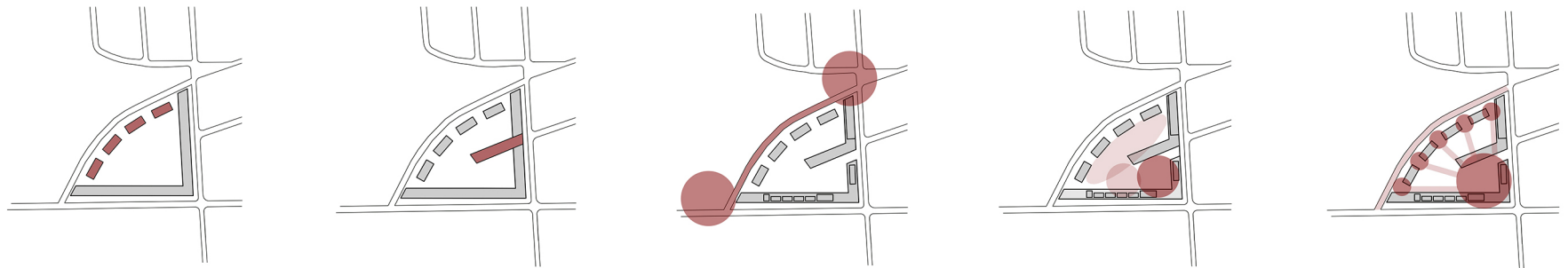


**REGENERACIÓN URBANA EN EL PERICENTRO DE SANTIAGO:
CONJUNTO HABITACIONAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL EN CERRO NAVIA**



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIVERSIDAD DE CHILE

MEMORIA PROYECTO DE TÍTULO

Para optar al título profesional de arquitectura
Diciembre, 2018

REGENERACIÓN URBANA EN EL PERICENTRO DE SANTIAGO

CONJUNTO HABITACIONAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL EN CERRO NAVIA



Autor
Fabián Hevia
Profesora Guía
Gabriela Manzi

Santiago de Chile, 2018.

A mi abuela.

R E S U M E N

Durante las últimas décadas, las políticas de desarrollo urbano con las que el Estado chileno proyecta ciudad son de carácter segregadoras y excluyentes para los grupos socioeconómicos más desfavorecidos. Históricamente los pobres urbanos han sido desplazados de los sectores mejor conectados y más caros de los núcleos urbanos, limitados a habitar la periferia, zona alejada, marginal, carente del equipamiento y la infraestructura necesaria para el correcto desarrollo de la vida urbana.

Lo anterior, mediante el constante y desmedido crecimiento en extensión de la ciudad, hecho que genera importantes manchas urbanas desiguales en donde existen zonas para los ricos y otras para los pobres. La desregulación del límite urbano a partir de la dictadura chilena posibilitó el crecimiento y la fragmentación exponencial de la ciudad que hoy conocemos en donde los índices socioeconómicos por comuna dan cuenta de una importante zonificación de los distintos grupos.

Lo anterior, se ve reflejado completamente en las políticas de vivienda, en cuanto a su ubicación y calidad. En los últimos 30 años, la política habitacional ha sido capaz de reducir en gran número la demanda histórica de los pobres urbanos, sin embargo, las soluciones brindadas carecen de calidad y dignidad que todo ser humano merece. La vivienda para los estratos más bajos de la sociedad se proyecta en zonas de precio de suelo barato, por tanto, periféricas, aumentando en gran medida la segregación socio espacial existente.

Hoy, los conjuntos erigidos para las clases populares están en manos de privados, en donde el Estado chileno tan solo se limita a subsidiar y normar en, cierta medida, las condiciones de habitabilidad necesarias para proyectar vivienda. Sin embargo ¿La superficie y la cantidad de recintos son los únicos factores importantes al momento de pensar en un conjunto habitacional?

En este contexto, el presente proyecto de título pretende explorar y criticar las soluciones habitacionales subsidiarias actuales tanto en el contexto inmobiliario para clase media como social en Cerro Navia, una comuna pericentral de Santiago. Comuna que históricamente ha sido parte de la periferia metropolitana, pero que sin embargo hoy es parte de la trama urbana consolidada.

La propuesta busca la regeneración urbana de una zona neurálgica pero deteriorada de la comuna, en donde en unos años llegará el Metro de Santiago a través de la Línea 7. Esto, a través de un proyecto de integración social y urbana, mixto tanto funcional como socioeconómicamente capaz de dar cabida a programas habitacionales, culturales y comerciales, además de incorporar vivienda de carácter social y media.

Palabras claves: Regeneración urbana, Integración, Mixturas programáticas, Vivienda social y media, Cerro Navia, Metro de Santiago.

C O N T E N I D O S

00 PRESENTACIÓN	página 11	04 POLÍTICAS HABITACIONALES	página 35
Motivaciones Macrotema Tema Arquitectónico Objetivos del proyecto Caso		DS49 / Fondo Solidarios DS1 / Sectores Medios DS 19 / Programa integración social y territorial. Oferta inmobiliaria sectores medios Vivienda social	
01 MARCO TEÓRICO	página 15	05 EL TERRENO	página 47
Segregación Residencial Derecho a la vivienda Pericentro y Regeneración Urbana Mixtura social Conformación de barrios		Contexto Lugar Espacios públicos Morfología de la manzana Estructura de la manzana Uso de suelo Plan Regulador Comunal Actividades sociales del sector	
02 CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO	página 23	06 LA PROPUESTA	página 55
Vivienda social en Chile 1906 - 1925 1925 - 1936 1939 - 1964 1964 - 1973 1973 - 1990 1990 - Actualidad		Estrategias volumétricas Estrategias espacio público Criterios Referentes	
03 CERRO NAVIA	página 29	07 REFLEXIONES FINALES	página 67
Historia de Cerro Navia Cerro Navia en la actualidad Proyecciones de Cerro Navia		Conclusiones Bibliografía	

00

PRESENTACIÓN

1_Motivaciones

2_Macrotema

3_Tema Arquitectónico

4_Objetivos del proyecto

5_Caso

Motivaciones.

Entiendo la arquitectura como un medio para lograr espacios integradores en donde habiten e interactúen distintos grupos humanos sin importar su condición socioeconómica, étnica, cultural, de género ni orientación sexual. Por tanto, se hace necesario aportar en el desarrollo unitario de la ciudad y contrarrestar las lógicas con que hoy se proyecta para unos pocos.

Veo en Cerro Navia, la comuna en que nací, una gran oportunidad de generar un pequeño cambio en cómo se otorgan soluciones habitacionales a las personas más necesitadas, anticipando la llegada de un hito de tal importancia como es una nueva línea del Metro de Santiago.

Macrotema.

La ciudad moderna chilena se caracteriza por su importante nivel de segregación y centralización, en donde no solo se separan los grupos socioeconómicos en distintos barrios o comunas, sino que también existe una importante concentración del equipamiento y las fuentes laborales en zonas privilegiadas. En el caso de Santiago, la oferta de usos no residenciales se da principalmente en el centro-oriente de la ciudad.

Es de acuerdo con lo anterior, que un gran número de comunas de la ciudad son principalmente residenciales, o comunas dormitorio, debido a que sus habitantes deben buscar oferta laboral, educacional, cultural y deportiva en otras zonas de la ciudad. Esto, sumado al constante crecimiento en extensión, genera zonas cada vez más periféricas y monofuncionales, en donde los más perjudicados son los pobres urbanos, quienes son expulsados de la ciudad consolidada y mixta.

Es imperante densificar y regenerar barrios con ubicación central y pericentral apuntando a un desarrollo urbano más integrador y sustentable en la ciudad ya consolidada. En donde no solo haya cabida para quienes pueden costear los precios del suelo urbano paulatinamente en ascenso, sino que sea posible generar barrios mixtos tanto social como programáticamente y además bien ubicados. Esto, con el objetivo de que puedan coexistir distintos grupos socioeconómicos y la gama necesaria de infraestructura y equipamiento para el correcto desarrollo de la vida en la ciudad.

De acuerdo con lo anterior, se propone un conjunto que se basa en una ***mixtura programática***. Haciendo conjugar por una parte para vivienda como eje fundamental sumado a un programa de encuentro social, y por otro lado, el uso comercial como activador del espacio público. Esto, con el fin de densificar y regenerar un barrio pericentral que actualmente posee una ubicación privilegiada en el contexto santiaguino, condición que aumentará con la llegada de Metro de Santiago.

T E M A A R Q U I T E C T Ó N I C O

Tema Arquitectónico.

Para anticipar una renovación urbana dirigida por privados, que como fin principal tienen extraer la mayor renta del suelo urbano, se hace necesaria la ejecución de proyectos integrales tanto social como funcionalmente. Es por ello que se plantea un conjunto de edificios habitacionales híbridos, que además de dar cabida a sectores bajos y medios de la sociedad, abastezca al barrio de una oferta gastronómica y comercial que reordene los programas existentes.

Al entender la **vivienda** como una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, necesaria para el desarrollo íntegro del ser humano, puede establecerse el derecho a la vivienda digna como parte de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 25. Por ende, se hace estrictamente necesario que la arquitectura desarrolle soluciones habitacionales de manera óptima para todas las personas por igual y no necesariamente involucrando al mercado inmobiliario. Este desarrollo, va de la mano con las exigencias y necesidades del lugar o los futuros usuarios, es por esto, que la necesidad de vinculación del Uso Residencial en la arquitectura debiera estar estrictamente relacionado con la expresión cultural de sus habitantes.

En cuanto a lo anterior, según la UNESCO la **cultura** puede entenderse como: “el conjunto de los rasgos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan a una sociedad o un grupo social. Ella engloba, además de las artes y las letras, los modos de vida, los derechos fundamentales al ser humano, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias y que la cultura da al hombre la capacidad de reflexionar sobre sí mismo”. La cultura, en su rica diversidad, posee un valor intrínseco tanto para el desarrollo como para la cohesión social y la paz. Al relacionar ambos términos, es posible decir, que no es posible proyectar vivienda desde la arquitectura, sin entender la cultura tanto del entorno como de los futuros usuarios.

En tanto, **cultura popular**, se refiere a los patrones, manifestaciones artísticas y literarias consumidas preferentemente por las clases populares. De acuerdo a esto, para poder proyectar vivienda en Cerro Navia en una zona popular pero privilegiada en su ubicación dentro de la ciudad, es necesario conjugar, relacionar y hacer convivir tanto los residentes históricos de la zona, como los nuevos habitantes que atraerán los proyectos de inversión pública y privada en la comuna de acuerdo con su manera de entender su cultura. Todo esto, a través de un proyecto integral que potencie además de una mixtura social una revalorización de la cultura popular pública del sector.

Por tanto, esta renovación urbana programáticamente mixta, contempla por un lado la **arquitectura residencial** como principal uso de la propuesta, a través de conjuntos de vivienda colectiva integrada que mezclen en los distintos edificios pero en la misma manzana, tanto vivienda social, como vivienda para sectores medios. Esto, con el fin de generar una mixtura social en el conjunto. Lo anterior, asociado a un **espacio público** de calidad como lugar de encuentro para los habitantes potenciado con la incorporación de **comercio y gastronomía** en la primera planta de la propuesta, con el objetivo de reactivar y atraer más público al conjunto.

Objetivos de proyecto.

1. REGENERAR

Urbana y espacialmente una zona consolidada en el contexto santiaguino, con la idea de frenar el crecimiento en extensión de la ciudad, revitalizando un barrio urbanamente conectado de Cerro Navia.

2. INTEGRAR

En la propuesta distintos grupos sociales. Pertenecientes a grupos socioeconómicos tanto bajos como medios.

3. EQUIPAR

La propuesta tanto cultural como comercialmente con programas relacionados al correcto desarrollo de la vida urbana.

Caso.

REGENERACIÓN URBANA EN EL PERICENTRO DE SANTIAGO
CONJUNTO HABITACIONAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL EN CERRO NAVIA

01

MARCO TEÓRICO

- 1_Segregación Residencial
- 2_Derecho a la vivienda
- 3_Pericentro y Regeneración Urbana
- 4_Mixtura social
- 5_Conformación de barrios

M A R C O T E Ó R I C O

Segregación residencial.

A lo largo del siglo XX, las ciudades de Latinoamérica y el Caribe desarrollaron importantes índices de diferencias en el acceso al suelo urbano de los distintos grupos socioeconómicos. En general, las ciudades decaen tanto social como físicamente en proporción directa a la distancia a su centro histórico y cono moderno en donde residen las clases dominantes (Sabatini, 2006).

Esto, se expresa en una ciudad desigual, fragmentada y con importantes diferencias en cuanto a los grupos socioeconómicos, étnicos y religiosos. En definitiva, la segregación residencial remite a formas de distribución desigual de los grupos de población en el territorio (White, 1983). Esta forma de desarrollo de la ciudad reproduce de manera excluyente las importantes desigualdades socioeconómicas de los habitantes urbanos.

El urbanismo moderno, impulsado por el Estado como institución sumado con el capital son una estrategia que, mediante la producción y racionalización del espacio, mercantilizan la vida urbana (Lefevre, 1967). Esto, se ve traducido hoy en día en una importante segregación espacial en las ciudades que implementaron este modelo de desarrollo urbano, basado en los principios modernistas.

Este principio separatista, más que integrar la ciudad moderna, disgrega tanto a los grupos socioeconómicos como a las funciones complementarias a la vivienda, estableciendo, por una parte, zonas habitacionales y por otra, zonas laborales o de equipamiento. Y como resultado, grandes operaciones de vivienda masiva, destinadas a un segmento social determinado, en el caso de los más pobres, aislados de los usos primordiales complementarios (Borja, 2000).

