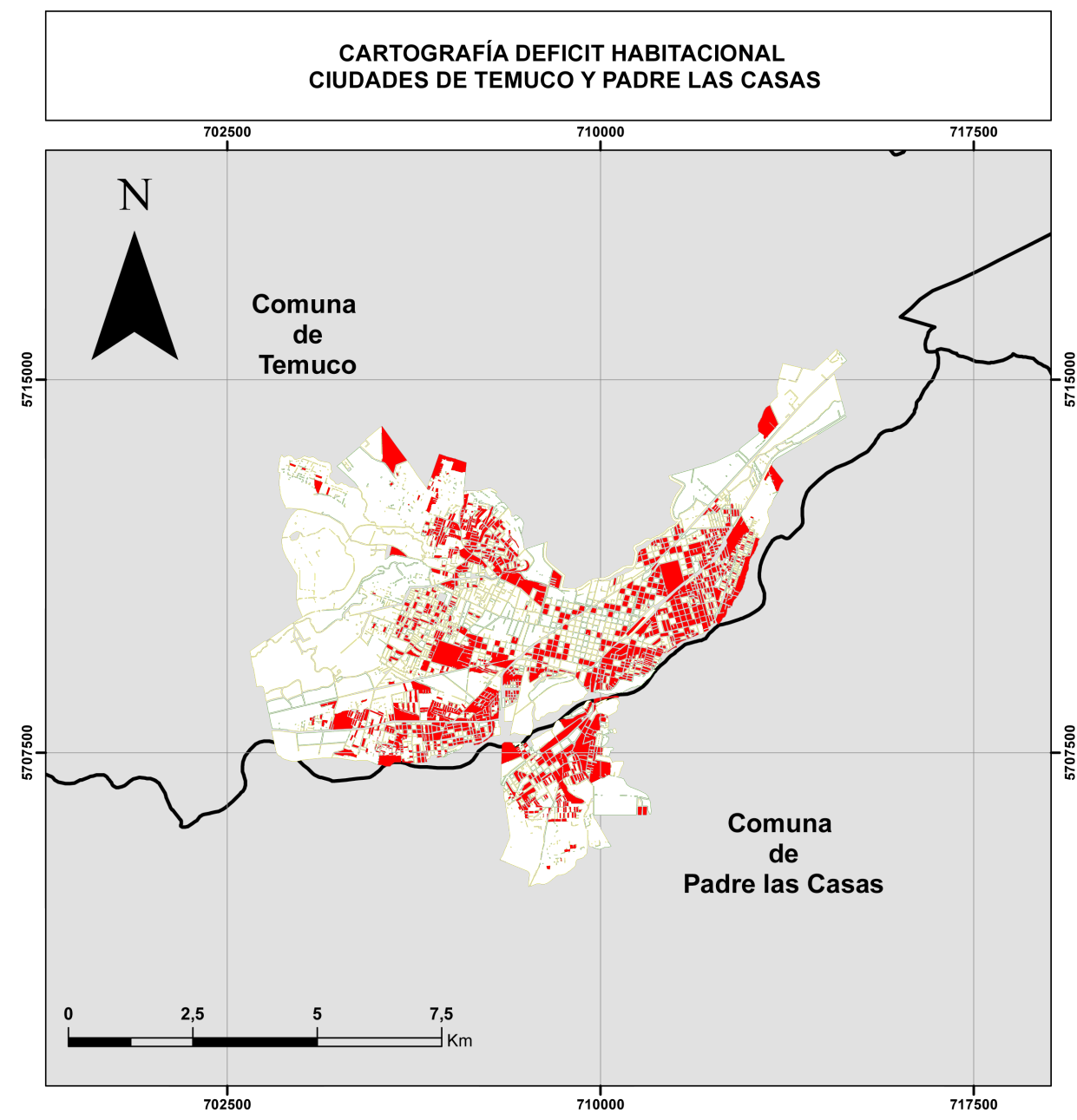
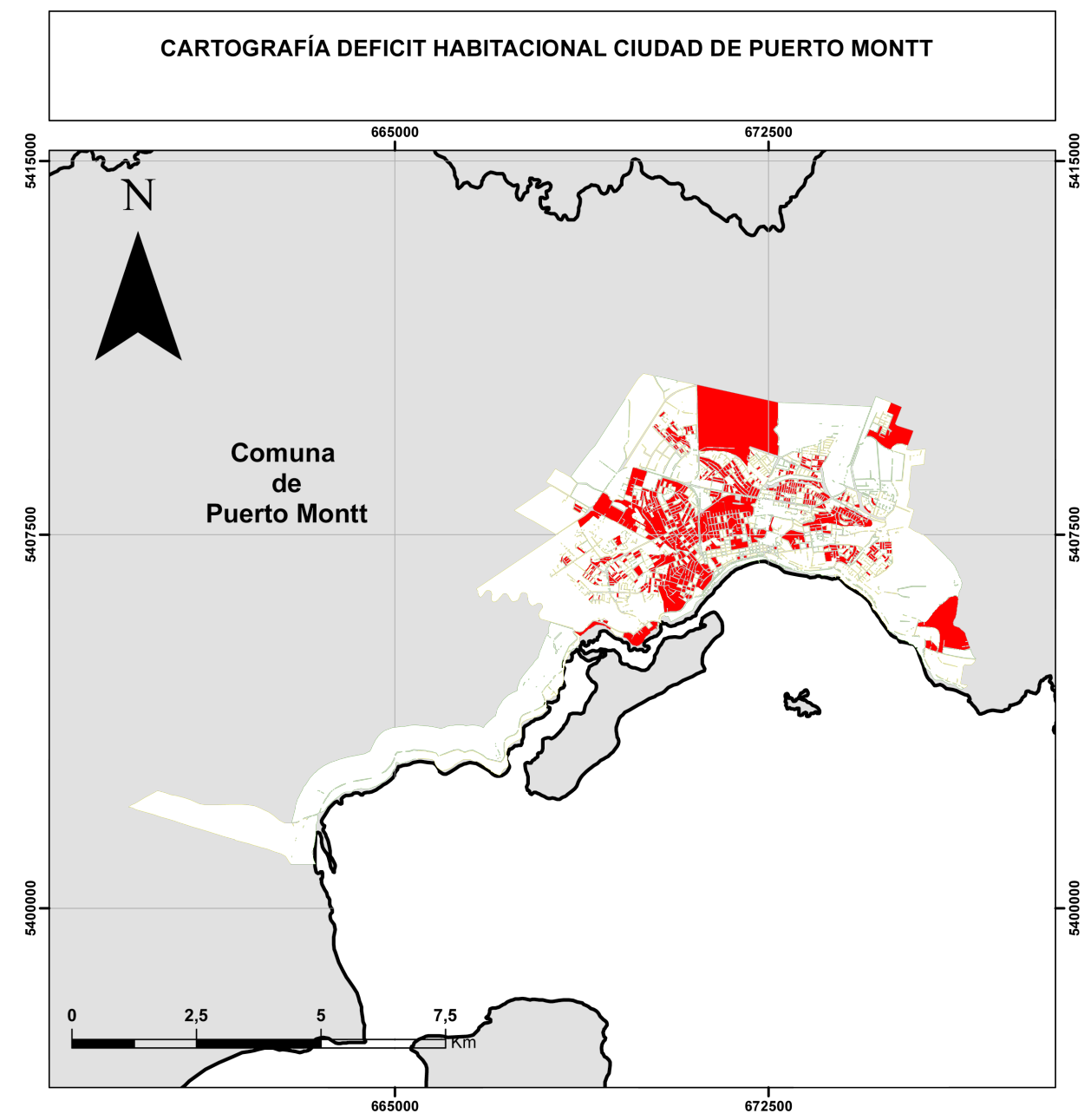


Figura 34

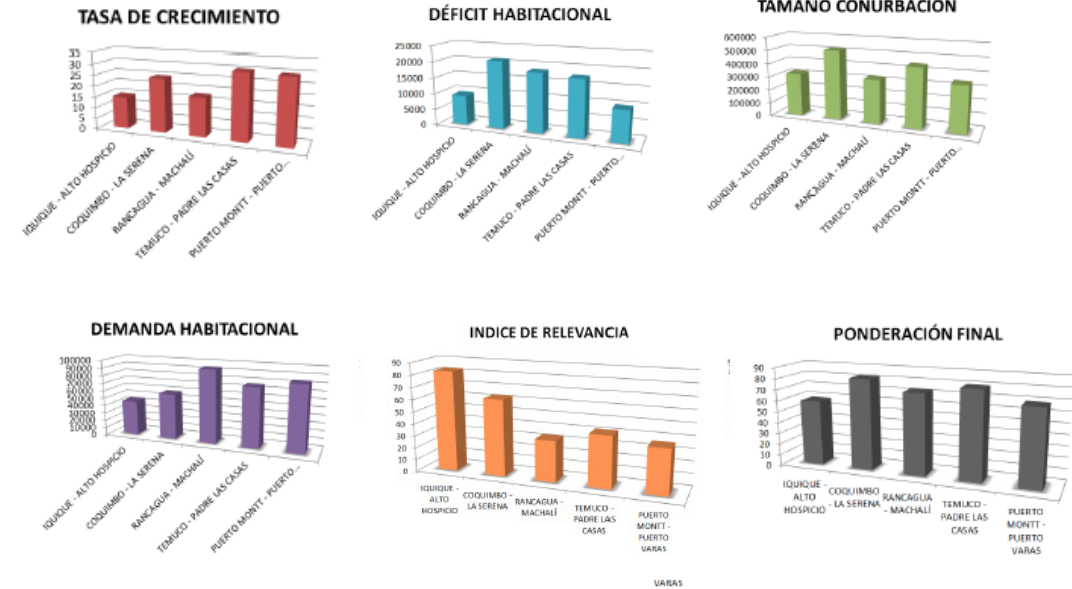


x³⁴ Cartografía Déficit habitacional por manzana en Temuco/Padre Las Casas. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.
x³⁵ Cartografía Déficit habitacional por manzana en Puerto Montt. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

Figura 35



Indicadores elección Conurbación



Para la elegir la ciudad donde se va a trabajar primero que todo tomé la decisión de dejar afuera a Puerto Montt/Puerto Varas, esto ya que según el análisis cualitativo, a pesar de tener una gran cantidad de habitantes, la distancia con Puerto Varas es considerable, y la posibilidad de generar una metrópolis está en un muy largo plazo. En un segundo término, debido a que todas las ciudades tienen diversas problemáticas y poseen distintas dinámicas tomé la decisión de **generar una ponderación de atribu-**

tos que interesan a la política habitacional. Para esto consideré la demanda y el déficit habitacional, la tasa de crecimiento de las ciudades, el índice de relevancia al 2020 y el tamaño poblacional proyectado de la conurbación para dicha fecha.

Las ponderaciones finales expresan **un equilibrio entre Temuco/Padre Las Casas y Coquimbo/La Serena. Sin embargo, se toma la decisión de trabajar en esta última**, ya que durante el proceso de práctica participé en la elaboración del

plan regulador de la comuna de La Serena, generando un vínculo y un conocimiento de causa de este territorio difícil de ponderar con mi nula cercanía a las ciudades de la novena región.

Conclusiones y elección de la ciudad intermedia

3 Investigación
CDVDIYMSECDLS

GSE: Los grupos ABC1-C2 se localizan en un área acotada contigua al centro. Los centros urbanos se caracterizan principalmente por un nivel medio. La relación entre las ciudades que conurban como Iquique/Alto Hospicio, Coquimbo/La Serena y Temuco/Padre las Casas existe una clara segregación socioeconómica marcadas en los dos primeros casos por barreras geográficas. La poca relación entre cercanía al centro y Segregación socio económica hacen posible aún una planificación integral.

GSO: Cargos bajos y altos se sitúan en sectores periféricos principalmente. Cargos bajos y medios son

mayoritariamente ligados a grupos C3, D y E, alcanzando en pocos casos al C2. Cargos altos se sitúan casi en su totalidad en sectores ABC1 y en menor medida C2. Cargos altos en el caso de Coquimbo/La Serena y Iquique/Alto Hospicio están ligados a atractivos naturales como el borde costero.

DÉFICIT: Hay una directa relación entre Deficit principalmente se grafica en centro y peri-centro. En conurbaciones como Coquimbo/La Serena el déficit es focalizado, es decir, está ligado a una razón determinada. En conurbaciones como Iquique/

Alto Hospicios y Temuco/Padre las Casas el déficit es homogéneo en todo el territorio.

GENERALES: Se aprecian situaciones críticas de segregación en Iquique/Alto Hospicio y Coquimbo/La Serena por las fronteras geográficas y distancia a comercio y servicios.

La mixtura de los grupos socio ocupacionales es más homogénea que la integración de los grupos socio económicos

Las distancias hacia los polos de servicio en estas ciudades generan cuadros más amigables para generar planificación, integración y mixtura.

4 La Serena

"No interesan tanto las líneas de edificación, ni las rasantes, ni los anchos de calle, ni un sinnúmero de medidas de ordenación, más aparente que real.

Interesa la calidad del aire, la limpieza del agua, la transparencia de la atmósfera, la luminosidad del sol, la profundidad del cielo, la visibilidad de las estrellas, la suavidad de los sonidos, la armonía de los volúmenes y colores, la sensación del viento, la suavidad del clima... y, también, la convivencia entre los seres humanos."

La Serena

4	Metodología y objetivos
	CDVDIYMSECDLS

En el éste capítulo el objetivo principal es tener una visión general de La Serena y un diagnóstico claro sobre su estructura urbana para la elección de zonas óptimas para el desarrollo de un proyecto de conjunto residencial de integración y mixtura social. Es por esto que se decide investigar aquellos aspectos relevantes en esta área según la bibliografía: vialidad, transporte público, educación, salud, valor de suelo, áreas verdes y las zonas de riesgo. Por otro lado se retomará el estudio cartográfico realizado el capítulo anterior y se analizará en mayor detalle el caso de La Serena.

Análisis General

4

La Serena

CDVDIYMSECDLS

Nacimiento y auge minero

Como la segunda ciudad más antigua en nuestro territorio tras Santiago, nace un 4 de septiembre de 1544 Villanueva de La Serena. 5 años más tarde y tras la destrucción del poblado por parte de los indígenas, sería ahora Francisco de Aguirre el encargado de refundarla, Capitán que sería homenajeado en su empresa llamando con su nombre a una de las avenidas más importantes y bellas de esta ciudad, y cuya función principal es la unión (a través de un paseo peatonal) del centro histórico con el borde costero. Su relación con el mar no sólo la llevó

a ser una de las ciudades más turísticas de nuestro país, sino que también no estuvo exenta de problemas a lo largo de su historia, ya que reconocidas son las batallas con corsarios que debió enfrentar desde fines del siglo XVI, produciendo finalmente su fortificación durante el siglo XVIII. Los siglos XIX y XX estuvieron marcados principalmente por el auge en la minería contribuyendo especialmente al desarrollo económico y social de la ciudad, inaugurando en 1827 por ejemplo, la segunda casa de moneda en Chile. El mineral de Arqueros, Las empresas El Brillador y la fundición Lambert serían las princi-

pales causas de un impulso que los llevó a construir la catedral, la alameda, el cementerio y modernización de otros edificios. El Tofo y el Romeral tendrían el protagonismo en la primera mitad del siglo XX.

La ciudad de González Videla

No sería hasta 1946 con la elección del serenense Presidente Gabriel González Videla, que esta ciudad tendría el impulso más fuerte en materia urbana. El destacado Plan Serena (1948) significó una inversión de la época de \$1.600.000.000 y contaría con inversiones en caminos, riego, puertos, fe-

rocarriles, arquitectura, obras de fomento (Empresa Nacional de Electricidad, Corporación de Fomento de la Producción, etc.), Habitaciones, expropiaciones, aeródromo, la Universidad Técnica, etc. El Plan custodiado personalmente por el Presidente de la época nace de la inspiración que tuvo éste en su estancia como embajador en Francia (1939), y principalmente la ciudad de París:

"París nos embriagó con la concepción visionaria de sus bulevares, ideados por el célebre Haussmann y contruidos gracias a la picota de la demolición del viejo París, pero que le costara al genio de la

restauración ser destituido del cargo de Prefecto de la capital gala, por la incomprensión de sus compatriotas.(...) Pocos años después coincidieron **dos hechos para que surgiera la idea del Plan Serena: mi advenimiento a la Presidencia de la República y mi amor cultivado desde niño por la tierra,** el mar y el paisaje que me vio nacer: **La Serena.**"³⁶

Tal como comenta en sus memorias, el Plan Serena fue mal visto por gran parte de la población serenense, ya que según cuenta "no pudieron contener su **desagrado cuando las antiguas e insalubres casonas de adobes fueron demoli-**

das y sus calles cubiertas de polvorientos escombros, por lo que se atrevieron a llamarme, no sin cierta razón, "el terremoto". (...) Es triste comprobarlo. El progreso no surge espontáneo: ¡hay que imponerlo!".³⁷

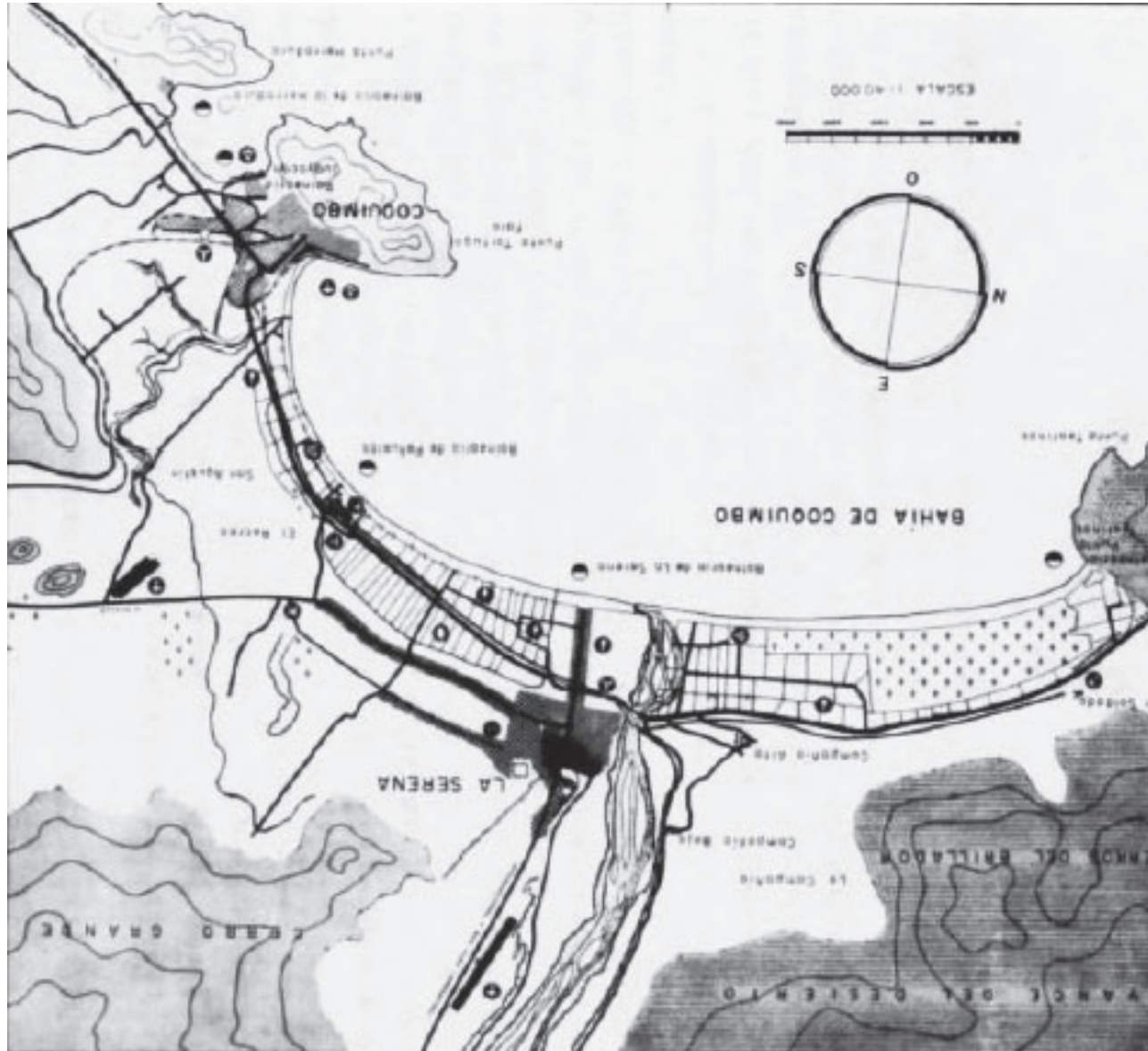


Imagen 38

Así dio origen al primer plan regulador comunal y regional "El urbanismo no consiste en abrir nuevas calles o en pavimentar una ciudad, sino que su función es el grupo humano (la urbe), es decir, la ciudad en todas sus manifestaciones, abarcando el campo que la circunda. (...) Los que ayer eran pantanos insalubres, puertos sin muelles, ciudades polvorientas y grises, playas extendidas en total desamparo, se transformaron en parcelas arrancadas a las vegas; puertos mecanizados; vías de comunicación, como caminos, avenidas, aeródromos; balnearios modernos al servicio del turismo nacional y extranjero."³⁹



Imagen 40

³⁶ González Videla, Gabriel. Memorias, 1985.

³⁷ González Videla, Gabriel. Memorias, 1985.

³⁸ Plan Regulador Regional. Fuente: Memorias, Gabriel González Videla. 1985.

³⁹ González Videla, Gabriel. Memorias, 1985.

⁴⁰ Plan Regulador Urbano. Fuente: Memorias, Gabriel González Videla. 1985.

Análisis General

4

Metodología y objetivos
La Serena hoy

De clara vocación turística, hoy La Serena posee una **población estimada de 211.275²¹** es reconocida como una de las ciudades chilenas de mayor calidad de vida, y entre sus mayores atractivos cuentan su arquitectura de estilo colonial, grandes playas, clima atractivo, diversidad topográfica, observatorios astronómicos, artesanía y folclore. Elementos que se conjugan de alguna forma en su **centro histórico** y que le ha valido ser una de las **zonas típicas** más grandes del país, albergando en su interior números **edificios protegidos y de alto valor patri-**

monial. Hoy la municipalidad para efectos de llevar a cabo sus diversos estudios y programas zonifica en 7 grandes zonas (además del área rural) la comuna:

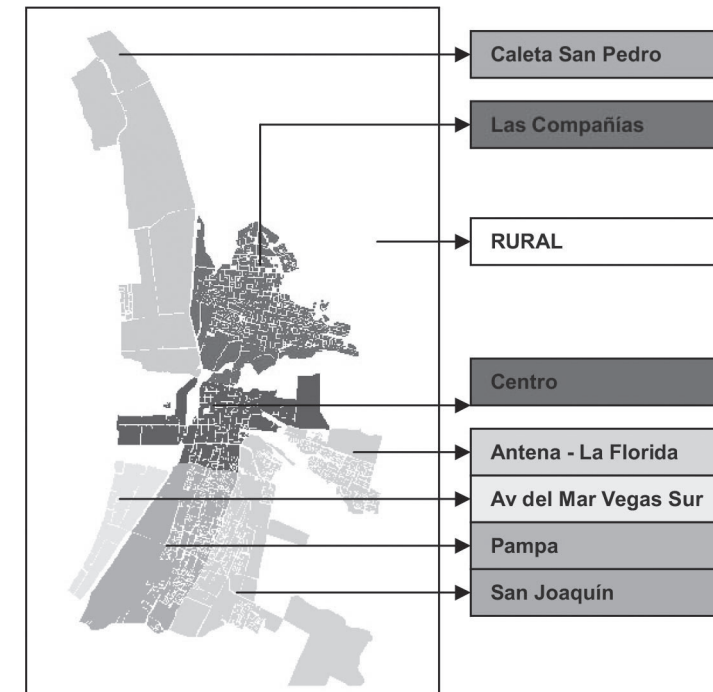
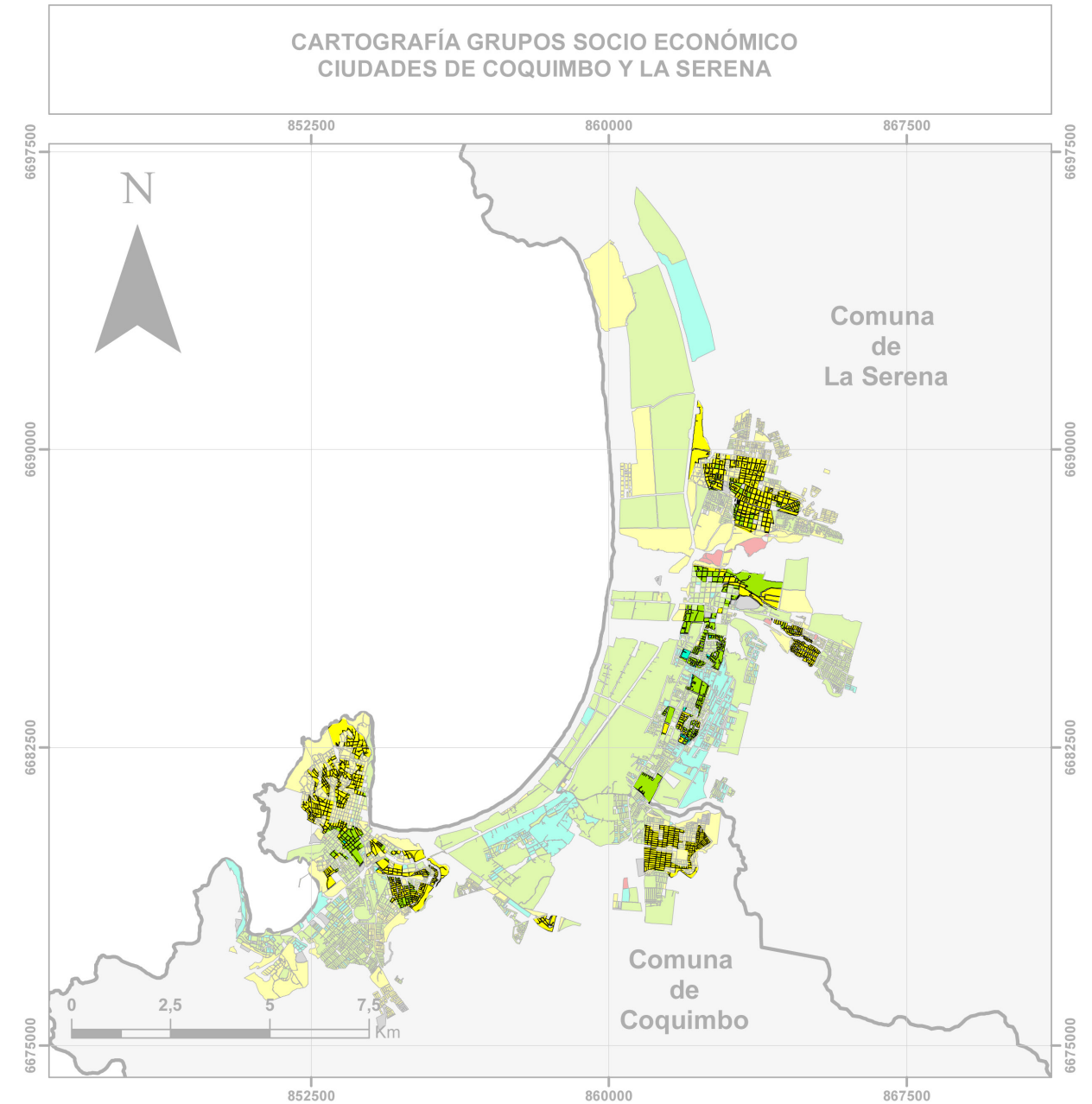


Imagen 41

La consideración de estos aspectos tanto patrimoniales como urbanos está representada en los capítulos 5 y 6.

