

Residencia Patio: Integración social como estrategia de renovación urbana.

Alumno: Jorge Felipe Nario Zincker
Profesor: Patricio Hermosilla
Universidad de Chile
Semestre Primavera 2021

Profesores Consultados:

Claudia Torres | Departamento de Arquitectura Universidad de Chile

Rubén Sepúlveda | Departamento de Arquitectura Universidad de Chile

Paulina Fernández | Profesora invitada Universidad de Chile

Sebastián Cruz | Profesor invitada Universidad de Chile

Comisión de Pase:

Claudia Torres | Departamento de Arquitectura Universidad de Chile

Rodrigo Chauriye | Departamento de Arquitectura Universidad de Chile

Índice

0. Introducción

1. Desarrollo Urbano en Áreas Centrales de Valor Patrimonial

Capítulo I: Paisajes Urbanos Históricos: Entre la Renovación y el Deterioro

- Escala País
- Escala Ciudad
- Escala Barrial

Capítulo II: Problemática

Capítulo III: Tema

Capítulo IV: Preguntas de Investigación

2. Marco Teórico:

Capítulo I: Sobre el Paisaje

- Paisaje Urbano Histórico
- Tipos de Protecciones Definidas en la Ley
- Patrimonio: Entre la Conservación y la Renovación

Capítulo II: Sobre el Habitar

- Prácticas Socioespaciales
- Integración Socioresidencial: Políticas en Chile y el Extranjero

Capítulo III: Sobre la Vivienda Social

- Dimensionamiento de la Vivienda Social
- Sistemas de Agrupamiento de la Vivienda Colectiva

Capítulo IV: Sobre el Patrimonio

- Estrategias de Intervención en Preexistencias

3. Marco Histórico:

Capítulo I: Una Breve Historia de los Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente

Capítulo II: La Morfología de la Manzana

4. En la Búsqueda del Terreno

Capítulo I: Normativa

Capítulo II: Análisis Urbano

Capítulo III: Selección del Terreno

- Terrenos Blandos Dentro de la Manzana Consolidada
- Habitar en 15 minutos
- Caracterización del Terreno: Operando en los Intersticios
- Estudio de Cabida

5. Propuesta

Capítulo I: Definición Programática

Capítulo II: Financiamiento y Gestión

Capítulo III: Normativa Aplicada

Capítulo IV: Tratamiento de la Ruina

- Patologías Arquitectónicas
- Propuesta Estructural

Capítulo V: Estrategias de Diseño

Capítulo VI: Planimetría

Capítulo VII: Imágenes Objetivo

6. Conclusión

7. Bibliografía

0. Introducción

*“Es un lujo conservar un monumento sin pensar en utilizarlo”
(Sahady, 1985)*

En 2011 la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura) publicó el documento “Nueva vida para las ciudades históricas: El planteamiento de los Paisajes Urbanos Históricos”, este texto estaba destinado a servir como una recopilación de recomendaciones para la gestión del desarrollo duradero de áreas consolidadas de la ciudad. La promulgación de dicho documento reveló una preocupación latente sobre como conducir la Renovación Urbana, entendida como “la reinversión en sectores de la ciudad consolidada cuyo potencial económico y funcional se encuentra sub-utilizado” (Arizaga, 2013, p.2) de áreas con una fuerte carga identitaria en la ciudad.

En el caso de Chile, la Renovación Urbana se ha concebido como lógica casi permanente de demolición-construcción de la ciudad construida” (Carrasco, 2017, p.82), principalmente mediante la lógica del edificio torre como cuerpo de remplazo de inmuebles de densidad baja o media.

Durante el siglo XX la Comuna de Santiago experimentó un estancamiento en su desarrollo urbano y la pérdida de su rol residencial (De Ramón, 1992). Hacia finales de la década de los 80’, la Municipalidad de Santiago iniciaría una serie de gestiones que buscarían demostrar al Estado y privados los beneficios de construir vivienda en la comuna central. Esto derivó en el Plan de Repoblamiento Urbano de Santiago, el cuál poseía entre sus principales metas la conversión de la comuna en una “opción residencial heterogénea socialmente” (Contreras, 2013).