Por otra parte, el mercado de la vivienda opera en Santiago como regulador de esta forma de crecimiento, ya que la disparidad en el acceso a una ubicación privilegiada dentro de la ciudad tiene su origen medular en el precio del suelo. Este factor, regulado netamente por acción privada, limita el acceso a la vivienda en zonas privilegiadas de la ciudad a los pobres urbanos. Los que son desplazados a la periferia o incluso a zonas urbanas en donde, post dictadura, los barrios más empobrecidos han comenzado un proceso de guetificación, debido al exceso de drogas, crimen y deserción escolar (Brain & Sabattini, 2008). Esto, sumado a mayores índices de desempleo e incapacidad de romper con el círculo de la pobreza.

Entre las principales carencias de los grupos segregados de la ciudad destacan, los problemas de accesibilidad y la carencia de servicios y equipamientos de cierta calidad en sus lugares de residencia; y entre los segundos, los problemas de desintegración social que están escalando hoy. Lo anterior, representa formas de empobrecimiento o de degradación social vinculadas a las desventajas que conlleva el aislamiento físico (Brain & Sabattini, 2008).

M A R C O T E Ó R I C O

Derecho a la vivienda.

En los últimos años el acceso a una vivienda se ha convertido en uno de los problemas sociales más acuciantes no solo en los países empobrecidos, sino que también en los más desarrollados (Pisarello, 2003). El encarecimiento paulatino de la vivienda tanto en alquiler como de compra debido al aumento indiscriminado de la especulación inmobiliaria.

De acuerdo con las lógicas desiguales de desarrollo urbano, la vivienda de calidad pasa a ser un bien escaso para ciertos grupos de la sociedad. Las políticas habitacionales de las últimas décadas, han brindado de gran número de soluciones, disminuyendo considerablemente el déficit de vivienda social. Sin embargo, el problema principal de la vivienda no radica en la cantidad sino, en la calidad de los conjuntos entregados.

Por tanto, las carencias de vivienda no se relacionan estrictamente a las carencias materiales, como la carencia de un techo, sino que, están más relacionadas a temas de exclusión social y vulnerabilidad urbana (Wacquant, 2001). El desafío actual, es que los conjuntos entregados por políticas habitacionales anteriores sean capaces de constituir barrios, lugares dentro de la ciudad capaces de satisfacer las necesidades de quienes los habitan.

Una vivienda digna resulta fundamental para la supervivencia y para llevar una vida segura, independiente y autónoma (Pisarello, 2003). La vivienda, tiene un rol fundamental en la calidad de vida de las personas, relacionado a gran parte de su presupuesto y auto-estima personal y familiar. La ausencia de una vivienda digna e integral amenaza la integridad física y mental de sus habitantes. Además de lo anterior, dificulta el acceso a la educación, salud y el libre desarrollo de la personalidad, condicionando incluso los derechos de participación política.

La vivienda es entendida como un derecho fundamental en organismo internacionales como la ONU. Según la Comisión de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de este mismo organismo, independientemente del contexto, hay algunos elementos que hay que tener para que la vivienda se pueda considerar adecuada: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) accesibilidad; f) lugar y, g) adecuación cultural.

Lo anterior, visto más allá de un bien de mercado, sino que básicamente como un derecho fundamental que todos los seres humanos tienen independiente de su condición socioeconómica. Es de acuerdo con lo anterior, que el Estado de Chile debiera garantizar y asegurar que todos los ciudadanos tengan acceso a este bien. Poniendo énfasis a los grupos más vulnerables y no solo enfocando las políticas habitacionales en las cifras cuantificables, sino que en la calidad de los conjuntos entregados y por entregar.

M A R C O T E Ó R I C O

Pericentro y Regeneración Urbana.

El pericentro son los núcleos territoriales vinculados a la cultura y a la economía industrial originalmente obreros, previos a la globalización y expansión desmesurada de la ciudad (Arriagada & Urrutia, 2017). Hoy en día, esta zona urbana, al interior de la ciudad en expansión, posee importantes niveles de consolidación y mixtura de usos de suelo, versus posibles zonas de expansión en la actual periferia rural.

En el contexto santiaguino, existe una zona denominada pericentro, ubicada en una zona intermedia de la metrópolis. Este sector, no es centro ni periferia en la actualidad, sin embargo, en el siglo pasado correspondía al borde de la ciudad.

El área pericentral de Santiago de Chile, está compuesta por 18 comunas. Actualmente, existe un importante proceso de renovación urbana con tendencia a la ciudad global, generando importantes procesos de gentrificación por desposesión de renta del suelo (López, 2010). Esta realidad de renovación excesiva dirigida por agentes inmobiliarios se ve mezclada con barrios completamente deteriorados y carentes de inversión tanto pública como privada, careciendo por tanto de un desarrollo homogéneo e integrador de la ciudad contemporánea.

Dentro de esta zona metropolitana de interés inmobiliario y de ubicación privilegiada dentro del Área Metropolitana del Gran Santiago, en el norponiente se ubica Cerro Navia. Esta comuna, con un pasado y presente de receptáculo de vivienda popular, presenta hoy una gran oportunidad de renovarse planificada antes de que los agentes inmobiliarios intervengan como ha sucedido en comunas aledañas como Quinta Normal y Estación Central.

La reestructuración urbana que en las dos últimas décadas ha sufrido el centro y pericentro de Santiago, también es de carácter física y social, de manera exclusionaria, al expulsar del radio de

renovación urbana al menos al 50% de los habitantes originales de los barrios gentrificados (López-Morales, 2013). Los nuevos conjuntos del parque habitacional en el centro y pericentro de Santiago son de gran escala, considerable altura y densidad y destinados a grupos socioeconómicos de mayores ingresos que de los habitantes originales del barrio, o incluso, de los propietarios de los mismos predios que adquieren los agentes inmobiliarios.

Durante los últimos 20 años, el precio de la vivienda construida en el centro y pericentro Santiago ha ido en constante aumento, esto sumado con que la superficie de estos ha disminuido, hecho que da cuenta de que la Zona de Renovación Urbana está destinada a una población cada vez más elitizada y de núcleos familiares reducidos (López-Morales, Meza & Gasic, 2014).

De acuerdo con esto, el proceso de gentrificación, que según sus defensores es casual y aleatorio de acuerdo con el modelo de desarrollo actual, se ha comprobado que está mucho más intencionado de lo que se piensa.

En primer lugar, la delimitación de la Zona de Renovación Urbana y la subsidiaridad del Estado a través del actual subsidio DS1 ha influido enormemente en la renovación urbana de barrios centrales y pericentrales de la ciudad. En segundo, sectores que habían sufrido importantes índices de deterioro, en los que no existía inversión privada, comienzan a tomar importantes cifras de renovación de mano de intervenciones públicas y privadas como es el caso del sector Santa Isabel entre el año 2000 y 2010. En tercer lugar, la normativa y flexibilidad de los instrumentos de planificación en cuanto a la constructibilidad y normas de edificación permitidas hacen posible aumentar los índices de capitalización por parte de los agentes inmobiliarios, es por tanto que se pone en zonas con instrumentos debilitados los mayores índices para extracción de recursos del suelo urbano, como en el caso de zonas de Santiago, Independencia o Recoleta. Cuarto, la inversión

M A R C O T E Ó R I C O

pública como acondicionamiento de un barrio para futuras inversiones privadas propician un terreno en donde se puede invertir y atrae nueva población. En último lugar, pero definido como la infraestructura de mayor impacto en cuanto a la renovación de una zona, el Metro, como sistema estructurante de transporte a escala metropolitana.

En esta zona urbana, existe una importante dotación de equipamiento y conectividad. Esto se traduce en el interés inmobiliario y de renovación urbana anteriormente mencionado. Esta demanda habitacional tan solo se ve traducida en vivienda para los sectores medios, debido a que con la actual valorización del precio del suelo, estos nuevos conjuntos son inaccesibles para los grupos socioeconómicos más desfavorecidos.

Sin embargo, los niveles de allegamiento y concentración de hogares por vivienda de esta zona superan las cifras de cualquier otra zona urbana de Santiago. Esto, se explica debido al privilegio que significa residir en el pericentro de la ciudad, en donde la conectividad y la mixtura funcional del suelo proveen a sus habitantes de gran parte del equipamiento e infraestructura necesarios para el correcto desarrollo de la vida urbana (Arriagada & Urrutia, 2017).

Los allegados en las comunas pericentrales quieren seguir residiendo en estas comunas, sin embargo, el rol subsidiario del Estado no permite la construcción de vivienda social en densificación en esta zona debido a que el monto asociado no financia la compra de terrenos en zonas privilegiadas. Por tanto, los residentes históricos, en general, pobres urbanos, son desplazados de los barrios que habitaron gran parte de sus vidas. Solamente entregando soluciones habitacionales en manos de privados destinados a sectores medios y altos de la población. Esto, mediante la máxima extracción de la renta de suelo por parte de agentes inmobiliarios.

Imagen 1: Cerro Navia en el contexto pericentral y metropolitano.



Fuente: Elaboración propia.

M A R C O T E Ó R I C O

Mixtura Social.

Los centros urbanos son lugares por excelencia polisémicos, integradores y simbólicos. Proporcionando a sus habitantes mayor sentido a la condición de vida urbana (Borja, 2001). Hacer hoy ciudad en los centros y pericentros de la ciudad, sin duda, supone más dificultades que las extensiones urbanas. Esto, debido a que es necesario generar un establecimiento de relación entre el tejido histórico y el propuesto, favoreciendo por supuesto, la mixtura social y funcional.

En general, los proyectos habitacionales y urbanos tienden a ser homogéneos socialmente, hecho que aumenta la condición de segregación y fragmentación socio espacial de la ciudad. Si los barrios tienden hacia la heterogeneidad social y funcional, es posible apuntar hacia una integración entre los distintos grupos humanos.

Lo anterior, con una responsabilidad no solo económica, sino que además étnica, sexual. En general, los megaproyectos habitacionales para los grupos más desfavorecidos tienden a aumentar la condición de segregación urbana.

Como medidas antisegregación en el desarrollo de la ciudad, se requiere nuevos esquemas de políticas de vivienda y desarrollo urbano que posibiliten la plena inserción urbana de los sectores modestos a través de la radicación de familias en sus comunas de origen (Rodríguez & Arriagada, 2004).

Lo anterior, de acuerdo con tres principales estrategias:

La primera, estableciendo gravámenes a proyectos que propicien la expulsión de hogares pobres (agentes inmobiliarios), y utilizando estos fondos en el mejoramiento de barrios deteriorados sin generar expulsión.

Segundo, generar incentivos a proyectos que contribuyan a la integración urbana de sectores de menores recursos.

Y tercero, medidas preventivas en procesos de gentrificación de zonas consolidadas de la ciudad que han ido expulsando paulatinamente a los pobres urbanos.

En cuanto a los lugares que propician la integración, el espacio público se constituye como un factor de gran relevancia. Siendo el lugar de encuentro por excelencia de los distintos grupos distintos socioeconómicos en donde pueden interactuar y generar importantes vínculos más allá de su condición social, étnica, de género y orientación sexual.

M A R C O T E Ó R I C O

Conformación de barrios.

Para Lefevre (1967), la idea de un barrio, como subunidad dentro de la ciudad, es una conjugación entre el espacio geométrico y es espacio social. Esta idea de conjuntos, está estrictamente relacionado a sus habitantes, los lazos y trama social existentes. De acuerdo con esto, el barrio, es entendido como resultado de un imaginario colectivo de parte de la comunidad, que actúa siempre como antesala al hogar individual de cada familia (Greene, Link & Mora, 2014). Actúa además como espacio articulador entre el espacio privado de la vivienda y el espacio urbano generalizado de la gran ciudad.

En tanto, los barrios deberían traducirse en espacios más abarcables de relación, participación y acceso a bienes y servicios comunes, el barrio-ciudad por lo tanto sería: un espacio percibido por sus habitantes (con sentido de pertenencia). Dotado de todos los equipamientos cotidianos (educativos, cívicos, sociales, deportivos, culturales, sanitarios, etc). En condiciones de accesibilidad peatonal (Jaraíz, 2004).

Para posibilitar la regeneración integral de barrios no segregados es necesario tener en consideración una serie de dimensiones esenciales (Bruquetas, Moreno & Walliser, 2005).

En cuanto a la conexión con el contexto urbano y territorial: Primero, los barrios deben tener buena conectividad con el contexto mayor urbano. Permitiendo la integración social, laboral y económica a través de la consolidación de comercio y otros usos complementarios que abastezcan tanto a los habitantes del barrio como de barrios contiguos.

Segundo, potenciar la movilidad peatonal y de transporte público y reducir al máximo los trayectos en automóvil.

Tercero, generar espacios públicos integradores que potencie la cohesión de la comunidad, el ocio, la actividad económica y la seguridad ciudadana.

Por otro lado, las políticas de vivienda y uso de suelo que eviten la homogenización social en la periferia y la especulación con el uso de suelo son: Primero, potenciar la vivienda pública/social, para dar solución a los más necesitados. Segundo, diversificar la oferta de vivienda para dar solución habitacional a distintos grupos sociales. Tercero, la lucha contra la especulación inmobiliaria a través del cambio de uso de viviendas abandonadas como conjuntos sociales. Cuarto, potenciar la acción de los gobiernos locales en materia de vivienda por sobre los actores inmobiliarios.

En este sentido, la regeneración barrial desde el punto de vista arquitectónico, debiera enfocarse en la promoción de vivienda enfocada en distintos grupos sociales, integrando de manera indudable unidades de vivienda social. Esto, sumado a usos complementarios a la vivienda como equipamiento y comercio barrial que activen y potencien propuestas de espacio público.