^{x41} Según estimaciones del INE al 2012.

Figura 42



x⁴² Comparación plano de déficit habitacional con grupo socio económico por manzana. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

La Serena hoy

4

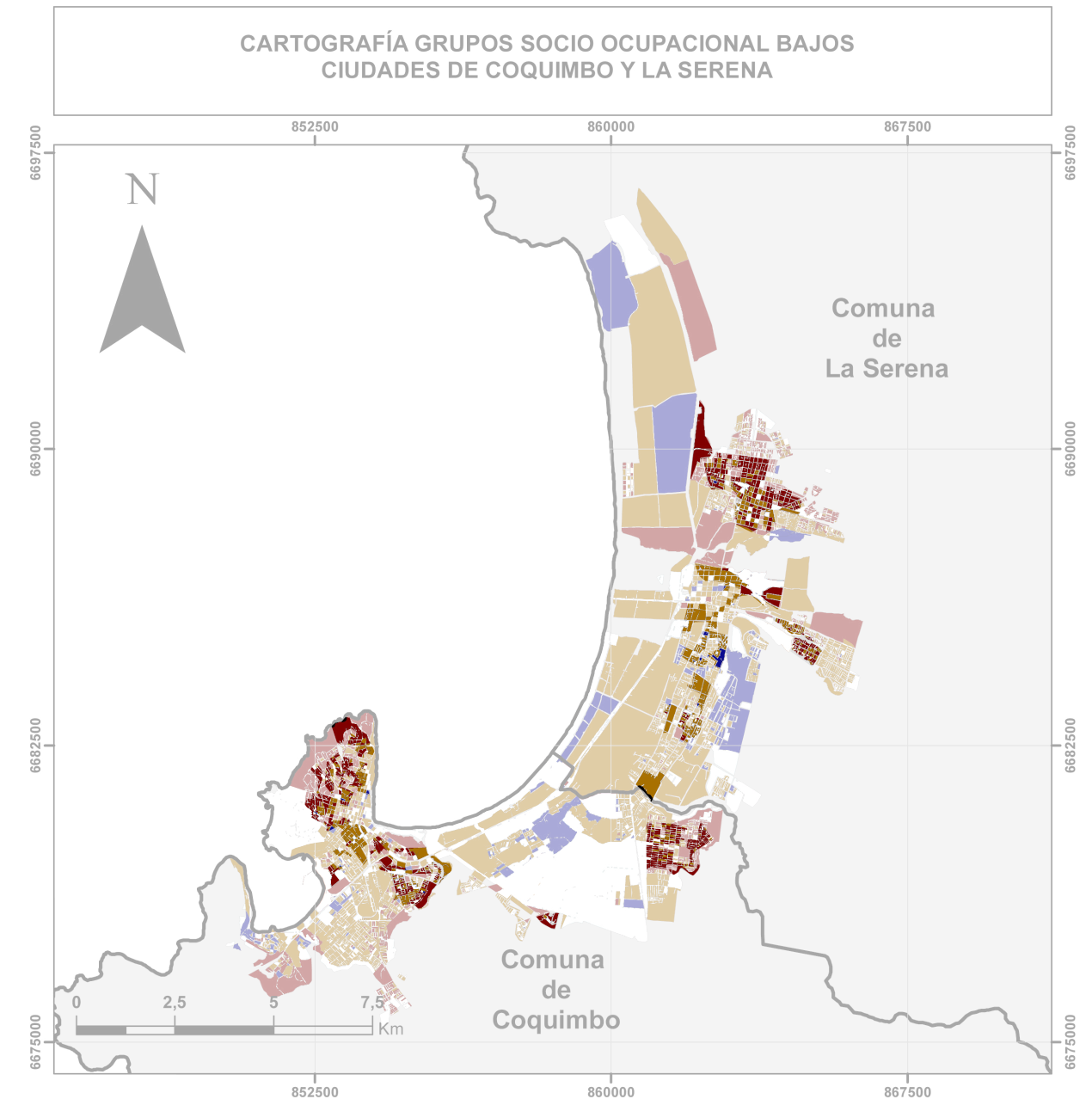
La Serena

CDVDIYMSECDLS

Para continuar con el análisis general de La Serena se comienza con un estudio más detallado de la investigación del capítulo anterior.

En la cartografía se destacan los lugares críticos en cuanto a déficit habitacional. En un primer acercamiento entendemos la correlación que existe entre los grupos socio económicos D y E con el déficit. El déficit se concentra en el territorio norte de La Serena dividido por el río Elqui, más conocido como el sector de Las Compañías y La Florida. Al sur del centro histórico, en la zona de La Pampa se fragmenta y homogeniza el déficit, destacando y llamando la atención la presencia de déficit en grupos vulnerables en el sector norte del centro de la ciudad. Otro aspecto a destacar es el casi nulo (sector de San Joaquín).

Figura 43



En cuanto a la cartografía de grupos socio ocupacionales y déficit, es posible detectar que en cuanto cargo bajo y medio tienen similares necesidades habitacionales, sin embargo, los cargos altos, al igual que en los grupos socio económicos altos, tienen un casi nulo déficit (En el sector de San Joaquín). Por otro lado, es importante recalcar en la comparación que puede hacerse de estas últimas dos cartografías es la correlación que existe entre el nivel de su cargo laboral y su nivel socio económico, a pesar de que también se aprecia, cómo sectores como el de la Vega, tienen en su mayoría cargos altos y bajos y todos son de grupos socio económicos medios. Es decir, puede que en su mayoría se dediquen a trabajos rurales en el cual se da mucho esa mixtura.

Conclusiones

4

La Serena

CDVDIYMSECDLS

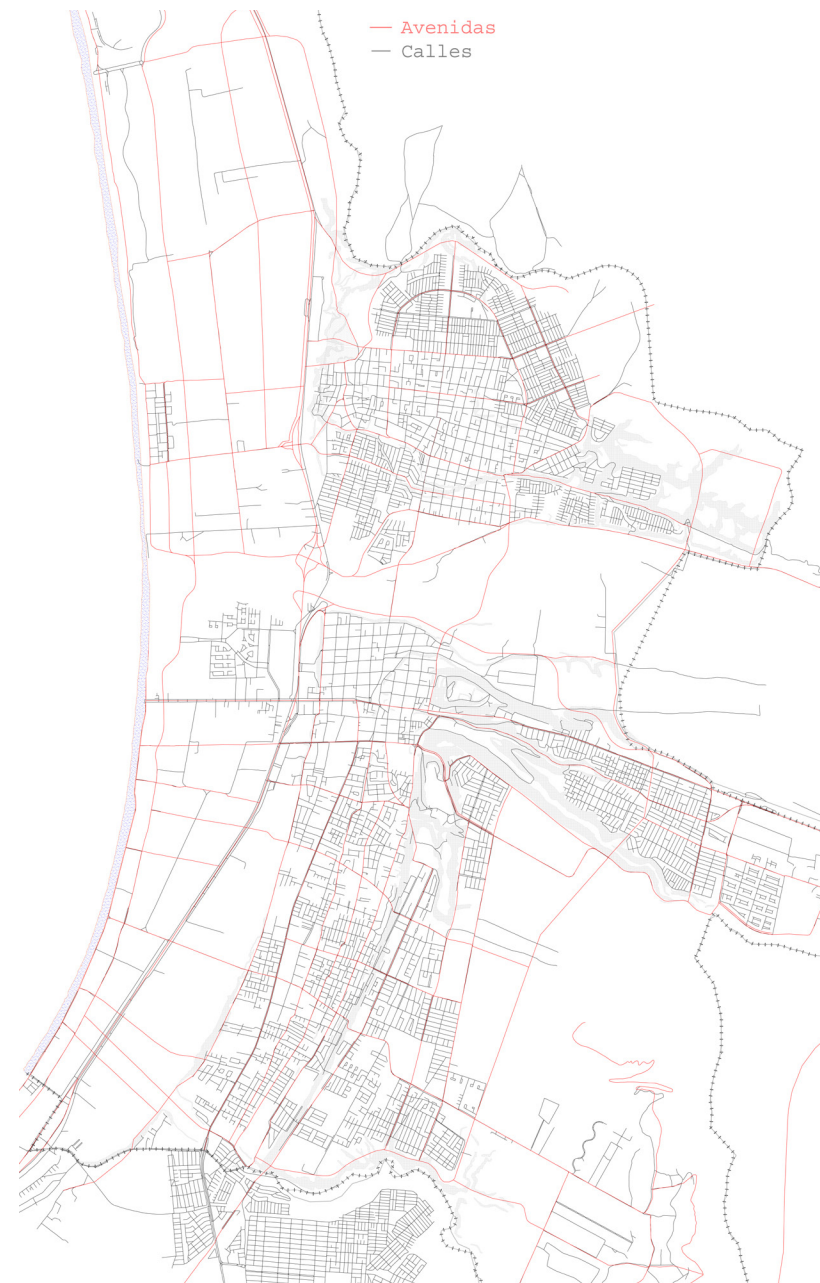
Creo que el aspecto más relevante de este estudio está en la detección de fenómenos cualitativos a través de la cartografía. Es posible determinar un situación especial interés social en el norte del centro histórico, donde tenemos una gran mixtura de grupos socio ocupacionales y económicos y al mismo tiempo, un alto déficit, en un lugar que como veremos en el estudio a continuación pertenece a uno de los suelos mejor dotados de servicios y mayores valores de suelo. Fenómeno que según el académico Camilo

Arriagada califica como barrio popular patrimonial: "Los Barrios Populares Patrimoniales: se trata de una **diversidad de conventillos y edificios deteriorados de gran antigüedad de construcción en los centros de nuestras ciudades** donde se concentran diversidad de **personas pobres** cuya economía de subsistencia y mejor mercado de piezas se concentra en zonas centros, entre estos **inquilinos, pensionados, trabajadores informales, migrantes andinos, adultos mayores**. En ciudades mayores los barrios populares

centrales localizan familias propias de la denominada "vieja pobreza", esto es familias con **graves problemas de calidad habitacional o hacinamiento, incrustados en las zonas de mejor infraestructura y centralidad, con ventajas para el comercio y servicios menores**, pero donde se trata de una pobreza invisible **bajo amenazas de desalojo inmobiliario.**"⁴⁴

⁴⁴ Arriagada, Camilo y Cortínez, José Manuel. "Propuesta de Vivienda y Habitabilidad, Libro Umbrales de la fundación nacional de superación de la pobreza, Santiago de Chile." 2010.

Figura 45



x⁴⁵ Plano de general y vialidad. Fuente: Actualización Diagnóstico S.T.U de la Conurbación Coquimbo - La Serena. Informe Final 2012. Elaboración propia.

Análisis Urbano

4

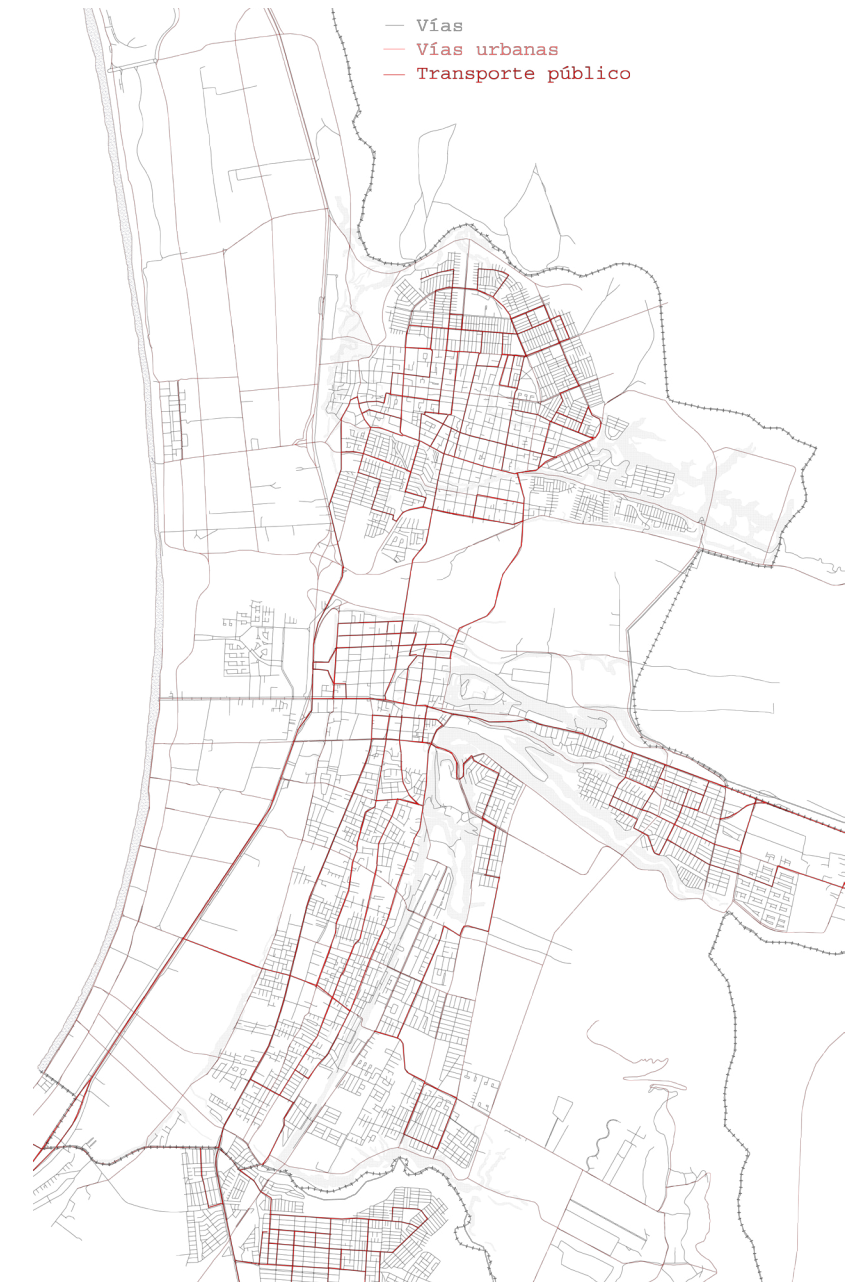
La Serena

CDVDIYMSECDLS

Vialidad

La vialidad en la Serena está estructurada principalmente por 3 tipos de vías: la Ruta 5 que atraviesa de norte a sur la ciudad acompañando paralelamente a la línea costera, las avenidas estructurantes que en su totalidad o mayoría poseen transporte público y las vialidad local y/o las vías del centro histórico, que se encargan de alimentar las vías estructurantes.

Figura 46

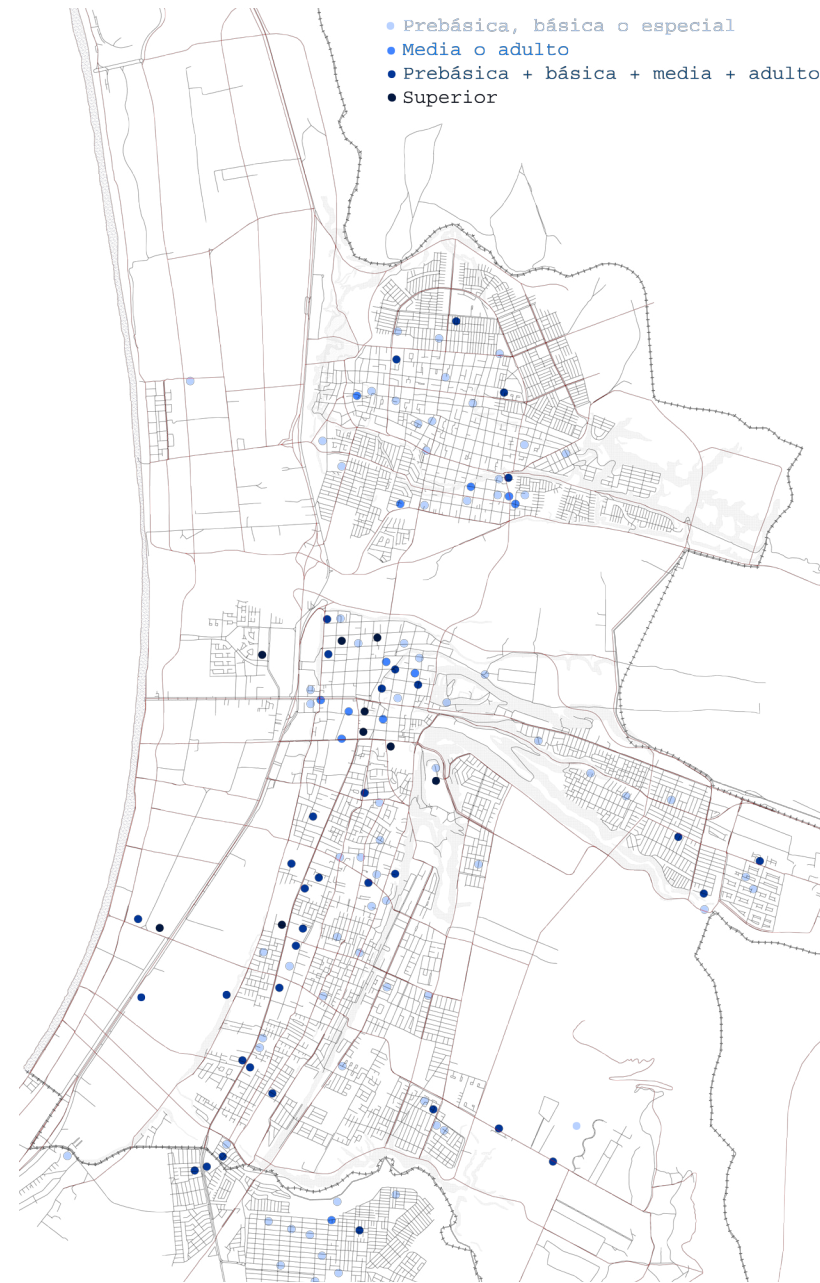


x⁴⁶ Plano transporte público. Fuente: Actualización Diagnóstico S.T.U de la Conurbación Coquimbo - La Serena. Informe Final 2012. Elaboración propia.

Transporte público

El transporte público en La Serena poco a poco ha ido mejorando en los últimos años, este había dejado de lado el sector de las compañías (Norte del plano) y La Florida (Este del plano). Se aprecian dos nudos en los recorridos: Uno en el sector centro (principal punto de educacional, de salud, comercio y servicios) y en Las Compañías (principal sector residencial de la clase media baja y baja). Así se entiende la relación existente entre la unión de ambos polos que se retroalimentan. Las demás rutas corresponden a abastecer a sectores residenciales de mediana densidad a través de 4 a 5 avenidas paralelas a la línea costera uniendo el centro con el sector sur de La Serena.

Figura 47



x⁴⁷ Plano Educación. Fuente: Actualización Diagnóstico S.T.U de la Conurbación Coquimbo - La Serena. Informe Final 2012. Elaboración propia.

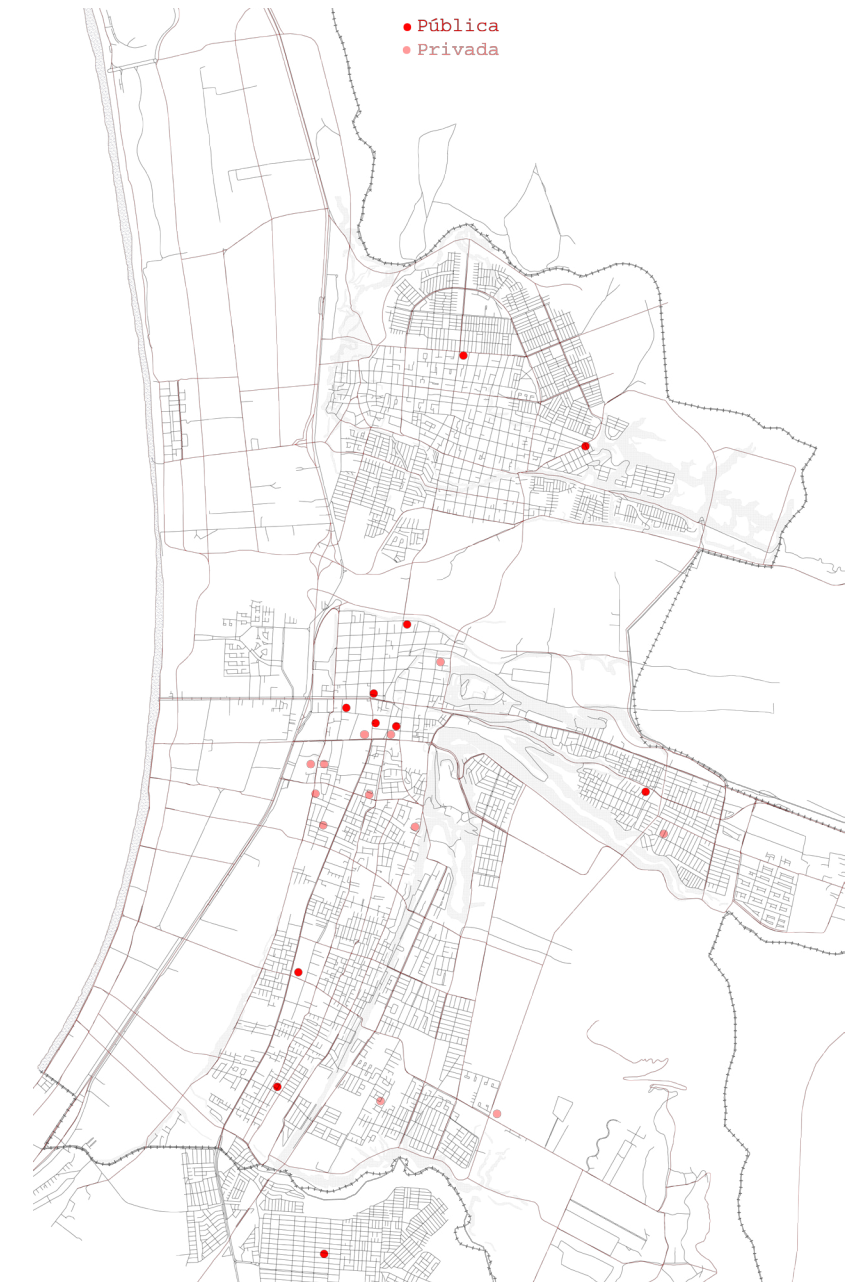
Educación

Tal como se aprecia en el plano, la oferta educacional en La Serena es variada y bastante homogénea, sin embargo, se pueden establecer ciertas tendencias, por ejemplo, la presencia de educación pre escolar en todo el territorio, sin embargo, la presencia de educación superior está muy ligada al centro. Hay otros sectores que la densidad de la población como en La Compañía o La Florida no se condice con la oferta educacional que ahí se da. Al mismo tiempo hay sectores que tienen bastante densidad y tienen nula oferta educacional como el borde costero, entonces entendemos que una de las razones es que ahí es masiva la presencia de segundas viviendas y otros para población flotante.

Salud

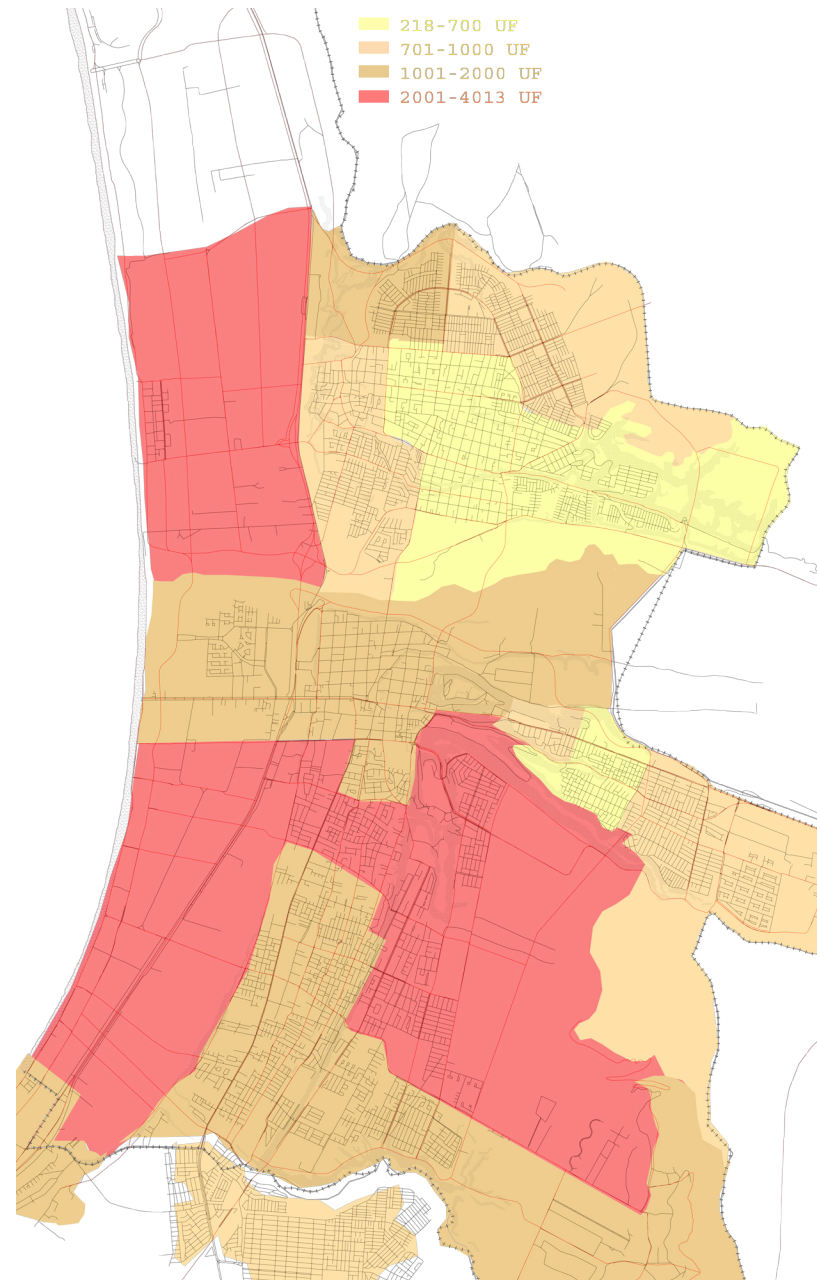
En el caso de la salud, se presenta un escenario similar y un tanto más crítica que en el educacional. En el plano se logra verificar de alguna forma la desigualdad en servicios de salud entre el centro de la ciudad y el sector de las compañías, esto no sería algo dramático si se compara con otros sectores de la ciudad que tienen igual distancia, sin embargo, si se toma en cuenta que Las Compañías cuenta con prácticamente la mitad de la población de La Serena y hay un río que los divide la situación se torna crítica en cuanto a urgencias y situaciones donde la conectividad es clave a la hora de salvar vidas. En un plano general también resalta la situación sur de La Serena, también alejada de este servicio pero con un poco mejor conectividad.

