

CENTRO DE ENCUENTRO
CEN
ESTACIÓN CENTRAL

*Proyecto para el encuentro e integración
social en la comuna de Estación Central*

Profesor Guía: Sebastián Bravo
Por: Catalina Sacaán

Antecedentes de Proyecto Titulo 2023

*Antecedentes de la Memoria de Proyecto de Título presentada a la
Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile para
optar a Título Profesional de Arquitecta.*



UNIVERSIDAD DE CHILE
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Av. Portugal #84, Santiago de Chile
Julio 2023

Agradecimientos

Quisiera agradecer a mi familia, especialmente a mi mamá y a mi abuela, a mis amigos que me dio la Universidad, a mis amigas del colegio (y de vida) que siempre estuvieron presentes y dándome ánimos en el proceso.

También quisiera agradecer a mi profesor guía por acompañarme en el camino y guiarme de la mejor forma posible, y a todos los profesores que tuvieron la disposición de escuchar mi proyecto y tratar de guiarme en el camino.

ÍNDICE

Tabla de Contenidos

Capítulos

01

INTRODUCCIÓN

1.1 Resumen	<i>Pág. 07</i>
1.2 Motivaciones	<i>Pág. 09</i>
1.3 El problema	<i>Pág. 10</i>
1.4 Pregunta y Objetivos	<i>Pág. 10</i>

02

MARCO TEÓRICO

2.1 Densificación como proceso	<i>Pág. 13</i>
2.2 Los inicios de la verticalización en Chile	<i>Pág. 14</i>
2.3 La verticalización en la Ciudad Contemporánea	<i>Pág. 16</i>
2.4 Estigmatización y la identidad deteriorada	<i>Pág. 18</i>
2.5 La densificación vista desde la oportunidad	<i>Pág. 19</i>
2.6 Espacios de encuentro y esparcimiento enfrenta- dos a la densidad	<i>Pág. 20</i>

03

LOCALIZACIÓN

3.1 Proceso de selección de la localización	<i>Pág. 24</i>
3.2 Historia de Estación Central	<i>Pág. 26</i>
3.3 El caso de Estación Central: los vacíos nor- mativos en sus instrumentos de planificación	<i>Pág. 29</i>

04

PROPUESTA

4.1 Caracterización de la comuna	<i>Pág. 34</i>
4.2 Localización terreno: Criterios de localización	<i>Pág. 38</i>
4.3 Análisis del Lugar	<i>Pág. 41</i>
4.4 Proyecto	<i>Pág. 42</i>
4.5 Objetivos y Estrategias de diseño	<i>Pág. 43</i>
4.6 Propuesta programática	<i>Pág. 45</i>
4.5 Planimetría	<i>Pág. 46</i>

05

CIERRE

5.1 Conclusión	<i>Pág. 50</i>
----------------	----------------

06

REFERENCIAS

6.1 Bibliografía	<i>Pág. 52</i>
------------------	----------------

CAPÍTULO 01

Introducción

Resumen

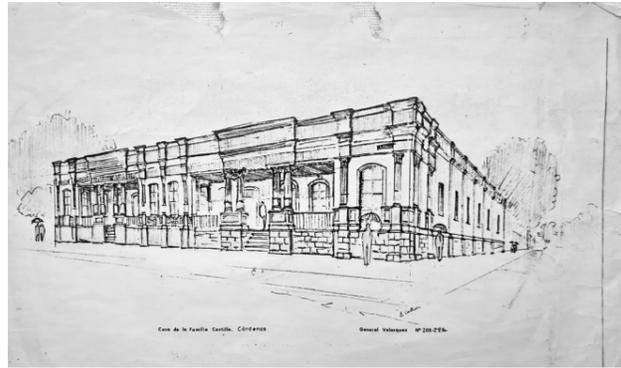
La densificación acelerada en la ciudad de Santiago ha sido evidente en los últimos años, especialmente en sectores centrales y pericentrales de la ciudad en donde se han desarrollado nuevos proyectos de gran altura y densidad. Se estima que en la última década un 75% total de las viviendas construidas en Santiago, estuvieron destinadas a la construcción de departamentos, concentrándose mayoritariamente dentro del anillo de Américo Vespucio. El interés en estas comunas se encuentra en su localización estratégica, el atractivo por diferentes actividades comerciales y, en algunos casos, a la falta de regularización de las edificaciones debido a vacíos en los instrumentos normativos de los municipios, lo que ha provocado una serie de problemáticas para los habitantes y vecinos de estas mega edificaciones.

Entre las comunas a las que se hace referencia en la ciudad de Santiago, están Independencia, Santiago, Quinta Normal y Estación Central, siendo esta última una de las más evidentes y controversiales. En esta Comuna ha existido un alza en la demanda habitacional durante los últimos años, y parte de esto se debe en gran medida a la falta de instrumentos propios de planificación territorial, específicamente, a la falta de un Plan Regulador propio y actualizado.

En función de lo anterior, se observa que los recientes procesos de verticalización que han estado ocurriendo en dicha comuna, han modificado la configuración urbana y social de los barrios. Esto, en gran medida se debe a que los diseños de los nuevos edificios están enfocados en la máxima rentabilidad del espacio por sobre la habitabilidad de las personas que viven dentro como fuera de estas edificaciones. Esto ha provocado que en la comuna de Estación Central exista una desarticulación de la comunidad y, a su vez, un olvido del complemento de la vivienda: los espacios públicos, los espacios de interacción y finalmente de los espacios para generar comunidad e identidad.

A partir de esto, el proyecto propone generar espacios de recreación y encuentro, que fomente la organización, el sentido de pertenencia, y fortalezca el tejido social de la comunidad que habita el espacio. Para lograrlo, dentro del proyecto se proponen actividades relacionadas a las áreas deportivas y culturales con el fin de fomentar la cohesión social de los distintos habitantes del entorno, y reducir las desigualdades físico-espaciales y psico-sociales.

*Fotos Albúm Familiar,
(2023)*



Fuente: Gajardo, V., 28 Mayo 2023

Motivaciones

La investigación comenzó a partir del interés por querer comprender las diferentes realidades que convergen en una comuna tan densificada, de gran diversidad cultural y en constante movimiento como ocurre en Estación Central. Pero a lo largo del desarrollo de esta, descubrí que parte de los orígenes de mi familia materna, vivieron al menos tres décadas en la comuna. Esto me llevo a tener varias y largas conversaciones con mi abuela, en donde me conto cada historia que vivió en las calles del barrio Pila de Ganso, junto a sus amigas que mantiene hasta el día de hoy.

El Problema

La ciudad de Santiago es la más poblada de Chile, con cerca de 7 millones de habitantes según los datos entregados por el Censo de 2017 (BCN - Biblioteca Congreso Nacional). En los últimos años ha experimentado una fuerte densificación y verticalización que ha modificado la manera de pensar y configurar los espacios. Según las estadísticas entregadas en el Censo del 2017, la población de Santiago entre 1990 y 2017 creció en un 40.1%. Este crecimiento acelerado de la ciudad ha conllevado una producción precarizada tanto del espacio público como privado, representando un problema que afecta directamente la habitabilidad y por ende la calidad de vida de sus habitantes.

Estas situaciones se ven acentuadas en aquellos lugares centrales y periféricos de la ciudad, debido a diversos factores entre los que destaca el precio del suelo más económico y rentable para las constructoras, cercanía a los ejes comerciales y servicios básicos, y finalmente, la buena conectividad con la que cuentan estas comunas. A esto se suma, que la creciente verticalización de estos sectores y el hacinamiento provocado, han evidenciado una alta escasez de espacios públicos en estas comunas. A partir de esto, se pone en observación y como caso de estudio para esta investigación de Título, la relevancia de los espacios públicos en la Comuna de Estación Central, así como la recuperación del tejido social que se ha visto afectado con la densificación acelerada de la ciudad. De esta forma, se espera mejorar las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los habitantes de este tipo de comunas.

Pregunta

Nace la pregunta que comienza a establecer los lineamientos que tomará la investigación. ¿Cómo el espacio público puede solventar la precariedad de los espacios en las viviendas y de esta forma garantizar una buena calidad de vida para sus habitantes?

Objetivo principal

Mediante esta investigación, se busca fortalecer el tejido social y las relaciones comunitarias a través de un espacio público de carácter cultural y deportivo emplazado en la Comuna de Estación Central en la ciudad de Santiago. Que el espacio sea capaz de integrar en su diseño y lógica, las diferentes realidades y necesidades de los habitantes (aspectos socioespaciales, culturales, etnográficos, entre otros), buscando una intervención a “micro” escala que genere un gran impacto en la vida de los residentes de torres de alta densificación y los vecinos de estas edificaciones.

Objetivos secundarios

- Identificar los diferentes modelos que se aplican en la actualidad en grandes ciudades altamente densificadas.
- Determinar qué tipo de actividades o programas pueden fomentar la integración socio espacial de los habitantes
- Generar una propuesta espacial y conceptual que resuelva los diferentes requerimientos y carencias de los habitantes del territorio.

Fotografías Estacion Central (2023)



Fuente: Extraído de Plataforma de Arquitectura.

CAPÍTULO 02

Marco Teórico

Densificación como proceso

El siguiente documento abordará temas relacionados a la densidad residencial y la verticalización, y cómo estos procesos han cambiado la configuración espacial de la ciudad en desmedro de la calidad de vida de sus habitantes.

La densidad, corresponde a una medida objetiva y cuantitativa, que calcula la cantidad de habitantes por m² de una superficie (Magdalena Vicuña, Catalina Torres de Cortillas, 2020). A fines del siglo XIX, las grandes ciudades comenzaron a tener explosivos crecimientos poblacionales cercano a los barrios industriales que conllevaron a problemas relacionados a la higiene y al hacinamiento. Es aquí cuando la densidad surge como una normativa de planificación urbana para evitar y regular los problemas relacionados a esto. (Vicuña del Río, 2013)

Durante la primera mitad del último siglo, la tendencia de densidad en las ciudades sufrió cambios importantes. El crecimiento de la ciudad dejó de priorizar las tradicionales áreas centrales, y comenzó a expandir su crecimiento hacia las periferias (Miralles-Guasch, Sarda, & Castela, 2012). E

sta migración provocó una disminución en la densidad del centro de las ciudades, reflejando un abandono y despoblamiento de los centros, por lo que se comenzaron a incorporar políticas públicas enfocadas en

la densificación del centro, reafirmando la argumentación de la “Ciudad compacta” (Vicuña del Río, 2013). En casos como la ciudad de Santiago esto puede reflejarse en las políticas aplicadas en el año 1990 con el Plan de Repoblamiento en la comuna de Santiago (Vidal, Agosto 2017).

Estos procesos por los que pasaron las ciudades dan cuenta de que estas se configuran bajo los requerimientos que van surgiendo en torno a las necesidades de las personas y las intenciones que se reflejan en las normas urbanas.

Pero, la densidad en sectores que cuentan con buena accesibilidad generalmente ubicados en el centro de la ciudad sumado a la atractiva oferta del valor del suelo para los habitantes ha inducido una clara tendencia a la verticalización del centro de Santiago, lo cual ha provocado entre otros problemas, la precarización de los espacios, la estigmatización y segregación, y la desarticulación de las comunidades.

Según un estudio realizado por el instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, se estima que en la última década un 75% total de las viviendas construidas en Santiago, estuvieron destinadas a la construcción de departamentos. Esto habla de una densificación acelerada y en constante crecimiento, que de acuerdo a especialistas, llevarían a Santiago en los próximos 10 años a un aumento de hasta cuatro veces más departamentos que casas. (Magdalena Vicuña, Catalina Torres de Cortillas, 2020)

La verticalización de Santiago en sus ini-

cios significo una manera de enfrentar el déficit habitacional además de permitir un acceso generalizado al centro y a los diferentes equipamientos cercanos a este. (Rojas, 2020). Presentándose diseños enfocados en las personas, en su habitabilidad y calidad de vida, como el proyecto de las Torres San Borja o la Villa Portales.

Pero con el pasar de los años, la verticalización se ha transformado en un bien de uso e intercambiable más que en un lugar para sus habitantes. Tal como se menciona en el artículo de Arquitectura y Densidad "el espacio en que se logra configurar la cooperación entre ellos no tiene a la obra o a las condiciones de residenciales como objetos de enlace, sino al valor de la propiedad construida y su ubicación" (Vidal & Muñoz, 2019). Actualmente esta tipología en la ciudad de Santiago ha priorizado la máxima rentabilidad por sobre la calidad de los espacios, dejando como principal protagonista a la mercantilización del suelo y poniendo en segundo plano la planificación y el diseño de la arquitectura.

A partir de esto se concluye que los procesos de verticalización y densificación ocurridos en el centro de Santiago en los últimos años han originado problemas que se hacen pertinentes para el estudio de esta memoria de título.

“se estima que en la última década un 75% total de las viviendas construidas en Santiago, estuvieron destinadas a la construcción de departamentos”
(Magdalena Vicuña, Catalina Torres de Cortillas,

Los inicios de la verticalización en Chile

Harvey y Lefebvre entre las décadas de 1960 y 1990 comenzaron a reconocer la inversión en el sector inmobiliario como una herramienta de las constructoras de afrontar los tiempos de crisis (Delgado, 2021). Las primeras ciudades en comenzar a albergar estos edificios de gran altura se encuentran en Norteamérica, y tras los primeros años de su implementación, ya se podían ver diversos debates en torno a estas torres. Los principales factores estuvieron asociados a su forma y concepto, pero especialmente a los problemas que traían la implementación de estas torres en la Ciudad (Vidal & Muñoz, 2019).