02

CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO

1_Vivienda social en Chile

1906 - 1925

1925 - 1936

1939 - 1964

1964 - 1973

1973 - 1990

1990 - Actualidad

CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO

Vivienda Social en Chile.

1906-1925

En 1906 el Estado promulga la “Ley de Habitaciones Obreras” normando con ella por primera vez cómo deberían residir los pobres urbanos. Esta política pública fue resultado de una necesidad de saneamiento urbano teniendo importante influencia en la disminución de enfermedades y mortalidad propios de esa época (Arriagada, 2004). La ley tuvo una vigencia hasta el año 1925 período en que se 396 casas por el Estado y 3.246 por agentes privados, en general eran casas en cités y pasajes. Una población emblemática de la época es Huemul (Imagen 2), conjunto obrero de 157 casas diseñadas por Ricardo Larraín Bravo.

1925-1936

Como resultado del importante déficit de vivienda urbana, los arriendos de la época comienzan una importante alza. En respuesta a lo anterior, se promulga el D.L. 308 que además de regular el precio del arriendo y la categorización de vivienda en salubre e insalubre, impulsan la construcción de vivienda obrera.

Sin embargo, la legislación no tuvo éxito hasta el año 1936 en donde además de dictarse leyes de financiamiento real, se crea la Caja de Habitación Popular. Esta institución fue la primera en centralizar la acción pública en materia habitacional, con plena garantía del Estado. Se normó sobre la obligación de los empresarios agrícolas e industriales de proporcionar vivienda a sus trabajadores más vulnerables. Se construyeron conjuntos que tuvieron como fin el arriendo o venta a largo plazo, comodatos, entre otras modalidades.

Dos de los conjuntos más emblemáticos de la época en relación con lo anterior fueron: El primero, Bloque Antofagasta (Imagen 3) construida en 1939 y diseñada por Luciano Kulczewski con 50 viviendas de 51m². El segundo es la población Huemul II (Imagen 4) construido en 1943 diseñado por Julio Cordero, son departamentos dúplex con un patio interior y piscina comunitaria.



Imagen 2: Población Huemul



Imagen 3: Bloque Antofagasta



Imagen 4: Población Huemul II

CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO

1939-1964.

Recién en el año 1953 se crea el Plan Nacional de Vivienda, hecho que da a origen a la Corporación de la Vivienda (CORVI) a través de la fusión de la Caja de Habitaciones Populares y la Corporación de Reconstrucción y Auxilio. Esta nueva institución estará encargada de la ejecución, urbanización, reestructuración y reconstrucción de barrios comprendidos en el Plan de la Vivienda. En el año 1959 se promulga la Ley del Plan Habitacional y el Programa Nacional de Vivienda, de mano del gobierno de Alessandri, buscaba incentivar la iniciativa privada en la construcción de vivienda y autoconstrucción por parte de los sectores más vulnerables. Las políticas de autoconstrucción entre los años 1959 a 1963 erradicaron a 30.000 familias a diversas poblaciones de la periferia de Santiago. Esto en el gobierno de Alessandri, expandiendo la ciudad de manera considerable hacia zonas de bajo precio de suelo, generando las denominadas "Poblaciones Callamapa". Entre las soluciones, destaca la población San Gregorio de 1954 (Imagen 5) ubicada en La Granja se construyeron 4.384 viviendas unifamiliares característica por su segregación y homogeneidad social.

Además de las expansiones urbanas destinadas a la entrega de terrenos urbanizados para los pobres urbanos, la CORVI, construyó conjuntos de vivienda colectiva entre los que destacan dos de aquella época. Primera, la población Juan Antonio Ríos (Imagen 6), da solución habitacional a aproximadamente 5.000 unidades entre departamentos y casas, en las comunas de Renca e Independencia.

Por otro lado, la Unidad Vecinal Villa Portales, construida entre los años 1954 y 1966 (Imagen 7) para los sectores medios, por los arquitectos Briescani, Valdés, Castillo y Huidobro (BVCH), a través de la Caja de Empleados Particulares (EMPART), con líneas de diseño modernistas. El conjunto consta de 1.638 departamentos y 302 casas con un total de 36 tipologías distintas enfocadas en diversos grupos familiares. Además, el proyecto abastece al barrio de parroquias, minimarkets, verdulerías y áreas verdes.



Imagen 5: Poblaciones Callampa.



Imagen 6: Población Juan Antonio Ríos



Imagen 7: Villa Portales

CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO

1964-1973.

A partir del gobierno de Frei Montalva se buscó dar solución al importante déficit de vivienda a través de políticas de integración y participación social dirigida por el Estado. En 1965 crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como institución encargada de las políticas habitacionales y la coordinación de las corporaciones. La Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), dedicada a la coordinación de sociedades mixtas. Esto con el fin de dotar al Estado de más instituciones al servicio de la vivienda y el desarrollo de la ciudad.

Posterior a 1967 las tomas de terrenos aumentaron exponencialmente haciendo valer por parte de los pobladores solución habitacional inmediata. A partir de 1970, la vivienda es entendida como un derecho fundamental de todos los seres humanos y podía adquirirse de manera pública, representó por tanto, una de las principales preocupaciones del Estado.

Dentro de los prototipos de vivienda diseñados por la CORVI en esa época eran los Colectivos 1010 (Arq. González+Moreno) y Colectivos 1020 (Arq. Perelman + Sepúlveda, (Imagen 8), como principales bloques de vivienda. Esto además de variadas tipologías de vivienda unifamiliar prefabricadas.

Además de lo anterior, la denominada Operación Sitio, fue uno de los programas de los 60s en donde se entregaban sitios urbanizados con solo con los servicios básicos (caseta sanitaria) contemplando la autoconstrucción de cada familia como fue el caso de la población San Gregorio, entre muchas otras (Imagen 9).

Dentro de la soluciones de clase media proyectados por la CORMU, se encuentra el caso de la remodelación San Borja (Imagen 10) de 1969, destinada a los sectores medios de la población, combinando el sector público con el privado. El conjunto está distribuido en 20 torres para un total de 10.000 habitantes, ofrece una importante diversidad tipológica de acuerdo con el diseño de distintas oficinas de arquitectura.



Imagen 8: Bloques 1010/1020



Imagen 9: Operación Sitio.



Imagen 10: Remodelación San Borja.

CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO

1973-1990.

Este periodo se basó en el subsidio a la vivienda complementado con crédito hipotecario y ahorros personales, a través de una liberalización del Estado, que no solo afectó a la vivienda. Se crea en 1976 el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), institución autónoma y regional, dedicada a la contratación de privados para la ejecución y el diseño de la vivienda social, disminuyendo en gran medida el accionar del aparato estatal en la ejecución soluciones habitacionales. Esto, sumado a la desregulación del límite urbano, fomentaba la especulación y accionar inmobiliario en el proceso de solución habitacional.

La vivienda entregada en aquella época densificó zonas periféricas de la ciudad, generando importantes expansiones urbanas y erradicaciones de las tomas de terreno de décadas anteriores. Uno de los casos fue la población Los Sauces en La Florida viviendas unifamiliares de 66m², distribuidas en bloques. La forma de financiamiento era a través de subsidio habitacional (Imagen 11).

La mayoría de la edificación de aquella época, se basó en la Vivienda Básica, que era la construcción a través de erradicación y menor medida radicación de los campamentos existentes disminuyendo en gran medida la superficie de la vivienda social promedio. Un caso emblemático es la Población Cerro 18 de Lo Barnechea que dio solución en un sector periférico a 1.250 familias con una superficie de 32,09m² (Imagen 12).



Imagen 11: Los Sauces, La Florida.

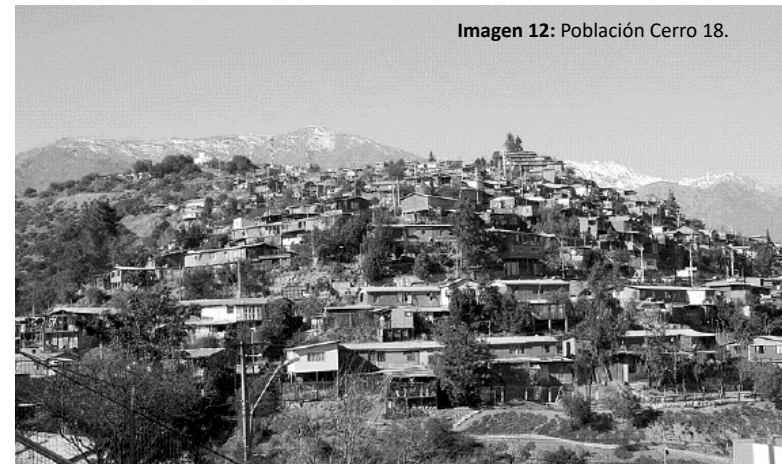


Imagen 12: Población Cerro 18.

CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO

1990-2018.

Los primeros años de este periodo se caracterizan por el importante déficit cuantitativo de vivienda heredado del periodo de dictadura. La prioridad de los primeros gobiernos era disminuir la importante demanda. Se proyectaron megaconjuntos habitacionales en la periferia, utilizando la misma modalidad subsidiaria ideada en dictadura con el mismo accionar privado en la proyección y edificación.

En el año 1997, durante el gobierno de Eduardo Frei, quien se propuso la entrega de 500.000 viviendas dada la importante demanda existente, hubo un hecho que marcó un antes y un después en la ejecución de viviendas sociales y cómo estas eran entendidas por la sociedad. La falla colectiva del conjunto Volcán II (Imagen 13 y 14) en Puente Alto, mega conjunto que 3.500 viviendas de 40 m² aproximadamente, entre otras villas construidas por la empresa COPEVA, que luego de haber sido entregadas como vivienda social hace tan solo un par de años sufrió importantes daños por la inclemencia de ese invierno, sufriendo grandes infiltraciones de aguas lluvias.

Este hecho puso en evidencia la baja calidad con que se construía la vivienda social en Chile debido a que el Estado tan sólo se limitaba a subsidiar el acceso a la vivienda popular. mientras eran las constructoras privadas las que generan las soluciones urbanas y constructivas del conjunto, y como el principal fin del privado es rentabilizar las inversiones, las soluciones ejecutadas en ese periodo son de muy baja calidad.



Imagen 13: Casas COPEVA



Imagen 14: Bajos de Mena, Puente Alto.

03

CERRO NAVIA

1_Historia de Cerro Navia

2_Cerro Navia en la actualidad

3_Proyecciones de Cerro Navia

Historia de Cerro Navia:

A lo largo de más de cien años, el territorio que hoy compone la comuna de Cerro Navia se ha configurado como un receptáculo urbano de vivienda popular, en primera instancia como un núcleo urbano alejado del Santiago consolidado, más tarde como una zona agrícola y periférica urbanizable de la ciudad en donde se emplazan conjuntos habitacionales tanto por operaciones de Estado como apropiaciones por parte de los pobladores sin hogar. Para a fines de siglo seguir la condición de segregación con la llegada de más y más vivienda social.

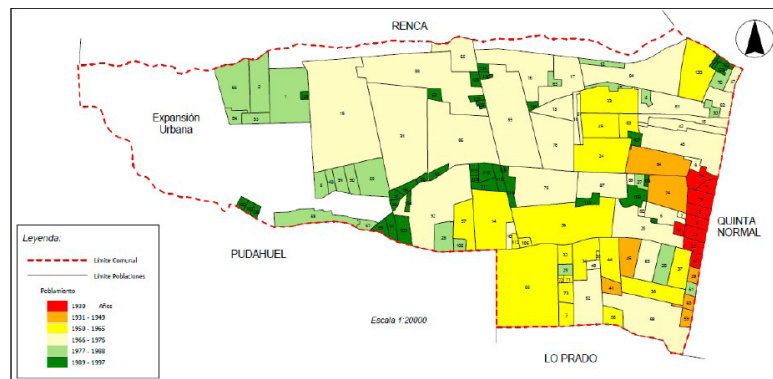
En el actual territorio comunal, las zonas de mayor antigüedad datan de 1930 (en rojo), que es el sector límite con la comuna de Quinta Normal. Un segundo poblamiento es en el periodo entre 1930 y 1950 en donde se adhieren nuevos conjuntos habitacionales también en la zona oriental de la comuna (en naranja).

Un tercer período corresponde a lo comprendido entre 1950 y 1965 (en amarillo), que correspondo principalmente a Operación Sitio, también en la zona oriente de la comuna. Entre 1966 y 1976 la mayor parte del territorio comunal es ocupado, tanto a través de la Operación Sitio como de tomas de terreno por parte de los pobladores sin vivienda (en rosado).

Entre 1977 y 1989, se proyectan conjuntos de vivienda social como solución a las personas erradicadas del cono oriental de Santiago en los terrenos más al poniente de la comuna, los peores conectados y urbanizados (en verde claro). Y ya entre 1989 y 1997, la vivienda social proyectada crece en densidad al proyectar conjuntos en altura en los espacios intersticiales de la comuna en verde oscuro (Ver Imagen 3).

De acuerdo con la historia popular de Cerro Navia, hoy en día se generan importantes problemas de pobreza, marginalización y un sin finde carencias y deterioro urbano. Todo lo anterior sumado a un importante índice de hacinamiento según datos del último Censo Abreviado (2017), en la comuna la cifra alcanza un 13% superando por cinco puntos porcentuales al promedio regional (8%).

Imagen 15: Poblamiento de Cerro Navia.



Fuente: PLADECÓ 2015.

Cerro Navia en la actualidad.

Hoy es una de las 52 comunas que componen la Región Metropolitana. Se ubica en el sector norponiente del Gran Santiago (Ver Imagen 2). La comuna, limita al norte con Renca a través del Río Mapocho, al sur y oeste por la comuna de Pudahuel y al oriente por Quinta Normal (Ver Imagen 16).