Figura 48



x⁴⁸ Plano Servicios de Salud. Fuente: Actualización Diagnóstico S.T.U de la Conurbación Coquimbo - La Serena. Informe Final 2012. Elaboración propia.

Figura 49

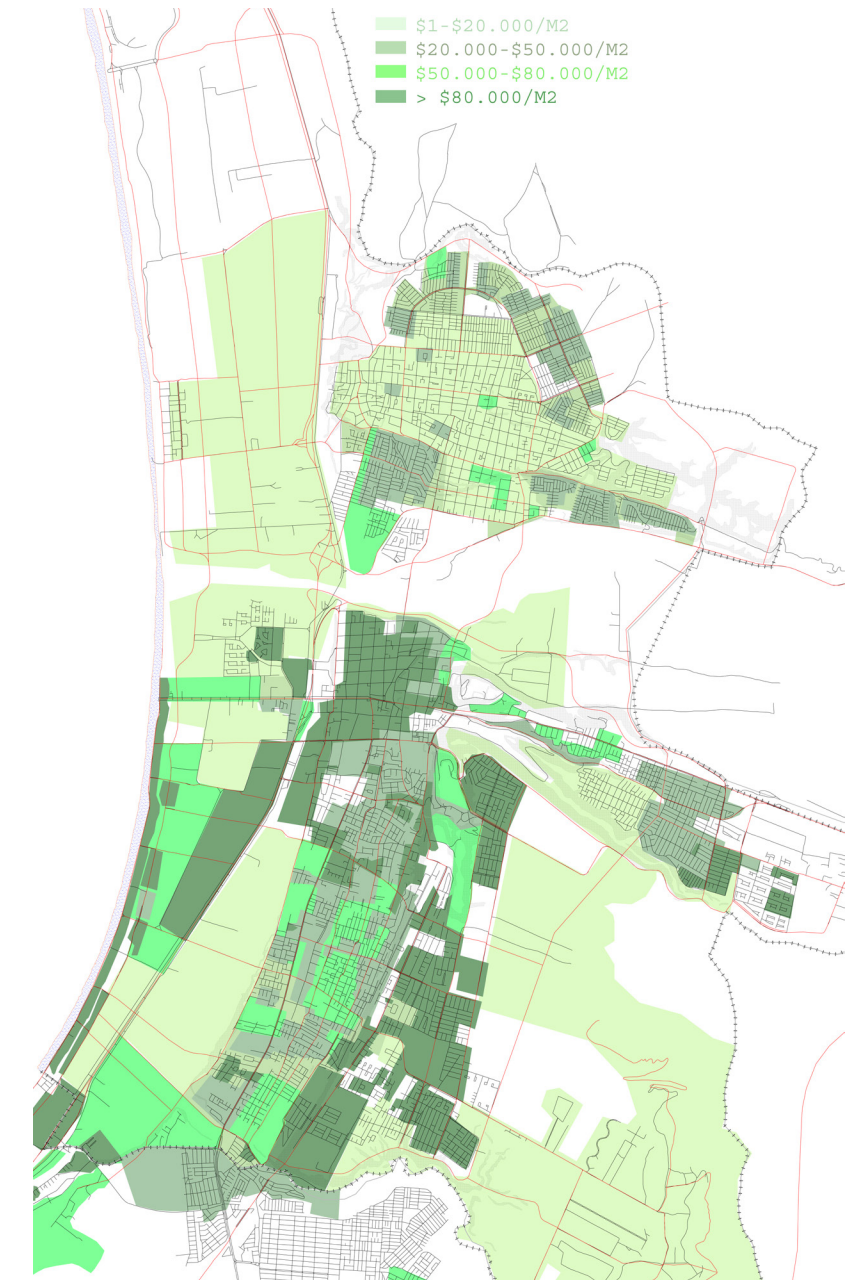


Valor de las viviendas

Para entender cómo se ha comportado el mercado inmobiliario en La Serena y entendiendo que es un elemento fundamental en la construcción y ubicación de viviendas sociales bajo el modelo actual, se elaboró este plano de valor de transacciones de viviendas (en UF). En una visión general se ve una obvia y clara correlación entre el estudio de grupos socio económicos por manzana y el valor de las viviendas. El sector de las compañías contiene los menores valores al igual que la zona de La Florida. En contraposición el borde costero y la parte alta (La Pampa) alberga las zonas de más alto valor. La diferencia de precios es de 700UF a 3000UF entre una zona y otra, coincidiendo esto también con la cercanía a servicios, comercio, y redes de educación y salud.

x⁴⁹ Plano Transacciones de Vivienda. Fuente: Actualización Diagnóstico S.T.U de la Conurbación Coquimbo - La Serena. Informe Final 2012. Elaboración propia.

Figura 50

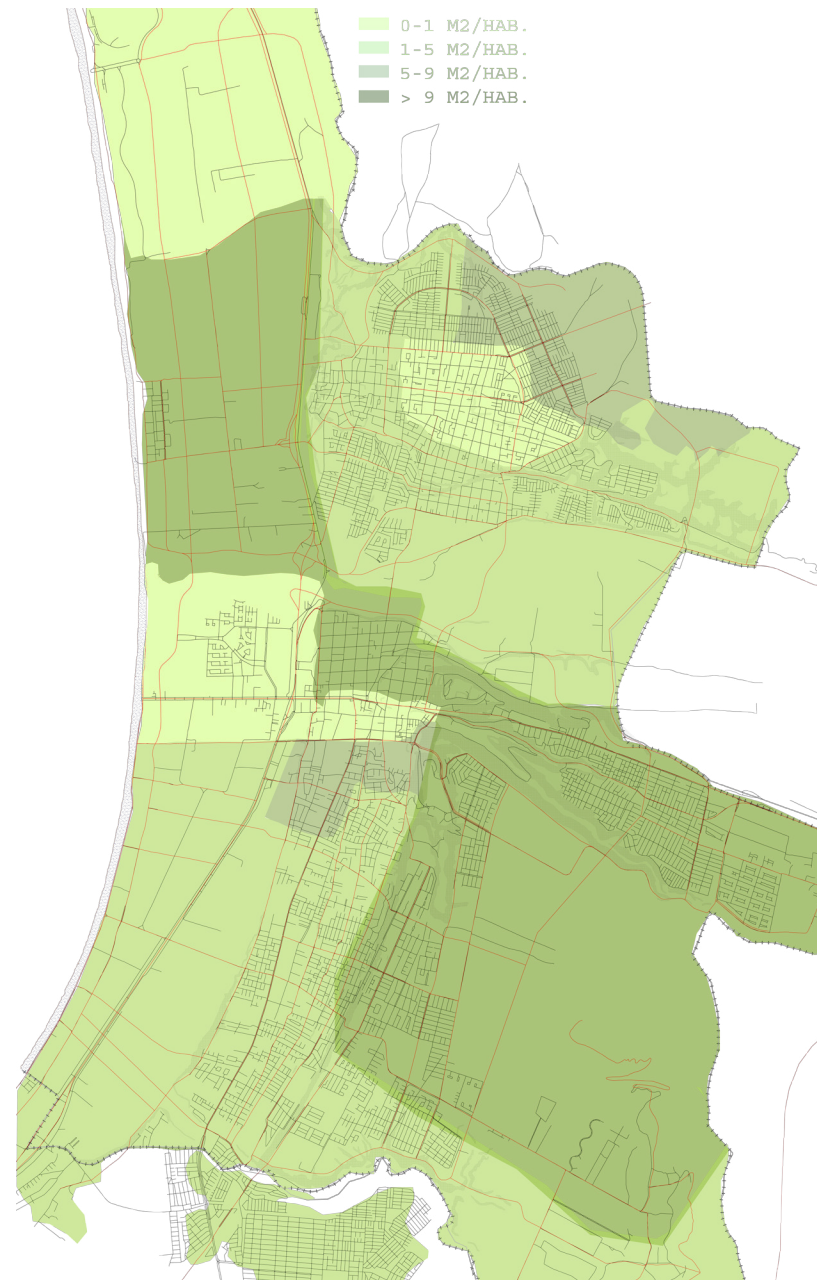


Avalúo Fiscal

Para no quedarme con la visión privada del valor de las viviendas y sus transacciones también se elaboró un estudio del valor de suelo por parte del estado (avalúo fiscal). La situación es casi idéntica a la del valor de las viviendas en sus transacciones, sin embargo, como el estudio es más micro en su valoración (por manzanas y no por zonas), se pueden identificar paños cercanos al centro que tienen valores medianamente bajos. Situación idéntica al de valor de transacción de viviendas se da en Las Compañías y La Florida, el centro y La Pampa. Por otro lado destaca la situación que se da entre el centro y el borde costero, situación causada debido al uso de suelo del plan regulador actual y que otorga menor precio al suelo.

x⁵⁰ Plano Avalúo fiscal. Fuente: Actualización Diagnóstico S.T.U de la Conurbación Coquimbo - La Serena. Informe Final 2012. Elaboración propia.

Figura 51

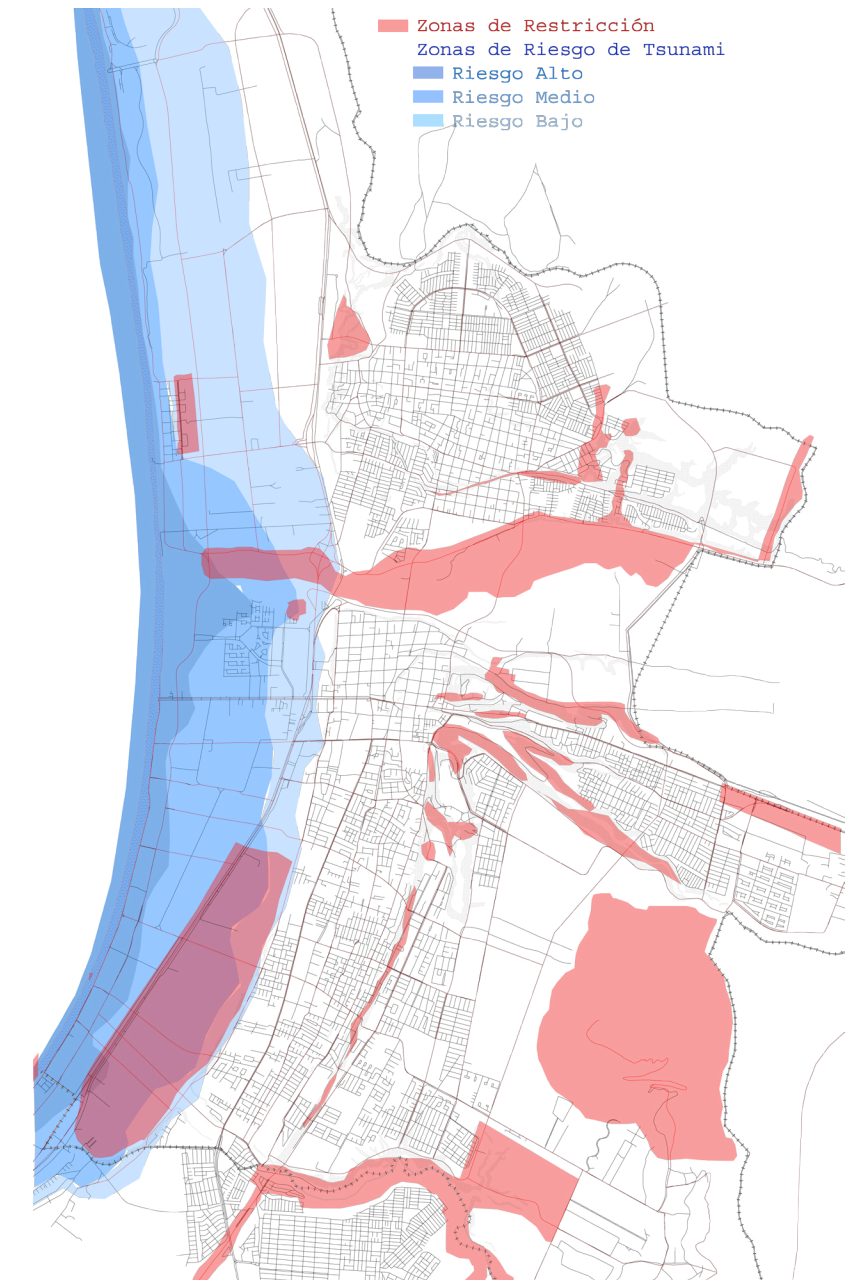


Áreas Verdes.

La relación de áreas verdes con la ciudad de La Serena y en general con la 4ta región es crítica. Las pocas áreas verdes que posee la ciudad las aportan áreas protegidas por riesgos de tsunamis, inundaciones o quebradas, siendo el cerro que divide La Pampa y La Florida, el elemento que aporta la mayor cantidad de áreas verdes. Zonas críticas se encuentran en la central sur y en el sector de Las Compañías.

^{x51} Plano Áreas Verdes. Fuente: Actualización Diagnóstico S.T.U de la Conurbación Coquimbo - La Serena. Informe Final 2012. Elaboración propia.

Figura 52



Restricciones y riesgo de tsunami

En cuanto a los riesgos, la ciudad de La Serena, al igual muchas ciudades costeras tiene la presencia de río y quebradas. Estas corresponden a los riesgos más grandes en cuanto debido a malas condiciones se pueden transformar en aluviones, inundaciones o tsunamis. En este sentido, está prohibida la construcción de ciertos usos en el borde costero, ya que la casi nula pendiente que existe entre esta línea y la ruta 5, la convierten en una zona propensa a desastres por efecto de tsunamis. Por otro lado las quebradas existentes hacia el sector oriente y la presencia del río Elqui, prohíben la construcción debido a posibles inundaciones y avalanchas.

^{x52} Plano restricciones y riesgo de tsunami. Fuente: Análisis de tendencias de localización conurbación Coquimbo - La Serena. Habiterra y MINVU 2007. Elaboración propia.

el nivel de mixtura socio económica y ocupacional que existía en el sector, luego, se analizaba su proximidad al centro, ya que en el análisis anterior se comprobó que la oferta en servicios y áreas verdes es la óptima. En un 3er punto se pondera el nivel de déficit y finalmente el valor de suelo. Para tales efectos se consideraba insuficiente (0,3), suficiente (0.5), adecuado (0.7) y óptimo (0.9) las distintas ponderaciones.

Las zonificación de los diversos territorios está dada por la municipalidad.

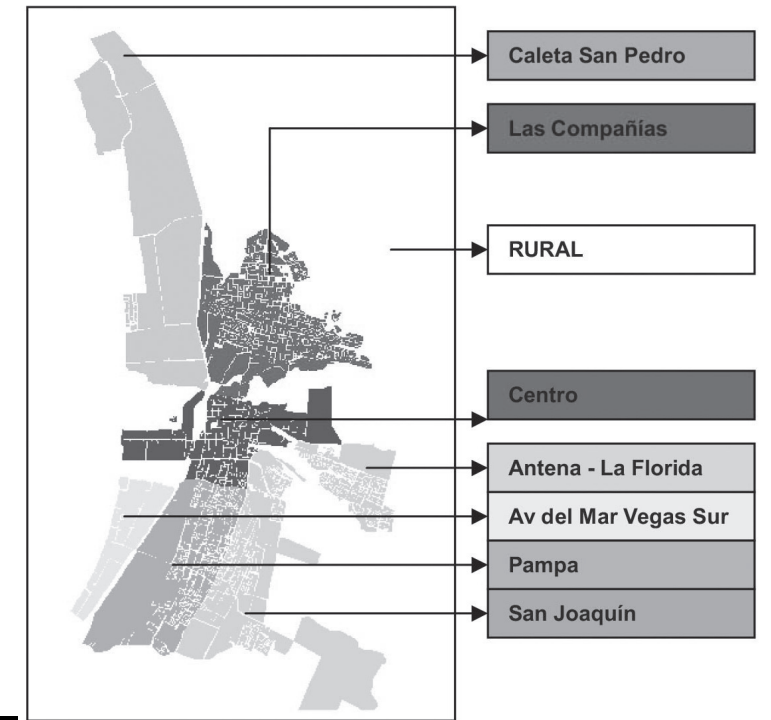
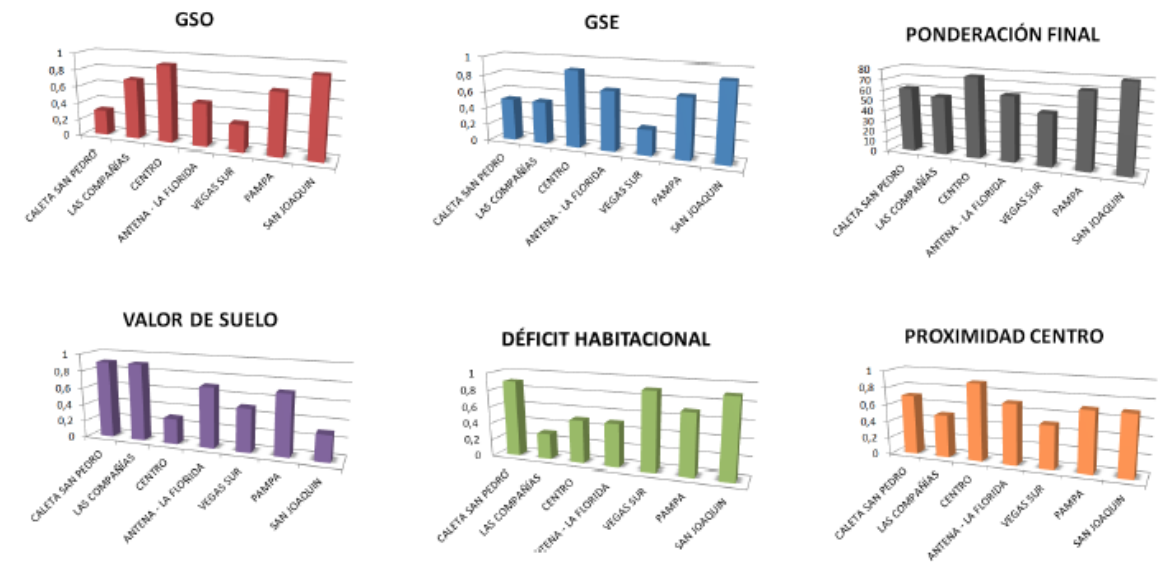


Imagen 41

Indicadores elección macrozonas La Serena



Conclusiones y elección de zonas

4 La Serena
CDVDIYMSECDLS

Como conclusión general del estudio de La Serena es posible detectar situaciones críticas en cuanto a que determinada población tiene escasos accesos a servicios fundamentales como salud, educación y áreas verdes, pertenecen a grupos socio económicos bajos y su movilidad hacia los lugares céntricos y laborales está muy limitada por su ubicación geográfica. Por otro lado se pueden detectar zonas virtuosas, donde conviven diversas clases sociales, esto se da principalmente en sectores contiguos al centro, es decir con una gran oferta de servicios y comercio, más adelante

se observará que estas zonas tienen un tejido social muy deteriorado y las construcciones se encuentran en estados críticos, siendo verificada la hipótesis que se comentaba hace algunas páginas (Arriagada y Cortínez, 2010).

Para la elección de la zona a intervenir se tomaron en consideración los siguientes atributos cualitativos que se ponderaron con distintas importancias de acuerdo a los objetivos del proyecto:

Como los objetivos son generar un conjunto de integración y mixtura social, el principal atributo era

5

El Terreno

“La “Gobernanza” no es, por tanto, una ocupación unilateral, monopólica y excluyente del espacio público, sino una efectiva constitución del mismo. Presupone pues, la consolidación de una institucionalidad intermedia, que, dentro de una cierta paridad incorporativa del Estado, el Mercado, y la Sociedad Civil, otorga a esta última el poder de supervisión y orientación global del conjunto. Es decir: establece la primacía estructural e histórica del paradigma cognitivo de la gente y del ciudadano.

La “Gobernanza”, sin duda, requiere fortalecer aquellas instituciones que permitan estructuralmente maximizar la participación ciudadana, y aquel tipo de educación que permita potenciar las capacidades decisorias y administrativas de todos, en especial, del bajo pueblo. Se trata, por un lado, de fortalecer los gobiernos locales en un triple sentido: Para sustituir con ventaja al gobierno central, para permitir un efectivo ejercicio del poder ciudadano, y para imponer al gran capital la lógica y valores sociales de las grandes mayorías.

*Gabriel Salazar,
Premio Nacional de Historia 2006.*

Análisis modelos de gestión

5	El terreno
	CDVDIYMSECDLS

Para la elección del terreno se conjugará todo lo estudiado anteriormente y además se aplicará el modelo de gestión para que este proyecto sea realizable. En este sentido se genera un estudio de las diversas posibilidades que existen hoy de generar un proyecto de la índole que se propone (Público, privado o mixto) y se escoge el paño a intervenir de acuerdo a estas limitantes. Para esto se genera un estudio de referentes y se propone un modelo.

Modelo de gestión privada (Disponibilidad de suelo rentable)

En los primeros capítulos quedó demostrado que una de las principales causas de la segregación residencial es el mercado de suelo. Por otro lado, también se comprendió cómo el estado pasó de ser un estado benefactor a uno subsidiario (a la oferta y la demanda), dejando en manos de los privados y por ende, del libre mercado el desarrollo de la ciudad. Entendemos entonces que la rentabilidad económica de los proyectos inmobiliarios es considerablemente más grande a los estipu-

lados por la rentabilidad social que requeriría uno para ser construido por el estado. **Para el modelo de gestión privada entonces, no es rentable un proyecto de vivienda con interés social en cualquier lugar, si no, donde el precio de suelo es más barato y genere más utilidades, es decir, generalmente en la periferia.** Una de las políticas que han intentado revertir esta situación es el subsidio a la localización, el cual no tuvo los resultados esperados, ya que aun así, el producto seguía siendo poco rentable. El modelo de gestión privada entonces, es encontrar una oportunidad de

negocio en un territorio determinado con x rentabilidad.

Para el caso de mi análisis, en la búsqueda de terrenos **en las zonas prioritarias** que determiné en el capítulo anterior, me fue **imposible encontrar un terreno rentable para proyectos de integración social, estos tenían valores desde 6 a 9 UF/M2** en paños relativamente pequeños. Los demás terrenos se encuentran completamente consolidados, por lo que la opción del modelo de gestión privada es prácticamente inviable para las pretensiones del proyecto. Se requeriría al menos una

mínima intervención del estado.

Modelo de gestión con sesión de terreno público (Disponibilidad de suelo fiscal)

Otra de las opciones generalmente utilizada en este tipo de proyectos de título o en casos reales muy excepcionales con la política actual, es la **sesión de un terreno de bienes nacionales o de propiedad municipal para la realización de un proyecto de este tipo**. Según la experiencia de desarrolladores inmobiliarios, **generalmente los terrenos cuestan el 30% del total de la inversión**, la sesión del terreno entonces hace viable cualquier tipo de proyectos de interés social, sin embargo,

al ser un **escenario ficticio** y carente de búsqueda de opciones para formalizar e incentivar el desarrollo de estos proyectos en zonas de alta demanda, **creo necesario el estudio y propuesta de nuevos modelos mixtos**.

Estudio y propuesta de modelo de gestión mixta

El modelo de gestión que se propone es en base a **alianzas público privadas** (mixtas), planteando como claves la participación del gobierno local, el **gobierno central, los privados y la población preexistente** (en caso de haber).

Para la propuesta, se estudiaron dos referentes:

Empresas de Desarrollo Ur-

bano de Medellín

“Es una empresa industrial y comercial del Estado, del orden municipal, que tiene como objeto el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios representativos para el mejoramiento de Medellín y el bienestar de los ciudadanos, que incluyen entre otros aspectos: gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, legalización, integración y reajuste de predios.”⁵³

Uno de los referentes internacionales más citados en los últimos años, por el desarrollo social y urbano que ha alcanzado en las últimas décadas ha

sido Medellín. Las Empresas de Desarrollo Urbano se dedican prácticamente a todo tipo de proyectos que tengan como objetivo el bienestar urbano de los ciudadanos. Uno de los aspectos más destacables son los **Proyectos Urbanos Integrales. Estos son convenios interadministrativos llevados a cabo por tanto la Empresa de Desarrollo Urbano y la Municipalidad de Medellín**. Uno de los proyectos emblema de esta empresa son los llamados **Parques Bibliotecas**.

“Esta línea estratégica apunta a la construcción de una **ciudad equitativa** mediante la generación de oportunidades para que los habitantes de la ciudad se

equiparen en el acceso y disfrute de servicios públicos esenciales: **educación, seguridad alimentaria, vivienda y hábitat**.”⁵⁴
Otro de los aspectos relevantes son la participación constante de la ciudadanía en los procesos proyectuales, estos los han llevado a tildar este tipo de iniciativas como **procesos más que proyectos**. Finalmente lo que más se rescata es la **coordinación integral de este tipo de proyectos incluyendo al municipio, ONG, organismos internacionales y organizaciones municipales**.

Consortios Urbanísticos de Madrid.