Sullivan con su planteamiento de la “función sigue a la forma” da cuenta de que las ciudades se transforman en torno a los requerimientos de sus habitantes. De esta manera se da a entender que las nuevas estrategias urbanas, nacen a partir de las necesidades funcionales y de los diferentes requerimientos que va necesitando de manera natural la Ciudad. Pero, a pesar de ser una necesidad dentro de las ciudades, esta tipología arquitectónica no está exenta de controversias. Dentro de los primeros efectos negativos se encuentran los asociados a las condiciones de higiene y a las dinámicas sociales en torno a estas torres, a las sombras y humedad que forman sus grandes alturas y a los cambios de flujos que generan las aglomeraciones de perso-

nas concentradas en pequeños espacios. Este nuevo sistema llega a Chile en 1906 con el terremoto de Valparaíso, el cual dio cuenta de la baja resistencia que presentaban las materialidades usadas en la construcción de las ciudades chilenas (Gil, 2017).

La ciudad quedó devastada y comenzó un proceso de reconstrucción que promovió la llegada de ingenieros norteamericanos y europeos que traerían consigo el hormigón en remplazo del adobe y la madera, materialidades que hasta la fecha predominaban en las ciudades de Chile. Pronto, las principales ciudades comenzaron a construir con esta nueva materialidad, y ya en 1920 empezaron a aparecer en la ciudad de Santiago los primeros edificios en hormigón.

Así, Santiago comenzó a construir edificios en altura, y los primeros problemas entre las edificaciones preexistentes y estas nuevas empezaron a surgir. Las alturas de los nuevos edificios altamente densificados en contraposición con los edificios existentes de no más de 4 pisos, comenzaron a generar efectos negativos en la configuración de la ciudad. Esto provocó que se crearan y modificaran las normativas para edificios dentro de la ciudad de Santiago, creando el plan Regulador Intercomunal de Santiago (PRIS 1960). (Vidal & Muñoz, 2019)

Pero no fue hasta algunos años más tarde, por el año 1990, en que la verticalización como tal se instala a través del Plan de Repoblamiento de Santiago. Este buscó “la puesta en marcha de un Plan de Repoblamiento orientado a la captura de

demandas residenciales heterogéneas en áreas deterioradas, pero con interesantes atributos de localización” (Gatica, 2011). Además de renovar los sectores deteriorados, la ejecución de este Plan permitió la llegada de torres altamente densificadas de más de 20 pisos de altura. Si bien esto efectivamente renovó y repobló estos sectores, generó tal impacto y rentabilidad, que posteriormente el modelo fue imitado en las comunas colindantes, comunas que actualmente conforman el sector pericentral de Santiago.

A partir de la instauración del Plan de Repoblamiento, la ciudad en su zona central y alrededores no ha dejado de crecer, como afirman De Mattos, Fuentes y Link en su trabajo en la revista INVI “al mismo tiempo que se ha producido un retorno al centro, se ha mantenido un crecimiento territorial disperso en constante expansión” (p. 215). (Mattos, Fuentes, & Link, 2014)

La verticalización en la Ciudad Contemporánea

“el sentido original de la verticalización, orientado a optimizar el uso de suelo con atributos urbanos favorables, de manera de dar acceso a la mayor cantidad de población, más que un mecanismo de reproducción de capital o de generación de ganancias” (Rojas, 2020)

La densificación de la ciudad moderna se impone como un proceso de reurbanización y revitalización de los espacios de la ciudad ya construida. La discusión sobre las ciudades actuales en América Latina que llevan procesos de sobre densificación o la hiperdensificación, va más asociada al ámbito negativo y al factor económico con el cual se han diseñado los espacios.

Dentro de la verticalización es posible apreciar dos grandes tendencias. Por un lado, existe una tipología que está asociada al diseño de departamentos relacionados al

sector privado y al lujo, y, por otro lado, están los departamentos construidos para al sector de la inversión y al arrendamiento de estos. (Vicuña del Río, 2013)

“Del total de permisos de edificación aprobados para construir viviendas entre el año 2002 y 2012, el 54% tuvo como destino la construcción de departamentos, localizados en su mayor parte (70%) dentro del eje de Américo Vespucio” (Innocenti, Mora, & Fulgueiras, 2014)

Si nos enfocamos en la segunda tipología, se entiende que el espacio urbano además de estar entrelazado con los requerimientos de los habitantes y su déficit habitacional también está arraigado a una forma neoliberal de ver y construir el espacio. Según señala Jaume Franquesa en su libro “Urbanismo neoliberal, negocio inmobiliario y vida vecinal” el espacio se considera una “mercancía crucial” para el mercado, ya que además de generar procesos de producción, también se considera como un producto, lo cual lo convierte en un bien con valor de cambio (Franquesa, 2013). Al diseñar el espacio de esta forma, se llega a la idea de la mercantilización del suelo, lo cual hace referencia a que los espacios

tienen mayor valor de inversión por sobre el valor de la vivienda u hogar.

A nivel de tejido urbano en la Ciudad esto ha significado grandes avances, pero también grandes problemas. Por el lado positivo, se puede rescatar que efectivamente la verticalización genera una masificación y diversificación de acceso a la vivienda, repoblamiento y revitalización de los espacios. Como menciona Jacobs en su libro Muerte y Vida de las Grandes ciudades: Las ciudades necesitan una muy densa y muy intrincada diversidad de usos que se apoyen mutua y constantemente tanto económica como socialmente pág. 40 (Jacobs, 1961).

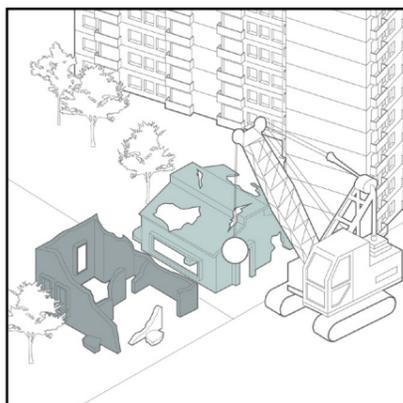
Pero en cuanto a lo negativo, se encuentran grandes problemas en torno a la destrucción del patrimonio arquitectónico, al incremento de densidad de los suelos, al colapso de las vías y ejes principales lo que aporta también a la proliferación de espacios residuales y genera cambios en torno a las interacciones sociales que puedan tener las comunidades (Rojas, 2020). En consecuencia, esto degrada la habitabilidad del espacio por la alta presión que ejercen las edificaciones de gran altura sobre el espa-

cio abierto. (Vicuña del Río)

La densificación y la verticalización desregulada como se ha expuesto anteriormente, genera problemas en el entorno en el que se emplaza, pero también contribuye en gran medida a la estigmatización de estos sectores. El tejido social es uno de los más afectados cuando hablamos de la verticalización de la ciudad puesto que “la inversión selectiva conduce a reforzar la segregación socioespacial y la fragmentación urbana” (Delgadillo, 2021) tal como es el caso de Estación Central.

En esta comuna se ha “democratizado” el término con el que se hace referencia a su sector más controversial, el cual se conoce popularmente como: los “guetos verticales”. Esta forma despectiva para referirse al sector genera una suerte de estigma hacia sus habitantes y su entorno, además de ser errada en su terminología.

EFFECTOS DE LA VERTICALIZACIÓN



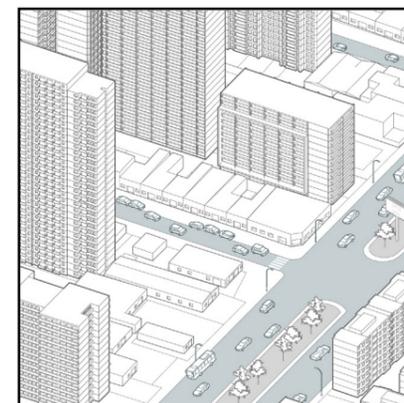
Perdida de la tradición y patrimonio del arquitectónico.



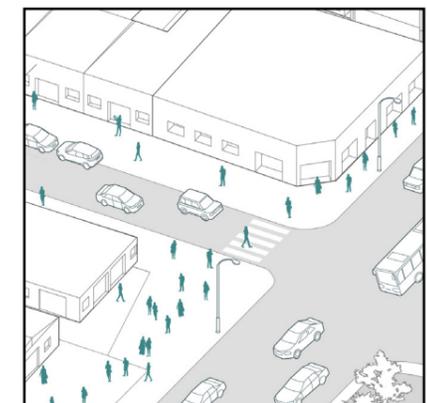
Cambios de escala generan un quiebre en la trama urbana.



Sitios eriazos entre edificios y el cambio de escala propensan la sensación de inseguridad.



Colapso de las vías y contaminación acústica.



Las calles se vuelven espacios de paso e inseguridad, reduciendo la interacción entre los habitantes.

Fuente: Elaboración Propia.

Estigmatización territorial y la “identidad deteriorada”

“Se les conoce internamente y desde afuera como las “zonas de no derecho”, “los sectores en problemas”, los barrios “prohibidos” o “salvajes” de la ciudad, como territorios de privación y abandono a los que se debe /.../ evitar pues constituyen focos de violencia”
(Wacquant)

Es común ver cómo zonas altamente densificadas son objeto de críticas y prejuicios. Esta situación se da de manera transversal en todas las grandes ciudades, y siempre está asociado a cierto grupo socioeconómico. Según Wacquant la palabra “estigma” hace referencia a la “diferenciación basada en el desprestigio” que nace bajo la mirada de terceros. Entendiendo esto, la “estigmatización territorial” entonces, se asocia principalmente a la pobreza, a las etnias entendiendo que dentro de estas se encuentran las minorías del país y los inmigrantes extranjeros, y la delincuencia (Wacquant, Slater, & Pereira, 2014)

Las personas que viven en estos barrios marginados y estigmatizados, como mencionan en el artículo Wacquant, Salter y Pereira, generalmente son percibidos desde una “perspectiva oscura”: Esto se explica bajo cinco principales aspectos:

1. La existencia de “la mancha de la pobreza” asociada a las diferentes etnias, la delincuencia callejera y a las tipologías arquitectónicas de estos barrios.
2. La democratización del término “estigma social” esta atribuido a ciertos barrios donde el consenso social llega a reconocerlos como espacios de decadencia y no deseados.
3. La utilización del término “gueto” o “guetización” como término para denominar espacios de desintegración social.
4. Las diferencias culturales en estos sectores que difieren de la tendencia a nivel nacional son vistas de manera negativa, y esto genera un rechazo colectivo que al momento de haber cualquier situación anormal o de violencia, es discriminada.
5. Los barrios estigmatizados generan sensaciones negativas impulsadas por el rechazo a estos sectores. (Wacquant, Slater, & Pereira, Estigmatización territorial en acción, 2014)

“la homogeneidad social de las áreas o distritos de gran escala aísla a sus residentes del contacto con personas de otros grupos sociales en los espacios públicos en condición de igualdad ciudadana”
(Sabatini, Mora, & Polanco, 2013)

En este sentido se hace importante precisar que el problema de la estigmatización territorial va directamente ligada a la desigualdad espacial y a la segregación residencial de sectores medios bajos y que generalmente corresponden a poblaciones desplazadas por las reorganizaciones estatales. Según Elorza “El barrio estigmatizado degrada simbólicamente a quienes lo habitan, los cuales hacen lo mismo con él” (Elorza, 2018), generando en el barrio no solo una marginalización espacial, sino que también una marginalización hacia los habitantes.

Esta conceptualización constituye una forma de violencia simbólica ejercida sobre los habitantes de estos sectores, teniendo impacto sobre la calidad y nivel de los servicios prestados en estos territorios, impacto sobre la “producción simbólica”, sobre la idea del barrio (especialistas, académicos y periodistas) y finalmente, sobre las entidades públicas quienes determinan y distribuyen la marginalidad. (Wacquant, Slater, & Pereira, Estigmatización territorial en acción, 2014). Adicional a esto, tenemos la degradación territorial, generando una “identidad deteriorada” dentro de los barrios.

Además, la estigmatización induce a los habitantes de los territorios a no construir vínculos y no asociarse con los vecinos, generando una desintegración del tejido social y de los lazos que pudieran haberse formado (Wacquant L., Desolación urbana y denigración simbólica en el hipergueto, 2010). Como menciona Goffman en su libro Estigma, “es muy común en esos casos que el conjunto de todos los miem-

bros no constituya un único grupo en el sentido estricto, ya que no poseen ninguna capacidad para la acción colectiva ni una pauta estable y totalizadora de interacción mutua”.

En síntesis, la estigmatización territorial y la identidad deteriorada, sumado a la hiperdensificación de la ciudad ha provocado una desarticulación, pérdida de la identidad y del sentido de pertenencia dentro de los barrios centrales y pericentrales de la ciudad, generando individuos y disolviendo comunidades.

La densidad vista desde la oportunidad: Integración Social

“/.../ a nivel de las culturas destaca las relaciones rizomáticas por una especie de configuración de mosaico donde todas las culturas encajan entre sí, creando zonas intersticiales de mezcla e hibridez”
(Shayegan, La luz viene de Occidente, 2008)

Como se ha expuesto hasta este punto, la verticalización y la densificación de la ciudad conlleva procesos negativos cuando se desarrolla de manera desregulada. Pero, se hace necesario aclarar, que la densificación en sí es necesaria para las ciudades actuales, y de ser bien aplicada y planificada puede ser un gran aporte para el desarrollo de la ciudad.

La densificación ha sido fomentada bajo el modelo de la ciudad compacta, modelo que entre otras cosas promueve la eficiencia energética y de distribución espacial, la vivienda asequible con buena localización y acceso a servicios, la movilidad activa y la vitalidad urbana (Vicuña del Río).