Sin embargo, la predominancia de la tipología de edificio torre emplazada sin consideración de la escala o del sistema de agrupamiento preexistente (Carrasco, 2017) y que obedecía principalmente a las lógicas de un Mercado Rental más que de planificación Municipal, siendo un “Reflejo del discurso neoliberal” (Arizaga, 2013), desembocarían en un gran malestar.

En la primera década del siglo XXI, como respuesta a las lógicas de crecimiento de la comuna amparadas en el Mercado Rental, surgieron diversas agrupaciones dedicadas a la protección de los barrios históricos / tradicionales, consagrándose con la declaración de Zona Típica por parte de la Municipalidad de Santiago y el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) en 2009 de “Los Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente”, que en la actualidad constituyen la segunda Zona Típica y Pintoresca de mayor superficie de la comuna (con 1.132.506,11 m²), siendo solo superada por el Barrio Matta. Esta tendencia a la patrimonialización de la comuna se hace evidente cuando se identifica que para el año 2016, el 60,84% de la superficie de la comuna de Santiago (calculada a nivel de manzanas) posee la categoría de Zona Típica y/o Zona de Conservación Histórica (Carrasco, 2017).

Producto de la incapacidad por parte de la Municipalidad de encausar una planificación urbana clara en la comuna, el desarrollo de esta se ha quedado a merced de una pugna entre grupos de interés. Como consecuencia, a pesar de que una gran porción de la comuna cuenta con algún grado de protección, esta medida no ha sido acompañada de mecanismos de gestión que impulsen el desarrollo de estas áreas (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2014). En la actualidad, muchos de estos “barrios patrimoniales” que experimentaron los procesos de renovación de finales del siglo XX, vuelven a presentar síntomas de estancamiento y deterioro (Contreras, 2011).

Sumado a esto, a pesar de la mixtura social de estos barrios, no existe mayor integración o roce entre estratos, en donde, como ya se mencionó, los nuevos proyectos residenciales no dialogan con la el barrio preexistente, y además han comenzado a aflorar una serie de patologías urbano arquitectónicas como la tugurización o el deterioro físico de inmuebles antiguos ligados a ciertos estratos sociales (Contreras, 2011)(Puduje et al, 2018). Lo que da cuenta de la falta de una lógica sobre la cual fomentar el asentamiento de la imagen de estos barrios.