“Los Consortios Urbanísticos son Entidades Urbanísticas formadas por la Comunidad de Madrid en colaboración con los ayuntamientos, cuyo fin es la promoción de suelo para actividades residenciales, industriales y terciarias.”⁵⁵

En el caso español, los consorcios urbanísticos funcionan con la participación activa de privados y la población local. Los entes privados ceden terrenos al consorcio y este le paga con terreno urbanizado. Luego de urbanizar la totalidad del terreno y

⁵³ <http://www.edu.gov.co/index.php/ciudadania/faq.html>

⁵⁴ <http://www.edu.gov.co/index.php/ciudadania/faq.html>

⁵⁵ <http://www.madrid.org/cs/>

generar un "masterplan", el proyecto es dividido en lotes y vendido a distintas cooperativas con el fin de construir viviendas de proyección oficial, accediendo a estas las personas que son partes de las cooperativas. **La empresa pública entonces se encarga de coordinar la construcción de estos edificios y desarrolla en conjunto con las cooperativas las áreas de cada zona (equipamiento, calles, parques, servicios de salud, escuelas, etc.).** Uno de los puntos a considerar es que estos proyectos son a mediano plazo, es decir tardan entre 8 a 10 años en estar completamente contruidos, ya que si bien un gran porcentaje de la inversión proviene desde el gobierno central, la

coordinación de todas las obras. **El equipamiento, servicios de salud y escuela son concesiones que se entregan a los ayuntamientos.**

En una entrevista realizada al académico Mario Torres, este destaca que en los proyectos se destina un 20% a alquiler, y que estos son entregados a dos grupos etarios principalmente: jóvenes y tercera edad, destacando en este ámbito los proyectos intergeneracionales, que generen retroalimentación en las virtudes que tiene la mixtura.

Así como también comenta que los consorcios urbanísticos deben poseer un **director ejecutivo desig-**

nado por el ayuntamiento (Municipalidad) y es este, quien junto a representantes de la comunidad, de las empresas de suelo (ministerio de bienes nacionales) y los gobiernos regionales quienes dirigen este tipo de proyectos.

"Las operaciones de vivienda deben evitar la homogeneidad social. Proyectos habitacionales de vocación social, únicamente, para estratos bajos son antisociales. Bogotá tiene buenos ejemplos de ello, desde Ciudad Bolívar hasta El Tintal. **Mixtura social es más empleo, más equipamiento, más integración en la ciudad y más visibilidad del lugar.**

Actuar sobre los bordes, los antiguos barrios popu-

lares por su historia, los ejes circulatorios por su posición estratégica, **las áreas obsoletas recuperables** (industriales, militares, ferroviarias, portuarias, etc.) sobre la base de 'grandes proyectos urbanos' que formen parte de una estrategia o de un 'proyecto ciudad' coherente y deseable, compartido **por consenso social y cooperación público-privada.**"⁵⁶

Modelo de gestión propuesto

"El primero tiene que ver con la intersectorialidad, pues los problemas más urgentes son de urbanismo antes que de vivienda, lo que constituye un desafío mucho

más complejo y que requiere no solo del compromiso del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sino también de la participación de Obras Públicas, Bienes Nacionales, Interior, Transporte, Salud, Educación y Trabajo. Sabemos que las instancias interministeriales han tenido escaso peso -fundamentalmente por su falta de autoridad real-, por lo que la tarea de tener un actor que permita coordinar las decisiones y optimizar el flujo de información sigue pendiente. El segundo desafío principal alude al rol de los municipios. Es fundamental asegurar mayores recursos a través de glo-

cionales o de mantención de las áreas verdes, de los espacios comunitarios y, en general, de todos los elementos que forman parte esencial de los barrios de calidad. Como hoy quedan bajo la responsabilidad de los municipios, que no tienen la capacidad para administrar esas inversiones, es común encontrarse con casos en que se ha inaugurado infraestructura pública en barrios vulnerables, pero que luego fue abandonada, deteriorada o subutilizada."⁵⁷

⁵⁶<http://www.edu.gov.co/index.php/ciudadania/faq.html>

⁵⁷ Del Campo, Cristián. Tokman, Andrea. Vivienda social integrada a la ciudad. 95 propuestas para un Chile mejor. Grupo Res Pública Chile, 2013.

Consortio de Integración y Mixtura Urbana La Serena

6.3

El Terreno

CDVDIYMSECDLS

Esta será una **empresa pública, persona jurídica con derecho público. Su función principal es la planificación, gestión, ejecución y/o implementación y evaluación de proyectos y programas urbanos y habitacionales**, éstas tendrán como objetivo la integración y mixtura social en sus diversos ámbitos. Para esto, el CIMU contará con un **Director Ejecutivo designado por la Municipalidad de La Serena, un consejo consultivo y evaluador** de proyectos estará determinado según proyecto y contará con la participación de representantes del **SEREMI de Co-**

quimbo, representantes de la **municipalidad**, el Ministerio de **Bienes Nacionales** y el Ministerio de Obras Públicas. Además **se podrá incluir la colaboración en recursos (humanos, financieros y/o materiales) de corporaciones, fundaciones y empresas privadas** que tengan interés en el área de desarrollo del proyecto y que recibirán certificados traducidos en beneficios tributarios. Así como también la **colaboración y representación de otros organismos públicos que sean requeridos para proyectos específicos** como el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, el futuro Ministerio de Cultura, Etc. Por otro lado se contará con la permanente par-

ticipación de la **sociedad civil**, materializada por representantes de las **organizaciones civiles que estén involucradas** en cada proyecto que se busque impulsar desde la CIMU. Su principal función será ser parte de los **procesos participativos** definidos para cada proyecto.

Para cumplir el objetivo del consorcio se proponen **4 tipos de proyectos** en un inicio:

- **Conjuntos de Integración y Mixtura social.**
- **Equipamientos detonantes de mediana escala de integración y mixtura social.**
- **Rehabilitación, regeneración y reconversión de áreas urbanas y/o edificios**

deteriorados.

- **Parques urbanos de Integración y Mixtura social.**

Estos proyectos deben ir en su defecto en **concordancia con los diversos instrumentos de planificación y sus principales lineamientos**, sea la Política Nacional de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Regional, el Plan Regulador Intercomunal, el Plan Regulador Comunal y el plan de desarrollo comunal, entre otros.

“Una estrategia integral, intensiva y territorial involucra no solo la mejora en las condiciones materiales de las viviendas, sino también “llevar la ciudad” hacia estos barrios,

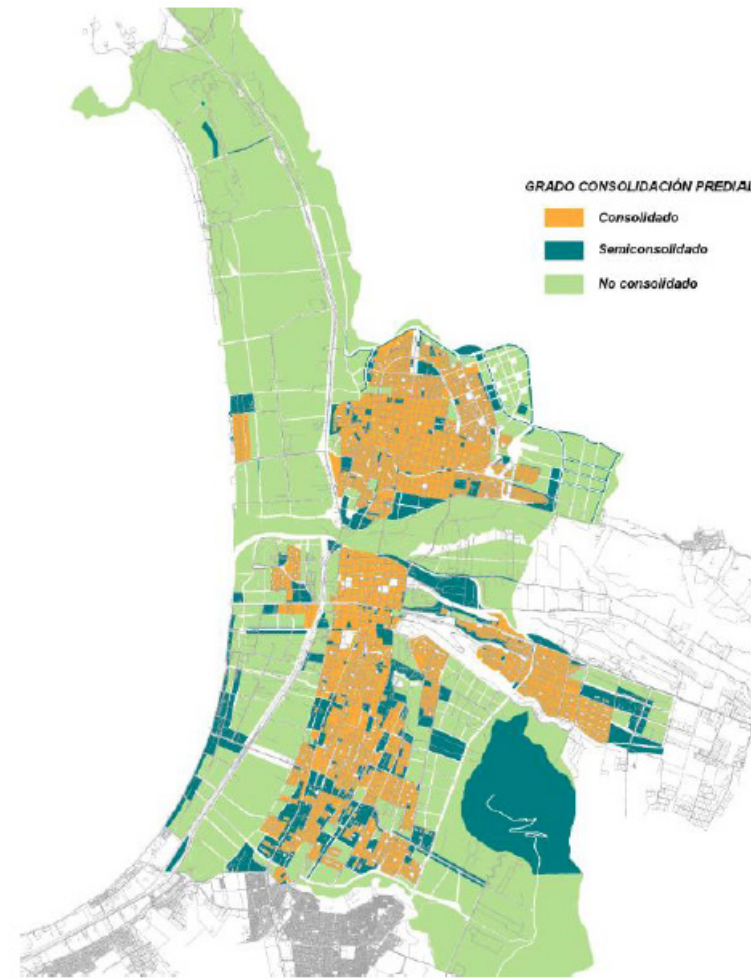
además de la recuperación de espacios públicos, el aumento de superficie de áreas verdes y la utilización de terrenos eriazos. En concreto, **la estrategia debe incluir un cronograma de inversión pública en el barrio en que se interviene a corto, mediano y largo plazo**, que incorpore un diagnóstico técnico-social que enfatice en oportunidades de **proyectos de inversión social de alto impacto; que coordine al MINVU, otros Ministerios y municipios en conjunto con la comunidad.**”⁵⁸

⁵⁸ Del Campo, Cristián. Tokman, Andrea. *Vivienda social integrada a la ciudad. 95 propuestas para un Chile mejor.* Grupo Res Pública Chile, 2013.

Análisis consolidación predial

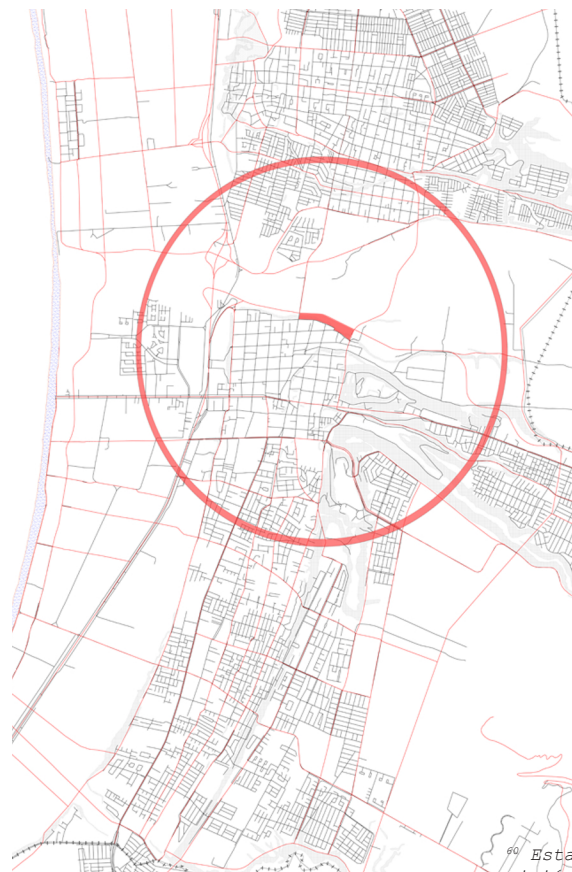
Para determinar el terreno a intervenir, además de todo el análisis que se hizo en el capítulo anterior, se generará un análisis de consolidación predial con datos del Censo 2002. Para esto se hace un nuevo ejercicio en la herramienta de georreferenciación y se calcula por manzana qué predios están consolidados de acuerdo a su capacidad (densidad máxima) y cuales en vías de consolidarse, así se podrá comparar con los estudios hechos anteriormente y definir áreas o manzanas específicas de intervención:

Figura 59



x⁵⁹ Plano de consolidación predial. Fuente: Censo 2002. Elaboración propia.

En un análisis general se puede decir que las áreas no consolidadas, tienen esa característica porque poseen situaciones de riesgo, geográficamente están muy alejadas del centro y/o son propiedad de bienes nacionales, lo que provoca que no estén explotadas. Por otro lado y haciendo un alcance importante, esta información es en base al Censo 2002, por lo tanto, **los granos semiconsolidados al sur del centro de La Serena**, es decir, en la zona de la Pampa, **se encuentran casi en su totalidad consolidados**, información detectada en un **trabajo de campo**.



36000 M2

Conclusiones y elección del terreno

5	El terreno
	CDVDIYMSECDLS

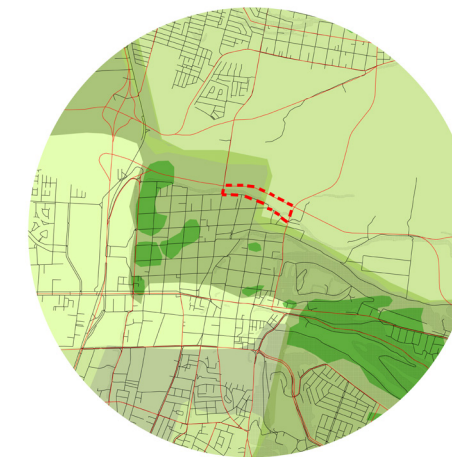
“Las políticas habitacionales siempre deberían incluir una dimensión urbana, con medidas específicas para el acceso a servicios básicos, la movilidad y los espacios públicos. Existen en la región experiencias de revitalización de centros históricos y de mejoramiento integral de barrios que podrían ser replicadas.”⁶⁰

Luego del extenso análisis, varias entrevistas y una visita a terreno, se determina que el paño a intervenir será el ubicado entre el centro histórico de La Serena y el Río Elqui.

⁶⁰ Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana. ONU HABITAT, 2012. INVI, 2013.



EL TERRENO



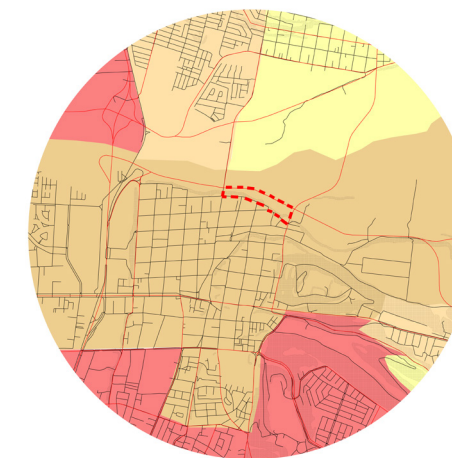
AREAS VERDES



EDUCACIÓN + SALUD+TRANSPORTE



RIESGO Y TSUNAMI



VALOR DE TRANSACCIONES



AVALÚO FISCAL

-La idea principal es primero que todo **mantener el tejido social existente, evitando la hipotética gentrificación** que se dará al momento de aprobar el nuevo Plan Regulador Comunal, que eleva la constructibilidad y altura de edificación del área.

-Es un terreno que tras el análisis, presenta **condiciones óptimas de integración y mixtura social.**

-Es un terreno con un **alto grado de déficit habitacional.**

-Presenta viviendas con **serios daños estructurales**

-La imagen del barrio está compuesta en gran par-

te hoy por el deterioro, siendo esto materializado por **basurales, sitios de estacionamientos y casas okupa.**

-Posee cercanía a todos los servicios y equipamientos necesarios.

-Es un terreno que está **semiconsolidado.**

-Un 70% del terreno pertenece a bienes nacionales.

-Densificar el centro. **Según los estudios del Plan Regulador y la visión de la municipalidad, el centro requiere urgente atraer población residente.**

-En entrevista a los residentes (detalladas más

adelante), estos comentan que **"le haría bien al barrio densificarse"**, mismas intenciones de la municipalidad expresados en planes de desarrollo y regulador comunal.

-Es importante recalcar que analizados los diversos **estudios tanto de riesgo de inundación, tsunami, desmoronamientos e incluso de mecánica de suelos, el terreno está apto para la edificación en altura.** Es por esta misma razón que el Plan Regulador Comunal lo permite.

Metodología de intervención a través del CIMU La Serena

La **metodología**⁶¹ utilizada será la propuesta por investigadora Daniela Gargantini en su investigación **"Indicadores para el monitoreo y evaluación de la gestión socio-habitacional en ciudades no metropolitanas"**.

Rescatando una de sus opiniones dentro de su investigación destaca la siguiente: "En los últimos años se evidencia una tendencia de **re-centralización de acciones habitacionales en manos de los estados nacionales, quien con disponibilidad de recursos asignados, actúa a**

nivel municipal, sin que las propuestas terminen de ajustarse a los requerimientos locales. Son escasas las iniciativas de escala que propician desde el ámbito local estructuras de abordaje integrales, integradoras, participativas y asociativas, asumiendo las condicionantes que el contexto actual y particular de los sectores de menores recursos, impone." ⁶²

Como ya se dijo en un inicio de esta memoria, la creación del CIMU y este modelo de gestión debe ser con un fuerte apoyo estatal como política pública que además de la realización de proyectos urbanos y habitacionales de integración y mixtura, deben ha-

ber políticas paralelas en las otras carteras, generando así un efecto común, es por esto que se menciona como algo tan importante la colaboración de los demás ministerios y actores sociales.

"Una de las deficiencias más notables a la hora de encarar acciones que apuesten hacia opciones integrales y multiactorales resulta la **debilidad de capacidad institucional** (organizacional, técnica, administrativa y de evaluación) **disponible e instalada en el municipio,** que le permita poner en marcha abordajes innovadores acordes a las **necesidades complejas existentes en términos socio-habitacionales.**

(...) Por ello, las variables e indicadores considerados relevantes son: **el nivel de capacidad técnica instalada** -a partir de la consideración de su nivel de especialización, dedicación horaria asignada al programa o proyecto, y formalización de su designación-; **la capacidad administrativa instalada** -a partir del origen de los recursos invertidos en el programa o proyecto, y la existencia de **procedimientos formalizados que garanticen el registro de todas las operaciones** (administrativas, económicas, sociales) del programa o proyecto-; y el nivel de **capacidad de evaluación instalada**, en función de la existencia de instancias formales de evaluación y retroalimentación

del programa o proyecto.”⁶³

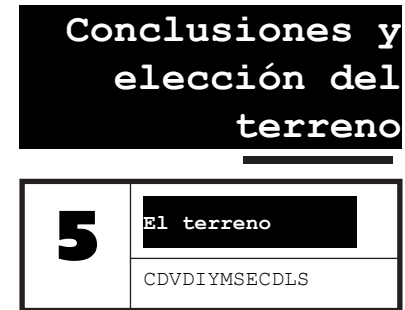
Finalmente, **el proceso de participación**⁶⁴ está elaborado considerando la herramienta metodológica de Gargantini, haciendo un estudio de referentes y basándome en experiencias personales durante mi práctica en el proceso de anteproyecto del Plan Regulador de La Serena, proponiendo mejoras al proceso de participación elaborado por la Consultora Territorio y Ciudad para dicho proyecto. *Consultar Anexo 2.*

⁶¹ Anexo 1: Metodología basada en la investigación: Indicadores para el monitoreo y evaluación de la gestión socio-habitacional en ciudades no metropolitanas. Revista INVI, 2013.

⁶² Gargantini, Daniela. Indicadores para el monitoreo y evaluación de la gestión socio-habitacional en ciudades no metropolitanas. Revista INVI, 2013.

⁶³ Gargantini, Daniela. Indicadores para el monitoreo y evaluación de la gestión socio-habitacional en ciudades no metropolitanas. Revista INVI, 2013.

⁶⁴ Anexo 2: Proceso de participación de la población en el proyecto.



Con el terreno escogido se analiza en un primer término la vocación que este tiene con respecto a los distintos instrumentos de planificación del gobierno local y regional. En un segundo plano, pero no menos importante se analiza su rol y ubicación estratégica dentro de la ciudad por sus diversos componentes tanto históricos como urbanos. Finalmente en una tercera mirada se genera un diagnóstico en cuanto a morfología y equipamientos que posee el barrio, para incluir así en una propuesta hipotética, programas que agreguen valor y hagan sinergia con el escenario preexistente.

Estrategia en la ciudad

El terreno se presenta como un espacio estratégico dentro de la configuración urbana de La Serena, no sólo por su ubicación central, sino por los siguientes aspectos:

-Ir en concordancia con el **"masterplan" de borde río que el gobierno local** impulsa desde hace una década con la densificación de clases medias y bajas y construcción de equipamiento deportivo y áreas verdes.

-Considerar que el terreno posee una **vista natural hacia el río Elqui**, siendo éste la vista norte.

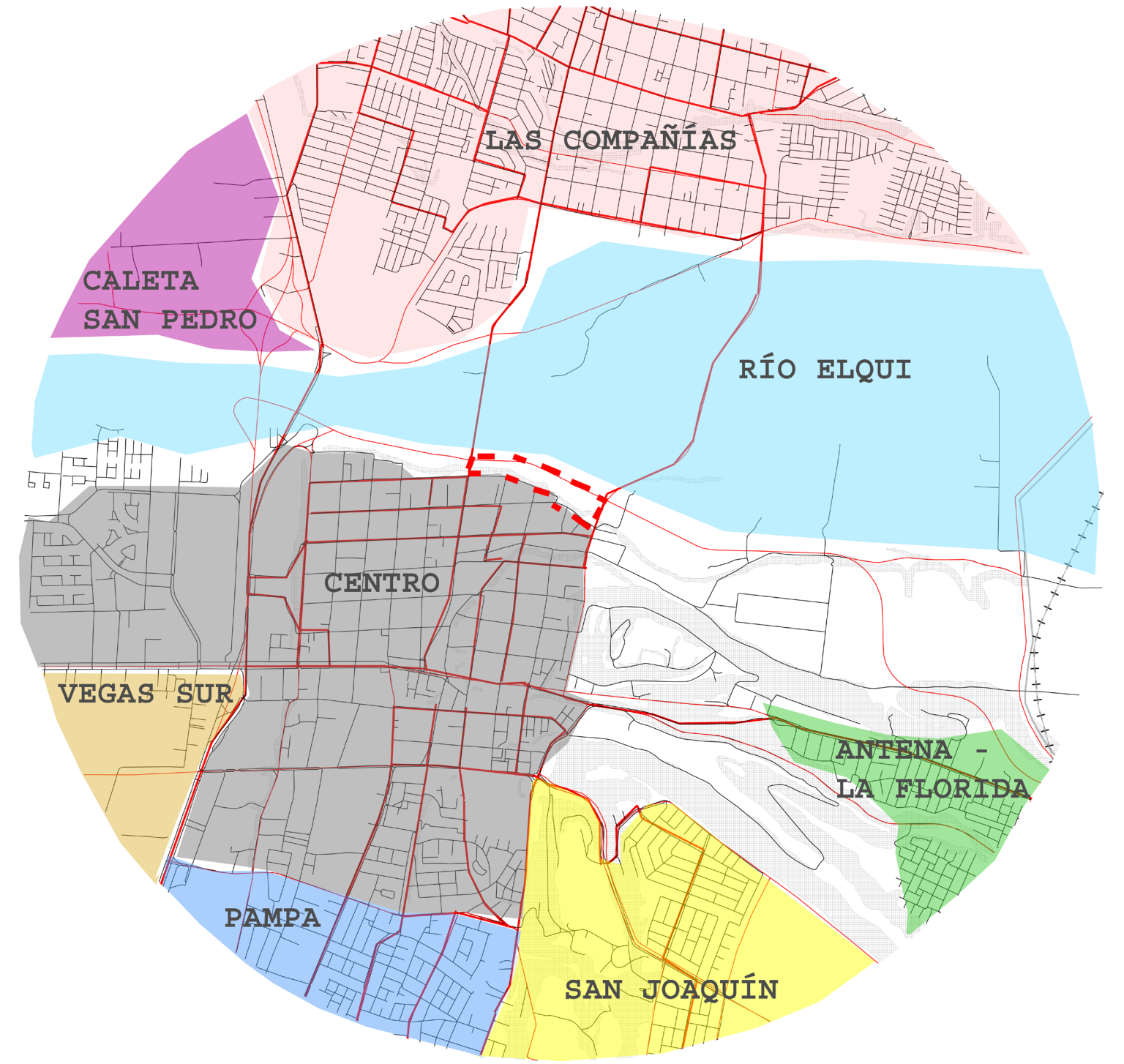
-**Consolidación el límite norte del centro histórico.** Al ser una ciudad de gran

- - - Vialidad
- Densificación
- Patrimonio
- Naturaleza
- Equipamiento
-  36000 M2
- Movilidad
- Integración
- Identidad
- Turismo
- Mixtura

atractivo turístico se cree importante generar una situación urbana densificada residencialente y mixta.

-A nivel de vialidad y transporte, el terreno posee muchos atributos, ya que **conecta directamente con el sector de Las Compañías, el centro y La Florida.** y se encuentra a minutos de otros sectores.

-Además del conjunto residencial, se busca genera un área de equipamiento comunal detonante, que a través de su uso promueva la mixtura y la integración.



**Zona típica:
Noli y alturas**

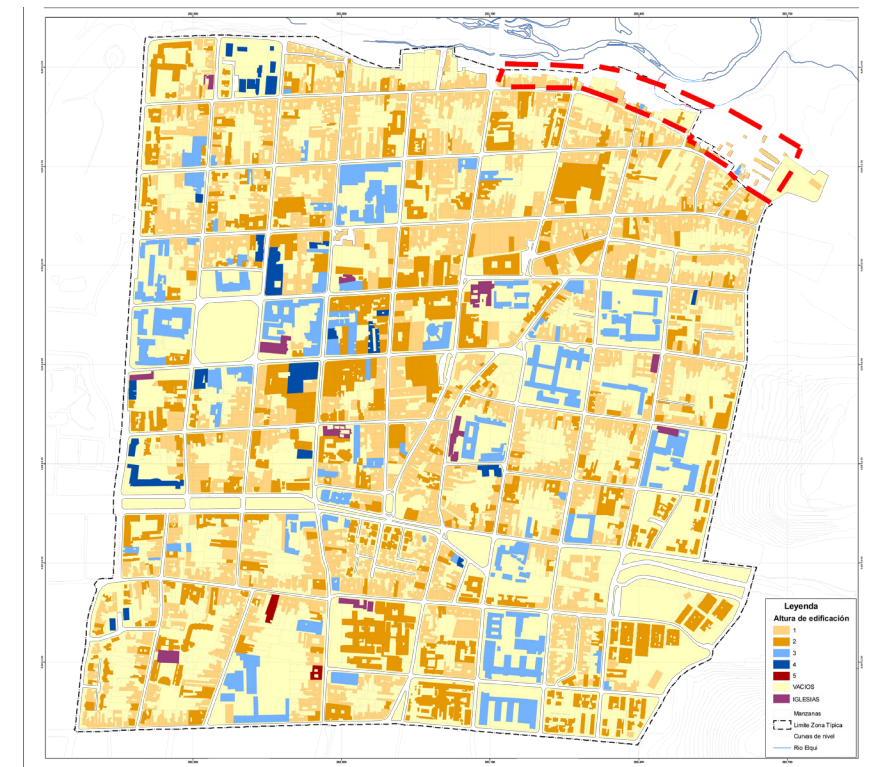
5	El terreno
	CDVDIYMSECDLS

Figura 65



x⁶⁵ Plano nollí Zona Típica La Serena. Fuente: Gestión de patrimonio Ltda. Elaboración propia

Figura 66

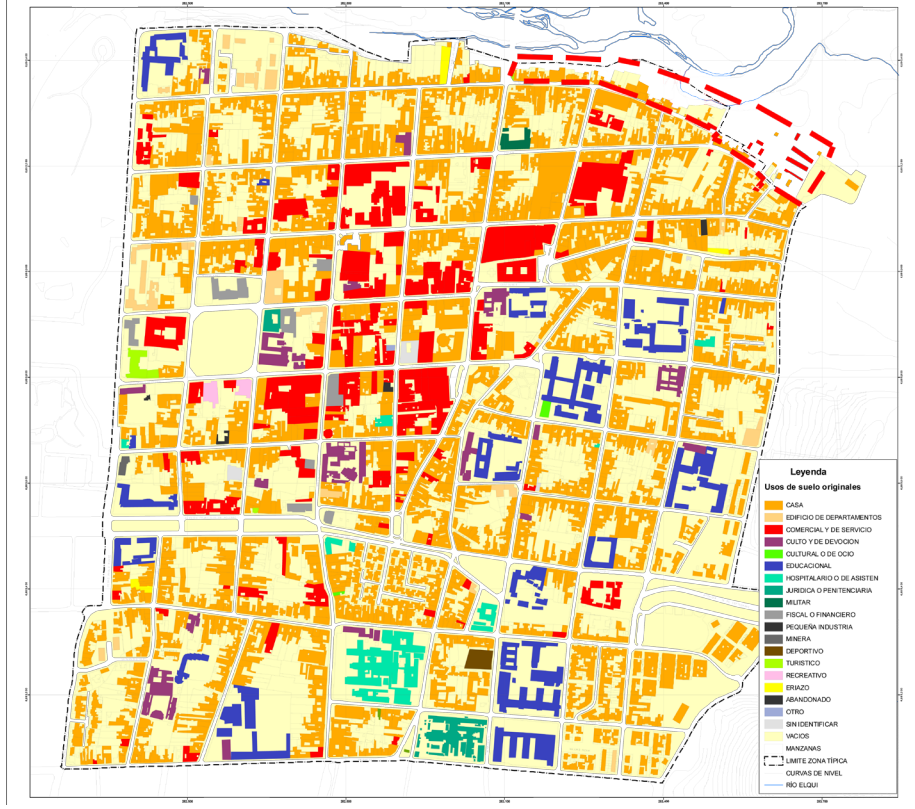


x⁶⁶ Plano alturas Zona Típica La Serena. Fuente: Gestión de patrimonio Ltda.