En base a esto, se concluye que la densidad genera oportunidades para la llegada de nuevos residentes a sectores reurbanizados y densificados. Ante esto, los vecinos “históricos” que han vivido en la Comuna comienzan a convivir con los nuevos residentes que van llegando, que general corresponden a situaciones de personas jóvenes emergentes, de la clase media y los migrantes. Esto ha provocado que dentro de los barrios comience a configurarse un nuevo tejido urbano, y a su vez, un nuevo perfil del tejido social, provocando que las comunas que comienzan a densificarse de forma vertical empiezan a reunir una gran diversidad de perfiles de residentes dentro de los barrios, los cuales comienzan a tener nuevas dinámicas de sociabilización y apropiación de los mismos. (Arturo Orellana; Magdalena Vicuña; Felipe Link; Adonay Perrozzi; Catalina Marshall; Ricardo Truffello; Andres Señoret, 2020)

“Cuanto más exitosamente una ciudad mezcle la diversidad cotidiana de usos y usuarios en sus calles cotidianas, más exitosamente, de manera informal (y económica) su gente animará y apoyará parques bien ubicados que pueden devolver la gracia y el deleite a sus vecindarios en lugar de vacuidad.” (Jacobs, 1961)

Siguiendo la idea de la cita anterior, se reafirma que la densificación bien aplicada representa una oportunidad en las ciudades ya que genera diversidad, siendo esta el principal motor de la actividad, la recreación y la vida de barrio. Dentro de esta diversidad cultural y social se puede encontrar riquezas inmateriales entre los mismos habitantes, tanto en las mismas interacciones sociales como en la historia de la Comuna y la arquitectura.

La ubicación de un proyecto en un sector o peri centrales de la ciudad, específicamente en sectores verticalizados y altamente densificados de la ciudad, aprovechando esta condición de diversidad sociocultural, podrían representar una oportunidad para generar un cambio de imagen ante el estigma que reciben este tipo de barrios, además de contribuir a la sensación de seguridad, el fortalecimiento del sentido de pertenencia y la rearticulación del tejido social dentro de estos barrios, y por consiguiente, mejorar la habitabilidad de los barrios.

Espacios de encuentro y esparcimiento enfrentados a la densidad

“la vinculación entre la sociedad urbana y el espacio que habita confluye hacia la idea de “apropiación” y “pertenencia” al espacio como “fuente de seguridad y satisfacción derivadas del apego al lugar”

(García-Doménech, 2016)

Para alcanzar una buena habitabilidad

y asegurar los estándares de vida de los habitantes, además de considerar la construcción de viviendas de calidad, también deben existir espacios que acompañen y complementen el hogar. Los espacios de esparcimiento, de sociabilización y de encuentro se hacen necesarios para llevar una buena habitabilidad y calidad de vida.

Pero actualmente, en el marco de la verticalización de las comunas centrales de la ciudad de Santiago, y ante el aumento de la densidad poblacional, inevitablemente existe un alza en la demanda por los espacios públicos y áreas verdes (Señoret & Link, 2019). Se ha visto retratado en los centros de las ciudades que lo que prima corresponde a la construcción de edificios del sector privado por sobre los espacios públicos, sin mencionar que los espacios públicos en las zonas centrales de la ciudad quedan destinadas casi exclusivamente a circulaciones peatonales y vías vehiculares (Vicuña del Río, 2013). En suma, estos sectores de la ciudad, debido a su configuración espacial pueden fomentar e incrementar la sensación de inseguridad de los peatones debido a que estas altas edificaciones generan muros ciegos (Rojas, 2020). La proximidad además entre una y otra, genera una sensación de encierro y ahogo del espacio.

Entendiendo esto, se concluye que, si bien existen espacios públicos dentro de los sectores altamente densificados, los espacios que existen son insuficientes para generar la interacción de la comunidad y el correcto desarrollo de la calidad de vida de los residentes.

Los espacios libres son entendidos como espacios que liberan superficies a modo de mitigación o retribución para los mismos habitantes que están enfrentados a torres altamente densificadas. Esta visión fue propuesta en el modernismo, principalmente con los principios del Urbanismo en la Carta de Atenas escrita por Le Corbusier y Sert. Como mencionan en el artículo 29 de este documento: Las construcciones altas, situadas a gran distancia unas de otras, deben liberar el suelo en favor de grandes superficies verdes (Corbusier & Sert, 1942).

Esta postura fue propuesta con el fin de permitir entre otras cosas la ventilación, asoleamiento y saneamiento adecuado del espacio, y también con el fin de liberar el espacio para el ocio y recreación de las personas. Bajo esta misma mirada, los autores entienden los espacios libres como espacios que tienen relación y efecto directo sobre la vivienda, y se generan como una extensión de ella, siendo en estos espacios donde las personas pasaran sus momentos de descanso, ocio y recreación luego de las jornadas laborales o escolares.

En suma, la reconocida divulgadora Jane Jacobs plantea que el uso de los espacios vacíos, o libres si volvemos a la visión anterior, y el uso de calles son una forma de generar un equilibrio y compensación de las grandes construcciones verticalizadas. “Los expertos en esparcimiento y recreo de los niños de las ciudades han observado desde siempre, normalmente con despreocupación la fascinación que la vida de las calles ejerce sobre los pequeños”

(Jacobs, 1961). Al mezclarse los espacios altamente densificados con diferentes espacios “vacíos” comienzan a generarse espacios de interés que generan interacciones sociales entre los habitantes, y, en consecuencia, la revitalización de los barrios.

Para que estos espacios funcionen y perduren en el tiempo, según Jacobs, estos deben mantenerse constantemente activos y el barrio debe cumplir un rol protagónico en estos espacios. Debe existir en los alrededores una diversidad programática, y además “haber una concentración suficientemente densa de personas” que permita que el lugar se encuentre en constante movimiento y uso (Jacobs, 1961).

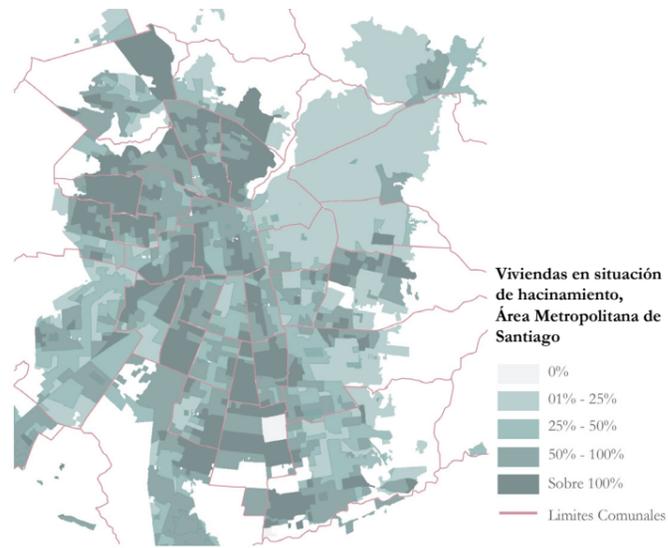
En síntesis, tanto Le Corbusier y Sert como Jacobs convienen en la importancia y rol que tienen los espacios libres o “vacíos” dedicados al ocio y recreación para la vida de los habitantes, y la inmensa diversidad y beneficios que traen para estos mismos este tipo de espacios.

CAPÍTULO 03

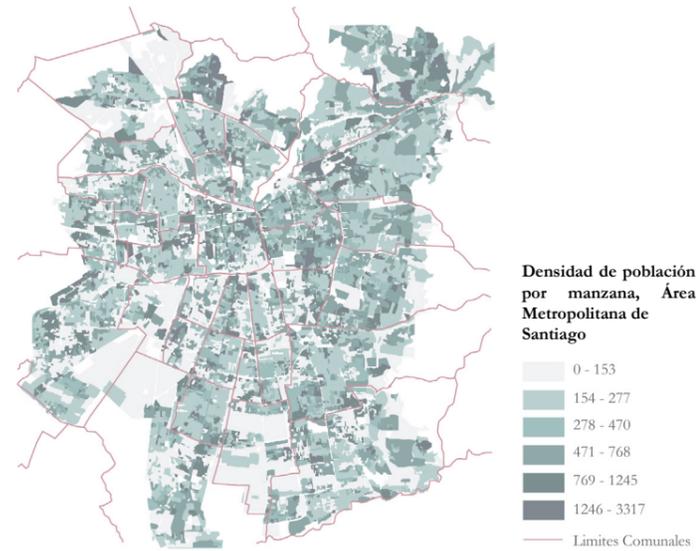
Localización

Proceso de selección del terreno

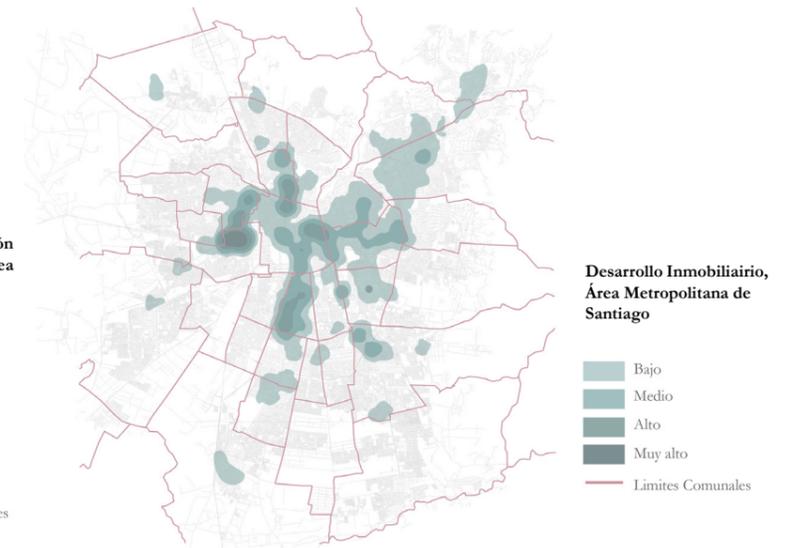
Teniendo los antecedentes recientemente expuestos y considerando que los espacios más abordados se encuentran en la zona central y peri central de la ciudad, se generó en base a datos extraídos de Bienestar Territorial de la Universidad Adolfo Ibáñez y el Observatorio de Ciudades UC, un esquema de comparación entre posibles comunas como caso de estudio. Este análisis se hizo en torno a la densidad poblacional, los estratos socioeconómicos, el hacinamiento, accesibilidad a equipamientos y servicios y se llegó a la conclusión de que, dentro de las comunas comparadas, la más densificada y escasa de equipamientos recreativos, corresponde a Estación Central.