1. Desarrollo Urbano en Áreas Centrales de Valor patrimonial

Capítulo I: Paisajes Urbanos Históricos: Entre la Renovación y el Deterioro

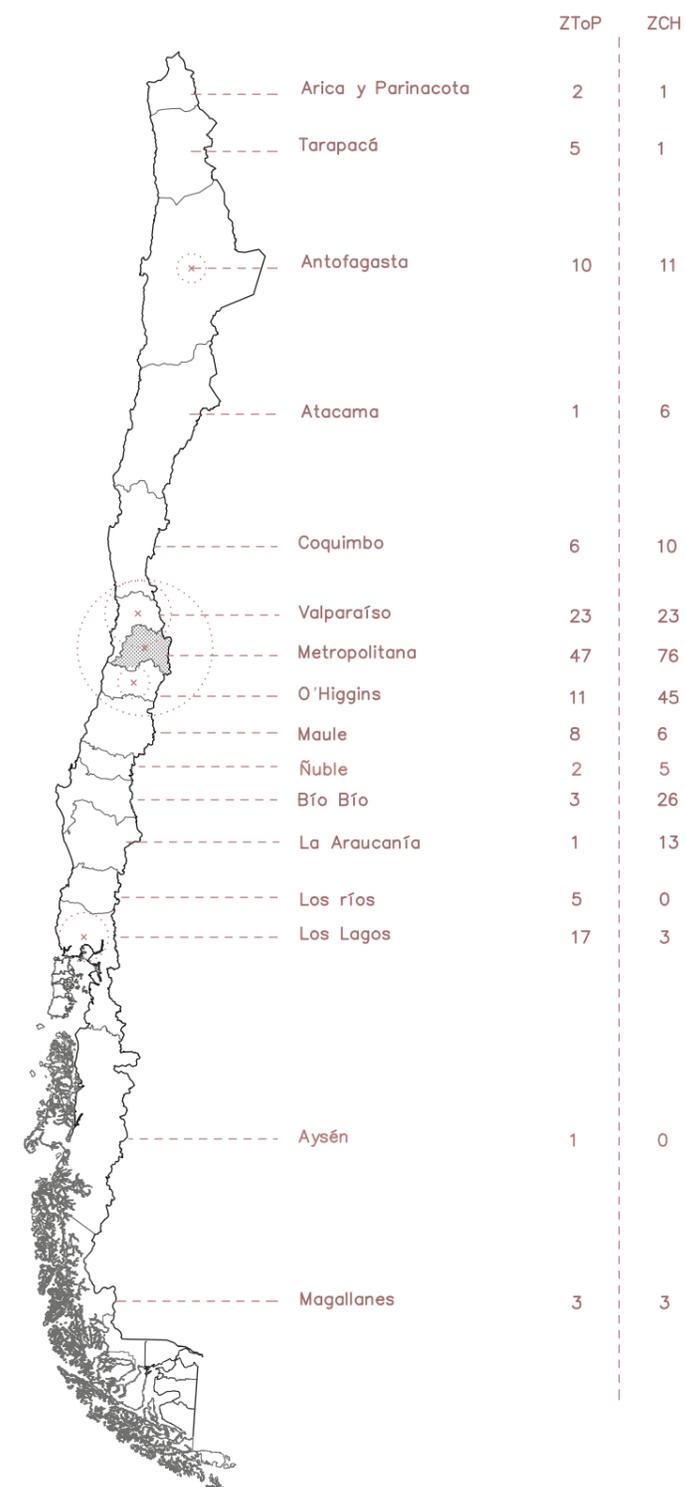
En 2011 la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura) publicó un documento llamado “Nueva vida para las ciudades históricas: El planteamiento de los Paisajes Urbanos Históricos”, este texto estaba destinado a servir como una recopilación de recomendaciones para la gestión del desarrollo duradero de los Paisajes Urbanos Históricos (PUH).

La promulgación de dicho documento revela un problema latente en muchas de las urbes del mundo, y es la de como promover el desarrollo urbano, económico y social dentro de los Paisajes Urbanos Históricos, áreas que por definición se encuentran ya consolidadas y que en muchos casos pueden llegar a dificultar la rentabilidad de los proyectos en dichos lugares.

Escala País:

En Chile, el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) tiene la facultad de solicitar la protección de ciertas áreas con el objetivo de conservar su carácter ambiental, aspecto típico o pintoresco, esto se hace a través de la declaración de Zonas Típicas o Pintorescas (ZToP), dichas zonas se encuentran distribuidas a lo largo de todo el país, sumando un total de 144 ZToP en territorio nacional.

Al examinar la localización de las Zonas Típicas o Pintorescas en el territorio nacional se puede observar una clara concentración de estas en la zona centro del país, con la región de Valparaíso poseyendo 21 ZTP y la Región Metropolitana 47, lo que equivale al 47,22% del total nacional. Esta distribución se concentra principalmente en los centros históricos de las ciudades, y ha funcionado como un mecanismo de protección de dichos centros frente a la presión inmobiliaria.