**Zona típica:
Usos originales
y actuales**

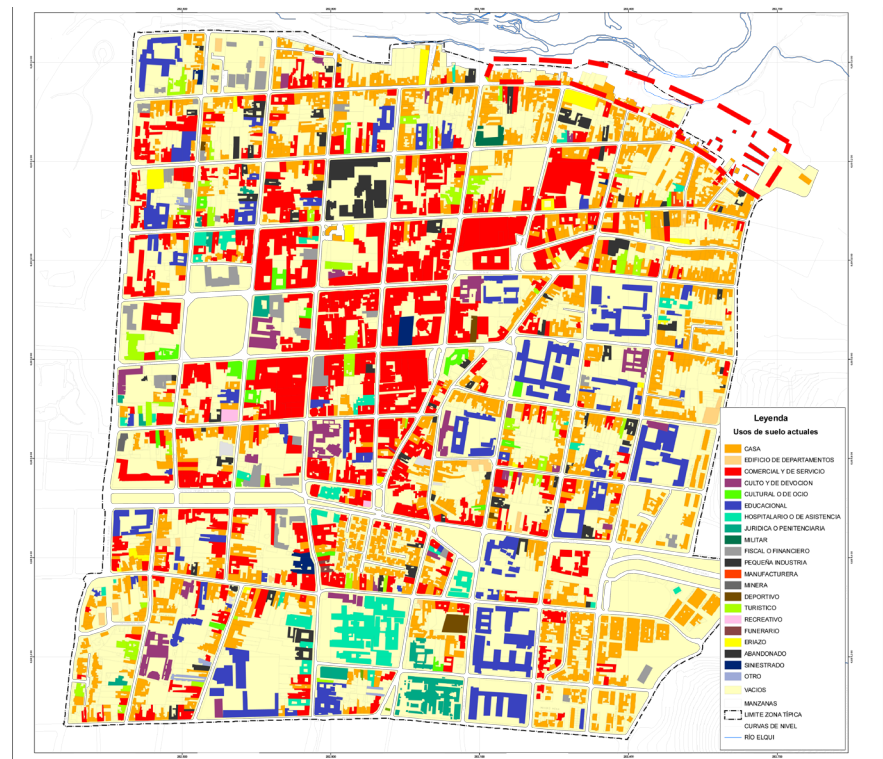
5 El terreno
CDVDIYMSECDLS

Figura 67



x⁶⁷ Plano usos originales Zona Típica La Serena. Fuente: Gestión de patrimonio Ltda.

Figura 68



x⁶⁸ Plano usos actuales Zona Típica La Serena. Fuente: Gestión de patrimonio Ltda.

Conclusiones y visita a terreno

5

El terreno

CDVDIYMSECDLS

Tras analizar en plano la morfología y los usos del barrio, es posible detectar varias situaciones. Una de ellas es el **creciente uso destinado a comercio y servicios** que se ha dado en el sector, **relegando el ámbito residencial a otras zonas de La Serena**. Esto ha sido detectado por las autoridades locales como un **efecto negativo, ya que ha generado inseguridad en el área de la zona típica** y en muchos casos a degradado los edificios. Por otro lado, también destaca la falta de áreas verdes. **Los servicios educativos y de ocio y cultura también han expresado un crecimiento**. En el caso de la morfología a nivel de **alturas se aprecia una altura media de 2 pisos**, siendo los de **3 pisos los educativos, de comercio y del estado o municipalidad**. En este ámbito se rescata además del estilo clásico y neocolonial destacan rasgos de Art nouveau y ecléctico. En aspectos más arquitectónicos la **fachada continua y los portales para ingresar a las manzanas y sus patios interiores son característicos**. A nivel del nolli, es apreciable un grano mediano y al mismo tiempo los patios interiores se configuran de manera dispersa a diferencia de casos como el de Barcelona. Sin embargo, al recorrer la ciudad y no hacer un estudio de planos, sí es posible dar cuenta de esta característica condición.



El barrio se presenta perceptualmente como una situación alejada del centro, **a pesar a estar a unas cuadras de la plaza de armas y a sólo tres de la mayor concentración de comercio y servicios**, el ruido y la masa peatonal no llega hasta la calle Almagro. Sus fachadas continuas de adobe de un piso y doble altura se enfrentan, esto evoca el caminar por un pueblo norteño alejado del centro. El **mal estado de las construcciones y los claros daños estructurales, sumado al abandono de algunas de sus casas** convertidas en basurales o casas ocupa impresionan al entender que detrás de estas construcciones está una omnipresente vista al río Elqui. Un par de terrenos están destinados a estacionamientos y otro par a desarmaduras o mecánicos, lo cierto es que en conversaciones con los propietarios, me di cuenta que en el 90% de las viviendas habitaban personas de tercera edad y con más de un hogar dentro de una vivienda, siendo en casi la mitad de las viviendas tres generaciones. La mayoría son dueños, son parte del barrio desde su nacimiento, por lo que la identidad y el arraigo son considerables. Eso sí, confirman que con el tiempo el barrio "Se ha echado a perder" y si bien en un principio son escépticos a los cambios, todos aceptarían ser parte de un proyecto de integración y mixtura social con algunas exigencias, características ya contempladas en éste.

6 El Proyecto

“La arquitectura, además de cumplir su función específica, puede, y a veces debe, cumplir un papel mucho más trascendental, yo diría hasta sublime: articular en el espacio, como un signo de los tiempos, la realidad social en la que vivimos, proponer nuevos modelos de pensamientos, sugerir cambios a lo establecido. Cuando la arquitectura hace eso, es una verdadera obra de arte.”

*Alfredo Jaar,
Premio Nacional de Arte 2013.*

El Proyecto

6

Metodología y objetivos

CDVDIYMSECDLS

Ya teniendo una postura frente a la integración, habiendo analizado la ciudad de La Serena de acuerdo a factores influyentes en la vivienda social, teniendo un modelo de gestión que posibilite este tipo de proyectos y un terreno que acoja de manera óptima los requerimientos para un desarrollo integral, la metodología del taller nos invita a pensar un concepto que se relacione con nuestra problemática y sea llevado a lo arquitectónico para luego de este primer paso, enfrentarse a las condicionantes tanto legales como naturales del terreno y proyectar. Así la metodología tiene como objetivo a través del ejercicio proyectual generar un proyecto de conjunto de integración y mixtura social que sea coherente con los 5 ámbitos auto impuestos: el concepto (integración y mixtura), el marco legal y normativo (instrumentos de planificación), la rentabilidad social del proyecto (evaluación económica) y el modelo de gestión (rol y participación de todos los actores).

“Finalmente, creemos que para plantear políticas de integración socio espacial se hace necesario estudiar no sólo la segregación residencial (como problema supuestamente inverso), sino también el tema mismo de la

integración en sus distintas dimensiones. Esto es, **observar los espacios compartidos o no compartidos (en distintas esferas, no solo la residencial); el acceso o exclusión respecto de relaciones funcionales, bienes y servicios de mejor calidad; las relaciones jerárquicas o no jerárquicas, y la identificación de distintos grupos sociales con un espacio común.**”⁶⁹

Haciendo un resumen de los factores involucrados en esta propuesta, es así como el proyecto de integración no es una mera

ecuación que tiene tipologías de distintas clases sociales en un mismo bloque de vivienda situado en el centro de una ciudad con una evaluación económica positiva, como proponen ciertos autores, si no que por el contrario, da un paso adelante, en sus distintos niveles proponiendo e integrando en un mismo proyecto de título completos ingredientes presentes en la agenda pública:

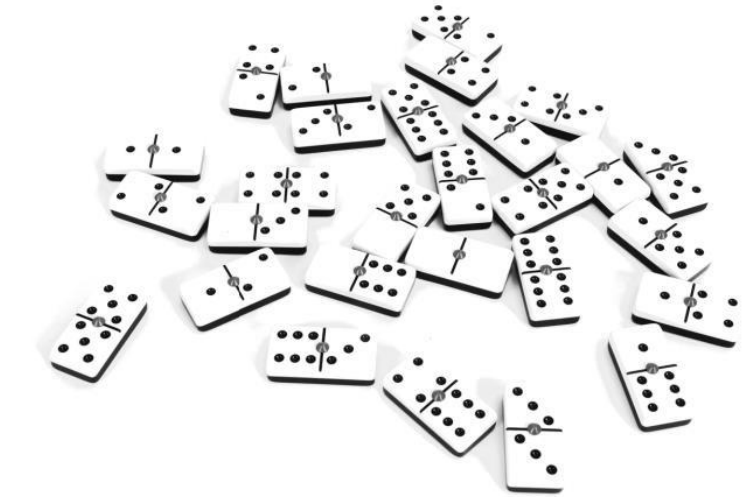
-Un modelo de gestión integrado replicable en ciudades intermedias que realce la figura del **gobierno local y la real participa-**

ción ciudadana.

-Un diseño urbano y arquitectónico que considere desde la **normativa y los instrumentos de planificación tanto regional como seccional** en proyectos arquitectónicos y de planificación.

-La integración de **conceptos de renta y venta en un mismo proyecto de interés social**, situación que a través de la experiencia internacional demuestra los beneficios tanto sociales y económicos en un corto y largo plazo.

⁶⁹ López-Morales, Ernesto. Ruiz-Tagle, Javier. El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales. Revista EURE, 2014.



Concepto: El Dominó

6.1

Antecedentes -
El proyecto
CDVDIYMSECDLS

INTEGRACIÓN

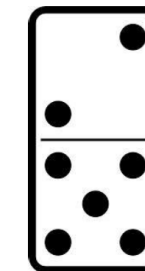
(Del lat. *integrāre*).

1. tr. Dicho de las partes: Constituir un todo.
2. tr. Completar un todo con las partes que faltaban.
3. tr. Hacer que alguien o algo pase a formar parte de un todo. U. t. c. prnl.
4. tr. comprender (contener). La coalición ganadora integraba liberales y socialistas.
5. tr. Aunar, fusionar dos o más conceptos, corrientes, etc., divergentes entre sí, en una sola que las sintetice. El nuevo enfoque integra las dos teorías anteriores.
6. tr. Mat. Determinar por el cálculo una expresión a partir de otra que representa su derivada.

MIXTURA

(Del lat. *mixtūra*).

1. f. Mezcla, juntura o incorporación de varias cosas.
2. f. Pan de varias semillas.
3. f. Med. Poción compuesta de varios ingredientes.



-La mixtura programática a nivel de planteamiento general: proponiendo además del **espacio público (área verde) comunal, equipamiento de mediana escala detonante** (Referente Medellín), comercial, deportivo, educacional y residencial.

-Densificación del **área central de La Serena, cuyo sistemático abandono residencial ha generado la degradación del espacio público** y en consecuencia de la seguridad, el turismo y el medio ambiente. **Renovando un área de desarrollo prioritario y que hoy son basurales.**

-Impulsar una iniciativa desde el **gobierno local, evitando al amenazante gentrificación** con destinos a segundos viviendas o viviendas para familias de altos niveles de ingreso.

-La **mixtura intergeneracional** que propone el conjunto no es una mera casualidad a causa de las distintas tipologías, si no que se consideran la tercera edad (en comodato), la de estudiantes (arriendo) y a parejas jóvenes (subsidio de arriendo) por la revisión de experiencias europeas positivas. Donde la interacción social que proveen estos grupos aporta desde una manera distinta a la

integración y retroalimentación de aportes.

-Un diseño de tipologías que no haga diferenciación de las clases sociales y considere sinuosos **detalles de integración: el micro-barrio** que se da por pisos con sus **respectivos patios y áreas comunitarias**, la presencia de **circulaciones tanto verticales como horizontales** intencionadas y los diversos equipamientos que se dan en primer piso.

Al pensar en mis dos conceptos importantes, me di cuenta que si bien, hice alcances en un inicio de esta memoria que diferenciaban estos dos conceptos, en su definición tienen muchas similitudes. Esto es por ejemplo la existencia de "cosas" o "partes" que en su incorporación o constitución completan algo o generan un total, así comencé a dibujar e imaginar distintas situaciones que generaran dicha condición y encontré en el dominó no sólo un elemento que al ir uniendo las partes finalmente genera un todo, sino que también un elemento que no se une de cualquier forma, sino que tiene una lógica y esta lógica tiene que ver unión de las figuras de un mismo valor, pero que en su recorrido poseen distintos factores, generando un coherente relato lineal pero al mismo tiempo integrado, logrando una totalidad. Este concepto puede ser importante, ya que como se estudió, gran parte de la bibliografía sugería que la mezcla e integración debe tener ciertas restricciones como la no mezcla de situaciones tan adversas y el control de los espacios en este sentido.

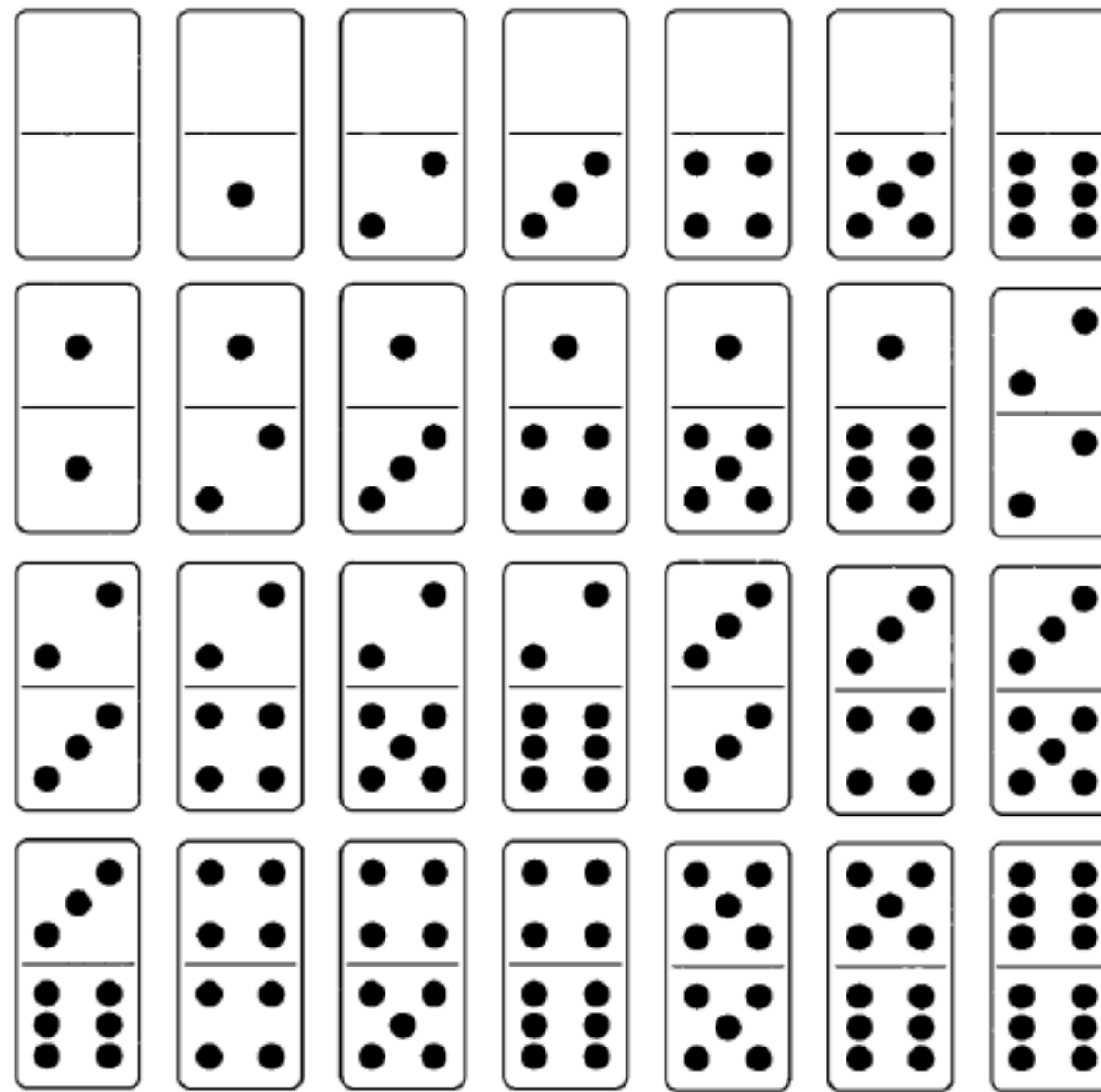
El Dominó y la Ciudad

6.1	Antecedentes -
	El proyecto
CDVDIYMSECDLS	

Luego de haber encontrado un concepto aplicable, había que entenderlo, moldearlo y experimentar con él. Así empecé a imaginar cómo podría expresar el juego del dominó la ciudad de hoy y al mismo tiempo expresar el concepto de integración y mixtura social. Encontré interesantes resultados:



Ciudad sin planificación, pero evidentemente integrada y mixta.



Ciudad planificada, pero evidentemente con polos marcados y segregada.

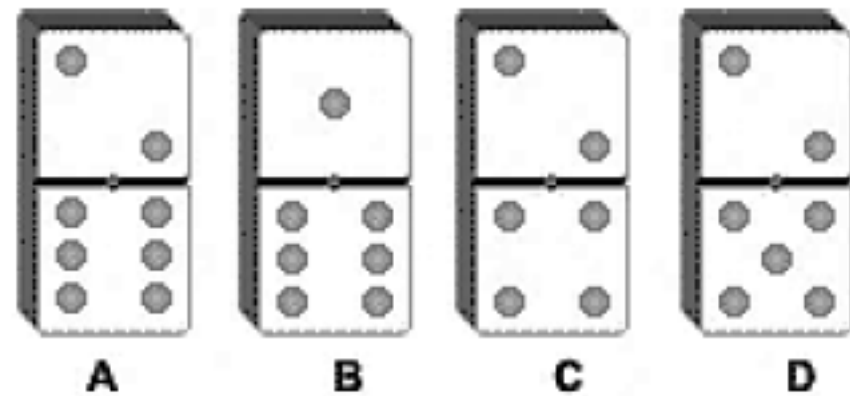
El Dominó y la vivienda

6.1

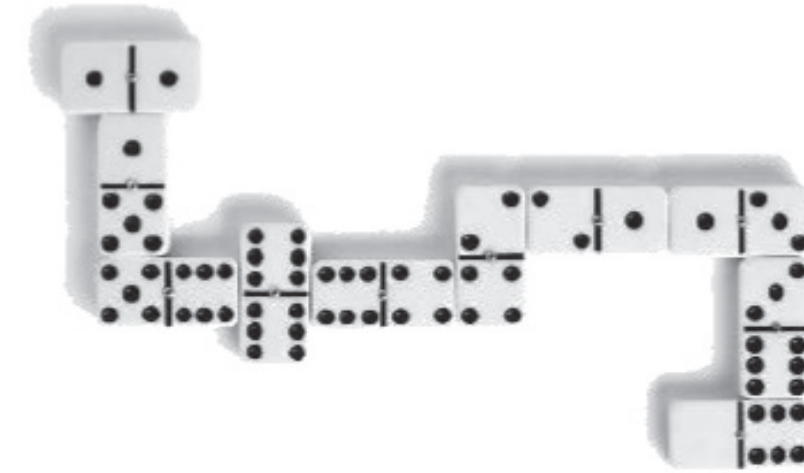
Antecedentes -
El proyecto

CDVDIYMSECDLS

Luego de entender el dominó como piezas que en su conjunto generan un total, imaginé las **piezas en su individualidad**, encontrando en la **comparación dominó - vivienda**, interesantes **conceptos aplicables a la arquitectura**. Algunos de estos serán considerados **parte esencial del conjunto de viviendas**.



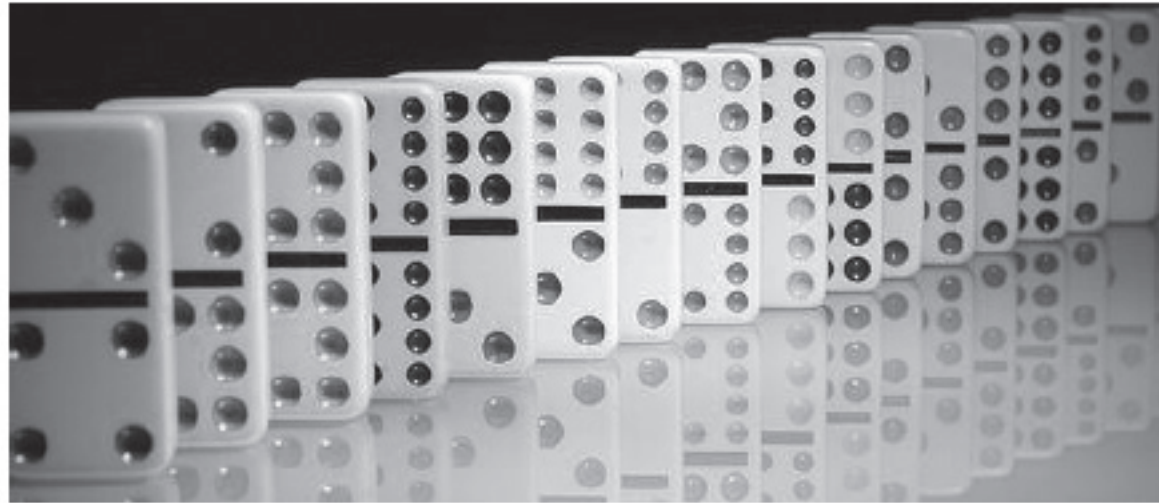
Diversas tipologías de dominó



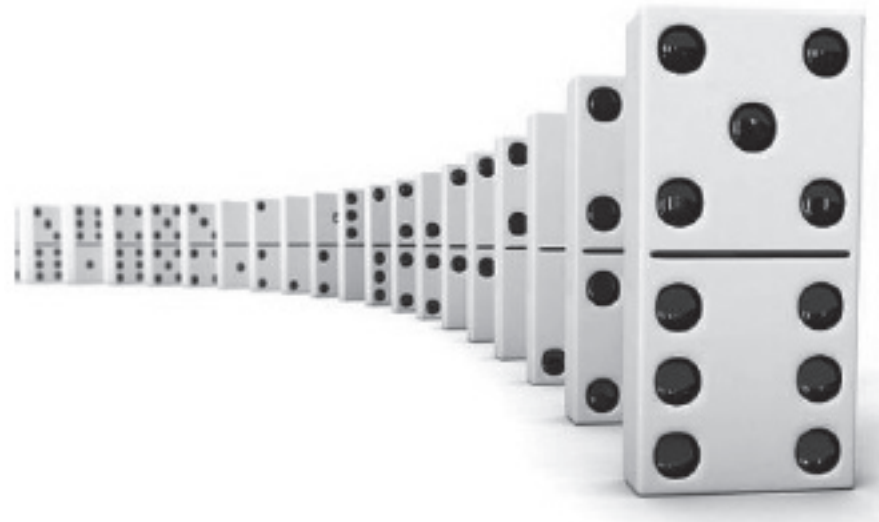
Expresión lineal del dominó y sus núcleos.



Modulación del dominó



Materialidad y caracterización del dominó.



Prefabricación del dominó.

Instrumentos de planificación

6.1

Marco legal y normativo - El proyecto

CDVDIYMSECDLS

Para este punto se busca justificar a nivel de instrumentos de planificación el conjunto de viviendas. Es por esto que se analizaron en detalle diversos documentos y de los cuales en esta memoria detallo 3:

Política Nacional de Desarrollo Urbano 2013.

Este proyecto es sin duda busca ser un proyecto emblema de la Nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano. Para esto, se ha considerado esencial investigar el documento, sus principales áreas y ámbitos temáticos de acción, **destacando la concordancia de mi proyecto en los 5 ámbitos propuestos por la comisión en los siguientes sub puntos:**

Integración social:

- Garantizar el **acceso equitativo a los bienes públicos urbanos.**
- Revertir** las actuales situaciones de **segregación social urbana.**

- Evitar el desarrollo de nuevas situaciones de **segregación social urbana**
- Reducir el déficit habitacional
- Establecer la siguiente **política de suelo para promover la integración social**
- Fomentar el **desarrollo y fortalecimiento de comunidades**
- Incrementar la **conectividad, seguridad y accesibilidad universal**

Desarrollo Económico:

- Generar **condiciones urbanas que fomenten el desarrollo económico**, innovación y empleo
- Considerar los efectos sociales de los proyectos públicos y privados y **corregir imperfecciones del mercado de suelo**
- Establecer reglas que **otorguen certeza al desarrollo de proyectos**
- Facilitar los ajustes de la planificación a nuevos escenarios

Equilibrio Ambiental:

- Considerar los **sistemas naturales como soporte fundamental** en la planificación y diseño de intervenciones en el territorio.
- Identificar y **considerar los riesgos naturales y antrópicos**.
- Generar **eficientemente recursos naturales**, energía y residuos.
- Fomentar la **movilidad urbana** a través del uso compartido del espacio público.