En cuanto a su superficie, la comuna tiene un área de 11,04 km² con una alberga 158.641 habitantes según proyecciones del INE a partir del CENSO de 2002 y una densidad de 14.338,7 hab/km² debido a que gran parte del territorio se encuentra urbanizado principalmente con vivienda unifamiliar de pequeña escala.

La condición socioeconómica de la comuna, de acuerdo a lo indicado por el Observatorio Social del Ministerio de Desarrollo Social, en sus “Reportes Comunales de Caracterización Social”, el año 2011, la comuna de Cerro Navia presentaba un 14,6% de su población en situación de pobreza, porcentaje superior a las registradas a nivel regional (11,5%) y nacional (14,4%).

Además, en cuanto al nivel de ingresos, y tomando como referencia la renta imponible promedio mensual de los afiliados al seguro de cesantía, la comuna nuevamente vuelve a estar muy por debajo del promedio del país que son \$563.400 y el de Región Metropolitana que alcanza un promedio de \$632.900, con una media de \$441.400 (Pladeco 2016-2020).

Esta precarización socioeconómica de los habitantes de la comuna se explica por su origen popular que data de al menos 100 años, en donde a través de distintos programas y levantamientos sociales, Cerro Navia ha sido siempre un receptáculo de las clases populares chilenas tanto de la mano de Operaciones Sitio, tomas de terreno y erradicaciones del sector oriente como el boom de la vivienda social décadas más adelante.

Imagen 16: Cerro Navia en el contexto Metropolitano.



Fuente: La Tercera.

Proyecciones de Cerro Navia

Con el constante crecimiento en expansión de Santiago, la comuna se encuentra actualmente en una condición de pericentralidad (Krellenberg, Hölzl & Kabisch, 2016) en comparación a lo que era antes, estando contenida en el anillo de Américo Vespucio a diferencia de otras comunas, es por esto que pareciera estar en el ojo de proyectos de inversión pública de escala intercomunal e incluso metropolitana.

Actualmente se encuentran en construcción siete proyectos de escala intercomunal que se planifican estén emplazados en Cerro Navia. En primer lugar, el Hospital Clínico Metropolitano Santiago Occidente que abastecerá a toda la zona poniente de Santiago. Segundo, la consolidación de un borde del Río Mapocho a través del proyecto Mapocho Limpio, como continuación del Parque Inundable Renato Poblete y Parque de los Reyes. Tercero, el Parque Intercomunal La Hondonada en terrenos que antiguamente era un basural. Cuarto, el Megacentro Carrascal, centro industrial de almacenamiento y bodegaje. Quinto, La prolongación de ENEA, que junto con Carrascal abastecerán de oferta laboral al sector. Sexto, la consolidación de la Avenida Costanera Sur como un importante eje intercomunal en el norte de la comuna (Ver Imagen 1).

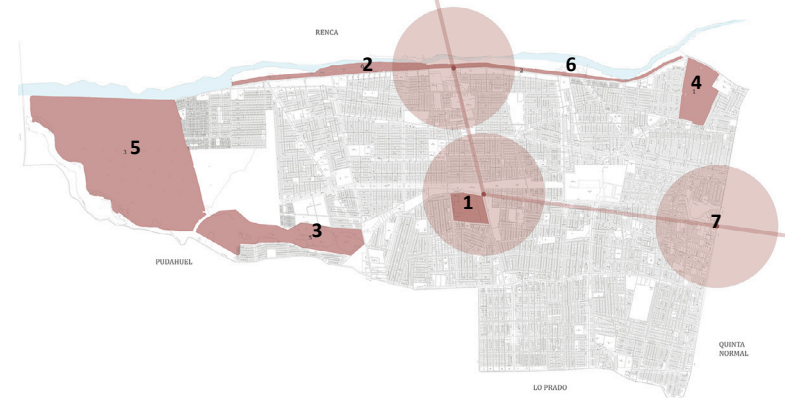
Y, por último, la construcción de la Línea 7 del Metro de Santiago que tendrá tres estaciones en la comuna. El anuncio se dio a conocer el día primero de junio junto con el trazado tentativo que conectará Renca, Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Vitacura y Las Condes a lo largo de 25 km distribuidos en 21 estaciones.

Como se ve, existe una presión importante de cambio sobre la comuna, una transformación de rol en la estructura metropolitana bastante intensa. Diversos autores plantean que la llegada de proyectos de infraestructura pública a un lugar, atraen nueva población generando un reemplazo de los habitantes históricos

por otros de mayor ingreso socioeconómico, la denominada gentrificación (López-Morales, 2013). La infraestructura pública que más renovación urbana gentrificadora genera son las estaciones de Metro.

Actualmente, ya existen agentes inmobiliarios involucrados en transacciones de predios deteriorados en torno a la futura Estación Cerro Navia, justo en el límite con Quinta Normal, comuna que ya experimenta importantes renovaciones urbanas, previusualizando una futura gentrificación en esa zona de acuerdo a las actuales condiciones de desarrollo urbano que Chile ha llevado a cabo en las últimas décadas (Hevia, 2017).

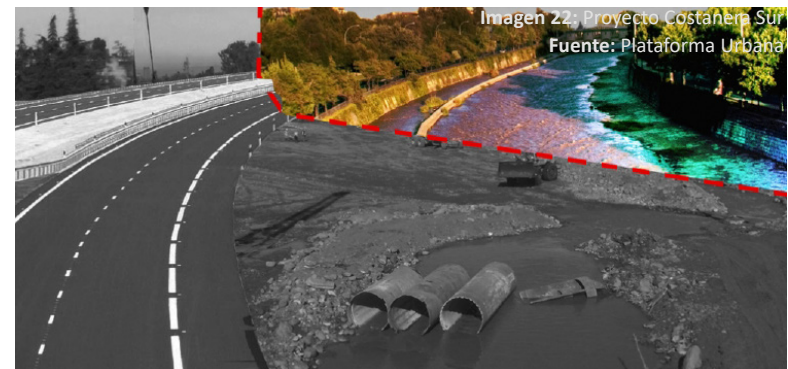
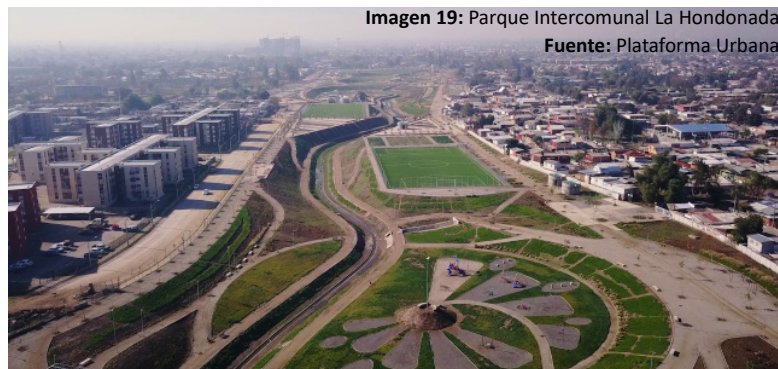
Imagen 17: Proyectos intercomunales y Línea 7 en Cerro Navia.



Fuente: Elaboración Propia.

CONTEXTO HISTÓRICO Y URBANO

Cerro Navia



04

POLÍTICAS HABITACIONALES

1_DS49 / Fondo Solidarios

2_DS1 / Sectores Medios

3_DS 19 / Programa integración social y territorial.

4_Oferta inmobiliaria sectores medios

5_Vivienda social

POLÍTICAS HABITACIONALES

Política Subsidiaria.

Hoy en día la forma en que se otorgan soluciones habitacionales es a través de la acción del mercado inmobiliario el que proyecta, ejecuta y desarrolla vivienda a lo largo de Chile y el Estado, tiene un rol tan solo normativo y subsidiario en en desarrollo habitacional.

Es en este contexto que existen un serie subsidios entregados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a través del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) organismo creado en dictadura y que hasta hoy en día continúa operando de la misma manera.

Los subsidios son estímulos a la economía, en donde el Estado financia parte del precio de mercado de algún bien con el propósito de beneficiar a una persona natural o empresa que no puede pagarlo. En el caso de los subsidios habitacionales, son fondos estatales que se utilizan para el financiamiento total o parcial para la adquisición o arriendo de una vivienda. Los más utilizados en este proceso son dos, DS49 o Fondo Solidario de Vivienda, DS1 o de sectores medios.

DS 49 / Fondo Solidario.

En el caso del primero, está destinado a financiar la totalidad de una vivienda para familias que no pueden optar a ella con recursos propios, viven condición de vulnerabilidad y se encuentran en el tramo de ml 40% más pobre según el Registro Social de Hogares. Este subsidio permite comprar un departamento o casa de hasta 950 UF sin posibilidad de complementar con un crédito hipotecario en sectores urbanos, rurales ó integrarse a la nómina de proyectos del Serviu.

La composición de este subsidio son 314 UF de base + 200 UF de localización al encontrarse en zonas urbanas o de 120 UF en el caso de zonas rurales + 110 UF por densificación (construcciones desde 3 pisos) + 80 UF por discapacidad + 50 UF en el caso de ser una vivienda de más de 37,5 m² + 30 UF ahorro adicional a quienes tengan un monto mayor a las 10 UF que se solicita como ahorro mínimo familiar.

DS1 / Sectores Medios.

En el caso del subsidio para sectores medios, está destinado a familias que tengan capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de una vivienda con un crédito hipotecario. Que, por tanto, no puedan financiar en su totalidad la adquisición de una vivienda. La unidad habitacional debe ser económica y su valor no podrá exceder las 2.200 UF y podrá ser nueva o usada. Está dirigido al 80% más vulnerable de la población y el monto del financiamiento varía entre las 500 UF (\$13.217.000) y las 300 UF (\$3.304.250) y el ahorro mínimo varía entre las 30 UF (\$794.000) y las 80 UF (\$2.115.000) pudiendo complementarse ambos montos con crédito hipotecario o más ahorros de las familias.

POLÍTICAS HABITACIONALES

DS19.

Además de los subsidios anteriores, existe un Programa de Integración Social y Territorial, que incorpora familias de distintas realidades socioeconómicas en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con altos estándares de diseño, equipamiento y áreas verdes. Este programa a diferencia de los anteriores, es gestionado por la empresa a cargo de la construcción de los conjuntos de vivienda (Inmobiliaria o Constructora). La ayuda estatal está dirigida a quienes no han podido hacer válido su subsidio habitacional desde el año 2015 o quienes no posean uno vigente y que estén dentro de lo establecido anteriormente, estar dentro de los tramos de vulnerabilidad socioeconómica (50% más vulnerable) o familias de los sectores medios (Hasta 90% más vulnerable) contar con ahorros mínimos y ser capaz de financiar un crédito hipotecario.

Existen dos bonos complementarios a la vivienda. El “Bono por Integración Social” está destinado a las familias de los sectores medios, quienes reciben un monto que varía dependiendo de la cantidad de personas en condición socioeconómica vulnerable. El monto fluctúa entre las 100 UF por la integración de al menos 20% del total de familias y las 300 UF por la captación de más de 35% de familias. Esto, expresado en la siguiente tabla:

% de familias vulnerables incorporadas al proyecto.	Bono por integración para familias de sectores medios UF.
Desde 20% hasta un 25%	100 UF
Más de 25% hasta 30%	200 UF
Más de 30% hasta 35%	250 UF
Más de 35% y hasta 60%	300 UF

Imagen 23: Cuadro Resumen subsidio
Fuente: DS 19

Por otro lado, también existe el “Bono por Captación de Subsidios”, el que está destinado a complementar el bono anteriormente descrito. Esta ayuda estatal, se basa en la cantidad de subsidios (DS1 o DS 49) captados la totalidad del proyecto, premiando tanto a familias vulnerables como a las de Sectores Medios al integrar al menos un 5% de viviendas financiadas con subsidio en la totalidad del conjunto.

En el caso de los sectores vulnerable son beneficiados por un monto fijo de 50 UF al integrar desde un 5% en adelante. Por otro lado, los Sectores Medios son los más beneficiados a medida que aumenta la integración de subsidios en el conjunto. En donde la ayuda aumenta desde las 50 U fa medida que aumenta la captación de subsidios pudiendo llegar a un monto de 100 UF, como se expresa en la siguiente tabla:

% de subsidios captados respecto del total de viviendas del proyecto	Bono por Captación de Subsidio para Familias Vulnerables U.F.	Bono por Captación de Subsidio para Familias de Sectores Medios U.F.
Desde 5% y hasta 20%	50	50
Más de 20% y hasta 30%		100
Más de 30% y hasta 40%		150
Más de 40%		200

Imagen 24: Cuadro Resumen subsidio
Fuente: DS 19

En el caso de los tres subsidios descritos anteriormente, todos fomentan el desentendimiento del Estado respecto de las políticas de vivienda. Debido a que dejan en manos de privados todo lo que significa el desarrollo habitacional actual, incluso en el “Programa de Integración Social y Territorial” las personas deben gestionar la ayuda a través de los privados y no de las instituciones estatales correspondientes.

POLÍTICAS HABITACIONALES

Oferta inmobiliaria para sectores medios en Quinta Normal.

El panorama general de la renovación urbana de Santiago es descontrolado. La planificación es casi nula y se restringe tan solo a normar el desarrollo inmobiliario que como fin último tiene la máxima extracción de ganancias del suelo urbano.

La Zona de Renovación Urbana ha servido como importante incentivo de los cambios habitacionales de los últimos años. En Quinta Normal, que limita al poniente con Cerro Navia, el boom inmobiliario es claro hace un tiempo. Con un instrumento de planificación urbano débil y con claros incentivos al sector privado, los cambios espaciales y urbanos que generan estas mega-construcciones son inevitables.