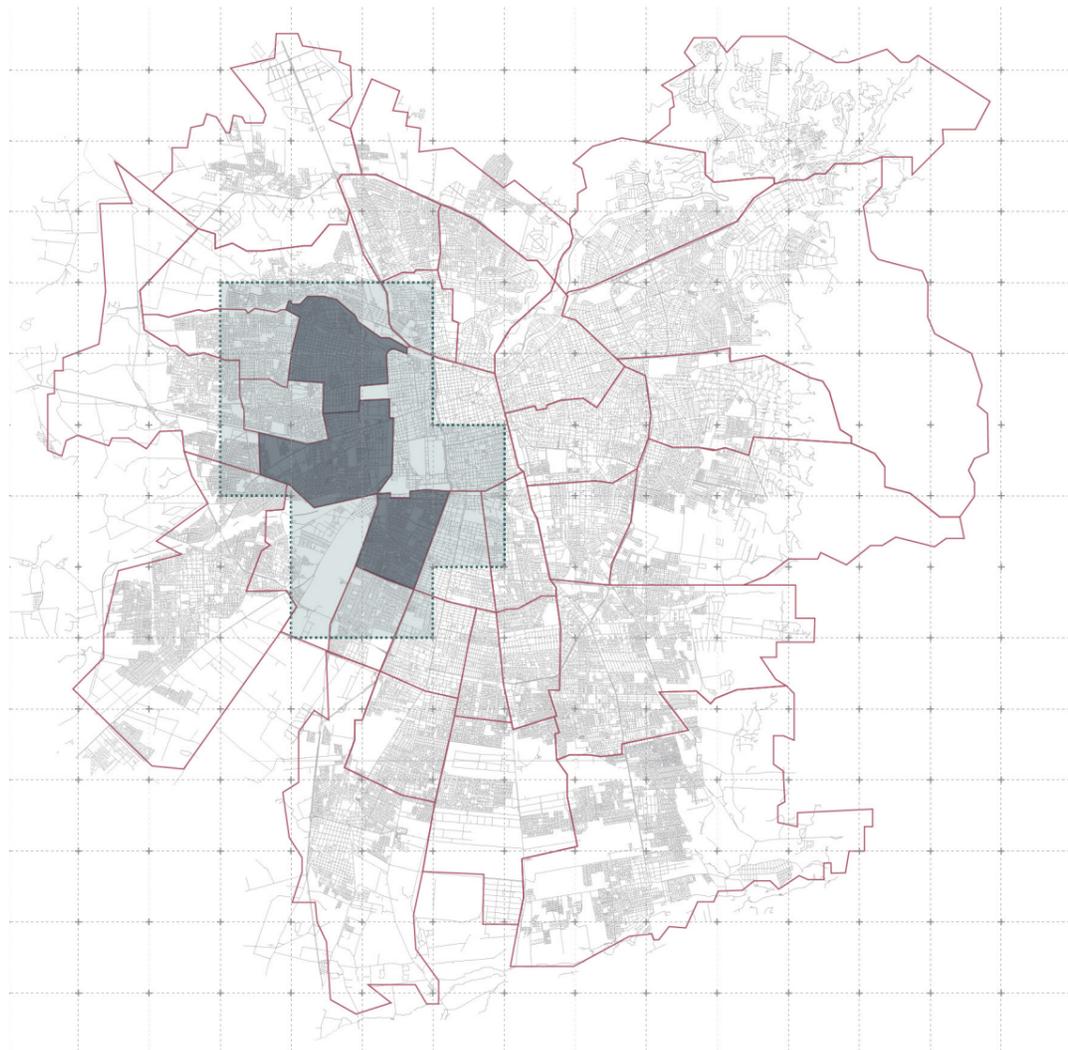
Fuente: Ela



Fuente: Gajardo, V., 28 Mayo 2023



Fuente: Gajardo, V., 28 Mayo 2023



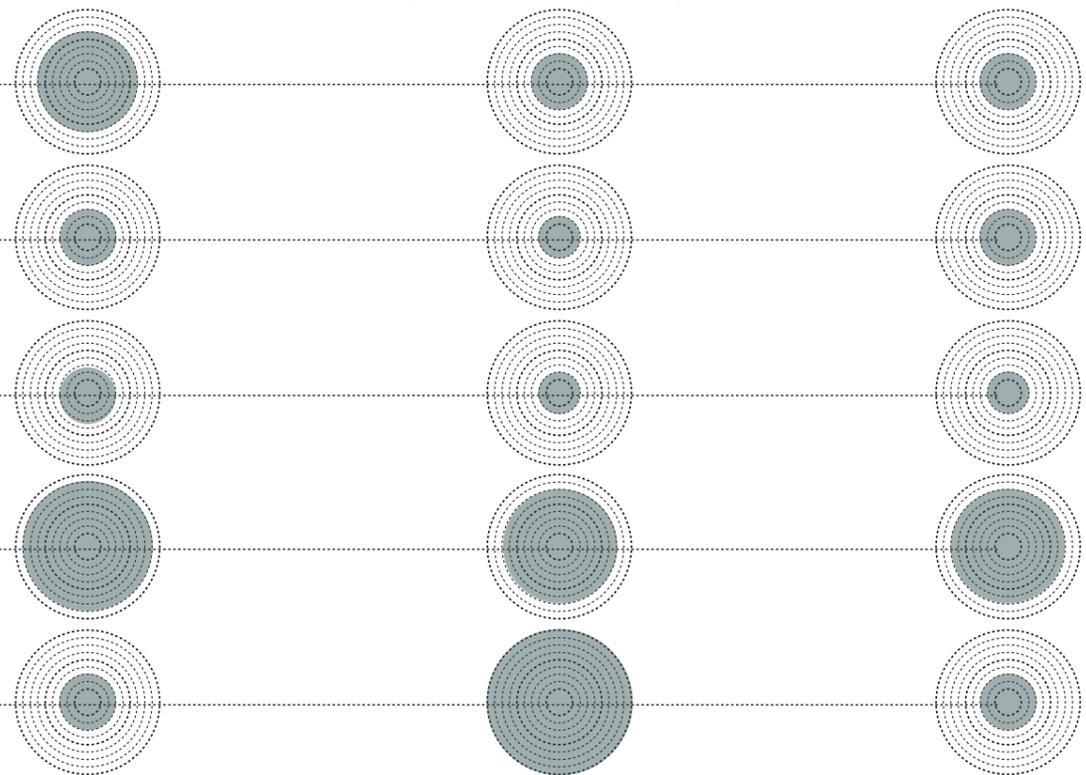
Equipamiento Deportivo

Equipamiento Cultural

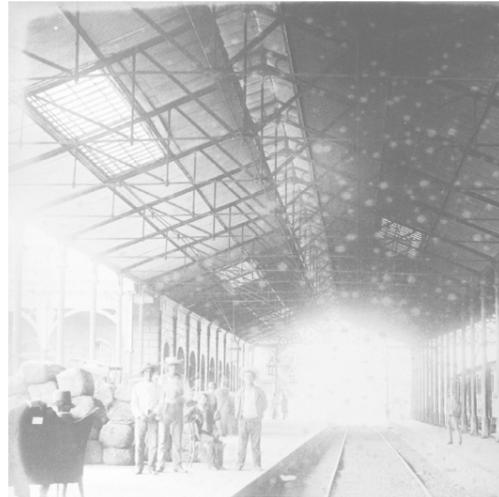
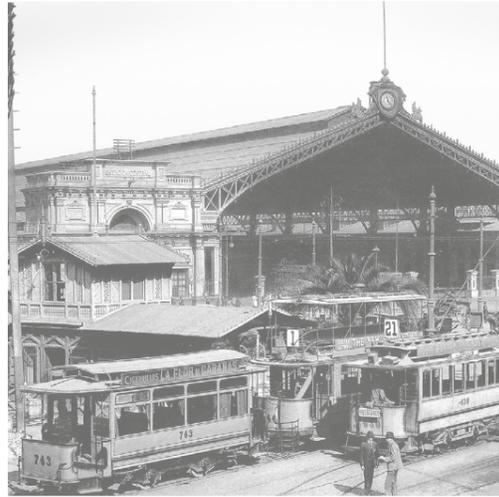
Áreas Verdes

Hacinamiento

Densidad Población



Fuente: Elaboración Propia.



Fuente: Fotografías pertenecientes al Museo Histórico Nacional.

Historia de Estación Central

En sus inicios, el casco histórico de Estación Central estaba alejado del centro como se conoce actualmente, y la zona era conocida como “Chunchunco”. Del imaginario popular que hace referencia a un espacio lejano y poco accesible o en otras definiciones, “donde se pierde el río”,

Chunchunco correspondía a una zona rural dentro de Santiago que fue desarrollándose urbanísticamente desde la implementación de las urbanizaciones a finales del siglo XIX. Fue una zona incorporada en la reestructuración y urbanización de las periferias y en la renovación del casco

histórico de la ciudad. Dentro de las edificaciones realizadas, se pueden encontrar la construcción de la Estación de Ferrocarriles, la implementación de nuevos servicios básicos asociados a la urbanización y la construcción de viviendas económicas. (Municipalidad de Estación Central; Banco Interamericano de Desarrollo; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, 2023)

Estación Central es una comuna relativamente nueva, fue fundada en el año 1985, y parte de su territorio correspondía a las comunas de Santiago y de Quinta Normal. Durante el siglo XIX, esta extensión de territorio correspondía principalmente a una zona agrícola denominada fundo San José Chunchunco, lugar particularmente reconocido por el campus en la Universidad Técnica de Estado, actualmente Universidad de Santiago.

Por esa época, el fundo vende parte de sus tierras a la Empresa de Ferrocarriles del Sur y también a otros compradores privados, con el fin de construir viviendas en torno a la Estación Central. La conformación de estos barrios comenzó a generar un incipiente desarrollo económico a su alrededor, por parte de los recién llegados a la Ciudad en busca de oportunidades. Esto provocó una gran migración del campo a la ciudad, lo cual conllevó a problemas de hacinamiento y marginalización del espacio, formándose un lugar precario y segregado para los nuevos habitantes de la Comuna. De ahí en adelante comenzó a existir una subdivisión de tierras, las cuales poco a poco comenzaron a formar algunos cam-

bios en la morfología de la comuna y de los barrios que conocemos hoy. Tal es el caso del barrio San Eugenio y el sector de Exposición, concentrándose principalmente en estratos sociales medios-bajos, y también principalmente a personas que llegaban del campo a la ciudad.

Inicialmente Estación Central tenía infraestructura ferroviaria básica, pero en 1897 se hizo una renovación de la estación de ferrocarriles, la cual hasta el día de hoy se encuentra operativa partir de esta renovación, vino una seguidilla de otras más, comenzando a establecer un claro eje comercial y de “sociabilidad” en torno a espacios cercanos a la estación. Más adelante, lugares emblemáticos de la ciudad de Santiago comenzaron a instaurarse en la comuna. Así, en 1946 el Hogar de Cristo comenzó a operar y en 1961 se inauguró la Universidad de Santiago (ex Universidad Técnica de Estado). Durante los últimos años, la instalación de centros comerciales importantes como el barrio Meiggs y los terminales de buses, han dado forma a esta comuna (Castillo & Vila, 2021).

A partir del 2008 Estación Central experimenta un proceso de verticalización acelerada y de hiperdensificación de la comuna (Rojas, 2020), lo cual la ha llevado a ser objeto de estudio de esta investigación.

*Fotografías desarrollo inmobiliario,
Estacion Central.
(2023)*



Fotografía aérea, 1999



Fotografía aérea, 2010



Fotografía aérea, 2020

Fuente: Extraído de Google Earth.

El caso de Estación Central: los vacíos normativos en sus instrumentos de planificación

“Como se construye en esta tierra de negocios, de especulaciones, donde las escrituras se hacen a la carrera en un mesón de un bar, donde la ley no se respeta y la justicia está en bancarrota” (Bello)

Con la llegada del ferrocarril, y estando en la principal vía de Santiago, comenzó a existir un proceso de urbanización dentro de la Comuna. Así mismo y como anteriormente se mencionó, comenzaron a implementarse nuevos asentamientos urbanos, instalación de servicios básicos y un creciente eje comercial y también productivo (fábricas). Esto produjo que entre los años 1895 y 1907 la población dentro del territorio de Chunchunco aumentara considerablemente en comparación con las demás comunas periféricas de Santiago (Castillo & Vila, 2021).

A partir de 1920 comenzó una notoria instalación de construcciones en el sector sur de la Comuna. Comenzaron a formarse asentamientos populares que recibían a los operadores de las máquinas y de ferrocarriles y a cualquier persona relacionada al rubro. Lentamente, con la consolidación del barrio creciendo, el sector comenzó a

contener una gran población de la clase obrera, dada la cercanía al trabajo y a la creciente oferta de empleos.

Desde este período comienzan a existir los primeros indicios relacionados con la escasa infraestructura y servicios públicos, y con los problemas relacionados a la seguridad y la higiene del lugar. Al igual que ocurre actualmente, la Estación Central de ese período se expandió sin una clara planificación y teniendo en consideración los intereses del “mejor postor”.

Esto trajo como consecuencia, una hiperdensificación del sector sin una adecuada urbanización, generando carencias en salubridad, pavimentación y servicios del sector (Municipalidad de Estación Central; Banco Interamericano de Desarrollo; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, 2023). Esto originó que los precios del suelo comenzaran a descender y en su mayoría fueran loteados y ocupados por los estratos sociales más bajos al igual que por la población migrante. Dentro de las tipologías arquitectónicas desarrolladas de manera predominante en la época, se reconocía una alta presencia de edificaciones autoconstruidas con fachada continua o cités (Castillo & Vila, 2021), además de prácticas de subarrendamiento y el allegamiento de personas, característica que hasta el día de hoy prevalecen en la comuna.

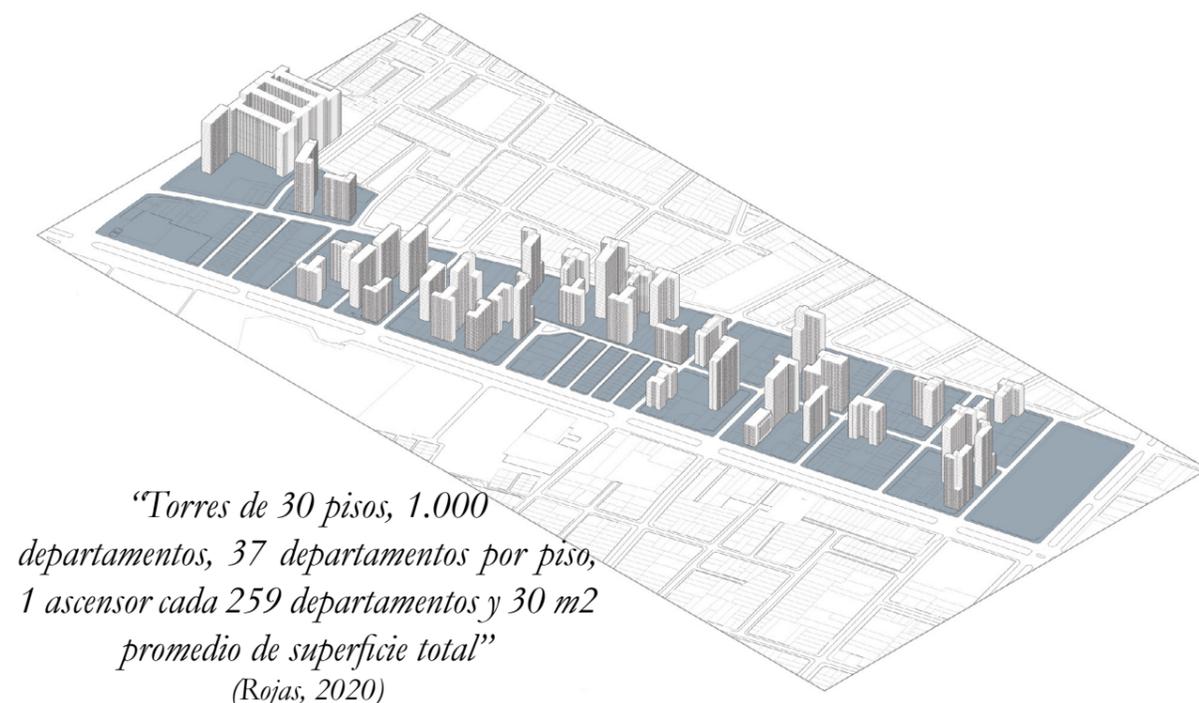
Más adelante, desde el 2008 la Comuna de Estación Central comienza a tener cambios significativos en su configuración espacial, pues las primeras intervenciones de verti-

calización se instalan en el territorio (Rojas, 2020). En comparación a otras comunas, el caso de Estación Central se torna llamativo debido a su rapidez en la ejecución de los diferentes proyectos. Parte del motivo de la “eficacia” en la instalación de estas torres, viene de la situación normativa que vive la comuna desde su creación hasta la actualidad debido a que esta no cuenta con un instrumento planificador propio y vigente, y se rige bajo normativas heredadas de los territorios que conformaron la comuna.