Identidad y Patrimonio:

- Valorar el **entorno físico, construido o natural**, formador de la identidad de las comunidades.
- Valorar la **identidad de cada cultura y zona geográfica**.

Institucionalidad y Gobernanza:

- Sistema descentralizado** de decisiones urbanas y territoriales
- Participación ciudadana** efectiva
- Sistema de planificación integrado**

Estrategia Regional de Desarrollo, Coquimbo. 2009-2020.

La **Estrategia Regional de Desarrollo de Coquimbo**, es el instrumento rector de la planificación regional, tiene como eje central a las personas, en tanto constructores del territorio donde habitan y desde el cual satisfacen sus distintas necesidades. **El mejoramiento de la calidad de vida y la reducción de las disparidades sociales y de los desequilibrios territoriales existentes. Además, establece la sinergia entre las acciones públicas y las privadas, que en su conjunto constituyen el fundamento del proceso de desarrollo.**

Según lo anterior, la visión propuesta para la Región al año 2020 apunta a alcanzar un desarrollo sustentable sobre la base de potenciar sus cualidades, según los siguientes propuestos:

- **Región integrada, socialmente inclusiva y cohesionada que ofrece una calidad de vida excepcional.**
- Uso racional de los recursos naturales y un medio natural de características únicas.
- Económica en crecimiento y diversificada.
- Identidad regional vinculada al territorio

- Buen gobierno y participación ciudadana

Para alcanzar la visión propuesta para la región, la estrategia plantea 6 lineamientos estratégicos:

- **Lineamiento 1: Crecimiento equilibrado del sistema urbano regional con calidad de vida e integración social.**

- Lineamiento 2: Un espacio rural con mayores oportunidades para sus habitantes.
- Lineamiento 3: Desarrollo de una zona costera más equilibrada y armónica.
- **Lineamiento 4: Una sociedad regional más inclusiva.**
- Lineamiento 5: Una economía compatible con la preservación de la base de recursos naturales y la calidad de vida como sello regional.
- Lineamiento 6: Una mayor cohesión social basada en una identidad regional reconocida y en el buen gobierno, con relaciones interregionales e internacionales activas.

Lineamiento 1, para lograr el Crecimiento equilibrado del sistema urbano regional,
(1) orientará y planificará el crecimiento de la conurbación Coquimbo-La Serena;

Figura 70



(2) Promover la sustentabilidad de nuevos proyectos e iniciativas de desarrollo urbano;

(3) Reducir la segregación espacial y promover la mixtura urbana en las ciudades;

(4) **Mejorar la calidad de vida en los barrios periféricos y el acceso a las oportunidades en la ciudad;**

(5) Mejorar los centros históricos de las ciudades;

(6) **Diseñar y construir viviendas de calidad, en armonía con el patrimonio urbano;**

(7) **Fomentar el desarrollo de espacios públicos de calidad;**

(8) **Impulsar la construcción de infraestructuras básicas en los territorios estratégicos de los espacios urbanos de la región, y**

(9) **Programar la construcción de viviendas sociales en función del crecimiento demográfico comunal.**

Plan Regulador Comunal, La Serena. 2008.

Ya hace una década aproximadamente que el **municipio de La Serena busca impulsar un proyecto tipo "master-plan" que renueve el borde del río Elqui**, así con la implementación de equipamiento comunal, densificación, áreas verdes, ciclovías y una Costanera Sur. Acá se desprende una cita de una asesora urbana extraída de la memoria del Plan Regulador Comunal del 2008 y que finaliza adelantando lo que ya es hoy el terreno: **un área de desarrollo prioritario y cuyo destino el municipio ve fortalezas**

para desarrollar proyectos inmobiliarios para estratos socioeconómicos medios y medio bajos."

"Dicho desarrollo ha seguido el régimen tradicional de la vivienda con sistema de agrupación continua y muy pocos sitios eriazos, agrupación que tiende a dejar núcleos desocupados en el centro de las Manzanas, y una configuración de "muro corrido" a lo largo de las calles, que en el caso de calle Colón, materializa la negación de la vista y acceso de la ciudad

hacia su río.

Esta misma condición se ha traducido en una situación de borde de la ciudad hacia el río - frente a la zona más urbana del cauce urbano -, a partir de calle Los Carrera y hasta calle 21 de Mayo, que se define como una **sucesión de patios traseros de viviendas agrupadas en cañón corrido. Dichos "patios" en general se hayan inhabitables e inocupables por ser lugar de acopio de diversos elementos y materiales.**

x⁷⁰ Imagen objetivo, proyecto borde río Elqui. Fuente: Memoria Explicativa, Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena. Sector cuenca urbana Río Elqui (2008).

ZU-2
 Coef Ocupación: 0,4
 Constructibilidad: 3,2
 Agrupamiento: Todos
 Altura máxima: 21m y 8 pisos
 Densidad: 900 hab/Ha

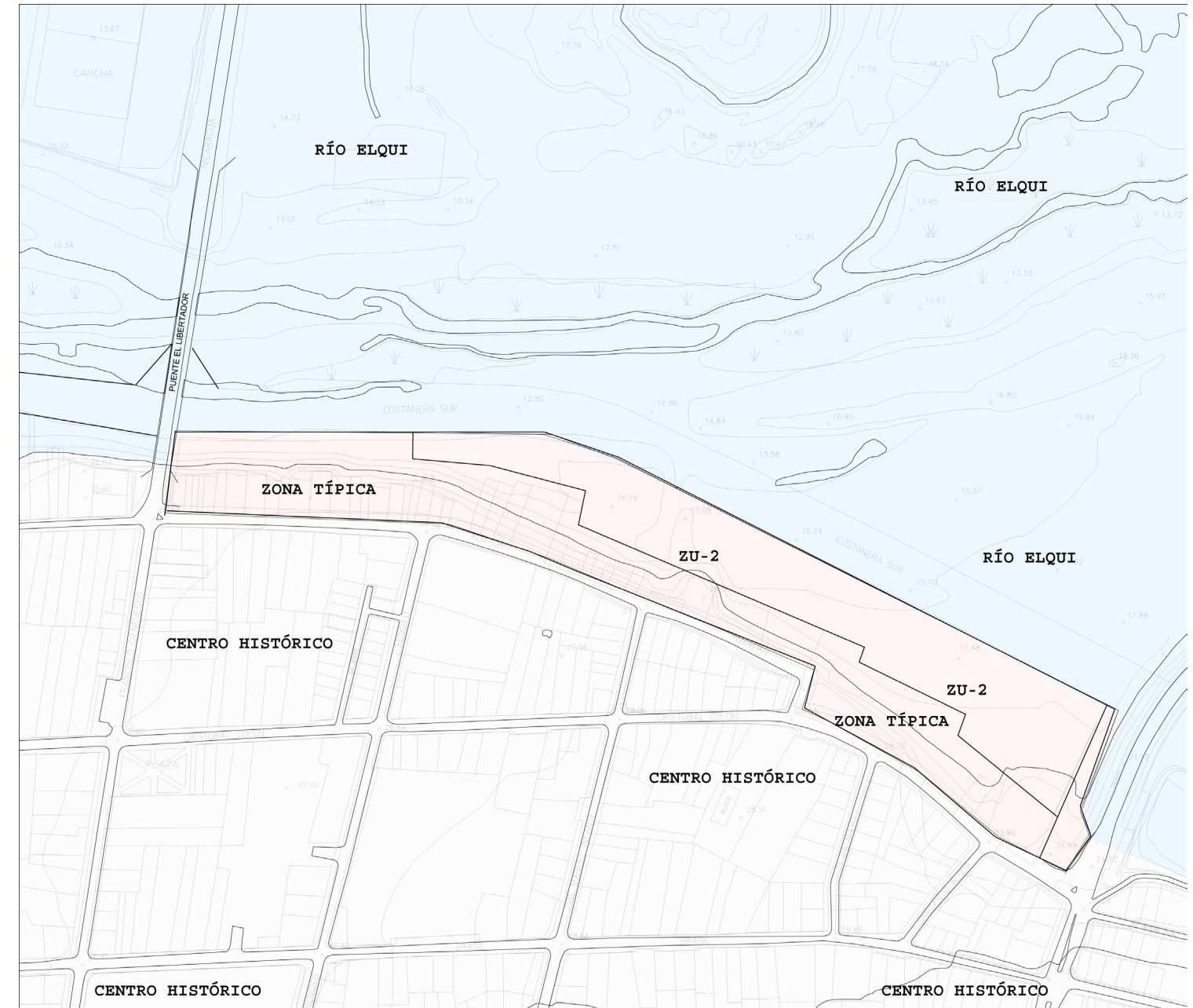
ZPT1
 Coef Ocupación: 0,6
 Constructibilidad: 2,4
 Agrupamiento: Continuo
 Altura máxima: 14m y 4 pisos
 Densidad: 1200 hab/Ha

Se concluye de acuerdo a lo anterior que al menos durante el período de corto y mediano plazo en la materialización de obras conducentes a nuevos usos en la ribera urbana y de los nuevos proyectos viales estructurantes. El uso residencial, seguirá siendo importante en los bordes, más aún si consideramos el potencial para desarrollo de vivienda en altura que poseen los borde de la cuenca junto con las posible declaración de zonas de desarrollo prioritario, lo que se traduce impulsar proyectos inmobiliarios en esta zona y para estrato socioeconómico medio y medio bajo."

Plan Regulador Comunal, La Serena (En etapa de aprobación).

Para efectos del proyecto se considerará la normativa del plan regulador comunal que está en etapa de aprobación, ya que se busca generar un proyecto acorde a lo que está sucediendo actualmente, y no lo que quedará obsoleto en un par de meses más. En este sentido para el terreno se definen claramente dos zonificaciones, destacando los siguientes datos:

Si bien se considera un terreno polémico por la mixtura de zonas, para los efectos del proyecto y bajo el modelo de gestión propuesto, el proyecto deberá considerar el espíritu de la normativa, generando un conjunto que respete las alturas, densidades y porcentajes de ocupación, no así, podrá desestimar los límites de la normativa. Esto, ya que no está bien definido en el plano del nuevo Plano Regulador el límite exacto, además, se considera que el mandante del proyecto es la propia municipalidad bajo el modelo generado.



Usuarios

6.1

Marco legal y normativo - El proyecto

CDVDIYMSECDLS

Usuarios

Para la proyección del conjunto, es preciso determinar antes el usuario y grupo objetivo, por lo que para tomar esta decisión se consideraron, además de las variadas investigaciones ya estudiadas, el subsidio a Proyectos de Integración Social, la rentabilidad del proyecto y la proyección demográfica de la ciudad de La Serena.

“Podrían, incluso, tomar forma situaciones de tradeoff entre estos elementos, como cuando **las personas estén dispuestas a sacrificar una cierta cuota de homogeneidad social**

de su microbarrio por una mejor localización en la ciudad. Parece relevante trabajar la integración residencial interclases mediante una cierta cuota de **transversalidad en el diseño de viviendas y los estándares urbanos, sobre el principio de “nivelación hacia arriba”**. (...) **Una medida posible sería la subvención de arriendos a parejas jóvenes sin hijos en conjuntos integrados socialmente** mientras se ahorra para la vivienda propia.”⁷¹

⁷¹ Sabatini, Francisco. Et al. ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas?: Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. Revista EURE, 2012.

⁷² Se considera el primer llamado a concurso para Proyectos de Integración Social Año 2014. MINVU.

Proyectos de Integración Social

Se comienza por estudiar aquellos aspectos que no se pueden eludir, en este caso los proyectos acogidos al subsidio de integración social exigen diversas condiciones, sin embargo acá se exponen las más importantes⁷²:

-El proyecto habitacional deberá ser de hasta **300 viviendas** y contar con permiso de edificación o anteproyecto aprobado.

-Los proyectos deben estar conformados por un **20% a 30% de viviendas destinadas a familias vulnerables, cuyo precio máximo no podrá superar las 800UF**; y por un **20\$ a 80% de viviendas a destinar a familias emergentes** y de clase media cuyo precio no podrá superar las **2000UF**.

-El subsidio a familias vulnerables será de hasta 650UF en el caso de La Serena.

-Todas las fachadas de las casas o unidades de departamentos deberán considerar al menos un vano para el control visual del espacio público.

-Por familias vulnerables se entiende aquellas be-

neficiarias del subsidio D.S.N°49 y las del primer tramo del Título I del D.S.N°1 de 2011.

-Por familias emergentes se entiende aquellas beneficiadas con el subsidio D.S.N°1 de 2011.

-Además **podrán integrar la nómina hasta un 60% de familias sin subsidio.**

-Las familias beneficiarias del subsidio D.S.N°1 tendrán un bono adicional de 100UF por se parte de este tipo de proyectos.

-Para efectos de determinar el número de certificados de subsidio susceptibles de financiar, se considerarán los valores promedios de:

D.S.N°1 Título 1, tramo 2:

380 UF
D.S.N°1 Título 2: 260 UF

Además se revisa **pauta de evaluación** y se rescatan los siguientes aspectos que **suman puntos:**

-Los proyectos deben estar **bien localizados**, en medianas y grandes ciudades (Más de 40.000 habitantes), siendo de gran importancia su entorno inmediato.

-Las distintas **distancias** a establecimientos educacionales (1 km), educación parvularia (1km), establecimiento de salud primaria (2.5 km), vías de transporte público (0.5 km), equipamiento comercial, deportivo y cultural (2.5

km), área verde (1 km) y servicios (0.2 km).

-Considerar, en el caso de las unidades de departamentos, **3 habitaciones en el caso del D.S.N°49** y un programa mínimo además de los dormitorios de: baño, cocina-estar-comedor. Respetar la cantidad de módulos de closet, pudiendo modificar su ubicación para uno de los dormitorios.

-En el caso del D.S.N°49 y el D.S.N°1 Título 1, tramo 1, el mínimo es de 50m2.

-Cada edificio incorpora deptos. destinados a diversos sectores sociales.

-Evitar la concentración de familias vulnerables

-Los **equipamientos y áreas verdes** deben estar orientados a las distintas tipologías, es decir con una **localización estratégica.**

tados a las distintas tipologías, es decir con una **localización estratégica.**

-Si la **superficie útil** de los deptos. Es igual o superior a 55m2

-En deptos. **Al menos tener 2 tipologías**, cada una representando un mínimo del 20% del total. **Si hay más tipologías tendrá más puntaje.**

Rentabilidad social

Uno de los aspectos a considerar en el proyecto es la rentabilidad de este. Para proyectos de interés social se debe considerar una Tasa Interna de Retorno (TIR), que este año bordea el 6%. Este proyecto

entonces debe moldear su evaluación económica entorno a ese criterio. Se entenderá por ejemplo más adelante que se haga una mixtura que asegure los objetivos de este proyecto y que al mismo tiempo dé prioridad a generar más tipologías de un tipo que generen una mayor rentabilidad en el corto y largo plazo (venta y renta) en la medida de lo posible. Situación que se evaluará en la etapa de Anteproyecto. Se debe considerar como un aspecto no menos importante la ubicación que tiene este proyecto, eso lo hace un desarrollo de alto interés por parte de la demanda, por lo que deben

privilegiarse muy específicamente las tipologías que integrarán el conjunto. Finalmente, se debe considerar la opción de generar un conjunto con régimen de tenencia mixta, donde varios ejemplos ya citados exponen los beneficios que trae, no sólo porque la rentabilidad en este tipo

de proyectos es de corto y largo plazo.

Proyección demográfica

Además de lo netamente económico y normativo, otro de los aspectos para generar un proyecto acorde a las condiciones locales y no sólo económicas y normativas, es

la proyección demográfica que tiene La Serena. En este punto lo esencial es analizar cómo crece la población y cuáles son sus tendencias en el mediano plazo.

Según datos del censo 2002 y la proyección del INE, se prevé que la situación más crítica se

Tabla de crecimiento demográfico comuna de La Serena⁷³

Edad	2002	2012	% según Territorio 2012		
			Comuna	Región	País
0 a 14	42.317	49.188	22,82	22,58	21,77
15 a 29	40.809	56.924	26,40	24,31	24,56
30 a 44	38.255	44.793	20,78	20,62	21,08
45 a 64	26.149	48.345	22,42	22,91	23,08
65 y más	12.618	16.343	7,58	9,58	9,52
Total	160.148	215.593	100	100	100,01

⁷³ Fuente: Censo 2002 y proyección de población 2012, INE.

de en el aumento de la población que está en vías de convertirse en adulto mayor (45-64), siendo su tasa de crecimiento demográfico, muchísimo más elevada que la de jóvenes y adultos. Así, el proyecto de forma ineludible debería además de generar las viviendas para las familias vulnerables y emergentes, **considerar a esta población.** Uno de los beneficios que podría traer la inclusión de este perfil, es que según estudios⁷⁴, **los adultos mayores disminuyen considerablemente sus niveles de**

discriminación hacia grupos socio económico u ocupacional diversos, pudiendo relacionarse de manera más desprejuiciada con personas de otros estratos socio económicos, generando **menos roles sociales.** Otro punto a destacar es la retroalimentación que podría generarse de establecer lazos positivos entre este perfil por ejemplo y la población joven.

⁷⁴ Guía de diseño de espacios residenciales para adultos mayores. MINVU, 2006.

Conjuntos de vivienda La Serena

6.1

Referentes - El proyecto

CDVDIYMSECDLS



Luego de algunos días en La Serena, fui cada vez más entendiendo su estructura urbana, pero al mismo tiempo, sus elementos arquitectónicos preponderantes. De alguna forma fui entendiendo **el valor de mantener ciertas alturas, la rigidez del plano damero y cómo los abalconamientos le daban cierto dinamismo** a tal norma. Los portales que conducían a los interiores eran parte del descubrimiento de **pasajes y patios interiores** que desahogaban el repetido ritmo de la fachada continua. Así con detalles coloniales y neoclásicos entendí que las viviendas modernas rescataban bastantes elementos. Estos no sólo reinterpretaban la fachada continua y la respetaban, si no que generaban ciertos **retranqueos en algunas zonas, logrando patios delanteros y mayor flexibilidad.** Por otro lado, la aparición de balcones y pasajes interiores sinuosamente expresaban **situaciones semi públicas,** mientras que los detalles clásicos desaparecían convirtiéndose en su mayoría en **expresiones geométricas cuadradas (sean decorativas o fenestraciones).**

**1- Conjunto habitacional
Rengifo, Inmueble de Conser-
vación Histórica.**
Periodo Plan Serena
(1948-1952)
Pje. Colón.





2- Viviendas, Inmueble de Conservación Histórica.

Periodo Plan Serena (1948-1952)

Av. Pedro Pablo Muñoz

3- Población Centenario.
Pje. Centenario.

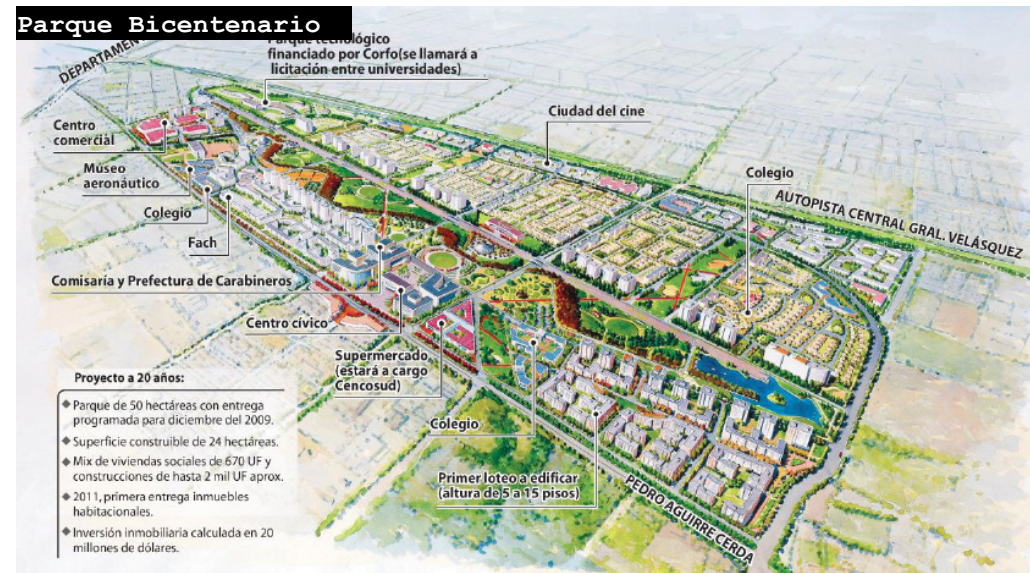


Ciudad Parque Bicentenario

6.1

Referentes - El proyecto

CDVDIYMSECDLS



Fuente: www.plataformaurbana.cl 28 de Octubre 2010.

Antes de comenzar un análisis es necesario destacar que si bien este referente es inexistente dado su fracaso, se expondrán a continuación los elementos positivos que a mí parecer contenía esta propuesta, rescatándolos para el proyecto de integración y mixtura. Personalmente creo que el proyecto en su gran ambición, quiso abarcar mucho, siendo que **experiencias similares anteriores casi no existen**. En este sentido creo que el proyecto que planteo en esta memoria va acorde a los tiempos y de alguna forma **rescata las falencias de éste en su extensión, nivel de inversión y ambiciones administrativas y de gestión. Es bueno no sólo aprender de los buenos ejemplos, sino también de los errores.**

El proyecto Ciudad Parque Bicentenario consistía en el desarrollo urbano de un lote de 250

hectáreas aproximadamente y que en un plazo de 20 años se esperaba agrupe a 15.000 familias (60.000 habitantes aproximadamente). La inversión pública total del proyecto se estimaba en US\$ 100 millones aprox. y privada en US\$ 1.000 millones. A nivel de desarrollo el proyecto se lanzó el año 2001, cuatro años más tarde se generó el "masterplan" y al presente año el proyecto se encuentra al parecer abandonado.

Las bases del **Concurso de Arquitectura e Integración social** para el Proyecto Parque Bicentenario, define diversos aspectos que se considerarán para el diseño del proyecto:

Este propone en sus bases que en el caso de los sectores bajos considerar: **"Disminuir las fuentes de encarecimiento de los gastos comunes**

(mediante mecanismos de eficiencia en la administración y de eficiencia energética", así como mantener diseños y espacios de similares calidades."

"En el caso de los grupos de ingresos medios (**compradores de vivienda de 1400 UF hacia arriba**), la importancia de su presencia radica en que estos son los principales "motores del ascensor social" (...) "respecto de las fachadas, a pesar de que éstas consideren el **mismo estándar constructivo**, se considera de vital importancia establecer diseños diferenciados de manera de reafirmar su identidad y presencia". En este sentido **creo negativa la diferenciación**, creo que las diferenciaciones se deben dar en metros cuadrados y terminaciones interiores, sin embargo, una diferenciación de diseño exterior generará la discriminación inmediata entre los diversos grupos.

(...) Respecto del modelo de ejecución, **el proyecto Ciudad Parque Bicentenario tiene el objetivo de generarle cero costo al Estado** a través de

la gestión del suelo. Esto se traduce, en que **el Estado realiza inversiones en espacios públicos (áreas verdes, vialidad, equipamiento público, etc.)**, lo cual tiene un retorno por la venta condicionada de terrenos a desarrolladores privados, quienes se encargan de la construcción y comercialización de viviendas, oficinas, espacios comerciales, etc." Es decir, **muy similar al que desarrollan los consorcios urbanísticos en las ciudades españolas.**

"Por ejemplo, en el caso de Estados Unidos el apelativo Mixed-Income Housing o Mixed-Income Communities ha sido aceptado y generalizado por sus habitantes, tanto de bajo como altos ingresos. No obstante, en Europa se prefiere desarrollar **proyectos integrales** que dentro de sus componentes incluyan algún grado de **mix social** (Czischke, 2008), **sin necesariamente nombrarlo, de manera de no centrar la atención en un tema que pudiera ser delicado para los potenciales compradores de altos ingresos.**

Por último, como **variables de administración**, podemos señalar el **tamaño de los conjuntos** (uni-

dades por copropiedad) para su **correcto manejo**, el establecimiento de normas para sus habitantes, la prevención contra la aparición de construcciones ilegales, el tipo y uso del equipamiento, la **implementación del Plan de Habilitación Social** para los beneficiarios del FSV, y la **aminoración de los costos de los gastos comunes** mediante administraciones eficientes y mediante mecanismos de eficiencia energética.”⁷⁵ En este sentido rescato la mayoría de los puntos, sin embargo, **creo que además de los planes de habilitación social, deberían existir otras capacitaciones y programas que no sólo incluyan personas del FSV (D.S.N°49 hoy)**

Para ello, hasta ahora hemos observado 5 elementos que pueden ser sensibles a una mayor valoración (CPB, 2008): i) superficie de las unidades de vivienda (a mayor superficie, mayor precio), ii) diferencias de altura (a mayor altura, mayor precio), iii) horizonte despejado (a mayor visibilidad, mayor precio), iv) estándar interno de construcción (a mejor estándar, mayor precio), y v) separación entre grupos más disímiles (a mayor distancia, mayor precio).

Considera un 20% de viviendas sociales, se les presentan dos alternativas a dichos usuarios: i) vivir en un sector socialmente homogéneo dejando poblaciones de vivienda social agrupadas en otro extremo del proyecto, o

ii) **vivir en barrios integrados donde la vivienda social se integre en pequeños porcentajes a cada conjunto. Cabe señalar que a partir de distintas evidencias empíricas se ha demostrado que la segunda alternativa ha llegado a ser mucho más deseable.**

En un anexo⁷⁶ se tomarán en cuenta diversos análisis realizados por Olga Segovia en una publicación de Ediciones SUR⁷⁷ en la cual critica varios aspectos de los conjuntos de vivienda social actuales.

⁷⁵ 1er concurso de arquitectura e integración social. Comunidades de ingresos diversos en Ciudad Parque Bicentenario. MINVU, 2009.

⁷⁶Anexo 3: Revisión de artículo "Espacio público, participación y ciudadanía". Ediciones SUR, 2000.