La renovación urbana de Quinta Normal se genera principalmente en torno a las estaciones de la Línea 5 del Metro de Santiago. Además de los principales ejes, Carrascal, Mapocho, San Pablo y Autopista Central.



Imagen 25: Imágenes objetivo proyectos inmobiliarios

Fuente: Portal Inmobiliario

POLÍTICAS HABITACIONALES

Edificio Entre Ríos.

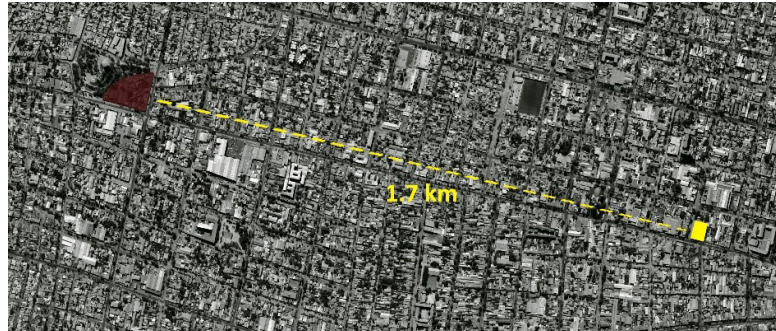


Imagen 26: Ubicación edificio

Fuente: Elaboración propia

Ubicado en la comuna de Quinta Normal, Edificio Entreríos se emplaza en el eje de Avenida Mapocho. Un sector de uso mixto en la comuna, con vivienda e industria. La propuesta se basa en una importante densificación del sector en donde anteriormente funcionaba un edificio productivo. La propuesta cuenta con modernos departamentos desde 45 m² a 51 m², con plantas de 2 y 3 dormitorios. En cuanto al uso del edificio, este se proyectó exclusivamente para el uso Residencial, sin incorporar ninguna otra actividad complementaria para los futuros usuarios ni para los habitantes originarios del barrio.



Imagen 27: Imagen objetivo Entre Ríos

Fuente: Portal Inmobiliario

Imagen 28: Análisis planimétrico

Fuente: Elaboración propia en base a Portal Inmobiliario



espacios.

La distribución interna de los departamentos es más bien equilibrada entre las habitaciones (amarillo), servicios (azul) y espacios comunes (rojo). Sin embargo, se aprecia que los espacios destinados a los dormitorios (amarillo) superan en proporción a las otras dos zonas de los departamentos. Esto da cuenta de que se entienden estas unidades habitacionales como casas "dormitorio" en donde no se privilegian espacios comunes sino, privados.

usuarios.

Los departamentos proyectados en el Edificio Entreríos tienen una superficie desde los 45m² a los 51 m². Los departamentos están enfocados en núcleos familiares pequeños, de 3 a 4 personas. Esto, se diferencia un poco de la oferta inmobiliaria en torno al Metro Gruta de Lourdes, donde prima la tipología de estudios de un ambiente.

POLÍTICAS HABITACIONALES

edificio Borgetto

Imagen 29: Ubicación Borgetto

Fuente: Elaboración propia



Ubicado en Radal 1227 en la comuna de Quinta Normal, a 1.5 km al proyecto. El proyecto cuenta con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. Y de acuerdo con el precio de los depts. (Desde 1.357 UF) Esta tipología apunta a sectores medios de la población.

El edificio Borgetto, de 20 pisos de altura, genera un gran impacto en el barrio debido a su gran escala que supera en gran medida a las edificaciones colindantes. Esto, al ubicarse en un sector netamente residencial en el centro de Quinta Normal. Además de lo anterior, densifica habitacionalmente en gran medida la zona.



Imagen 30: Imagen objetivo

Fuente: Portal Inmobiliario

Imagen 31: Análisis planimétrico

Fuente: Elaboración propia en base a Portal Inmobiliario



El proyecto consta de tres tipologías de departamentos. La primera, de 1 dormitorio, tiene una superficie total de 35,6 m² y está orientada a personas solas o con pareja. En proporción, es el único de los departamentos en donde el espacio común (en rojo) supera al espacio privado de la vivienda (en amarillo).

La segunda tipología, es el departamento con 2 dormitorios, de 50 m² aproximadamente. Esta unidad, orientada a familias de 2 o 3 integrantes equipara el espacio común (en rojo) con el espacio privado (en amarillo) y genera la misma solución espacial tanto para un departamento de una persona como para uno de tres. Además el espacio común exterior (balcón) es de menor superficie que el del departamento de 1D.

La tercera tipología, el departamento de 3 dormitorios, es la de mayor superficie (63,1 m²) y está destinada a núcleos familiares de entre 3 a 4 integrantes. Y es en este caso, que el espacio privado de la vivienda (en amarillo) supera al espacio común (en rojo). El espacio común exterior (balcón), alcanza la mayor superficie de las tres propuestas. Además, en los tres casos anteriores, la cocina está integrada espacialmente al espacio común, por tanto, no forma parte de los servicios tan rígidamente.

POLÍTICAS HABITACIONALES

Oferta de vivienda en Cerro Navia.

Hoy en día siguen edificándose conjuntos de carácter social en Cerro Navia. Debido al encarecimiento del suelo urbano de la zona mejor ubicada de la comuna, los conjuntos proyectados se emplazan en la zona más periférica de Cerro Navia.

Las unidades ofertadas en general son megaconjuntos de vivienda homogéneas socialmente (vivienda de interés público) aplicando el subsidio DS49 dirigido al 40% más vulnerable. Son tres los conjuntos que se han construido en los últimos años, la Villa Lomas del Prado, la Villa Bicentenario y el Plan Maestro Las Viñita.

Los tres proyectos se configuran como un crecimiento en extensión de la comuna ya consolidada ya que se emplazan en terrenos que eran de carácter rural. Por lo que a pesar de estar en una comuna pericentral estos se ubican en los límites de Santiago.



Imagen 32: Ubicación proyectos sociales
Fuente: Elaboración propia

POLÍTICAS HABITACIONALES

Lomas del Prado.

El proyecto es colindante con la Villa Bicentenario, ubicado en el poniente de la comuna en torno al eje estructurante de la comuna, Avenida Mapocho. Consta de 922 viviendas con un total de 60.000m² construídos en un terreno de 13 hectáreas por la Egis Aginva.

El proyecto posee poseer dos tipos de viviendas, 314 casas de dos pisos, con dos dormitorios y 52m² ampliables hasta 72m², y 608 viviendas en edificios colectivos de 4 pisos con 3 dormitorios y un total de 58m². Estas viviendas fueron adquiridas a través de los comités de vivienda conformados por personas beneficiarias del subsidio DS 49 (Fondo Solidario).



Imagen 35: Planimetría conjunto
Fuente: Municipalidad de Cerro Navia



POLÍTICAS HABITACIONALES

Villa Bicentenario.

Se compone de 948 viviendas de las cuales son 516 departamentos y 432 casas. El proyecto integra tanto vivienda social clásica como vivienda para 148 familias mapuches. La propuesta se gestiona a través de la acción de comités de vivienda del sector, quienes demandan, por un lado, la construcción de vivienda mapuche y no departamento, y por otro, que sean entregadas soluciones habitacionales en la misma comuna.

El proyecto concluyó con un mega proyecto destinado distintos comités en donde la zona mapuche toma protagonismo debido al nombre de las calles con personajes icónicos de la cultura además de la proyección de una ruka como espacio de encuentro.



Imagen 36: Imagen actual
Fuente: Municipalidad de Cerro Navia



Imagen 37: Fotografía real
Fuente: Municipalidad de Cerro Navia



Imagen 38: Planimetría conjutno
Fuente: Municipalidad de Cerro Navia

POLÍTICAS HABITACIONALES

Plan Maestro Las Viñitas.

Dentro del programa Quiero Mi Barrio que se encarga de rehabilitar zonas urbanas deterioradas del Chile. Se interviene la histórica población Las Viñitas, conocida como una zona marginal dentro de Santiago. Esta zona urbana de Cerro Navia se interviene mediante la demolición y relocalización de parte de sus habitantes originarios y además se proyecta un plan maestro que de soluciones habitacionales que den mayor calidad espacial y habitacional a sus habitantes.

El Plan Maestro, tiene una superficie total de 3,4 há intervenibles. En donde se busca disminuir la densidad de la superficie construida y aumentar la superficie de los departamentos de los propietarios originales de Las Viñitas. Pasando de 40 m² de los departamentos originales a 60m² aprox. En la nueva propuesta que en total suman 570 viviendas, una cifra considererablemente menor a los más de 1.000 viviendas de 40m² que habían en la misma superficie.

El proyecto además de incluir vivienda en el sector, se propone equipamiento tanto recreacional (áreas verdes) como también educacional y comercial. Por tanto, dentro de los tres proyectos de oferta habitacional ejecutados durante los últimos años en la comuna. Este parece ser el de mayor relevancia y mejor entendimiento de lo que significa hacer ciudad hoy en día. Más allá de edificios aislados e incoherentes al contexto, el proyecto planifica una forma de crear barrio



Imagen 39: Previ a la demolición
Fuente: Municipalidad de Cerro Navia



Imagen 40: Planimetría conjunta
Fuente: Municipalidad de Cerro Navia



Imagen 41: Imagen objetivo
Fuente: Municipalidad de Cerro Navia

POLÍTICAS HABITACIONALES

Caracterización habitantes.

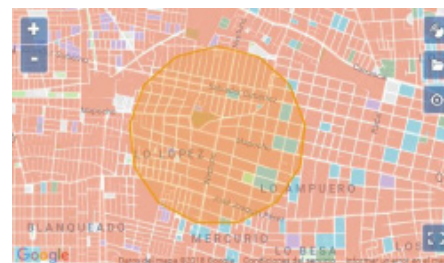
Según los datos del Censo 2017, la comuna de Cerro Navia tiene un total de 132.622 habitantes que residen en 38.020 viviendas en total, alcanzando por tanto un promedio de 3,5 habitantes por vivienda. Por tanto, se consideran núcleos familiares predominantes de entre 3 a 4 habitantes. Del total de viviendas, el 13% de ellas presenta actualmente un grado hacinamiento, muy por sobre el promedio de la Región Metropolitana de 8%. Además de esto, el porcentaje de población perteneciente a pueblos originarios (16%) es superior a la media santiaguina (10%).

En cuanto al perfil socioeconómico de sus habitantes, los grupos predominantes en la comuna son el D (52%) ó sector vulnerable en que el ingreso promedio familiar es de \$307.000 aproximadamente y el grupo socioeconómico C3 (23%) ó clase media baja, en donde el ingreso promedio familiar es de \$503.000 aproximadamente. Por tanto, según datos de Adimark, el perfil socioeconómico de los habitantes actuales de la comuna es más bien medio y bajo, pudiendo optar tanto a subsidios DS01 (clasedia) como DS49 (clase vulnerable). En cuanto a los otros grupos socioeconómicos, estos tienen una presencia minoritaria, C2 o clase media alta (6%), ABC1 (1%) y E (18%).

Al establecer un radio de 1 km. a la redonda en torno al predio a intervenir, los datos varían en cuánto a lo analizado anteriormente, esto, ya que el sector en donde se emplazará el proyecto, está justo en el límite con la comuna de Quinta Normal. La superficie analizada es de 3 km² (300 hectáreas aprox). Y según datos obtenidos de mientorno, en la zona residen un total de 20.064 habitantes con 8.132 vivienda, alcanzando un promedio de habitantes por vivienda de 3,5 al igual que en el promedio comunal. Y con datos socioeconómicos similares en donde el predominio de aquella zona son los grupos D (rojo) y C3 (celeste).

Imagen 42: Caracterización socioeconómica

Fuente: Mi Entorno



Además del perfil socioeconómico de sus habitantes y el tamaño de los grupos familiares, otro dato relevante a considerar es la edad promedio de los habitantes del sector. La distribución hombres y mujeres es más bien equitativa pero sin embargo, existen dos grupos etarios que predominan en Cerro Navia. Por un lado, la población joven, de 15 a 29 años y por otro, la población media, entre 40 y 59 años.

En la comuna existen un total de 39 comités de viviendas quienes se encuentran postulando a soluciones habitacionales. Obteniendo un total de 2.304 familias que actualmente residen en la comuna pero que no poseen una solución definitiva. Actualmente se encuentran arrendando o de allegados en viviendas de algún familiar.

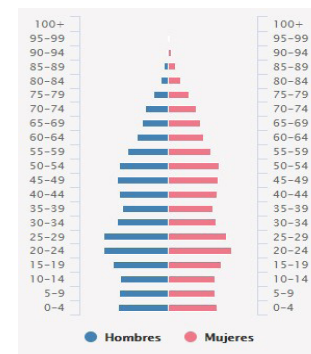


Imagen 43: Pirámide etárea

Fuente: CENSO 2017

05

EL TERRENO

1_ Contexto

2_ Lugar

3_ Espacios públicos

4_ Morfología de la manzana

5_ Estructura de la manzana

6_ Uso de suelo

7_ Plan Regulador Comunal

8_ Actividades sociales del sector

Contexto.

Con la construcción de la Línea 7 de Metro de Santiago, la condición de pericentralidad de Cerro Navia será más notoria debido a que esta infraestructura pública aumentará en gran medida su conectividad con el contexto metropolitano.

Es de acuerdo con lo anterior y la necesidad de densificación de zonas pericentrales es que el proyecto se emplaza colindante a una de las futuras estaciones de esta línea de Metro, la estación Cerro Navia. De oriente a poniente es la primera de las 3 proyectadas para la comuna y se encuentra exactamente en el límite comunal con Quinta Normal.