Ante el vacío regulatorio, y sumado al plan de reemplazamiento del gobierno, la Comuna de Estación Central se convirtió en un mercado explotado por parte de la industria inmobiliaria. Cabe destacar, que esta situación es permitida por los municipios y

el Estado ya que son estos, los proveedores de los instrumentos de planificación (Delgado, 2021).

De esta manera, se generan normativas con el fin de generar un atractivo en las comunas ante la renovación urbana de los sectores. Esto ha provocado que tanto las inmobiliarias como los municipios salgan beneficiados: el primero de estos por la inversión y venta de departamentos; y el segundo, por la captura del pago de derechos municipales las nuevas edificaciones. En el sector nororiente de la Comuna se concentró un proceso de crecimiento de densidad de forma acelerada, desregulada y sin planificación, posicionándose específicamente en torno al sector del barrio Ecuador, entre la Alameda, las Rejas y General Velásquez.



*“Torres de 30 pisos, 1.000 departamentos, 37 departamentos por piso, 1 ascensor cada 259 departamentos y 30 m² promedio de superficie total”
(Rojas, 2020)*

Fuente: Elaboración Propia.

En esta zona las edificaciones que predominan, son en general torres de gran altura, con fachada continua y de más de 20 pisos de altura, lo que ha llevado a que Estación Central sea la Comuna con mayor crecimiento residencial a nivel nacional con un 6% de crecimiento. Cabe señalar que “en el período julio de 2014-junio de 2015, se aprobó la construcción de 8.000 viviendas, el doble que en las comunas que le siguen en cantidad de proyectos, como Antofagasta y San Miguel” (Díaz, 2018).

Esto ha evidenciado un claro sobrepoblamiento en la Comuna y ha traído efectos negativos de habitabilidad del espacio provocando las primeras grandes diferencias de escala. Recordemos que la comuna se caracterizaba por albergar construcciones de baja altura, pero con la verticalización desarrollada, los primeros problemas que comenzaron a aparecer están ligados a la sombra proyectada con estas edificaciones, sitios eriazos entre construcciones, sensación de inseguridad y desarticulación del tejido social. Finalmente, este tipo de edificaciones que estaba ligada a la idea propuesta en el plan de reemplazamiento instaurado en la Comuna de Santiago, generó en la morfología de Estación Central una precarización de los espacios construidos, así como los espacios de uso libre.

Si bien, la Comuna cuenta con una buena red de transporte y cercanía a servicios básicos (establecimientos de abastecimiento como supermercados y farmacias), ésta actualmente queda al borde con espacios y áreas libres destinadas para la recreación y

ocio de los habitantes. El crecimiento desregulado (inmobiliarias construyendo todo lo que la ausencia de normativa permite) deja obsoletos los equipamientos destinados a complementar la vivienda, como son espacios culturales y deportivos, que generan cohesión social e identidad en la población. Los únicos parques que se encuentran dentro de la comuna son los Errázuriz y Bernardo Leighton, además del bandejón central de la Alameda que se compone de vegetación y una ciclovía, demostrando de esta forma la insuficiencia y falta de este tipo de espacios.

Por esta razón, este proyecto plantea como posibilidad para mejorar la calidad de vida de los habitantes y la conservación de estos barrios, generar un espacio público destinado al ocio y la recreación como forma de mitigación ante la hiperdensificación en la comuna, reconstruyendo el tejido social y la interacción de sus habitantes.

CAPÍTULO 04

Propuesta

Fotografías Estacion Central (2023)



Fuente: Extraído de @carlosbeviaria, via Instagram.

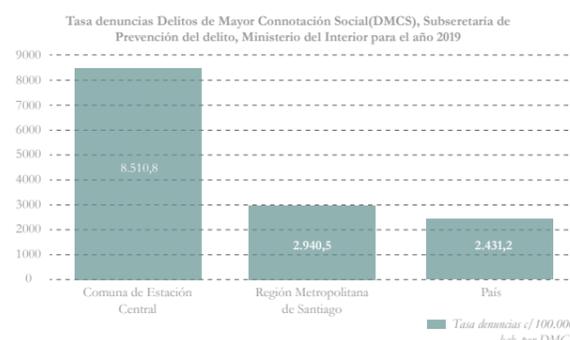
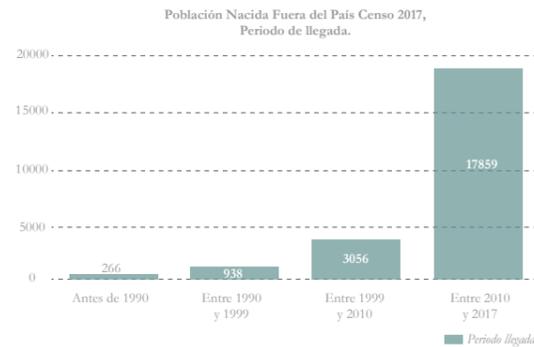
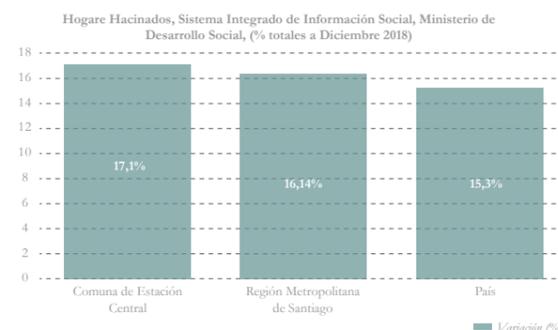
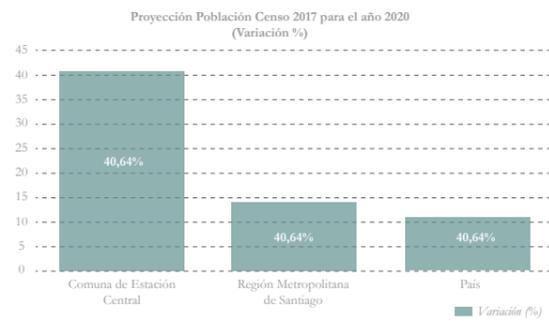
Caracterización de los habitantes de estación central:

Estación Central es una comuna pericentral de Santiago, y su territorio está conformado por una superficie de alrededor de 15 km², la cual se divide en 16 barrios principales. Para el Censo 2017 contó con 147.041 habitantes, pero según las proyecciones se estimó que para el año 2021 crecería en un 45,86%, dejando a la comuna con un estimado de 214.470 de habitantes. La comuna contiene una población femenina predominante con el 50,5%. Además, con respecto a los rangos etarios, se reportó que principalmente en la comuna habitan personas adultas-jóvenes principalmente entre 15 y 64 años, con una tendencia al crecimiento de la población

adulto mayor (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2021); (Ministerio de Desarrollo Social, 2018).

Respecto a las tasas de pobreza, la Comuna de Estación Central se encuentra por sobre la media de la Región Metropolitana y del país. La comuna presenta evidentes carencias en accesibilidad a servicios básicos y con indicadores de hacinamiento que llegan al 17,3%, siendo ambos índices superiores en comparación a la RM y a la situación país. (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2021)

Otra realidad ligada a la Comuna es el aumento de la población extranjera aumentando en un 500% entre el 2010 y el 2017 según los datos entregados por el Censo (CENSO, 2017). Estos nuevos residentes corresponden a personas mayoritariamente adultos-jóvenes que viven solas o con familias con hijos pequeños.



Fuente: Extraído de Biblioteca de Congreso Nacional de Chile, elaboración propia.

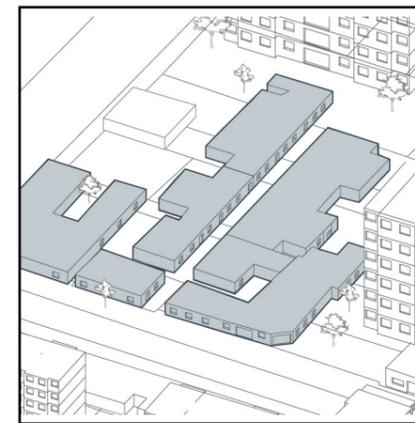
Caracterización espacial de la comuna:

La Comuna de Estación Central cuenta con una posición estratégica dentro de la ciudad. Desde sus inicios, es percibida como la puerta de acceso a la ciudad, ya que en ella se despliegan los principales puntos de transporte interurbano e interregional del país. Paralelo a esto, la Comuna presenta un fuerte eje comercial y actividades productivas e industriales que traen un gran flujo de personas a la comuna cada día, recibiendo alrededor de 65 mil personas de población flotante (Municipalidad de Estación Central, 2022).

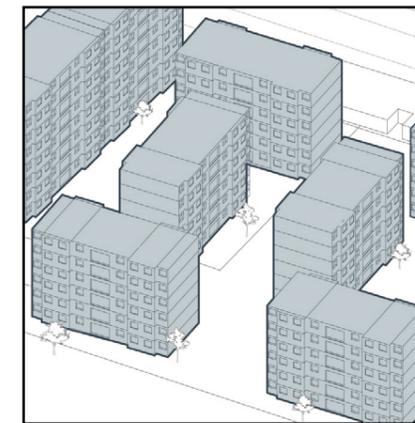
Según el levantamiento realizado por Rojas, la comuna para el año 2014 contaba con alrededor de 4.605.052 m² construidos. De esta superficie, el mayor porcentaje está asociado al uso habitacional, comercio e industrias en contraposición con la superficie destinada al ocio y el deporte con menor porcentaje de m² construidos (Rojas, 2020).

Derivado de esto, se levantó información de la comuna en base a datos entregados por el Indicador de Bienestar Territorial (IBT) de la Universidad Adolfo Ibáñez, con el fin de detectar y ubicar espacialmente las principales carencias en los sectores de mayor densidad. Posteriormente, en base a estos datos, se realizó un cruce de información entre los mapas generados por el IBT y se seleccionaron tres posibles zonas y casos de estudios.

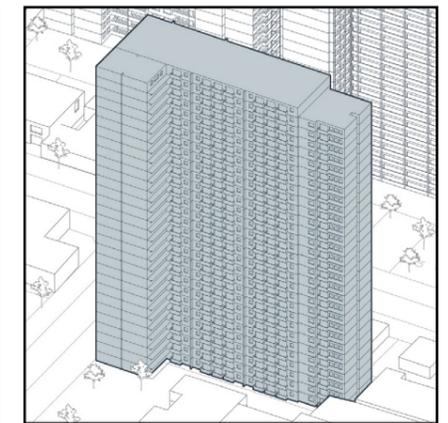
TIPOLOGIAS QUE CONVERGEN EN LA COMUNA



Edificios de entre 1 a 2 pisos ubicados en su mayoría en la zona Surponiente de la Comuna.

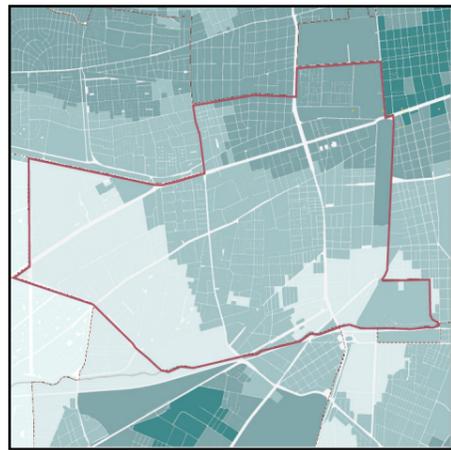


Edificios de entre 4 a 6 pisos ubicados en su mayoría en la zona central de la Comuna.

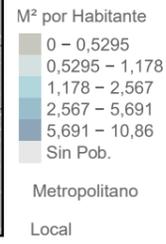
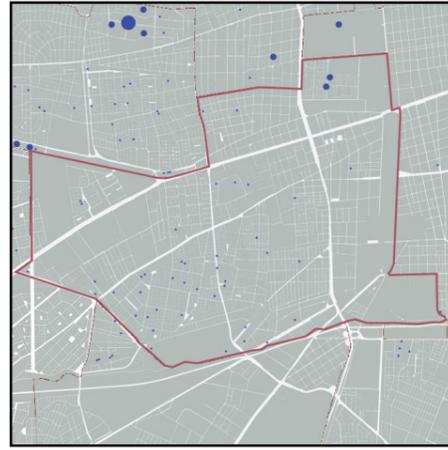


Edificios de entre 16 a 30 pisos ubicados en su mayoría en el sector nororiente de la Comuna.