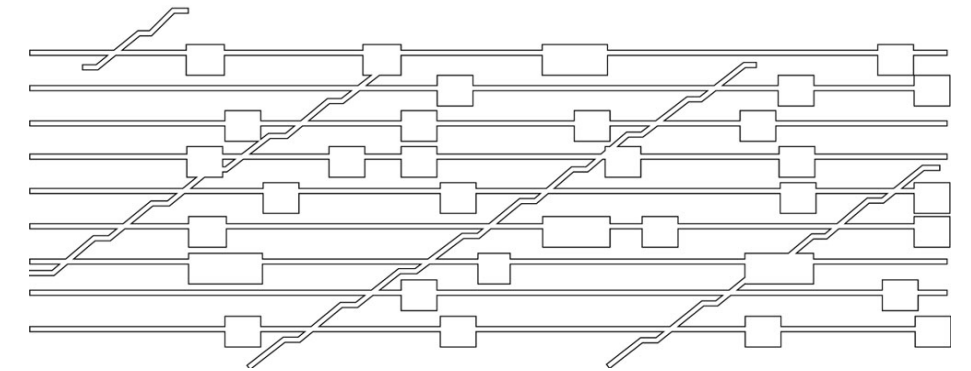
⁷⁷ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Ediciones SUR, 2005.

Referentes Internacionales

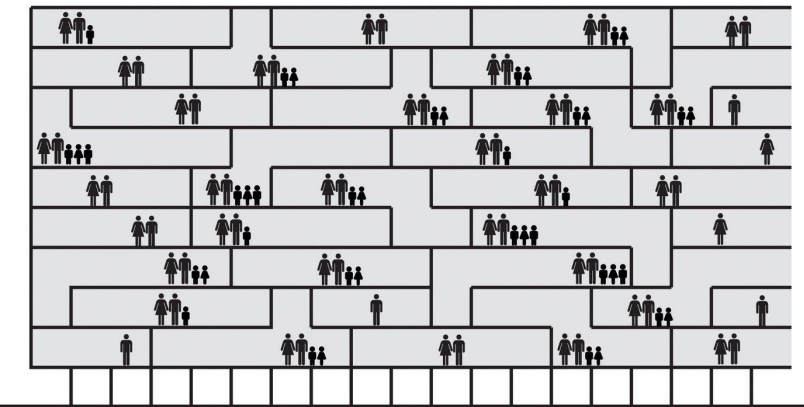
6.1 Referentes - El proyecto
CDVDIYMSECDLS

En los referentes estudiados todos tienen la particularidad de hacer un mix del público objetivo, como se puede apreciar en los esquemas realizados por ellos mismos, es detectable la intención que hay detrás de la mezcla de las distintas configuraciones familiares. Uno de los aspectos a destacar en todos los conjuntos es la construcción de bloques en altura de estas tipologías (10 pisos), la utilización de hormigón armado y un sistema de módulos que haga más eficiente y optimice la complementariedad de las viviendas. Aspectos destacables de cada uno son por ejemplo en el caso de SANAA es la circulación exterior vertical que tiene el conjunto, además de la única crujía que tiene. En el caso de los edificios de MVRDV se alcanza a notar la intención de generar mini barrios en cada uno de los pisos, esto es dejando gran cantidad de espacio público en altura. Por otro lado, se destacada como negativo, la poca relación que existe con el espacio realmente público, y el tratamiento de los primeros pisos, en los 3 casos se trata de edificios rígidos de alta densidad que sin embar-

go, no poseen espacios públicos de calidad en el primer plano. Se tomarán en cuenta entonces conceptos de modulación, construcción de bloque en altura, relación de mixtura de tipologías, venta y renta y la importancia de los espacios semipúblicos y las circulaciones.



NEIGHBORS



Gifu Kitagata Apartments - SANAA.

Ubicación: Ciudad de Gifu, Japón.

Año de construcción: 1998

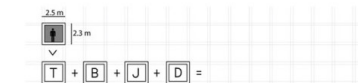
Materialidad: Hormigón armado

Superficie: 4.706 m²

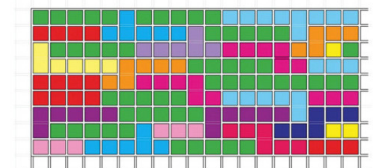
Cantidad de viviendas: 160

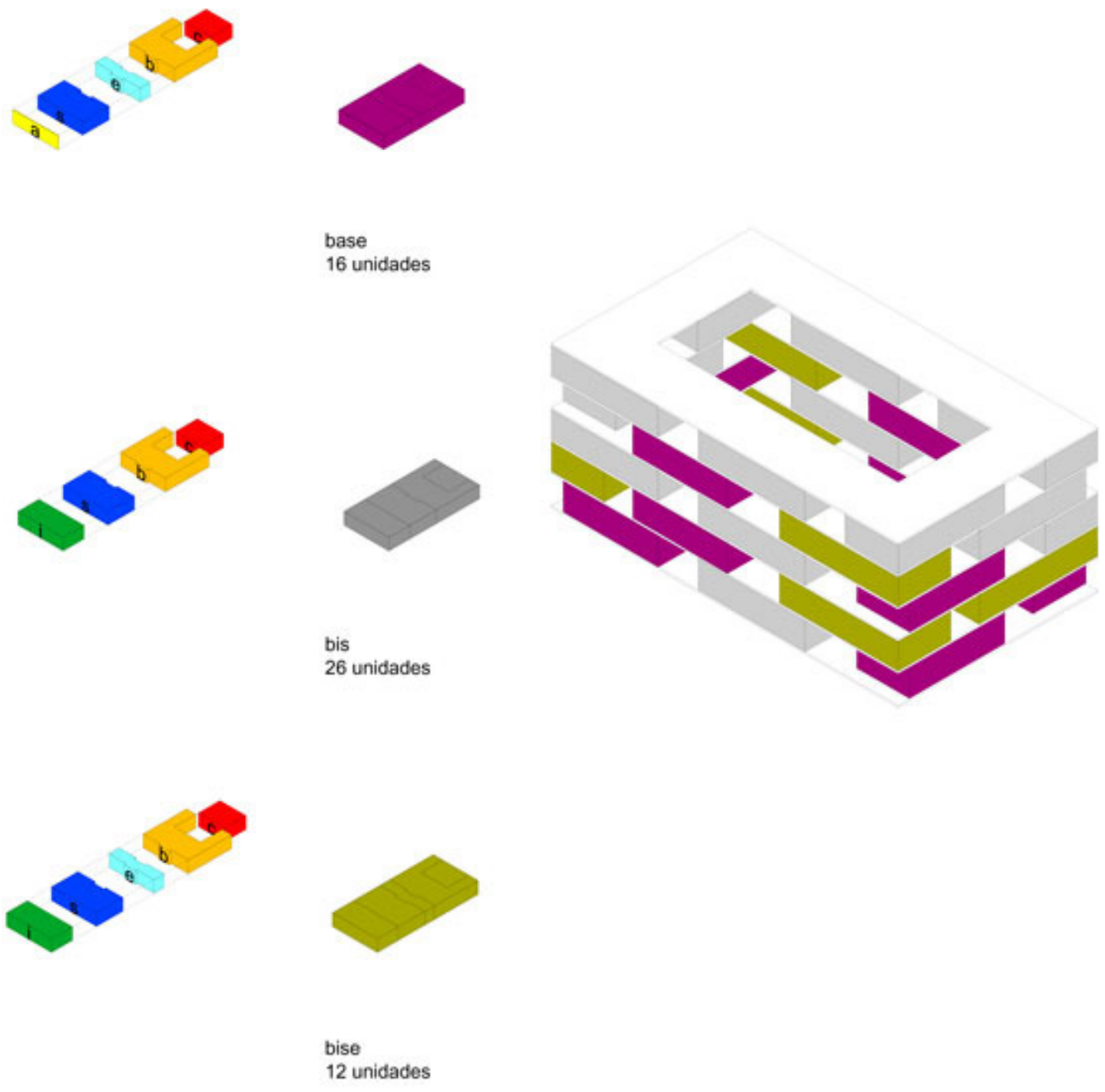
Mandante: Municipalidad de Gifu.

Aspectos a destacar: Circulaciones exterior y una crujía.

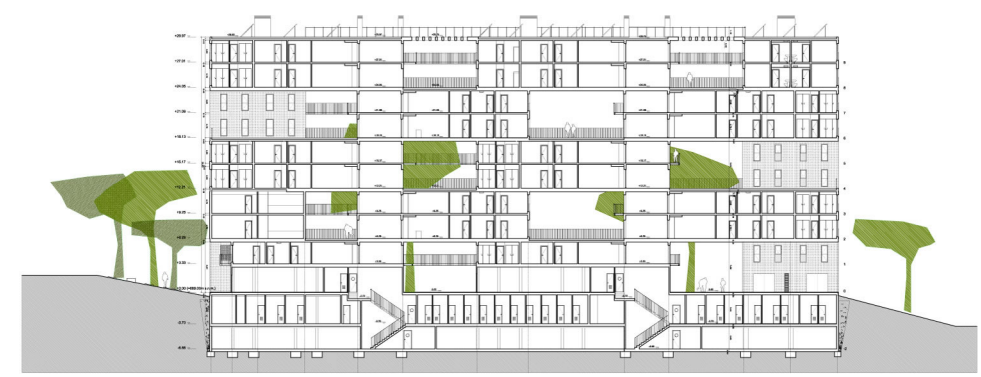


T=terrace, B=bedroom, J=traditional japanese room, D=dining kitchen

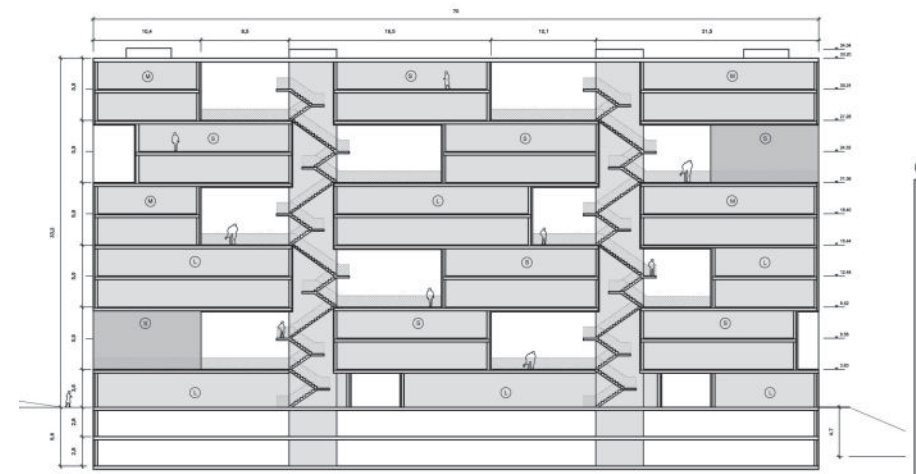




Edificio Celosía - MVRDV y Blanca Lleó.
 Ubicación: Madrid, España.
 Año de construcción: 2009
 Materialidad: Hormigón armado
 Superficie: 13.800 m²
 Cantidad de viviendas: 146
 Mandante: Ayuntamiento de Madrid
 Aspectos a destacar: Relación espacio público/espacio privado.



0 1 10m



CONCEPT

EMV
 INSTITUTO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS DE LA UCM

Housing in San Gineto
 75-16 C
 longitudinal section 1
 18
 TP 173 C
 Proyecto Básico
 1:200
 04 February, 2003

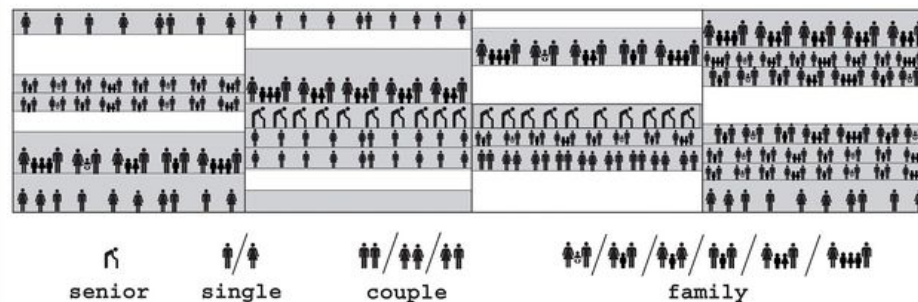
MVRDV

Blanca Lleó

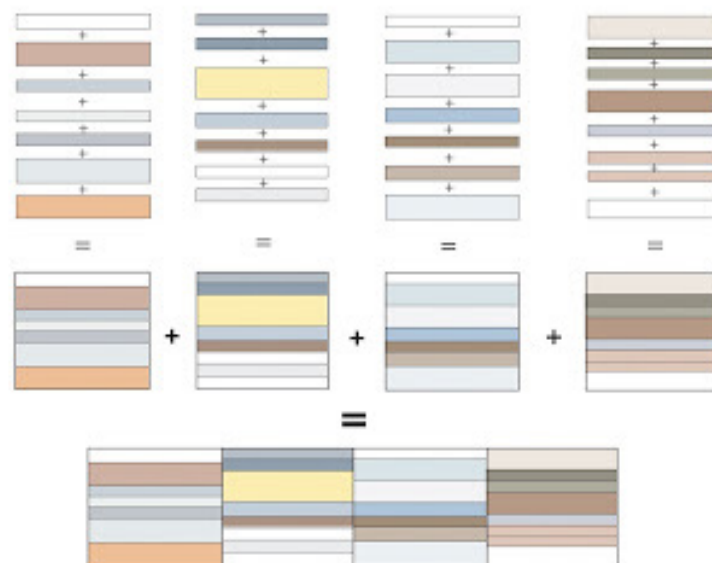
Program

LOFTS	H.U.T.S.	PKTD	MAISONNETTE
GYMNASIUM	HOBY	X-HOUSE	OFF-BEAT ROOM
PANORAMA	UNITE	BALCONY	PANORAMA
PANORAMA	SENIOR	SENIOR	GARDEN HOUSE
HOBY	STUDIO	LIVE & WORK	DOORSEN
VALERIUS PLEIN	STUDIO	WORKLOFT	3-BEDROOM UNIT
VENETIAN WINDOW	HALL + TRAY	MARINA	TRAIL HOUSE
	STORAGE		LIVE & WORK LOFT

NEIGHBORS



BUILDING



Silodam - MVRDV y MBM
 Ubicación: Amsterdam, Holanda.
 Año de construcción: 2002
 Materialidad: Hormigón armado
 Superficie: 19.500m²
 Cantidad de viviendas: 157
 Mandante: Privado
 Aspecto a destacar: Depots. De alquiler y venta y gran cantidad de tipologías (costos y superficies)



Operaciones de diseño

6.2

Partido General - El proyecto
CDVDIYMSECDLS

Situación Inicial

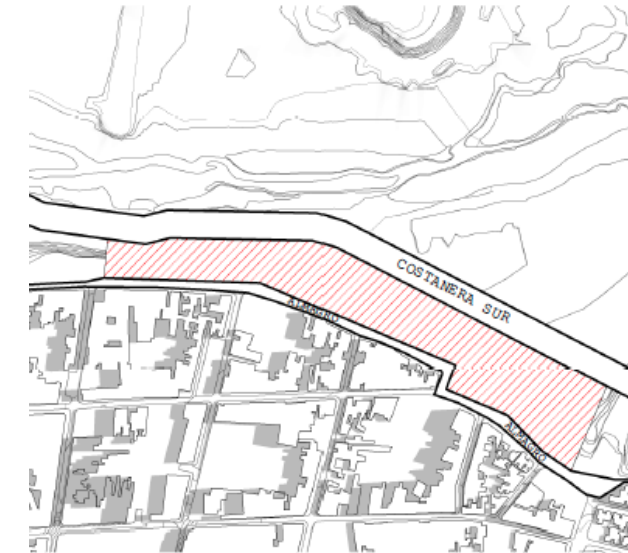


Terreno



Vialidad proyectada

La primera decisión que se toma en vista de la densificación que se dará en el terreno y las vías proyectadas por los instrumentos de planificación es el re-tranqueo que tiene este para dar paso a unas vía Almagro y Colón más amplias y la consideración de la Costanera Sur por el sector norte de este.



Zonificación proyectada

Como se dijo en el análisis de los instrumentos de planificación, la zonificación proyectada para este paño se considerará en su espíritu, generando un conjunto armónico que responda tanto a la conexión con la ciudad como con el río.



Proyección de vías perpendiculares

Para generar una continuidad de la trama urbana pre existente se toma en consideración las vías perpendiculares que nacen desde el centro de la ciudad, así se proyectan hacia el norte generando cuatro grandes manzanas a intervenir.



Ocupación de suelo

La primera operación que se genera es la aplicación de la ocupación de suelo en cada manzana, generando así bloques tentativos en su conexión con el primer piso. Utilizable o no, el ejercicio sirve para saber gráficamente qué % de uso no puedo exceder.



Conjuntos con patio interior y fachada continua

A nivel de conjunto se toman rasgos propios de las construcciones de La Serena. Estos principalmente son las características de fachada continua y patio interior. Para esto se hace el cálculo de ocupación de suelo con esta característica.



Concepto

Para evitar lo literal y llevar la ocupación de suelo a una forma sugerida al inicio de este capítulo, se retoma la idea de la linealidad del dominó, éste se toma el terreno y reconoce su topografía y pendiente, generando zonas públicas de distintas calidades y conexión con el entorno urbano.



Soleamiento y vistas

En este proceso se tomó en consideración intentar que la mayor cantidad de habitantes pudiera tener vistas directas al río, así como también no existen departamentos con vista sur.

Sistema de espacios públicos y equipamiento detonante

En una última operación de partido general se distribuyen y caracterizan los distintos espacios públicos que existen y se toma la decisión de construir en dos manzanas, dejando otra exclusivamente para áreas verdes y otra para el equipamiento detonante: Un museo interactivo mirador.

“Construir tejido social en los conjuntos de vivienda social, implica trabajar en una perspectiva de **inclusión**: inclusión en el espacio de la calle, de la población, de la comuna, de la ciudad; inserción de grupos y organizaciones diversas: jóvenes, mujeres, municipios, carabineros, escuelas, etc. Se trata de **implementar estrategias que, por una parte, posibiliten el reconocimiento y el rescate de necesidades, intereses, memorias e identidades particulares** temporalmente reprimidas; y que, por otra parte, les den **legitimidad y valor en un espacio público mayor**. En el contexto de un conjunto, representa un papel primordial la localización de las viviendas, la orientación que tengan los frentes de las mismas y sus **jardines delanteros, ya que son éstos los elementos que facilitan y gradúan el contacto entre el interior de la casa y el exterior. Árboles, plantas y el mobiliario urbano son elementos prioritarios** para mejorar la calidad de los espacios públicos; y, entre ellos, la **iluminación y pavimentación de las veredas y calles son fundamentales.**”⁷⁸

Composición del conjunto

6.3

Anteproyecto - El proyecto
CDVDIYMSECDLS

Para la generación del edificio se tomaron en consideración distintas dinámicas sociales. Primero que según la información analizada y bajo normas se propone generar un conjunto de máximo 300 viviendas con un 20% destinadas a viviendas del D.S.N°49, un 10% al D.S.N°1 Título 1, 25% del D.S.N°1 Título 2. Además de esta base, se adhirieron 4 tipologías para finalizar el conjunto. El primero es un 5% de viviendas en arriendo destinadas a estudiantes que provienen de otras comunas de la Región a estudiar a La Serena, un 5% de viviendas que se entregan en comodato a la tercera edad vulnerable (debido a los altos niveles de hacinamientos y el comprobado crecimiento de la población adulto mayor), un 10% a subsidio de arriendo para parejas jóvenes, con el fin de dar mayor dinamismo y generar instancias sociales de retroalimentación entre los distintos perfiles y finalmente un 25% dirigido a la clase media, con departamentos de venta con subsidio de renovación urbana.

Estas decisiones fueron tomadas y están fundamentadas en la exploración de referentes exitosos en sus modelos de venta y arriendo, el reconocimiento de teorías de dinámicas sociales de mixtura y finalmente en el análisis de rentabilidad en un corto y largo plazo del proyecto.



⁷⁸ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Ediciones SUR, 2005.

5%	Renta \$180.000	30M2
5%	Comodato \$0	45M2
10%	Subsidio de arriendo \$200.000	45M2
20%	D.S.N°49 800UF	55M2
10%	D.S.N°1 T1 1.000 UF	63M2
25%	D.S.N°1 T2 1.600 UF	75M2
25%	Renovación Urbana 2000 UF	75M2

Estudiante

Adulto mayor vulnerable

Pareja joven Vulnerable Emergente

Familia Vulnerable

Familia Vulnerable

Familia Emergente

Familia Clase media



Organización de las viviendas para la integración (en proceso)

6.3	Anteproyecto - El proyecto
	CDVDIYMSECDLS

La principal estrategia de organización para las viviendas fueron las siguientes:

- Situarse en un mismo piso hasta 3 tipos de vivienda que no tengan una alta brecha en su composición socio económica.
- Situarse en los primeros pisos la tipología de adultos mayores en conjunto con las tipologías de subsidio de arriendo a parejas jóvenes y equipamiento, esto no sólo facilita y beneficia la sostenibilidad del conjunto (ya que ambas tipologías pertenecen al CIMU, y en su defecto al municipio) por su flexibilidad, sino que también genera retroalimentación en las dinámicas sociales que se da entre estos dos perfiles de usuarios.
- El 20% de viviendas del D.S.N°49 está esparcido por todo el conjunto, generando 1 o 2 tipologías por edificio (dependiendo de la altura).
- Se consideró apropiado un máximo de 300 viviendas, ya que exceder ese número, a pesar que el terreno puede albergar hasta 2000 personas según su máxima densidad normativa, creo que es excesivo. Hay dos tipos de proyectos de integración social según ley: los proyectos (300 viviendas) y mega proyectos (600 viviendas en 2 etapas).
- Las viviendas de mayor valor se ubicarán en los pisos más altos.
- El equipamiento de primer piso está configurado tanto por comercio como equipamiento que apoye el programa de la comunidad.

Circulaciones verticales y horizontales (en proceso)

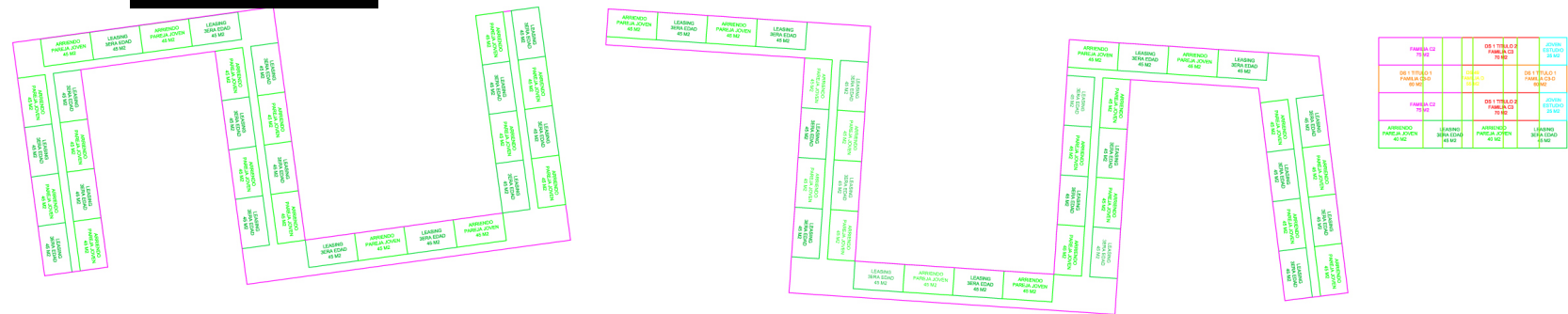
6.3	Anteproyecto - El proyecto
	CDVDIYMSECDLS

“Los cierres constituyen una privatización que corta y excluye el libre transitar y la transparencia del espacio público. Hacer que el pasaje sea un espacio seguro para vecinos y visitantes requiere, por una parte, implementar elementos físicos que colaboren a un mayor control visual (bordes transparentes, iluminación y vegetación adecuadas, escaleras e ingresos amplios, etc.)”.⁷⁹

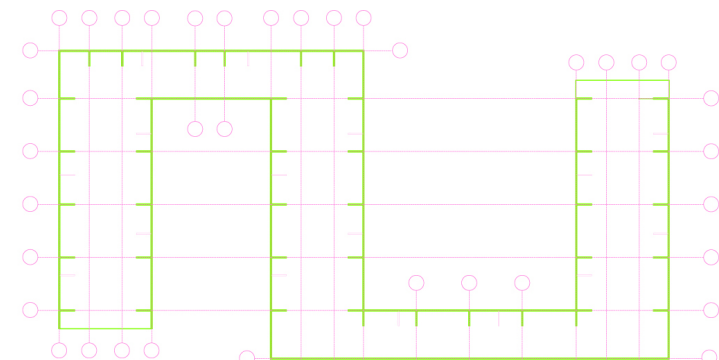
Se toma en consideración esta opinión y se rescatan referentes internacionales para el diseño de las circulaciones, estas se proyectan de forma que generen vínculos entre el espacio exterior y el interior, situaciones semi públicas que incentiven la conexión de espacios al interior del edificio de uso común. Estas estarán materializadas en pasarelas y escaleras que conecten y generen dinamismo tanto a nivel social como arquitectónico.

⁷⁹ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR, 2005.