Es necesario entonces anticipar una renovación urbana gentrificadora en la zona, como está sucediendo en Quinta Normal y Estación Central, para poder regenerar el barrio y generar una propuesta acorde al contexto.

Imagen 44: Cerro Navia en el plano de Metro
Fuente: Metro de Santiago



Lugar.

La manzana pertenece a la zona más antigua de Cerro Navia en el territorio que antes era conocido como Las Barrancas. Limita hacia el oriente con la comuna de Quinta Normal y pertenece a urbanizaciones previas a 1930 con una estructura predial de mayor escala versus la zona más poniente y nueva de la comuna.

En las intersecciones de las avenidas Mapocho y Neptuno, ambas de carácter intercomunal. En donde la primera toma un rol protagónico al atravesar la comuna en el sentido oriente poniente conectando Cerro Navia directamente con Quinta Normal y Santiago Centro además, el trazado de la Línea 7 de Metro de Santiago, está trazado a lo largo de ella. La segunda limita la comuna con Quinta Normal y conecta a Cerro Navia con Lo Prado.

Imagen 45: Terreno en el contexto mayor
Fuente: Elaboración propia



Espacios públicos.

Al trazar un radio de 1km. en torno al predio elegido, es posible catastrar 7 espacios públicos (en verde). De los cuales el que tiene mayor jerarquía es el Cerro Navia, justo en el límite norte-oeste de la manzana escogida.

El cerro toma protagonismo en la comuna al ser un hito geográfico homónimo y ser considerado dentro de los Cerros Isla. Tiene una altura de 20m y una superficie total de 2,7 há. Se encuentra inserto en la trama urbana de la comuna y es entendido como un espacio público en el día, sin embargo, de noche se percibe como un lugar inseguro,

Tiene senderos interiores, espacios verdes, un ágora y una característica copa de Aguas Andinas en la parte más alta. Tiene 3 accesos, el principal está por Av. Mapocho y los dos secundarios por av. Neptuno y Lo López.

En enero se realiza el festival Teatro en el Cerro organizado por la Municipalidad de Cerro Navia con muestras culturales de danza, teatro y musicales.



Imagen 46: Espacios públicos
Fuente: Elaboración propia

Imagen 47: Imágenes Cerro Navia
Fuente: Cerros Isla

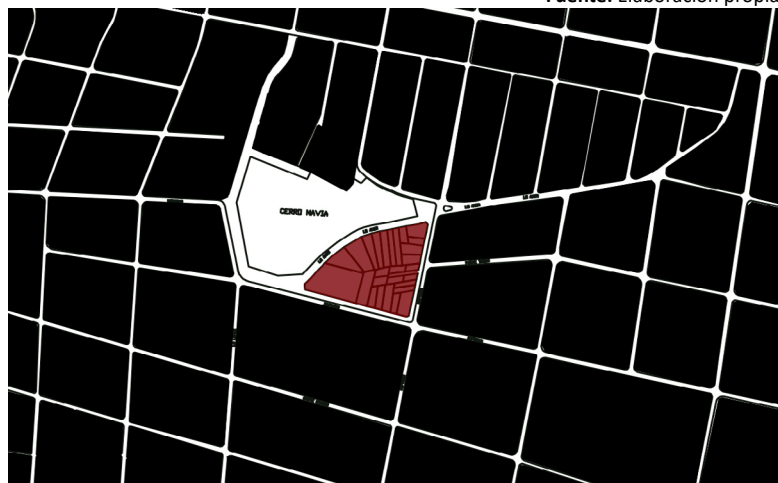


Morfología de la manzana.

La estructura urbana del contexto no es regular, se subdivide de acuerdo a los distintos momentos de expansión y urbanización de la zona. Desde la manzana hacia el oriente se aprecia una clara ortogonalización que se asemeja a la manzana fundacional cuadrada. Sin embargo, esta trama comienza a desordenarse hacia el poniente y el norte.

La manzana a intervenir, tiene una forma irregular no ortogonal, es donde uno de sus perímetros es curvo. Esta forma la diferencia del contexto debido a la influencia que ejerce el Cerro Navia en la estructura urbana, el cual genera un eje orgánico transversal que es la calle Lo Amor que tiene una forma curva que remata en el Cerro Navia.

Imagen 47: Morfología
Fuente: Elaboración propia



Estructura de la manzana.

El grano de edificación que existe actualmente es heterogéneo, por un lado, existen galpones en predios de gran escala versus edificaciones en predios más pequeños que poseen una escala más reducida. Sus límites son por el nor-poniente la calle Lo Amor, por el oriente av. Neptuno y por el sur av. Mapocho. En el interior de la manzana, parte oriente, posee el pasaje sin salida llamado Provincia de Burgos, que rompe la fachada continua de esa cara de la manzana.

La manzana posee una superficie de 12.803m² similar al tamaño de una manzana del damero clásico, pero con una forma más irregular. Además, está compuesta por 27 predios de distinto tamaño y distribución. Su perímetro total es de 578 m principalmente con fachada continua.

Imagen 48: Estructura
Fuente: Elaboración propia



Uso de suelo.

Dentro de los 27 predios que componen la manzana, la mayoría (20 predios) se destina actualmente a vivienda que son los predios de menor escala. Por otro lado, existen 3 predios ubicados en la esquina de Avenida Mapocho y Lo Amor, que se destinan exclusivamente a industria los que actualmente se encuentran deteriorados.

En la esquina sur-oriente, posee dos predios destinados al uso comercial, que tienen dos locales de comida y una botillería. Este comercio de esquina se ve potenciado con los usos comerciales de las manzanas colindantes, en donde existen panaderías, locales comerciales asiáticos, peluquerías, entre otros, entendiéndose esta zona como de carácter comercial.

Dentro de los usos catastrados, en el sector, resulta interesante la dinámica entre la vivienda y el uso comercial y gastronómico barrial en donde los habitantes de la zona se abastecen de gran parte de lo que necesitan a diario en el mismo barrio.



Imagen 49: Uso de suelo
Fuente: Elaboración propia

Imagen 50: Terreno en 3D
Fuente: Elaboración propia



Imagen 51: Esquina sur-poniente
Fuente: Google Maps

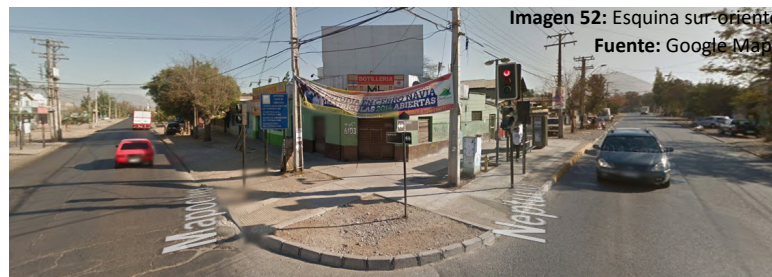


Imagen 52: Esquina sur-oriente
Fuente: Google Maps

Plan Regulador Comunal.

La zona del Plan Regulador de la comuna de Cerro Navia predominante en torno al Área A es la Z-4 (color verde). Y de acuerdo con la ordenanza del PRC permite vivienda, equipamiento e industria inofensiva, prohíbe equipamientos de salud, depósitos de vehículos y terminales de transporte.

En cuanto a la ocupación de suelo, la normativa vigente permite el 80% construido y en cuanto a la constructibilidad, tiene un factor de 2,4. La altura máxima de las construcciones continuas y pareadas es de 12 metros, sin embargo, la altura máxima en edificaciones aisladas resulta estar sujeta a la rasante metropolitana (70° Según O.G.U.C.).

Al hacer un cruce de la normativa de altura aislada esta normativa es muy flexible y tan solo se ve limitada en gran medida por la Densidad máxima de viviendas que actualmente es 40,8 vivi/há, lo que en predios de 2.000m² de superficie permitiría 8 viviendas y en predio de 1.000m² permitiría tan solo 4, cosa que limita bastante un posible desarrollo inmobiliario.

Según conversaciones con el SECPLA de Cerro Navia, el actual Plan Regulador Comunal, vigente desde el año 1993 se encuentra en modificación hace ya varios años. Desde su aprobación se le han hecho 4 modificaciones menores de extensión del límite urbano para vivienda social en el poniente de la comuna y dos actualizaciones en cuanto a temas normativos con el mismo fin. Sin grandes modificaciones en cuanto a la zonificación heredada.

Muy por el contrario, el nuevo Plan Regulador en proceso de aprobación reestructurará las zonificaciones actuales y permitirá mayores densidades y mixidad de usos en torno a los ejes principales de la comuna con el fin de consolidar las avenidas y potenciar una posible renovación urbana, sin embargo, con restricciones de altura en cuanto a la edificación aislada, cosa que el SECPLA puso mucho énfasis en el rechazo de las grandes torres

descontextualizas. Además de potenciar principalmente los ejes, el nuevo PRC de Cerro Navia propone una Zona de Regeneración Urbana en lo que actualmente es la zona Z-4, perteneciente a la zona analizada en torno a la futura estación Cerro Navia.

Esta Zona de Regeneración Urbana propuesta por el nuevo PRC pretende una mixidad de usos mayor y una consolidación de esta zona como un centro cívico, comercial y económico para la comuna, en donde se pretende incentivar la inversión con el fin de potenciar su conectividad y ubicación privilegiada. La normativa específica de esta zona aún no es clara, sin embargo, desde el municipio es claro el potencial que esta zona significa, debido a la presencia de equipamiento comunal como el Cerro Navia y la Piscina Municipal.

Imagen 53: PRC

Fuente: Elaboración propia



Actividades sociales del sector.

El grupo etario predominante son jóvenes de entre 15 y 29 años, según datos del Censo 2017. Actualmente, cercano al emplazamiento del proyecto se desarrollan una serie de actividades por y para jóvenes del sector. Los que tienen como espacios de encuentro Juntas de Vecinos, casas particulares o espacios públicos. Esto, dependiendo de recintos no acondicionados de manera correcta o en el caso de la actividad al exterior, dependiente del clima. Hasta el momento, se han identificado tres actividades que convocan habitantes del sector.

1. Talleres de serigrafía, grupo autogestionado que enseña y difunde esta técnica de impresión, económica y rápida. Desarrollado actualmente en la vivienda de uno de los integrantes del grupo.
2. Clases de pole dance, desarrollado en la junta de vecinos Santa Teresa. Reune principalmente mujeres que practican este deporte. La sala no está acondicionada térmicamente para el desarrollo de esta práctica en el invierno.
3. Batucada, grupos de jóvenes que se reúnen a practicar en espacios públicos como el Cerro Navia o el Parque Mapocho, pero que dependen de la inclemencia del tiempo para poder reunirse. Además los instrumentos deben guardarlos en la casa de uno de sus integrantes.

Imagen 54: Imágenes de actividades sociales
Fuente: Junta de vecinos Santa Teresa



06

LA PROPUESTA

1_Estrategias volumétricas

2_Estrategias espacio público

3_Criterios

4_Referentes

ESTRATEGIAS VOLUMÉTRICAS.

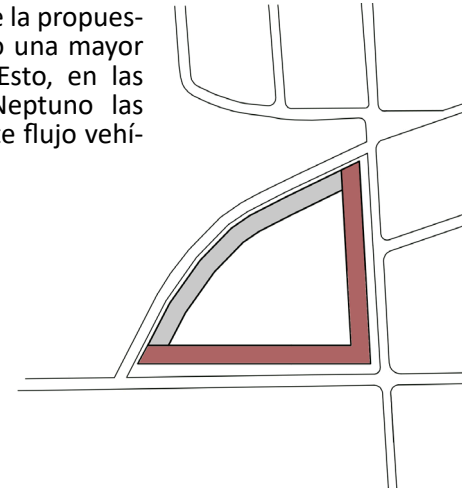
1. CONTENER.

El interior de la manzana a través de volúmenes perimetrales que diferencien interior-exterior de la propuesta. Continuando con la fachada continua que existe en el barrio.



2. JERARQUIZAR.

Los bordes principales de la propuesta a nivel vial generando una mayor presencia volumétrica. Esto, en las avenidas Mapocho y Neptuno las que tienen un importante flujo vehicular.



3. FRAGMENTAR.

El borde sur-poniente de la propuesta para aumentar la permeabilidad hacia el Cerro Navia. Debido a que es una zona más protegida y de una menor escala.