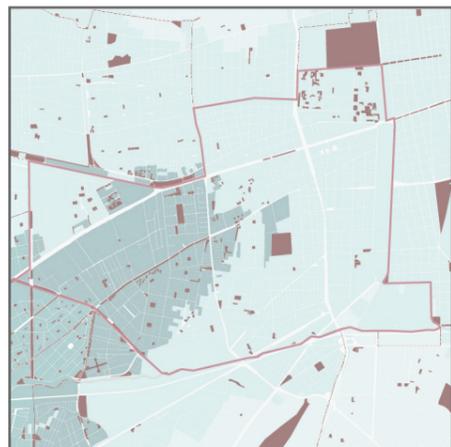
Servicios Públicos



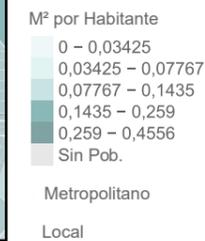
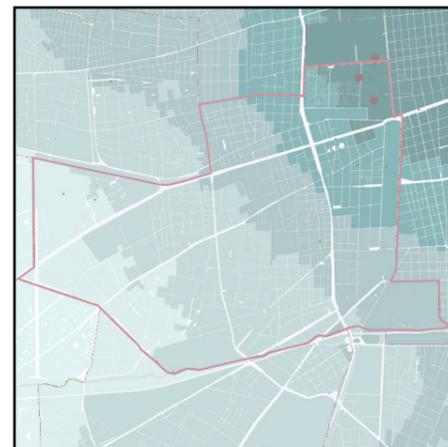
Equipamientos Deportivos



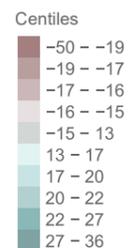
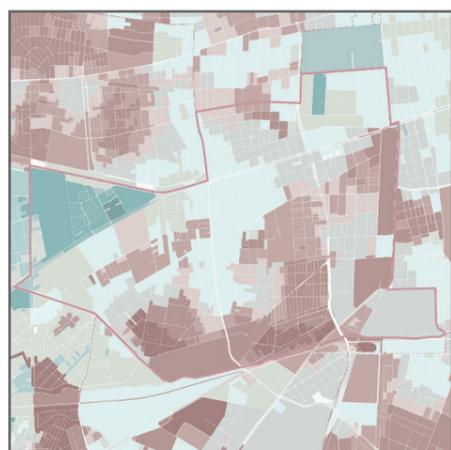
Servicios Públicos



Equipamientos Culturales

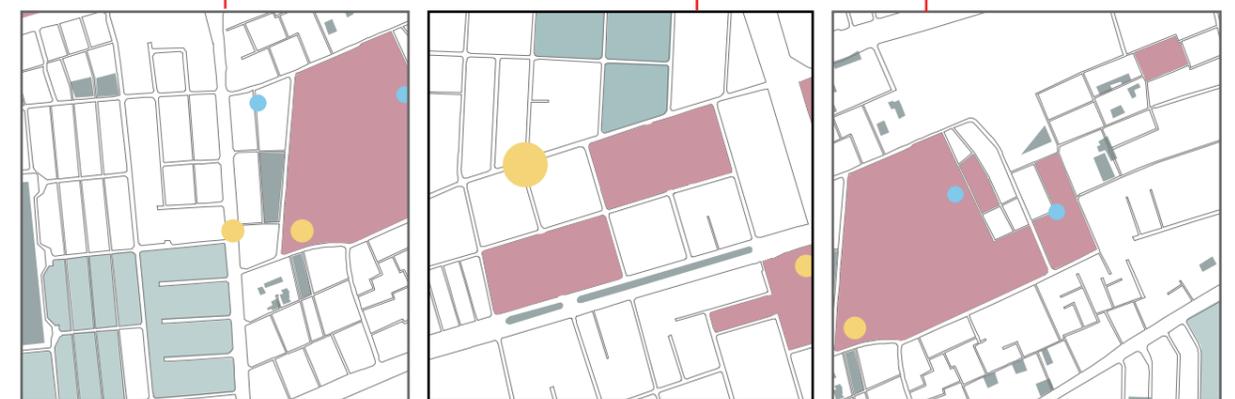
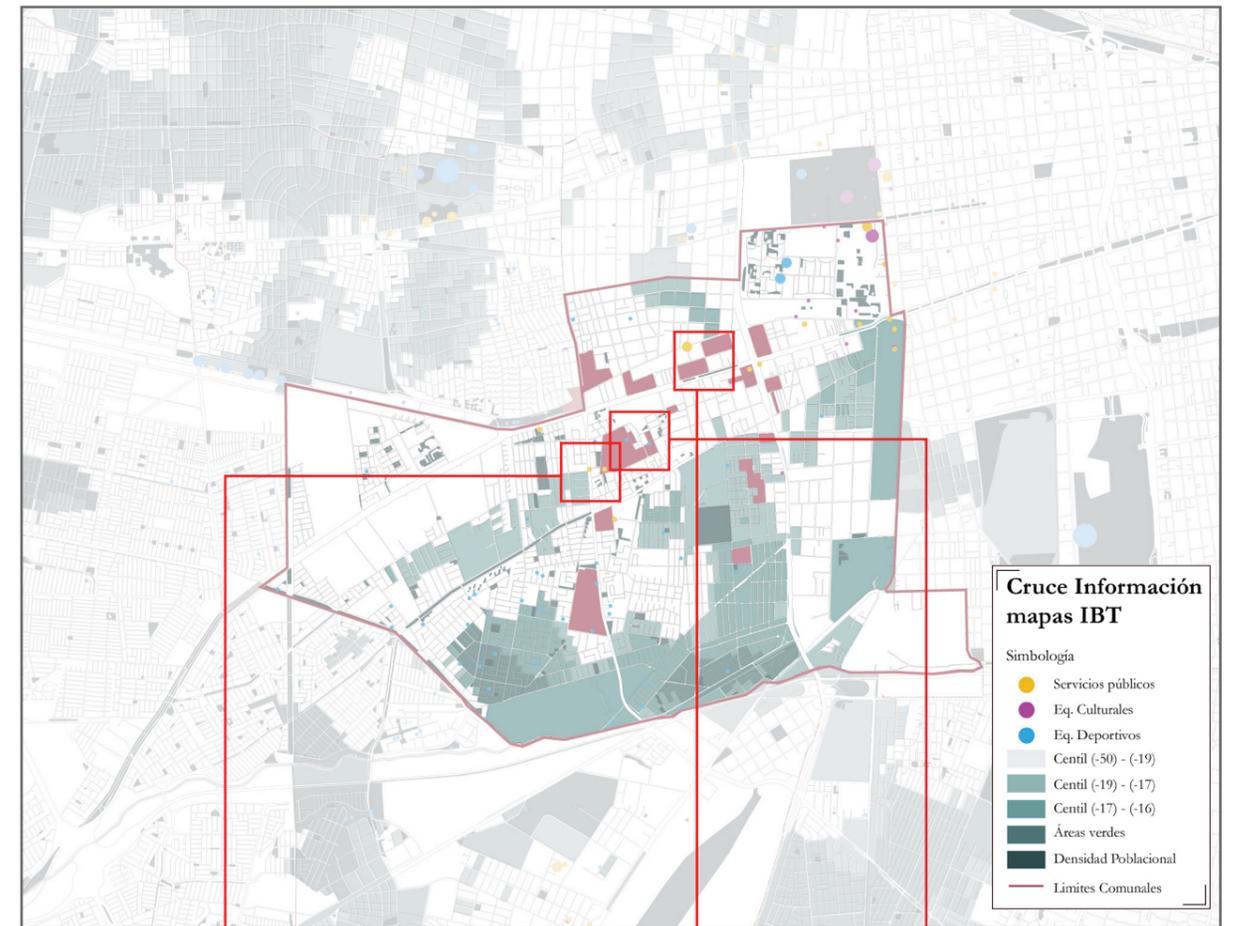


Segregación Socioespacial



Fuente: Extraído de Bienestar Territorial, elaboración propia.

Cruce de Información



Fuente: Elaboración Propia.

En síntesis, en base a estos estudios, se entiende que la comuna de Estación Central presenta carencias en torno a espacios de esparcimiento, de ocio y recreación además de espacios destinados a áreas deportivas y culturales.

Es por esto, que el proyecto se enfocará en dar respuesta a estas carencias, lo que generará de manera secundaria espacios de interacción social para la comunidad que aportarán en la regeneración del tejido social.

Criterios de Localización del Proyecto

Una vez cruzada la información y establecidos los tres puntos de posible intervención se plantean cuatro criterios de selección con el fin de analizar los lugares en base a ciertos parámetros que den luces de las potencialidades de los lugares:

- **Zonificación y uso de suelo:**
Se buscaron terrenos en donde el uso de suelo corresponda a Industrias o de Bodegas y almacenamiento, ya que los espacios destinados a estos sectores cuentan con dimensiones que pueden favorecer al desarrollo del proyecto.
- **Accesibilidad y ubicación:**
Se buscaron terrenos bien conectados e integrados a la trama urbana, con cercanía a estaciones del metro y vías principales (microbús) con el fin de facilitar el acceso a los usuarios a este proyecto.
- **Cercanía a equipamientos:**
Se buscaron lugares en los cuales existiera una carencia de equipamientos de carácter público recreativos y ligados al ocio, específicamente asociados al deporte, áreas culturales y áreas verdes.
- **PRC (propuesta) y PAC:**
Se utilizó este instrumento aun no aprobado, como parámetro para conocer de primera fuente las necesidades de las personas que habitan la comuna y las zonas más conflictivas con necesidad de intervención.

CASO 1

Ubicación: Barrio Chunchunco; Los Jazmines
Área predio: 1549.88 m²
Zonificación uso de suelo: Comercial
Accesibilidad y ubicación: El lugar se encuentra emplazado enfrente a Av. Las Rejas, teniendo el metro más cercano a 600m (Metro Las Rejas) y accesibilidad a paraderos de microbús en la misma avenida.
Cercanía a equipamientos: a pasos del lugar se pueden encontrar la Plaza Estrella y la Piscina Municipal de Estación Central, teniendo también cercanía a servicios de comercio, salud/dentales y educacionales.

El terreno actualmente es usado como un servicio de limpieza de autos, el cual no contiene construcciones sólidas. Asimismo, se ve emplazado en un sector de casas de máximo dos pisos de altura, y próximo a este se encuentran 8 torres de alta densidad.

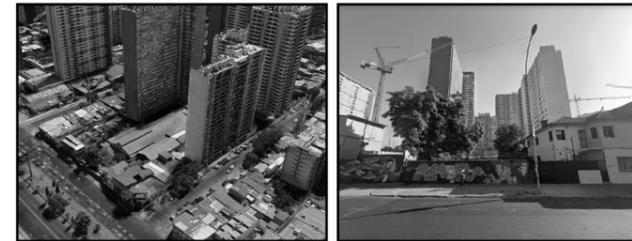


■ Culto ■ Salud ■ Deporte ■ Área verde

CASO 2

Ubicación: Barrio Ecuador; Av B. Ohiggins 4347
Área predio: 3150.98 m²
Zonificación uso de suelo: Bodega y Almacenamiento
Accesibilidad y ubicación: El lugar se encuentra emplazado entre Conde Maule y Av. Libertador O'Higgins, teniendo el metro más cercano a 300m (Metro San Alberto Hurtado). Además, al estar emplazado en la Alameda, contiene diferentes tipos de transporte, entre ellos buses, taxis y la opción de movilización en bicicleta por la existencia de la ciclovía en el bandejón central.
Cercanía a equipamientos: el lugar queda cercano al supermercado Líder, además de diferentes restaurantes, empresas de cadena de comida rápida, comercios, establecimientos educacionales y pubs/bares.

El terreno actualmente contiene dentro de los predios estacionamientos y bodegas de almacenamiento, observando que estas últimas corresponden a galpones metálicos. Sumado a esto el terreno está enfrente a 6 torres de alta densidad, de entre 10 a 30 pisos, además de casas de dos pisos máximo.



■ Educación ■ Salud ■ Comercio ■ Área verde

CASO 3

Ubicación: Barrio Pila del Ganso; Guernica 4697
Área predio: 5378.35 m²
Zonificación uso de suelo: Industria.
Accesibilidad y ubicación: El lugar se encuentra emplazado entre dos grandes avenidas, la Alameda y Av. 5 de abril, teniendo a 650m el metro más cercano (Metro Ecuador), con cercanía a paraderos de transporte interurbano.
Cercanía a equipamientos: el lugar con dos plazas con multibancas y vegetación arbórea en aparente descuido, además de tener a 5 minutos caminando, el Hospital Mutual de Seguridad y el Instituto Teletón, además recintos educacionales.

El terreno contiene dos galpones industriales y se encuentra emplazado entre varias tipologías arquitectónicas, teniendo casas de hasta dos pisos de altura y bloques habitacionales de hasta 6 pisos de altura, y más alejado hacia las avenidas se encuentran torres de alta densidad rodeando el terreno. En suma, el terreno interrumpe la continuidad de dos calles (los Gladiolos y Guernica), lo que eventualmente podría ser ventajoso en el diseño.



■ Educación ■ Comercio ■ Deporte ■ Área verde

Fuente: Elaboración Propia.

Posteriormente, se genera una tabla de comparación, teniendo como indicadores los criterios de selección anteriormente descritos, a las cuales se les asigna una ponderación en base a su viabilidad y aporte para el proyecto.



Fuente: Elaboración Propia.

En base a lo anterior, el emplazamiento de mayor potencialidad corresponde a la alternativa 2 ubicada en la Alameda, ya que cuenta con una buena conectividad pero presenta una caerencia en equipamientos deportivos y culturales.