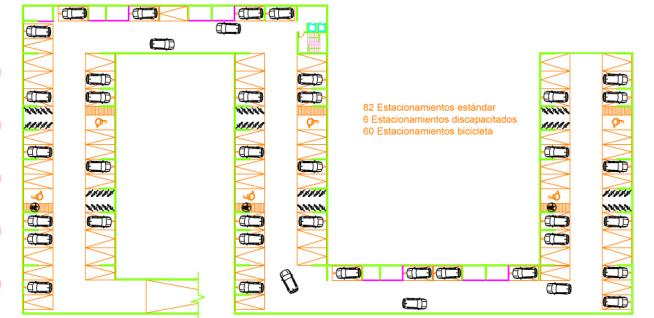
EN PROCESO



FAMILIA 2	DS 1 TIPO 1	JUVEN
DS 1 TIPO 1	DS 1 TIPO 1	DS 1 TIPO 1
FAMILIA 2	DS 1 TIPO 1	JUVEN
ARRIENDO PARA JOVEN	LEASING	ARRIENDO PARA JOVEN



Planta Estructura Nivel Tipo

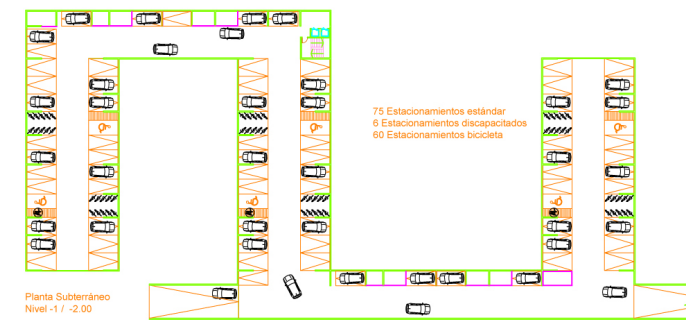
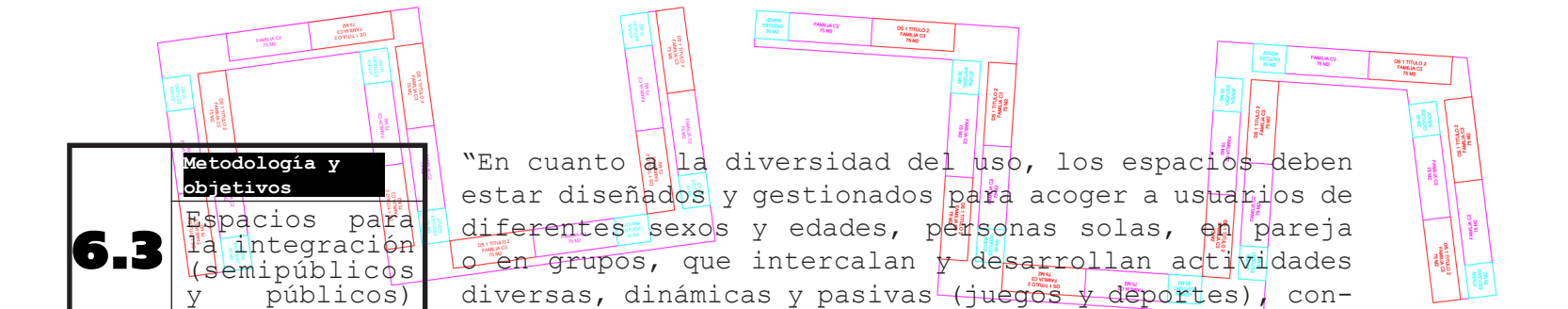


Planta Subterráneo Nivel -2 / -4.50

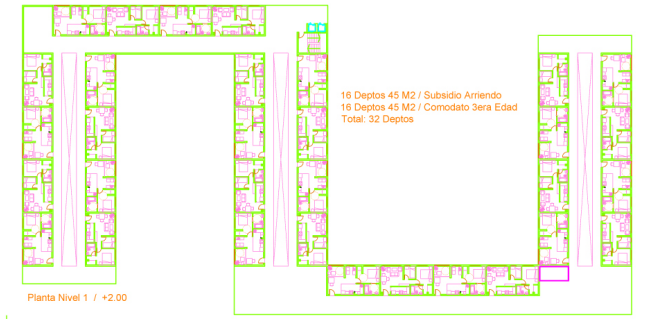
6.3 Metodología y objetivos

Espacios para la integración (semipúblicos y públicos) (en proceso)

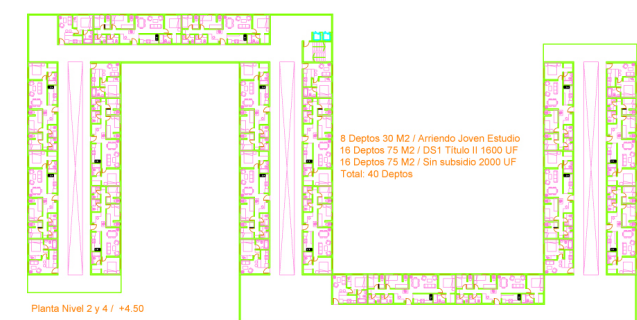
“En cuanto a la diversidad del uso, los espacios deben estar diseñados y gestionados para acoger a usuarios de diferentes sexos y edades, personas solas, en pareja o en grupos, que intercalan y desarrollan actividades diversas, dinámicas y pasivas (juegos y deportes), conversación, paseo y descanso. Promover un uso más intensivo, más diverso y más heterogéneo de los espacios públicos supone fortalecer el desarrollo de actividades de animación (artística, cultural, social). Estos espacios de mejor calidad permiten una ocupación tanto diurna como nocturna más frecuente por parte de diferentes tipos y usuarios, lo que tiene relación directa con el grado de seguridad que ellos presentan. Otro aspecto a tener en cuenta es la intensidad de la circulación en los espacios públicos: aquellos que constituyen lugares vitales presentan circulaciones cruzadas y en diferentes direcciones, tanto en su área central como en los bordes y periferias.”⁸⁰



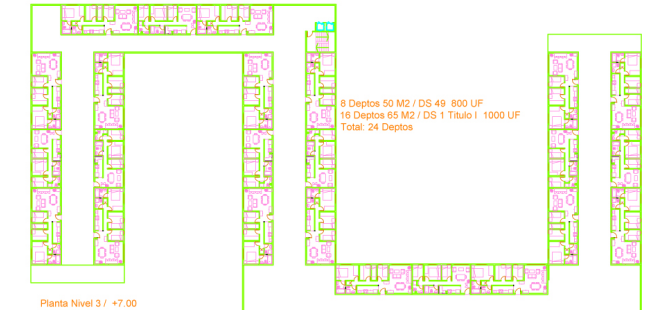
Planta Subterráneo Nivel -1 / -2.00



Planta Nivel 1 / +2.00



Planta Nivel 2 y 4 / +4.50



Planta Nivel 3 / +7.00

⁸⁰ Sugranyes, Ana. Rodríguez, Alfredo. Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Ediciones SUR, 2005.

7 Bibliografía

El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales.

Revista EURE 2014.

Ernesto López y Javier Ruiz Tagle.

Chile urbano hacia el siglo XXI, Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile.

Editorial Universitaria, 2013.

Ernesto López, Camilo Arriagada, Paola Jirón y Humberto Eliash.

Indicadores para el monitoreo y evaluación de la gestión socio-habitacional en ciudades no metropolitanas.

Revista INVI, 2013

Daniela Mariana Gargantini.

Chile: Subsidios, crédito y déficit habitacional.

Revista CEPAL 2013.

Fernando García de Freitas, Ana Lelia Magnabosco, Patricia H. F. Cunha.

Vivienda social integrada a la ciudad. 95 propuestas para un Chile mejor.

Grupo Res Pública Chile, 2013.

Cristián del Campo, Andrea Tokman.

Mixticidad, vivienda y cohesión social. Un análisis empírico de la vivienda social y los efectos de la mixtura socio-espacial en Barcelona.

Tesis doctoral, Universidad Politécnic de Catalunya, 2013.

Lenimar Arends Morales

Cultura de cohesión e integración en las ciudades chilenas.

Revista INVI, 2012.

Guillermo Wormald, Carolina Flores, Francisco Sabattini, María Paz Trebilcock y Alejandra Rasse Figueroa.

Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual.

Tesis doctoral, Universidad de Barcelona, 2012.

Jordi Borja.

Mercado del suelo, sector inmobiliario y demanda habitacional en las grandes ciudades de Chile: ¿qué hay de nuevo? VI Ciclo de workshops Chile.

PROURBANA, programa de apoyo a las políticas urbanas y de suelo en Chile. 2012. Pontificia Universidad Católica de Chile.

¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas?: Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular.

Revista EURE, 2012.

Francisco Sabatini, Alejandra Rasse, Pía Mora, Isabel Brain.

Derecho al Suelo y la Ciudad en América Latina. La Realidad y los Caminos Posibles.

HIC, Ediciones Trilce, 2012.

Ana Sugranyes y Raúl Morales.

Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980- 2002.

Revista INVI, 2011.

Ricardo Tapia Zarricueta.

Segregación residencial según dos modelos de urbanización y bienestar: estudio comparado de las áreas metropolitanas del Gran Santiago, Toronto y Vancouver.

Notas de Población N° 91, CEPAL, 2010.

Camilo Arriagada.

Programa Fondo Solidario de Vivienda (2006-2009) ¿Calidad, Cantidad e Integración?: Estudio de casos en la ciudad de Santiago.

Investigaciones VID FAU, 2010.

Rubén Sepúlveda.

Logros y desafíos de la política habitacional en Chile.

Revista CEP, 2010.

José Miguel Simian.

Vivienda Total, alternativas a la dispersión urbana.

Ediciones Actar.

Barcelona, 2010.

La política urbana como política social.*Revista de Asuntos Públicos, 2009.**Rosario Palacios.***Bicentenario: Oportunidad de repensar las políticas urbano-habitacionales en Chile.***Revista INVI, 2009.**Rubén Sepúlveda, Jorge Larenas, Vanessa Prado, Bárbara Prat, Jun Álvarez.***Aprendiendo de los errores. La necesidad de cambios a la política nacional de vivienda en ciudades intermedias chilenas.***X Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona, 2008.**Alex Borsdorf.***La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves.***Revista EURE, 2008.**Francisco Sabatini e Isabel Brain.***Movilidad cotidiana, desigualdad social y segregación residencial en cuatro metrópolis de América Latina.***Revista EURE, 2008.**Jorge Rodríguez Vignoli.***Distribución de la vivienda social en el Gran Santiago, Periodo 1975-2005 y perspectivas de localización de los futuros proyectos de esta naturaleza.***Tesis de Geografía, Universidad de Chile, 2007.**Juan Rodrigo Robles Salvo.***1906/2006. Cien años de política de vivienda en Chile***Serie Arquitectura, Ediciones UNAB, 2007.**María José Castillo y Rodrigo Hidalgo.***Integración social urbana en la nueva política habitacional.****Temas de la agenda pública, Vicerrectoría PUC. 2007.***Brain, Sabatini, Cubillos.***¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile.***Revista Eure, 2007.**Rodrigo Hidalgo.***Sobre el debate acerca de la política urbana, la política de suelo y la formación de los precios de la tierra urbana en el Gran Santiago, antecedentes teóricos y empíricos.***Centro de políticas públicas PUC, 2006.**Pablo Trivelli.***Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social.***Ediciones SUR, 2005.**Ana Sugranyes y Alfredo Rodríguez.***Análisis del mercado inmobiliario urbano residencial de Serena-Coquimbo: El caso de las Compañías.***Revista INVI, 2004.**Ramón Gili Busquet.***Segregación residencial en la ciudad latinoamericana****Revista EURE, 2004.***Camilo Arriagada y Jorge Rodríguez.***Una aproximación a la segregación residencial, como punto de partida en la formulación de políticas públicas.***Revista INVI, 2004.**Cecilia Marengo.*

Gestión de suelo urbano y vivienda social.**Revista INVI, 2003.***Clara Ardití, Gustavo Carrasco, Paola Jirón y Rubén Sepúlveda.***12 concursos de arquitectura.****Empresa municipal de la vivienda. Ayuntamiento de Madrid.***Madrid, 2002.***La planificación urbana en el Chile de hoy: "Actores sociales estructurados" y la construcción de redes de gobernabilidad.***Revista de Geografía Norte Grande, 2001.**Hugo Marcelo Zunino E.***Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción.***Revista EURE, 2001.**Francisco Sabatini, Gonzalo Cáceres, Jorge Cerda.***Metodología de evaluación de proyectos de vivienda social.***CEPAL, 1999.***Bloques de vivienda, una perspectiva contemporánea.***Editorial Gustavo Gili**Barcelona, 1992.***Neoliberalismo urbano en Chile.***CEP, 1991.**Antonio Daher.***SEMINARIOS Y TÍTULOS FAU:****Arquitectura y Política. De cómo incidimos en la gestión de políticas públicas.***Seminario de investigación Arquitectura Universidad de Chile, 2013.**Fernando Toro.***La inclusión social en la política habitacional de Michelle Bachelet.***Seminario de investigación Arquitectura Universidad de Chile, 2013.**María Florencia Parentelli.***Proyecto Colectivo Protectora.***Memoria de proyecto de título Arquitectura Universidad de Chile, 2012.**Daniel Meza Corvalán.***Proyecto de vivienda e integración social en base a niveles socioeconómicos.***Memoria proyecto de título Arquitectura Universidad de Chile, 2009.**Macarena López.***Identificación de las variables económicas que condicionan la localización de la vivienda social.***Seminario de investigación Arquitectura Universidad de Chile, 2008.**Alejandra Marambio.***Vivienda colectiva integrada.***Memoria proyecto de título Arquitectura Universidad de Chile, 2008.**Juan Pablo Urrutia.*

7.2/ Profesionales y documentos consultados

PROFESIONALES CONSULTADOS:

Camilo Arriagada, Sociólogo, Académico Depto. de Urbanismo, Universidad de Chile.

Miguel Lawner, Arquitecto, ex Director ejecutivo CORMU.

Ximena Bórquez, Arquitecta, Directora Territorio y Ciudad Consultores.

Cecilia Wolff, Arquitecta, Académica FAU, Encargada Estudio Zona Típica La Serena.

Leonardo Vera, Arquitecto, parte de Territorio y Ciudad Consultores.

Juan Pablo Urrutia, Arquitecto, Académico Depto. de Arquitectura, Universidad de Chile.

Rubén Sepúlveda, Arquitecto, Académico Depto. de Arquitectura, Universidad de Chile.

Hernán Elgueta, Arquitecto, Académico Depto. de Arquitectura, Universidad de Chile.

Jorge Larenas, Sociólogo, Académico INVI.

María Eugenia Pallarés, Arquitecta, Académica Depto. de Arquitectura, Universidad de Chile.

Lyzette Gyorgy, Arquitecta, Asesora urbana SECPLAN Comuna de La Serena.

Mario Torres, Arquitecto, Académico INVI.

Javier Ruiz-Tagle, Arquitecto, Académico Depto. de Urbanismo, Universidad de Chile.

Luis Goldsack, Arquitecto, Académico Depto. de Arquitectura, Universidad de Chile.

Jing Chang Lou, Arquitecto, Académico Depto. de Arquitectura, Universidad de Chile.

Ricardo Tapia, Arquitecto, Académico INVI.

Alejandra Cortés, Arquitecta, Académica Depto. de Arquitectura, Universidad de Chile.

DOCUMENTOS CONSULTADOS:

-Guía de diseño para espacios residenciales para adultos mayores. MINVU 2006.

-Evaluación de la experiencia de vivienda social especial para adultos mayores, lecciones y desafíos. MINVU 2006.

-Análisis de tendencias de localización. Caso: Sistema urbano La Serena-Coquimbo. MINVU 2007.

-Actualización Plan de Estrategia Regional de Desarrollo Coquimbo 2020. Gobierno Regional 2008.

-Memoria explicativa del Plan Regulador Comunal de La Serena. Sector cuenca urbana del Río Elqui. Habiterra 2008.

-Elaboración del Instructivo de Intervención Zona Típica o Pintoresca "Centro Histórico de La Serena". Gestión de Patrimonio Limitada 2010.

-Ciudades con calidad de vida: Diagnósticos estratégicos de Ciudades Chilenas Sistema Urbano La Serena-Coquimbo. MINVU 2011.

-Actualización diagnóstico Sistema de Transporte Urbano de la Conurbación Coquimbo-La Serena. MTT 2012.

-Plan de Desarrollo Comunal de La Serena 2013-2016.

-Política Nacional de Desarrollo Urbano 2013.

-CASEN 2013.

-Estudio planos seccionales históricos de la Serena. Territorio y Ciudad Consultores 2014.

-Ordenanza y Plan Regulador Comunal de La Serena en etapa de aprobación. Territorio y Ciudad Consultores 2014.

-Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

8 Agrade- cimientos

Primero que todo me gustaría agradecer a **Humberto Eliash**. Más allá de su reconocida experiencia y conocimientos específicos como diseñador (Que aportaron en gran medida al resultado), creo que lo verdaderamente fundamental fue su visión crítica y realista del desarrollo de la ciudad contemporánea, sus conocimientos sistémicos de los problemas y sin lugar a dudas, su actitud proactiva frente a los desafíos que nos propone hoy un edificio, un barrio y una ciudad, también agradecer a Sebastián Lambiassi, su corta pero destacada experiencia en proyectos de arquitectura nos proporciona una visión profesional y a la vez académica de lo que podemos generar.

Por otro lado, y no menos importante, me gustaría destacar en este capítulo a los académicos **Hernán Elgueta, Luis Goldsack, Mario Terán y Gastón Sánchez**, por haber marcado mi paso por el pregrado tanto dentro como fuera de la sala de clases.

No puedo dejar de nombrar a aquellos pares estudiante, recién titulados, familiares y amigos cuyo apoyo resultó esencial y decisivo para llegar a la meta de este proceso.

Ignacio Nuñez, Estudiante de Geografía FAU.
Gricel Labbé, Tesista de Geografía FAU.
Felipe López, Arquitecto, Universidad de Chile.
Fernanda Valenzuela, Estudiante de Arquitectura FAU.
Giannina Ianuzzi, Arquitecta, Universidad Mayor.
Alastair Oso Aguilera, Estudiante de Arquitectura FAU.
Bárbara Carreño Pozo, Arquitecta, Universidad de Chile.
Vicente García Espíldora, Estudiante de Arquitectura UDD.
Janet Toro, Artista.
Matías Améstica, Diseño gráfico.
Compañeros del taller

Finalmente a agradecerle a **Catalina Fernández**, por su incansable compañía, apoyo y cariño.

De verdad, a todos ustedes, gracias.

9 Anexos

Anexo 1: Metodología del CIMU para enfrentar proyectos

“Etapa decisional y de asignación de recursos: se obtiene la decisión política de dar inicio al programa o proyecto, se firman los acuerdos previos, se gestionan los fondos de financiamiento, se aprueban las ordenanzas que regirán la implementación del proyecto, se aprueban los decretos de asignación de personal responsable y la afectación de fondos, se adquieren o afectan las tierras y se institucionalizan los procedimientos necesarios para implementar el programa o proyecto en cuestión.

Etapa motivacional, de capacitación y transferencia: etapa transversal a todo el desarrollo del programa o proyecto, constituida a partir de la organización de una serie de talleres o instancias colectivas que permiten garantizar el involucramiento de los beneficiarios en la planificación, formulación y gestión del proyecto, elección y transferencia de tecnologías, capacitación en oficios, jornadas de socialización y evaluación de lo realizado.

Etapa de diseño, planificación y programación: ejecutada paralelamente con la etapa decisional y de asignación de recursos, aquí se da la elaboración definitiva del proyecto. En ella también se especifican los requisitos básicos a cumplir por los beneficiarios para poder insertarse en el programa o proyecto; se produce el ajuste de documentación técnica y se definen las alternativas constructivas y productivas. Esta etapa culmina con la elevación de la propuesta a las entidades locales competentes para su aprobación y posterior elevación o presentación del proyecto ante entidades financiadoras.

Etapa diagnóstica: ejecutada paralelamente con la etapa de diseño, planificación y programación, acá se da el estudio y el análisis de datos estadísticos de la problemática o situación particular a atender por el programa o proyecto, actualizando datos socio-demográficos, habitacionales y urbanos. En ella no solo se determinan los criterios de

selección y reemplazo de las familias beneficiarias, sino también los recursos humanos a afectar, las posibles empresas tercerizadoras de obra y las posibles fuentes de financiación.

Etapa de concreción y ejecución: se extiende desde la ejecución de trabajos previos hasta la inauguración oficial de las obras, entrega de las mismas y ocupación por parte de las familias. En ella se concretizan las obras planificadas según las modalidades productivas y contractivas especificadas en el programa o proyecto.

Etapa de evaluación y retroalimentación: es transversal al desarrollo de todo el programa o proyecto, a partir de instancias de seguimiento y monitoreo, y/o bajo modalidades ex post mediante entrevistas o encuestas.

Etapa de pos-ocupación o pos-proyecto: etapa de seguimiento posterior a la ocupación de las familias donde no solo se trabaja la inserción de las mismas a la nueva situación habitacional sino cuestiones como el uso, mantenimiento, derechos y obligaciones con respecto a esta nueva situación. En ella también se potencia la generación de nuevas iniciativas y proyectos complementarios al ejecutado.”

Anexo 2: Participación ciudadana y comunidad activa

La participación ciudadana en este modelo de gestión es no sólo fundamental, si no que propone nuevas formas de participación a lo establecido por la ley actual. Esta si bien establece claros procesos de involucramiento de la población en la generación de instrumentos de planificación, estos fundamentalmente no poseen un carácter continuo en el tiempo, dejando de lado el gobierno local y la consultora o inmobiliaria a la población una vez finalizado el proyecto. Bajo este modelo del CIMU la participación se plantea en 4 ámbitos esenciales, agregando elementos al proceso actual y que busca dar responsabilidad a población para con su espacio/barrio, apropiación, identidad y arraigo.

Actual:

Diagnóstico (talleres participativos) Exposición proyecto (proceso consultivo)

En el modelo actual de participación ciudadana se establecen actividades de diagnósticos y consultivas obligatorias, cayendo muchas veces en la generación de talleres al inicio de la etapa de diagnóstico y otros talleres cuando ya el proyecto está definido por la parte técnica, sin embargo, a nivel de codiseño y posterior a la concreción del proyecto, al igual que en políticas públicas, los proyectos no poseen un seguimiento, es decir la evaluación de proyecto post entrega es nula, algo que ha derivado por ejemplo en la generación de programas como "Quiero mi barrio", políticas parche que solucionan esta problemática basal.

Propuesta:

Diagnóstico Diseño Evaluación Administración mixta

Las etapas propuestas están divididas en Diagnóstico/propuesta y Administración mixta. A continuación se detalla la etapa de Diagnóstico/propuesta.

Etapa 1 INFORMATIVA:

- Invitación dirigida a participar de la primera sesión informativa de la intención de generar un proyecto de conjunto habitacional en el barrio. Esta invitación es enviada a todos los propietarios de los terrenos a intervenir.
- Taller informativo con el encargado del proyecto (Arquitecto de la Municipalidad), alcalde, concejales, propietarios del sector y dirigentes de las juntas de vecinos involucradas.
- Invitación abierta a participar de la primera sesión informativa de la intención de generar un proyecto de conjunto habitacional integrado.
- Taller informativo abierto con el encargado del proyecto (Arquitecto de la Municipalidad), alcalde, concejales, propietarios del sector y

dirigentes de las juntas de vecinos involucradas. Esta vez invitando abiertamente a toda la población del cuadrante, además de privados, Cámara Chilena de la Construcción, Universidades,

Etapa 2 CAPACITACIÓN:

- Charla: exposición en detalle del proyecto en su etapa inicial (partido general), con técnicos y arquitectos, se convoca a los actores que se mostraron dispuestos a trabajar del proceso con responsabilidad y de manera permanente. Entender que hay un marco mínimo y máximo real del cual el proyecto no puede variar (debido a limitantes tanto artificiales como naturales)
- Capacitación urbana: Entendimiento de las diversas escalas del hábitat residencial, territorio, ciudad, comuna, barrio, sus estructuras y referentes a estudiar.
- Capacitación arquitectónica: Instrucción de los aspectos básicos del diseño y su incidencia arquitectónica y urbana en los vecinos.

Etapa 3 CODISEÑO PARTICIPATIVO:

- Levantamiento de demandas y diagnóstico: Etapa en la cual los vecinos pertenecientes al proceso (desde ahora comisión) y los dirigentes vecinales se encargarán de levantar y establecer los puntos básicos de interés para la comunidad.
- Diseño Urbano: Elaboración de propuesta de anteproyecto considerando las variables y exigencias urbanas levantadas con apoyo de los técnicos y arquitectos del proyecto.
- Diseño Arquitectónico: Elaboración de propuesta de anteproyecto considerando las variables y exigencias arquitectónicas levantadas con apoyo de los técnicos y arquitectos del proyecto.

Etapa 4 PROYECTO DEFINITIVO:

- Proyecto definitivo: Equipo técnico deberá generar el proyecto defini-

tivo considerando los insumos recabados de la etapa de CODISEÑO.

- Presentación a la comisión: Comisión aprobará o rechazará el diseño definitivo pudiendo hacer observaciones por última vez a proyecto para volver a realizar la etapa de proyecto definitivo.

Etapa 5 DIFUSIÓN:

- Difusión masiva: Una vez aprobado el proyecto definitivo generado por la comisión se realizará una etapa de difusión masiva, esta tendrá como fin mostrar el proyecto a todos los vecinos que según el estudio urbano impactará el proyecto. La difusión estará a cargo de todos los actores participantes, especialmente de los vecinos que conformaron la comisión.

Etapa 6 CONSULTA:

- Consulta ciudadana: Una vez difundida efectivamente la información, se procederá a consultar a toda la población a la cual impacta el proyecto.

Habiendo determinado el proyecto, se generarán instancias de participación con la totalidad de la comunidad que vaya a habitar en el condominio, que vayan en la línea de generar un conjunto social y económicamente sostenible. En este sentido se rescata la experiencia del Programa Favela.-Río de Janeiro, que en sus proyectos incluía talleres y capacitaciones en diversas áreas tales como mantención, administración y cuidado del espacio público a través de la renta, etc. Continuando la retroalimentación entre la población del conjunto y el gobierno local.

Etapa 7 CAPACITACIÓN:

- Capacitación en la administración y mantención de los espacios privados:

El CIMU que estará a cargo de administrar el conjunto deberá definir los usos que se le dará a los espacios privados en los primeros pisos

destinados a la renta y hacer sustentable económicamente el proyecto, distribuyendo los fondos hacia las diversas necesidades.

Etapa 8 PROCESO COMUNIDAD ACTIVA:

- Definición de espacios públicos intermedios:

A través de talleres, la comunidad definirá qué uso le dará a los espacios intermedios que fueron generados en los diversos pisos. Acá se propone generar espacios de discusión tanto generales, por piso y por generaciones (Niños, jóvenes, adultos y adultos mayores), para abarcar las necesidades no sólo de los adultos, si no considerar la inclusión de todos los actores. Algunos usos aconsejados son: Salas de estudio, juegos infantiles, junta de vecinos, sala de reuniones, etc.

- Generación y regulación de oportunidades laborales dentro del conjunto para la comunidad:

A fin de optimizar las múltiples capacidades de la comunidad, se priorizará la contratación de los servicios de los propios residentes para la administración, mantención y arriendo de espacios privados para usos comerciales, educacionales, etc.

“La participación ciudadana debe estar materializada en proyectos tales como capacitaciones, educación ambiental y la mantención y cuidado del espacio urbano a través de la generación de renta. De la experiencia exitosa del Programa Favela-Barrio en Río de Janeiro se concluye que para la mantención de muchas de las obras de mejoramiento el municipio y la organización local deben trabajar de la mano. La comunidad debe velar por que los espacios sean apropiados, y el municipio debe ser capaz de proveer una estructura financiera para la mantención de las obras, o bien supervisar y regular la tercerización de la administración del equipamiento comunitario, buscando un mínimo de oportunidades laborales que generen renta a la comunidad local tanto en la ejecución como en la mantención de las obras.”

CDVDIY