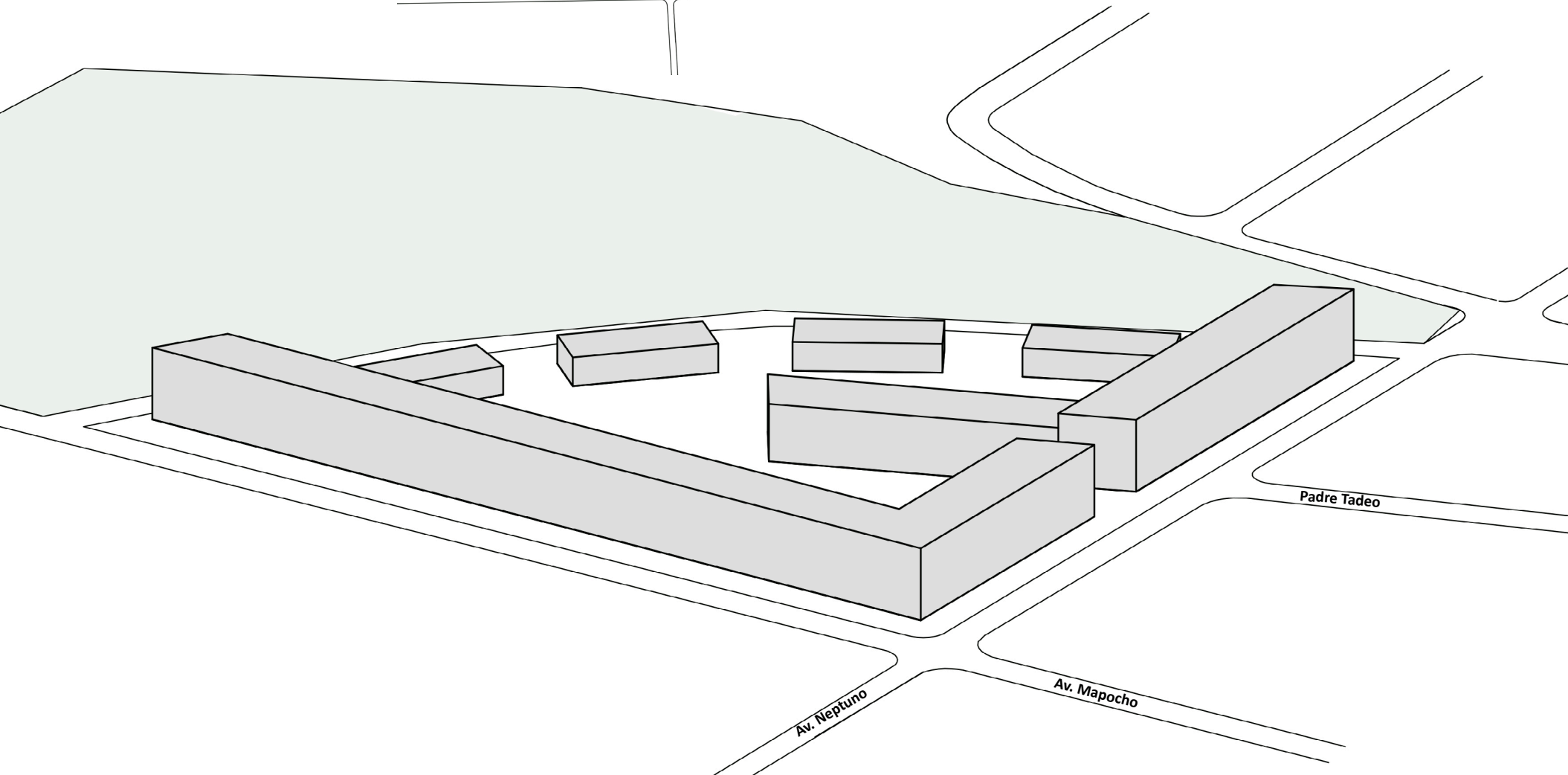
4. ORNEDAR.

El interior de la manzana a través de un volumen que reconozca la calle existente. Zonificando en dos grandes áreas, una con mayor carácter público que la otra.



5. ABRIR.

El borde oriente del bloque a través del reconocimiento de un pasaje público hacia el interior de la manzana.



ESTRATEGIAS ESPACIO PÚBLICO.

1. PERMEABILIZAR

Los bloques en el primer nivel con el fin de posibilitar de mejor manera el acceso peatonal hacia el interior de la propuesta. A pesar de que los volúmenes generan un importante límite, la primera planta del proyecto es más bien permeable al exterior.



2. DIFERENCIAR

Los bloques en el primer nivel con el fin de posibilitar de mejor manera el acceso peatonal hacia el interior de la propuesta. Caracterizando cada una de las zonas, la primera, la zona de mayor activación relacionada a la salida del metro y a comercio. La segunda, de carácter gastronómico y la tercera dotando de espacios verdes a la propuesta.



3. POTENCIAR

Los accesos principales del Cerro Navia ubicados en Av. Mapocho y Av. Neptuno contactados a través de una consolidación del borde del mismo que actualmente es entendido como una zona insegura.



4. CONECTAR

La zona interior de la propuesta con mayor activación con el borde del Cerro Navia. A través de espacios de circulación que permitan la conexión visual y espacial con el hito geográfico.



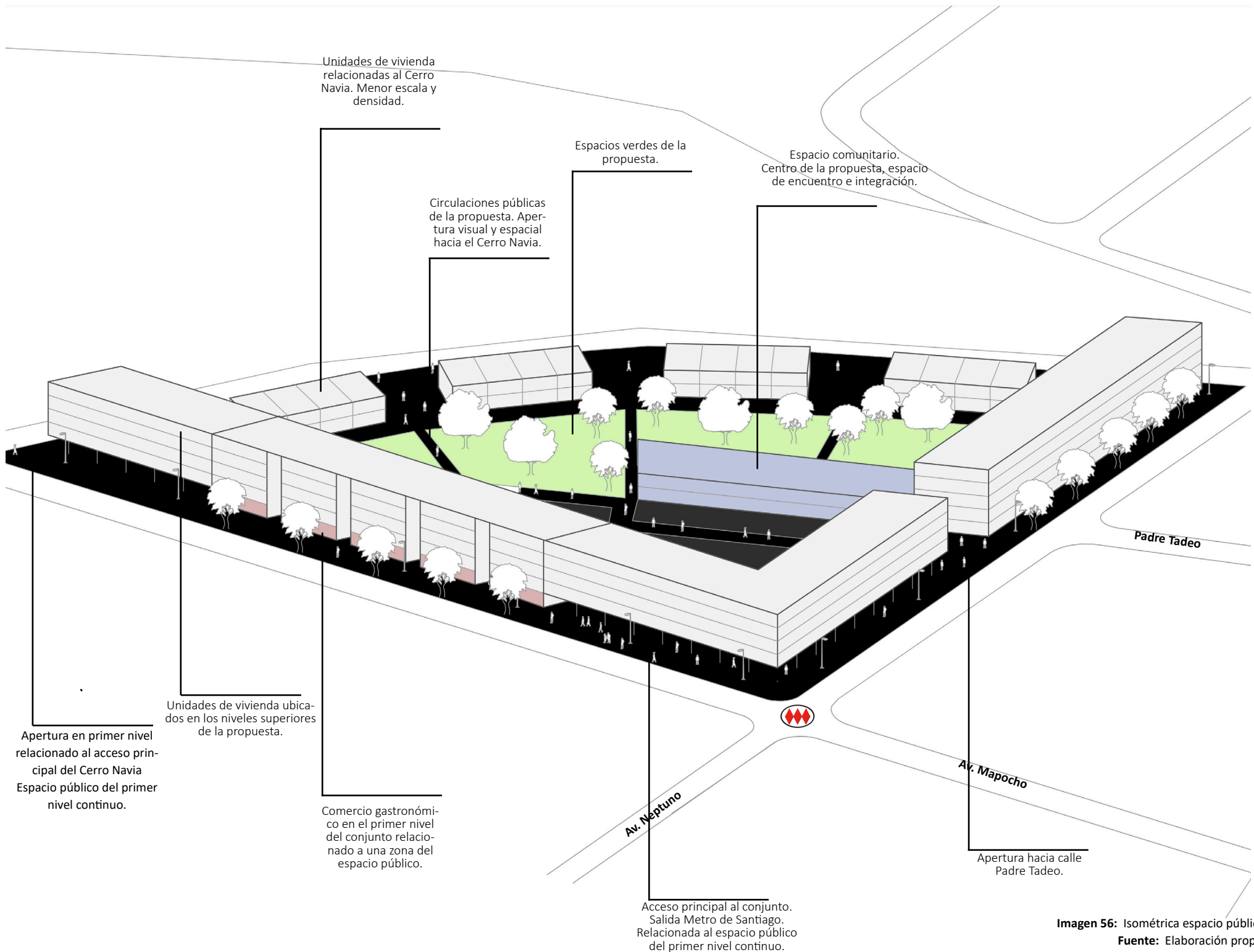


Imagen 56: Isométrica espacio público
Fuente: Elaboración propia

PRINCIPIOS DE INTEGRACIÓN.

El primer lugar, la propuesta explora la integración a través de la disposición de distintas tipologías de vivienda orientados a diversos grupos socioeconómicos. Segundo, se proyecta como parte del conjunto un equipamiento social ubicado en la parte central de la propuesta que de cabida a actividades sociales de encuentro entre los distintos grupos sociales que convivirán en el conjunto. Tercero, como complemento a la vivienda, se plantea un espacio público de calidad que abastezca al conjunto como al barrio tanto de espacios verdes como de espacios flexibles programáticamente como lugares de encuentro e integración.

MODELO DE GESTIÓN.

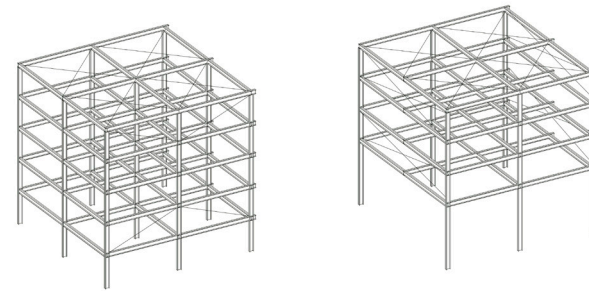
Las viviendas del conjunto serán adquiridas a través de los subsidios mencionados anteriormente destinados tanto a sectores vulnerables como es el caso del DS 49 o Fondo Solidario de Vivienda, subsidio que financiará en su totalidad las viviendas. En el caso de los sectores medios existe el DS01 que financia en parte la vivienda junto con ahorros personales o crédito hipotecario. Además de lo anterior, los montos serán complementados con el DS19 o Programa para la Integración Social y Territorial que permitirá construir viviendas de mejor calidad y superficie. En el caso de los locales comerciales y gastronómicos ubicados en el primer nivel de la propuesta estos son parte de la copropiedad de residentes, por tanto, serán administrados por ellos mismos. Serán puestos en arriendo y el monto recaudado mensualmente será destinado al mantenimiento del espacio público, tanto de los espacios verdes como del centro comunario ubicado en el centro de la propuesta.

CRITERIOS ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVOS.

El proyecto se estructura a través del sistema de pilares y vigas de acero que permiten liberar las primeras plantas y las esquinas. En la parte superior va dividido interiormente con muros de tabiquería que le restan peso al edificio y permiten una modulación de 6m x 6m. La modulación permite un juego volumétrico que varía de acuerdo con el tamaño de las viviendas de uno y dos niveles y los requerimientos programáticos de la primera planta en cuanto a la continuidad espacial.

Imagen 57: Isométrica estructura

Fuente: Elaboración propia



CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD Y PAISAJE.

La disposición de los bloques permite una captación de iluminación y ventilación exterior de las viviendas y con un revestimiento interior que brinden el confort acústico y térmico necesario para el correcto desarrollo de la vida diaria, lo anterior con el fin de disminuir al máximo el uso de calefacción, iluminación y ventilación artificial en las unidades. En cuanto al mantenimiento de los espacios verdes, estos estarán compuestos de especies nativas no introducidas con el fin de que el uso de agua potable en riego disminuya al máximo.

R E F E R E N T E S

Patronage Laique + Social Housing / LAPS Architecture + MAB Arquitectura.

El proyecto de uso mixto en París, Francia, propone un proyecto de integración social y comunitario. Desde su ubicación, a escasos 2 km. de la Torre Eiffel, en pleno centro de París, proponiendo tanto vivienda social como un centro público comunitario.

a) Patronage Laique (Verde): El equipamiento del Patronage ofrece generosos espacios adicionales, distribuidos en dos niveles alrededor de una sala de doble altura, diseñada como una extensión del espacio público, abierta en la calle, acristalada y cubierta con un techo de vidrio. Dar más de lo que el programa requiere, alentar las reuniones entre los usuarios antes o después de sus actividades en el centro, es una manera de preservar la historia y la identidad popular de este lugar antes de ser cordial y generoso.

b) Residencial (Rojo): Los pasillos que dan servicio a los tres niveles de la vivienda (R + 2 a R + 5) y se cuelan al aire libre a lo largo del patio. En R + 4, una terraza colectiva frente al edificio domina París y las ideas recibidas sobre la apropiación colectiva, mientras que la desviación de las reglas de perspectiva permite ofrecer a cada casa una terraza privativa. Las habitaciones combinan la pared funcional (almacenamiento y cocina).



Imagen 58: Edificio en el contexto
Fuente: Plataforma arquitectura



Imagen 59: Análisis de planimetrías
Fuente: Elaboración propia en base a Plataforma arquitectura

R E F E R E N T E S

Rehabilitación Jirón Quilca (Equipamiento + Comercio + Cultura) / Iván Ortiz + Wiley Ludeña.

El proyecto se configura como un edificio híbrido en Lima, Perú, ofreciendo usos culturales, comerciales y residenciales. Todos estos usos reunidos en un grupo de siete predios degradados, con un total de 5.514 m², insertados estratégicamente en el centro de la “Manzana de Quilca”. Es un proyecto arquitectónico que podría convertirse en parte clave de un plan integral de renovación que reactive este espacio degradado de Lima.

Este terreno tiene una forma triangular y está rodeado por tres calles. En consecuencia, el edificio reúne las actividades de éstas en una nueva calle central y una plaza: un espacio público que integra la dinámica de los alrededores en un solo lugar, generando un espacio para conciertos, comercio popular y la expresión artística libre. Esto, en un barrio privilegiado de Lima.

En los primeros niveles propone comercio, talleres culturales, salas de exposición y espacios para comunidad (En Blanco) y en los niveles superiores (En Rojo) propone vivienda a usuarios relacionados al programa propuesto.