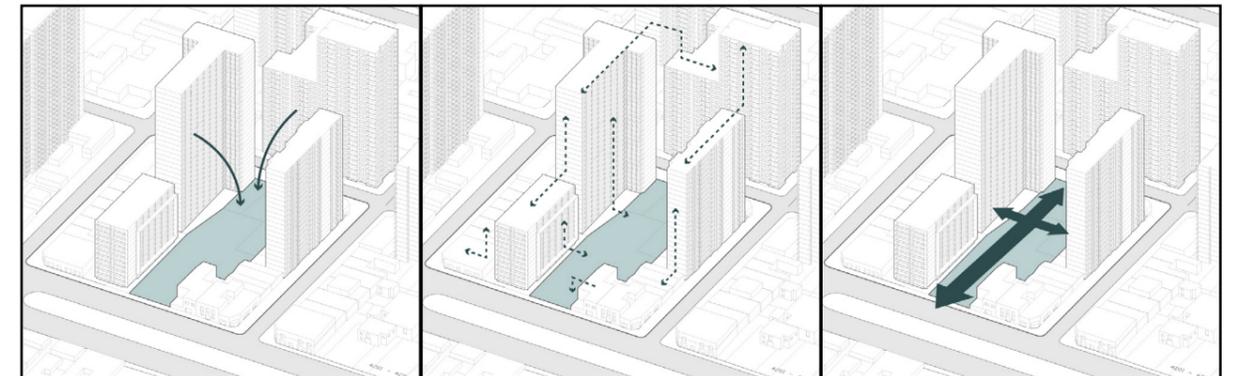
Análisis del Lugar

Luego de seleccionar el espacio, se procede a realizar un análisis espacial de cómo funciona el lugar, entendiendo primero que el terreno se conforma de una fusión de tres predios. Actualmente, el uso de suelo de estos predios corresponde a bodegas y estacionamientos. Esta fusión descomprime el espacio y conecta de manera longitudinal un sector más público con uno más privado. Teniendo por un lado la Alameda, vía altamente concurrida y congestionada por vehículos y por otro Conde Maule, una calle “más privada”, que actualmente es usada en ambos costados, como estacionamiento vehicular.

Posteriormente se hace una observación del lugar en base a las diferentes tipologías que convergen en el sector, observando una clara diferenciación de escalas, teniendo desde casas o locales comerciales de dos pisos de altura, hasta edificios de 30 pisos.

Esto se entiende como un quiebre en la trama y armonía del sector. Además de esto, tanto en las avenidas cercanas como en las calles menos concurridas, se puede ver en general una fachada continua en casi la totalidad de las viviendas, a excepción de las obras que se encuentran en construcción. El terreno se ve rodeado de alrededor de 6 edificios de entre 10 a 30 pisos de altura, lo que genera una tensión en el lugar, producto de la gran diferencia de altura.

A partir de esto, se pone en perspectiva el



Fuente: Elaboración Propia.

Amortiguador:

El terreno funciona como un espacio amortiguador o colchón entre los edificios de gran altura que lo rodean y se plantea como un espacio de descompresión.

Transición:

Al estar rodeado de diferentes tipologías de vivienda, edificios de gran altura y casas de baja altura, el terreno se plantea como un elemento transicionador de las escalas.

Tensión:

El terreno al ser estrecho y alargado genera una tensión a lo largo, y además, al tener dos edificios de gran escala a sus costados colindantes, genera una tensión entre ellos.

Proyecto

El proyecto pretende actuar como un catalizador en el lugar en que se emplaza, buscando reconocer y acoger la diversidad sociocultural que hoy en día existe en la comuna, e integrarla en un espacio que permita y fomente la consolidación de la identidad barrial, la comunidad y el tejido social.

Para ello, la propuesta contendrá equipamientos que alberguen espacios recreativos y de ocio, enfocándose mayoritariamente en el desarrollo de áreas deportivas y culturales. Este tipo de programa híbrido representa una oportunidad, puesto que conforman espacios de encuentro e intercambio social y cultural, los cuales pueden usarse como una herramienta de integración social y reducción de desigualdades.

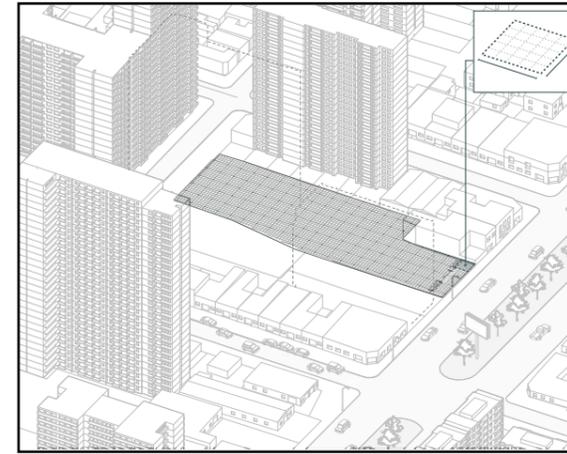
A nivel espacial la propuesta busca ser un lugar de transición de escalas (sociales, culturales y arquitectónicas) que a su vez amortigüe y acoja estas grandes diferencias que se generan en este espacio convirtiéndolas en un “todo”.

Para esto, se plantea un recorrido que genere transición entre lo público y lo privado, los llenos y vacíos, los cambios de escalas y programas; con el fin de provocar una diversidad de espacios que permitan la interacción social a lo largo del recorrido del lugar.

Sumado a esto, y entendiendo que “El clúster es una agrupación espacial o una combinación sistémica de objetos más pequeños en uno más grande” (Sobolewska, 2015), la propuesta plantea usar esta configuración espacial con el fin de acoger la diversidad, retratándola y materializándola en el espacio.

Objetivos del proyecto:

- Fomentar la interacción social en el lugar para regenerar la identidad de comunidad del barrio.
- Reconocer y poner en valor la diversidad que se desarrolla en el barrio y fomentar el sentido de pertenencia.



Estrategias de Diseño

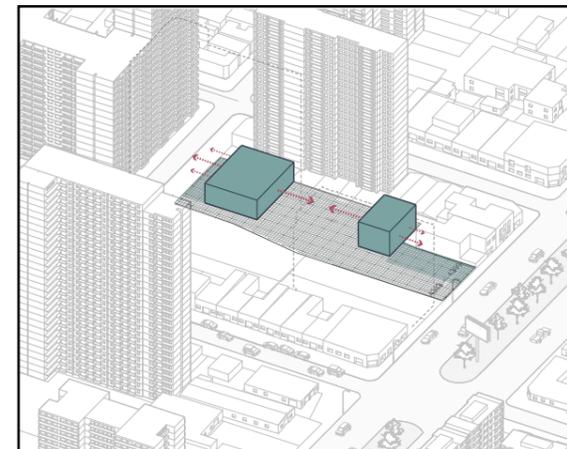
(1) GRILLA:

Generar una grilla de 5m x 5m que funcione como medida base para los diferentes programas.



(2) CALLE INTERIOR:

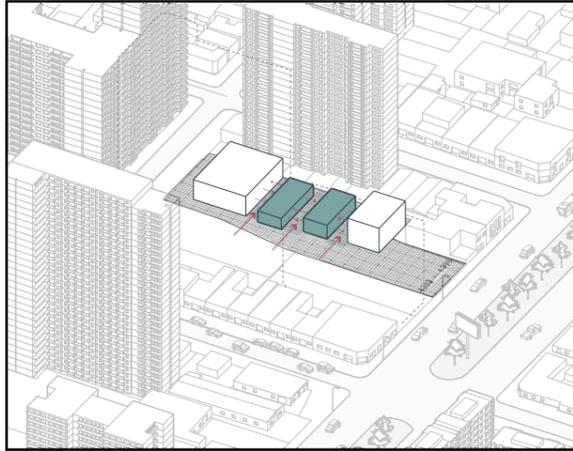
Generar una calle interior que conecte la Alameda con Conde Maule, y a su vez generar plazas articuladoras en los extremos del proyecto, las cuales actuarán como captadores de flujos peatonales y como nexo entre lo público y lo privado.



(3.1) DISPOSICIÓN

PROGRAMA / Tensionar:

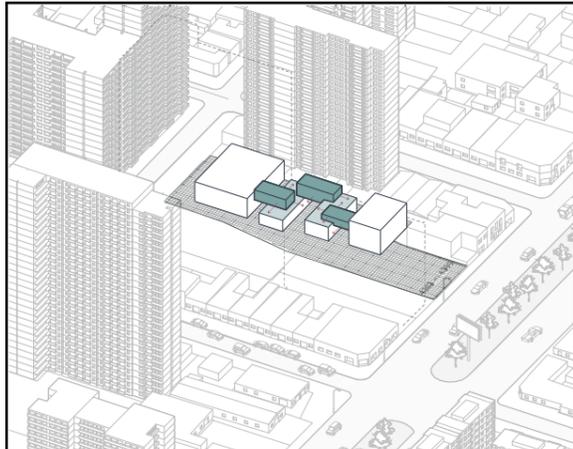
Tensionar el proyecto mediante la disposición de dos volúmenes que albergarán los programas de mayor escala, con el fin de delimitar el acceso al espacio y así generar un cierre y control sobre el acceso al lugar.



(3.2) DISPOSICIÓN

PROGRAMA / Patios Interiores:

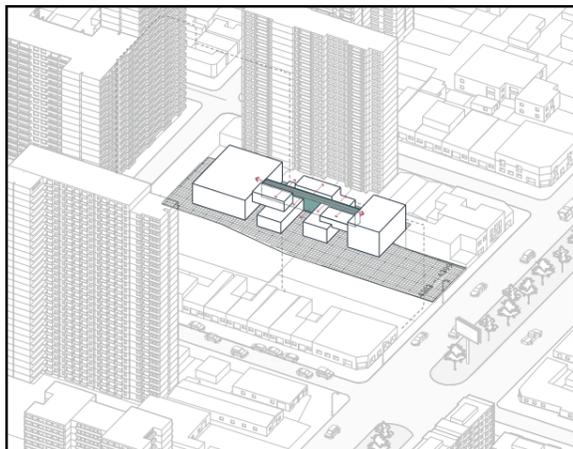
Disponer dos volúmenes entre los volúmenes tensionados, generando vacíos que funcionarán como patios interiores que permitan la interacción social entre los diferentes usuarios.



(3.3) DISPOSICIÓN

PROGRAMA / Elevar:

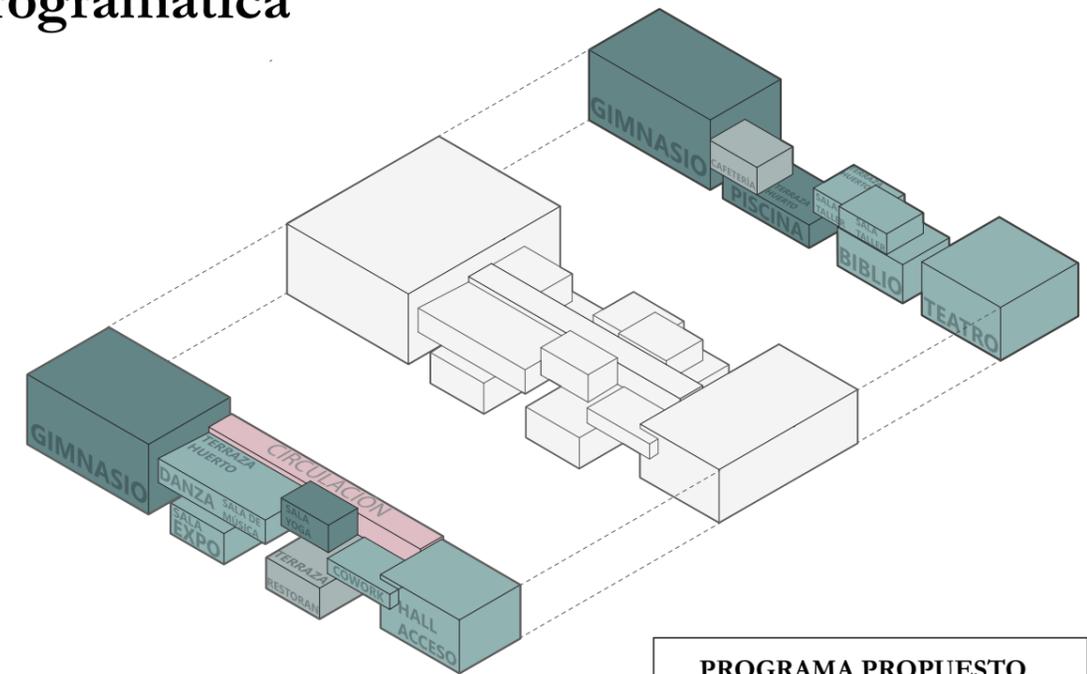
Disponer volúmenes de carácter más privado en el segundo nivel del proyecto, desplazando los volúmenes con la intención de provocar diferentes espacialidades, dobles alturas y relaciones visuales que propensen la interacción del usuario con el lugar.



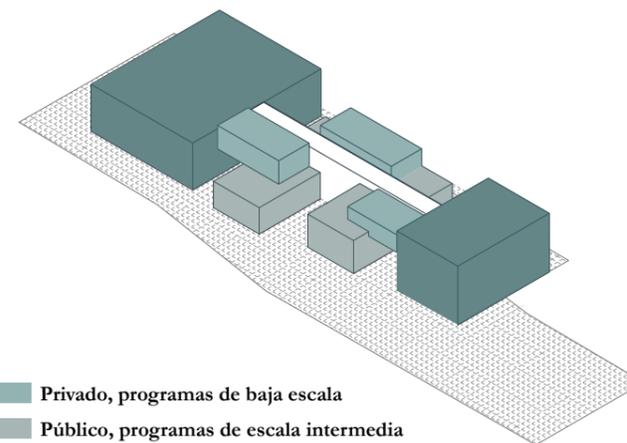
(4) CIRCULACIÓN:

Generar una caja de circulación que permita conectar mediante rampas y escaleras, los diferentes programas que convergen en el proyecto haciendo que el usuario recorra y descubra el proyecto de manera lúdica.

Distribución programática



Se disponen los equipamientos de carácter “mas públicos” y de mayor escala en el primer nivel, y los mas pequeños y “privados” en el segundo nivel.