Imagen 60 Edificio en el contexto
Fuente: Plataforma arquitectura

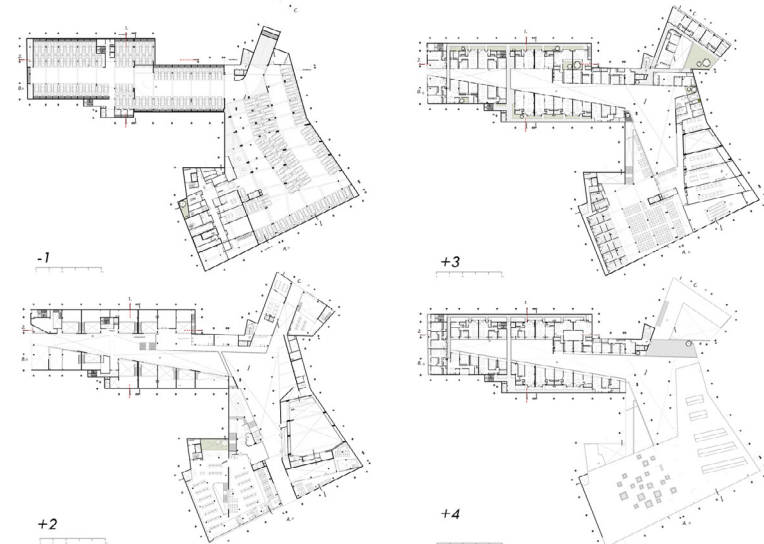


Imagen 61: Análisis de planimetrías
Fuente: Plataforma arquitectura

R E F E R E N T E S

Neo-cité San Francisco / Iván Theoduloz.

El proyecto se configura como un proyecto de integración social en Santiago Centro, financiado por instituciones públicas. Levantado en un terreno municipal con un presupuesto de 821 UF por vivienda. Sus condiciones espaciales rescatan la herencia del cité, maximizando el espacio común, el enfrentamiento y la cercanía de fachadas, una accesibilidad controlada, y un sistema de circulación simple y volcado hacia el espacio público central.

La volumetría se construye a través de un patio interior, define la calle corredor y articula exterior e interior a través de un zaguán a partir del cual el espacio público penetra y conquista el interior de la manzana, acogiendo a 48 viviendas de entre 55 y 70 m², que se han dispuesto en un cuerpo continuo de 3 y 4 pisos. Los departamentos son dúplex con accesos independientes a través del espacio central. 14 viviendas ocupan primer y segundo nivel y otras 14 tercero y cuarto.

En cuanto a la distribución interna de la vivienda, esta se distribuye en dos niveles, el primero, con los espacios comunes (en rojo) y el segundo con los espacios privados de la vivienda (en amarillo).

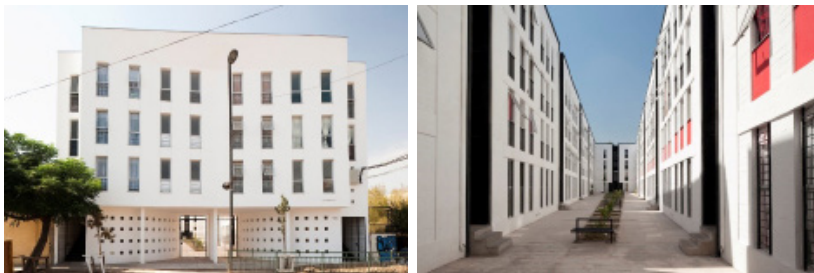


Imagen 62: Edificio en el contexto
Fuente: Plataforma arquitectura

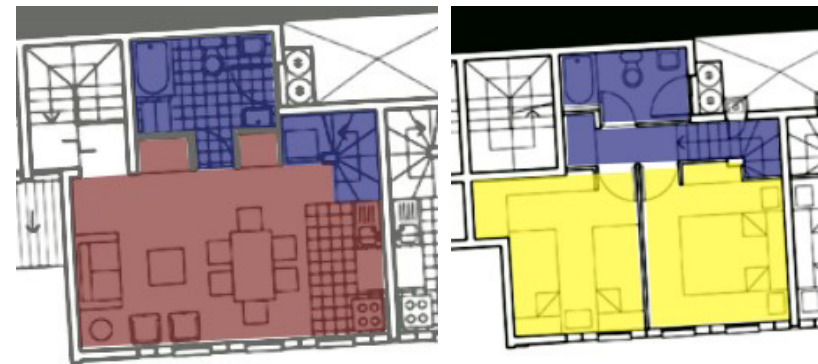
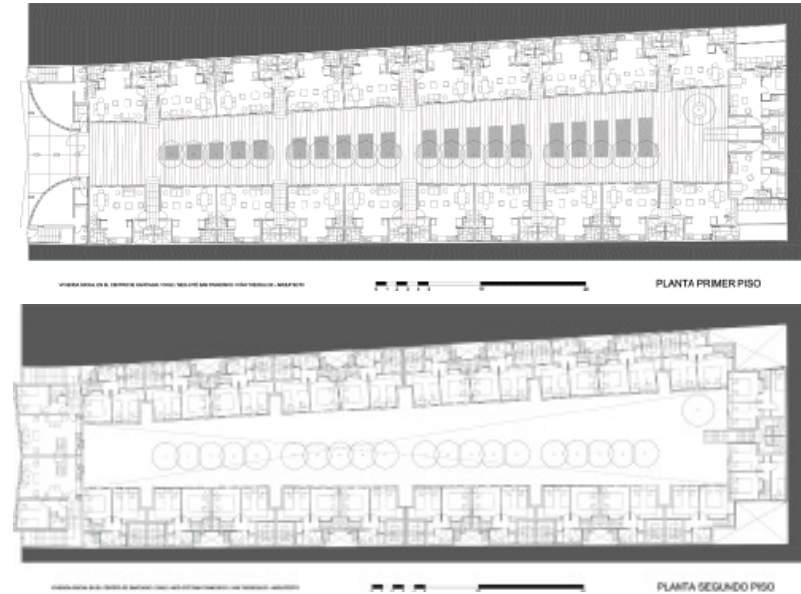


Imagen 63 Análisis de planimetrías
Fuente: Elaboración propia en base a Plataforma arquitectura

R E F E R E N T E S

Ourcq Jaures Student & Social Housing / Lacaton & Vassal

El proyecto de vivienda de uso mixto ubicado en París, Francia. La operación del edificio incluye 98 viviendas de estudiantes y 30 viviendas sociales, así como un hogar de atención especializada y 3 tiendas. El proyecto proporciona amplias viviendas y brinda, en la medida de lo posible, la oportunidad a los habitantes de disfrutar las 2 situaciones: en el jardín y en la calle.

Todas las viviendas sociales se están ejecutando o están orientadas doblemente. Las salas de estar y las cocinas están en el lado del jardín y se abren al patio central. En el lado del jardín, la planta baja es utilizada por el programa de atención domiciliaria especializada, que aloja a 6 residentes permanentes.

La distribución del edificio se compone de tres tipos de espacios principalmente. Los espacios comunes (en amarillo) distribuidos en gran parte en la primera planta y en menor medida en los pisos superiores. La segunda, la residencia de estudiantes (en rojo) distribuidos principalmente en los niveles superiores, se componen de espacios libres destinados a habitación con los servicios en general en el exterior (baño y cocina). La tercera tipología, la vivienda social, (en azul) de gran superficie se ubica principalmente en los niveles superiores generando bloques de accesos diferenciados dentro del mismo edificio.



Imagen 64: Edificio en el contexto
Fuente: Plataforma arquitectura



Imagen 65: Análisis de planimetrías
Fuente: Elaboración propia en base a Plataforma arquitectura

R E F E R E N T E S

Comunidad Andalucía / Eduardo Castillo Velasco.

El proyecto habitacional Comunidad Andalucía es un complejo de viviendas sociales, diseñado por el arquitecto Fernando Castillo Velasco y cofinanciado por la Junta de Andalucía. Construido entre fines de 1990 e inicios de 1992, el conjunto nace de la idea insertar proyectos de interés social en el centro de Santiago, rompiendo el esquema que venía sucediéndose desde la dictadura de localización de las clases populares en la periferia de la ciudad.

El conjunto habitacional consiste en 178 viviendas, en donde residen más de 800 personas. Al momento de la recepción de los inmuebles, cada familia obtuvo un departamento de dos o tres pisos, sólo con los espacios comunes (cocina y baño) terminados 30m² aproximadamente. El resto de la vivienda un gran espacio abierto, sin tabiques ni separaciones. Las habitaciones serían construidas por los propios residentes, según los recursos y necesidades que tuviera cada familia, llegando a un máximo de 70m².



Imagen 66: Edificio en el contexto
Fuente: Plataforma arquitectura

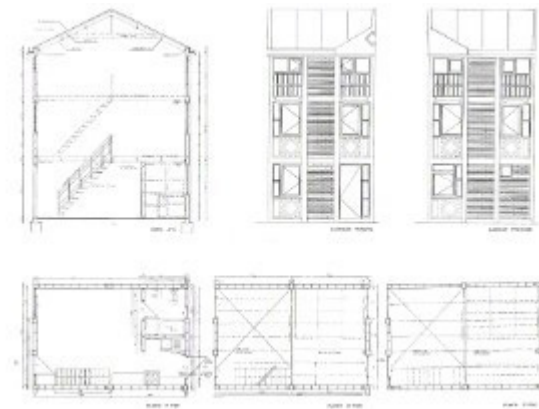


Imagen 67 Análisis de planimetrías
Fuente: Plataforma arquitectura

07

REFLEXIONES FINALES

1_Conclusiones

2_Bibliografía

CONCLUSIONES

De acuerdo con la normativa y la política subsidiaria del Estado, la proyección de vivienda hoy se hace muy compleja. Los montos para vivienda para sectores vulnerables poseen un presupuesto que en la mayor cantidad de casos no alcanza a costear una buena localización y buena calidad constructiva en conjunto. El DS 19 entonces, sirve como complemento al financiamiento de las unidades de vivienda y, por tanto, permite mejorar en parte los aspectos anteriormente descritos.

Sin embargo, sigue actuando con las mismas lógicas subsidiarias, lo que en la práctica significa netamente un incentivo monetario a privados. No garantizando por tanto la integración necesaria en todos sus aspectos ya que tan solo se limita a normar temas de localización y mixtura de tipologías. Estos conjuntos no necesariamente están sujetos a espacios públicos ni equipamientos sociales, lugares que son los principales espacios de encuentro e integración para los distintos grupos socioeconómicos.

Creo que, de acuerdo con lo anterior, la formación académica obligatoria que recibimos debería poner énfasis en conocimientos respecto a la gestión y realización real de un proyecto de cualquier área. La obtención de fondos públicos en pro de los más necesitados es una gran oportunidad de plantear proyectos de arquitectura realizables.

A pesar de los anterior y todas las limitantes que significa proyectar vivienda económica, este proyecto pretende integrar todas las variables necesarias para el correcto desarrollo de la vida urbana sin importar la condición socioeconómica. Durante el desarrollo del proyecto pude ahondar en conocimientos y referencias sobre un tema que me gustaría profundizar, lo sentí muy enriquecedor. Creo estrictamente necesario más profesionales dedicados de lleno a un desarrollo equitativo de la ciudad y no tan solo reproductores sin conciencia de un sistema segregador y excluyente.

B I L B I O G R A F Í A

Arriagada, C. & Urrutia, JP. (2017). Guía para la formulación de planes maestros integrales de recuperación de barrios y viviendas.

Borja, J. (2000), "Ciudad y ciudadanía: dos notas", Working Papers. N.º 177. Barcelona: Institut de Ciències Polítiques i Socials.
Borja, Jordi. (2001). La ciudad del deseo.

BRUQUETAS CALLEJO, M., MORENO FUENTES, F. J., WALLISER MARTÍNEZ J. (2005): La regeneración de barrios desfavorecidos. Fundación Alternativas. Madrid.

Greene, Margarita, Link, Felipe, Mora, Rodrigo, & Figueroa, Cristian. (2014). De la casa al barrio. ARQ (Santiago), (86), 78-87.

Hevia, F. (2017). Metro-Gentrificación: Análisis de la llegada de la llegada de la Línea 7 del Metro de Santiago a Cerro Navia. Seminario de investigación en Urbanismo. Universidad de Chile.

Jaraíz, Germán. (2004). Desarrollo local, barrios desfavorecidos y cohesión urbana. La necesidad de un nuevo marco de actuaciones en línea inclusiva.

Lefebvre, H. (1967). El marxismo sin mitos. Buenos Aires: A. Peña Lillo Editor.

López, Ernesto, Meza, Daniel, & Gasic, Ivo. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. Revista de geografía Norte Grande, (58), 161-177.

López-Morales, Ernesto. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. Revista de geografía Norte Grande, (56), 31-52

Ministerio de vivienda y urbanismo. (2004). CHILE Un siglo de políticas en vivienda y barrio.

Pisarello, G. (2003). Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción, el derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible.

Rodríguez, Jorge, & Arriagada, Camilo. (2004). Segregación Residencial en la Ciudad Latinoamericana. EURE (Santiago), 30(89), 05-24. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004008900001>

Rodríguez, Jorge, & Arriagada, Camilo. (2004). Segregación Residencial en la Ciudad Latinoamericana. EURE (Santiago), 30(89), 05-24.

SABATINI, FRANCISCO, & BRAIN, ISABEL. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. EURE (Santiago), 34(103), 5-26

Sabatini, Francisco. (2006). La segregación del espacio en las ciudades de América Latina. Departamento de Desarrollo sostenible.
Wacquant, Loïc (2001). Parias Urbanos; Marginalidad en la Ciudad a Comienzos del Milenio. Buenos Aires: Manantial.

White, M. (1983). "The measurement of spatial segregation". American Journal of Sociology, 88, 5.

Zúñiga V. (2007). "Pudahuel: En el Camino de la Memoria. De Las Barrancas a Pudahuel, 450 años de historia". Ilustre Municipalidad de Pudahuel. (Santiago).