- Privado, programas de baja escala
- Público, programas de escala intermedia
- Público, programas de mayor escala

PROGRAMA PROPUESTO

CULTURA	m2
Danza	80 m2
Sala ensayos (música)	80 m2
Sala exposiciones	312 m2
Biblioteca	200 m2
Teatro	237 m2
Cowork	65 m2
Sala Taller	90 m2

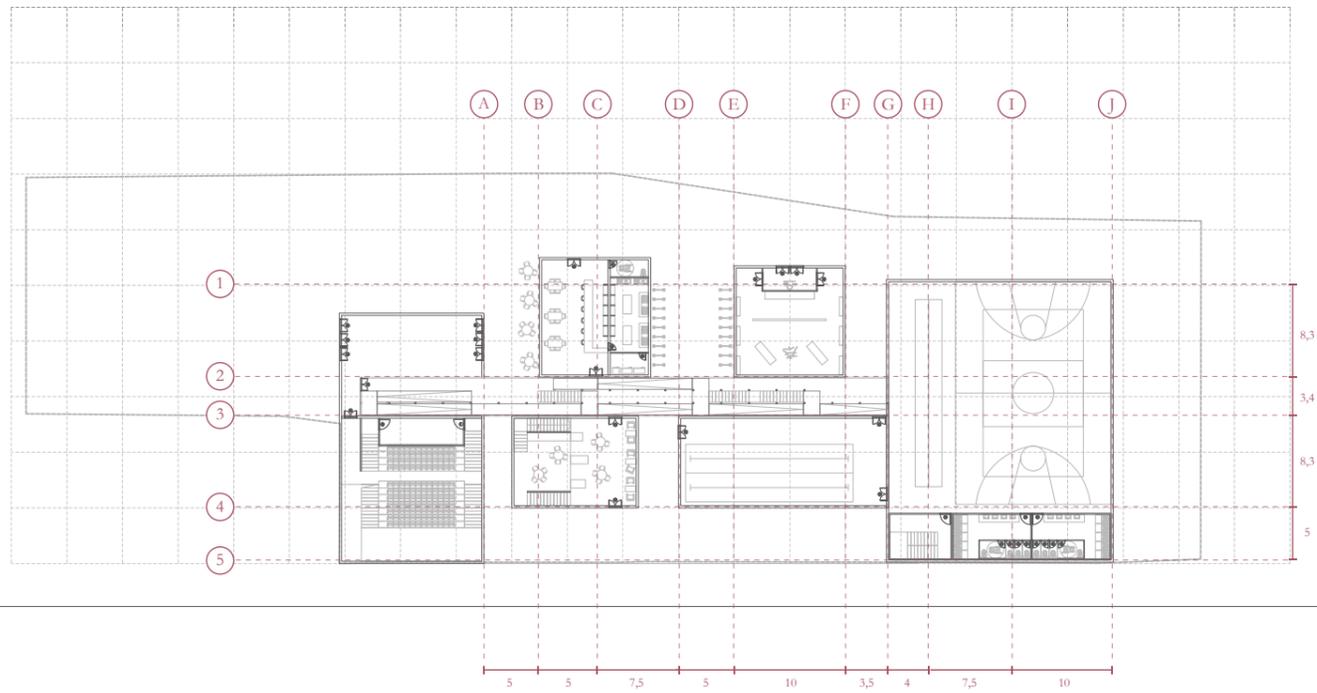
DEPORTE	m2
Piscina	120 m2
Gimnasio	430 m2
Bulder	20 m2
Zona Bicicletas	60 m2

ACT. COMERCIALES	m2
Cafeteria	75 m2
Bar-Restoran	150 m2

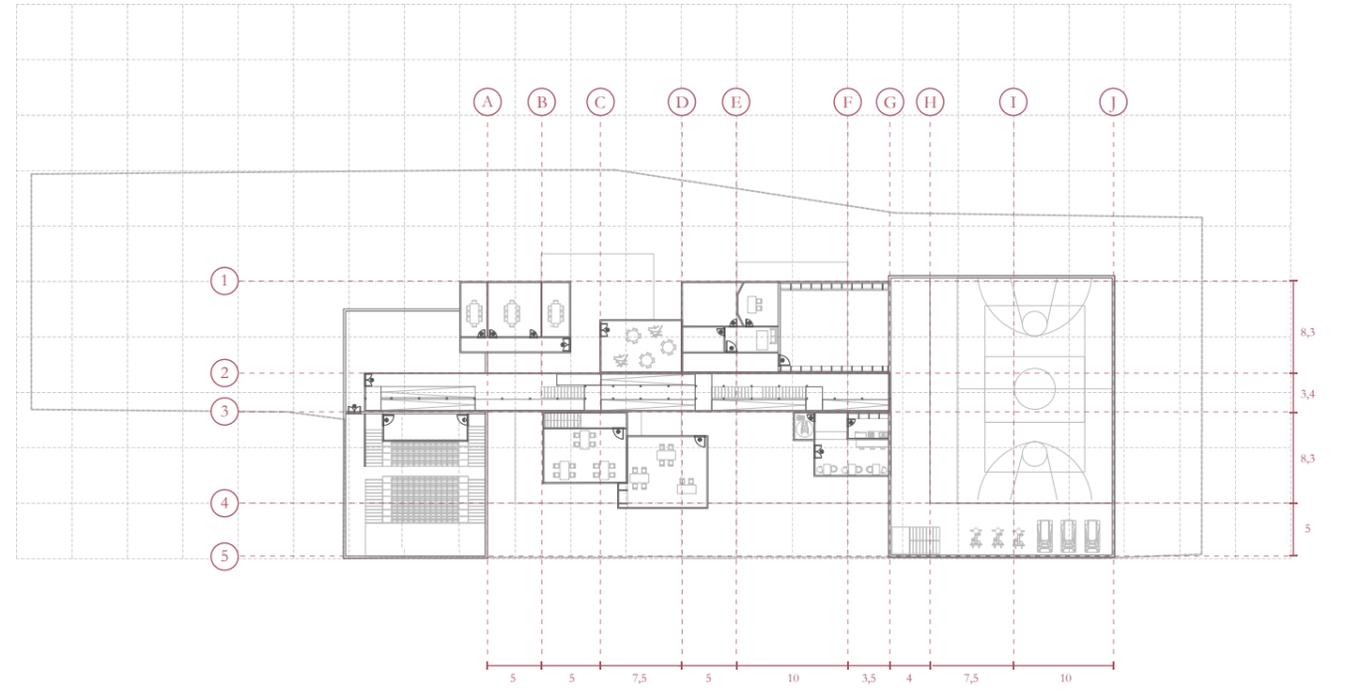
TOTAL SUP.	m2
Cultura	984 m2
Deporte	630 m2
Act. Comerciales	225 m2

TOTAL: 1839 m2

Planta Primer Nivel



Planta Segundo Nivel



Corte Longitudinal



Corte Transversal



CAPÍTULO 05

Cierre

Cierre

El desarrollo de este proyecto a pesar de ser un ejercicio académico, está pensado como si fuese a poder desarrollarse a futuro, y de esta forma poder brindar una buena calidad de vida y el derecho a la ciudad que tienen todas las personas.

CAPÍTULO 06

Bibliografía

101, A. (s.f.). Sesc 24 de Maio. *ARQ 101*, 131-145.

Arturo Orellana; Magdalena Vicuña; Felipe Link; Adonay Perrozz; Catalina Marshall; Ricardo Truffello; Andres Señoret. (2020). *Verticalización y configuración socioespacial de Santiago*. *REVISTA AUS 31*, 31-39.

Auge, M. (1992). *Los no lugares: Espacios del anonimato, una antropología sobre la soberanía*. Barcelona: gedisa.

Bello, J. E. (s.f.). *El Roto*. Santiago.

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, B. (2021). *Estacion Central: Reporte Comunal*.

Castillo, S., & Vila, W. (2021). *La urbanización en la periferia sur poniente de Santiago de Chile. Poblaciones, servicios y política habitacional en Chuchunco (1920-1933)*. *Claves, Revista de Historia*.

CENSO . (2017). *Población nacida fuera del país, por país o continente de nacimiento, según comuna de residencia habitual actual y sexo*.

Corbusier, L., & Sert, J. L. (1942). *Carta de Atenas. IV Congreso de Arquitectura Moderna*. Paris.

Delgadillo, V. (2021). *Financiarización de la vivienda y de la (re) producción del espacio urbano*. *Revista INVI*, 1-18.

Díaz, C. (2018). *Explosión inmobiliaria en Estación Central y el proyecto nueva Alameda providencia: posibilidades de contribucion al espacio público*. *Ciudades Inclusivas*.

Elorza, A. (2018). *Segregación residencial y estigmatización territorial: Representaciones y prácticas de los habitantes de territorios segregados*. *EURE*, 91-109.

Franquesa, J. (2013). *Urbanismo Neoliberal, Negocio inmobiliario y vida vecinal*. Barcelona: Icaria: Institut Català d'Antropologia.

García-Doménech, S. (2016). *EL ESPACIO PÚBLICO COMO CATALIZADOR DE LA ARQUITECTURA, EL ARTE Y EL DISEÑO URBANO*. Alicante: Departamento de Edificación y Urbanismo. Universidad de Alicante.

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

Gil, M. (Diciembre de 2017). *La reconstrucción del valor urbano de Valparaíso luego del terremoto de 1906*. *ARQ 97 - UC CHILE*, 78-89.

Goffman, E. (1963). *Estigma: Identidad deteriorada*.

Harvey, D. (2004). *Mundos Urbanos Posibles*.

Innocenti, D., Mora, P., & Fulgueiras, M. (2014). *¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile*. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*.

Magdalena Vicuña, Catalina Torres de

Cortillas. (Mayo de 2020). *Densificación residencial intensiva y calidad urbana: Análisis y coherencia de escala en 30 proyectos residenciales*. Área Metropolitana de Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales: Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.

Magnusson, J. (2016). *Clustering Architectures The Role of Materialities for Emerging Collectives in the Public Domain*. Lund University, Department of Architecture and Built Environment.

Mattos, D., Fuentes, L., & Link, F. (2014). *Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile: ¿Hacia una nueva geografía urbana?* *Revista INVI*, 193-219.

Ministerio de Desarrollo Social. (2018). *Casen 2017: Situación de Pobreza*. Ministerio de Desarrollo Social.

Miralles-Guasch, C., Sarda, O. M., & Castella, M. A. (2012). *UN ANÁLISIS DE LA CIUDAD COMPACTA A TRAVÉS DE LOS TIEMPOS DE DESPLAZAMIENTO*. Barcelona: Departamento de Geografía. Universitat Autònoma de Barcelona.

Municipalidad de Estación Central. (2022). *PRC Resumen Ejecutivo*. Santiago. *Municipalidad de Estación Central; Banco Interamericano de Desarrollo; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo*. (2023). *Estación Murales: Habilitación circuito patrimonial murales casco histórico*. Santiago .

Perlman, J. (1976). *The myth of marginality: urban poverty and politics in Rio de Janeiro*. Berkeley: University of California Press.

Rojas, L. (2020). *Ciudad Vertical: La "nueva forma" de precariedad habitacional, Comuna de Estacion Central*. Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Santiago.

Sabatini, F., Mora, P., & Polanco, I. (1 de Octubre de 2013). *www.espaciopublico.cl*. Obtenido de *www.espaciopublico.cl*: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.espaciopublico.cl/wp-content/uploads/2021/05/17.pdf](https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.espaciopublico.cl/wp-content/uploads/2021/05/17.pdf)

Señoret, A., & Link, F. (2019). *Densidad urbana, forma y sociabilidad en la ciudad neoliberal: el caso del barrio Santa Isabel en Santiago de Chile*. *REVISTA DE URBANISMO*, 1-17.

Shayegan, D. (2007). *Radiaciones de Irán*. Letras Libres.

Shayegan, D. (2008). *La luz viene de Occidente*.

Sobolewska, D. (2015). *Cluster as key architectural concept of Expo 2015. research processes and the practice of collaborative design*. Wrocław : Faculty of interior Design and Designing.

Suárez*, C. T. (2019). *Más allá de las culturas*. *Cuicuilco*, 285-289.

Sullivan, L. H. (Marzo de 1986). *El edificio de oficinas de gran altura desde una perspectiva artística*. *Lippincott's Magazine*.

Vicuña del Río, M. (Junio de 2013). *Las Formas de la Densidad Residencial*. (D. d. Catalunya, Ed.) 991-1009.

Vicuña del Río, M. (s.f.). *Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un Enfoque cuantitativo*. Revista 180, 78-93.

Vidal, D. J., & Muñoz, M. D. (2019). *Arquitectura y densidad: Controversias en torno a los edificios de altura: el caso de Santiago de Chile*. Revista de Arquitectura, 32-39.

Vidal, J. E. (Agosto 2017). VERTICALIZACIÓN. LA EDIFICACIÓN EN ALTURA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO (1990-2014)*. Revista INVI, Universidad de Chile.

Wacquant, L. (2004). *Las dos caras de un gueto: La construcción de un concepto sociológico*. ITESO, 72-80.

Wacquant, L. (2010). *Desolación urbana y denigración simbólica en el hipergueto*. Berkeley: American Sociology Association.

Wacquant, L. (s.f.). *Los Condenados de la Ciudad*. Siglo vintiuno editores.

Wacquant, L., Slater, T., & Pereira, V. B. (2014). *Estigmatización territorial en acción*. Environment and Planning, 1270-1280.

Weber, R. (2002). *Extrayendo Valor de la Ciudad: Neoliberalismo y Urbanismo* Reurbanización. Planificación y Políticas Urbanas, Universidad de Illinois en Chicago, 520-538.