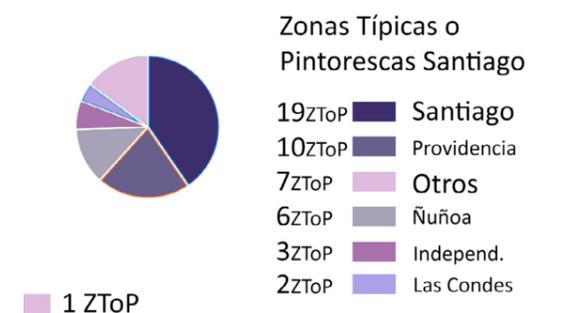
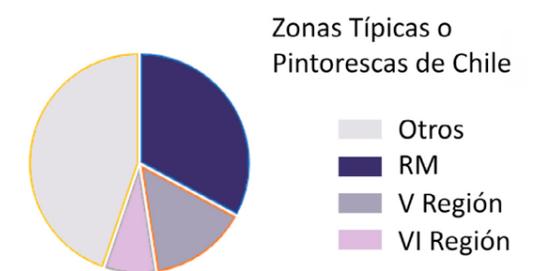
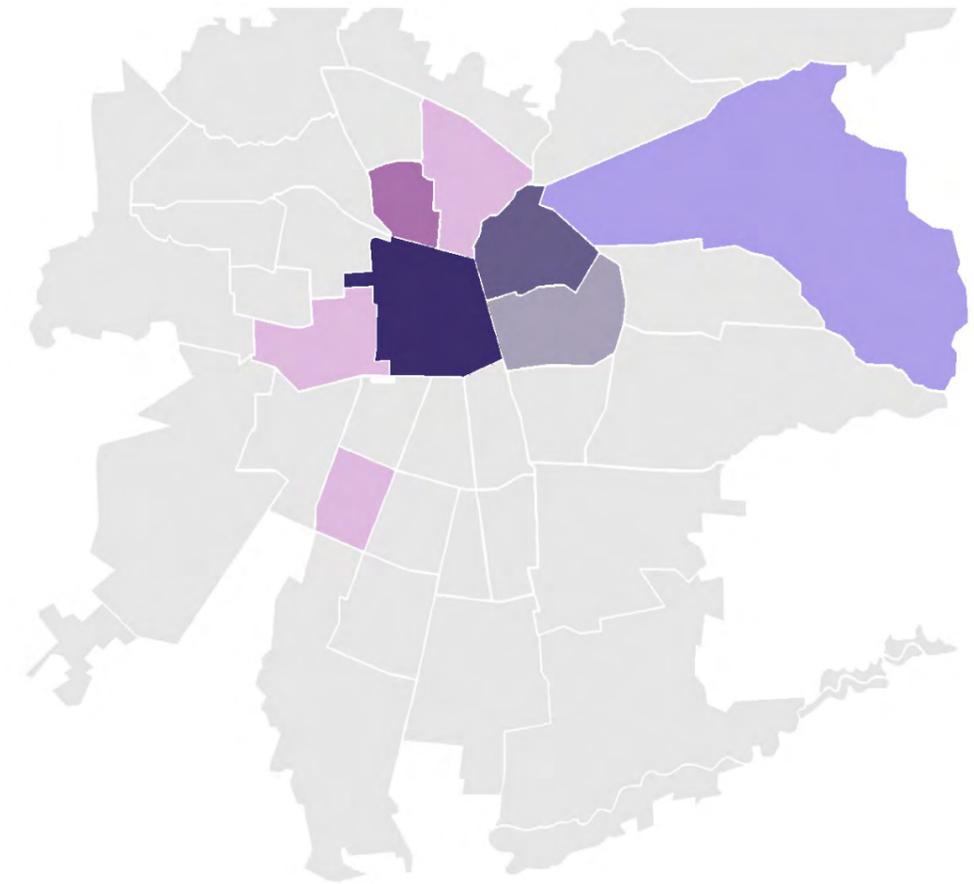


Escala Ciudad:

Dentro del Gran Santiago las Zonas Típicas y Pintorescas se reúnen en el área central de la capital, con Providencia y Ñuñoa poseyendo 16 ZTP y con la comuna de Santiago Centro reuniendo 19 ZTP. La proliferación de estas normativas destinadas a proteger determinadas áreas de valor histórico surge a inicios del siglo XXI, como una herramienta de la ciudadanía (manifestada en la forma de comunidades y/o agrupaciones locales) para protegerse de la “amenaza” inmobiliaria, en un contexto donde la ciudad, tanto desde el punto de vista global como local (comunas) carece de mayores iniciativas de planificación urbana.

Como consecuencia, para 2016 el 60,84% de la superficie de la comuna (calculada a nivel de manzanas) posee la categoría de Zona Típica y/o Zona de Conservación Histórica (Carrasco, 2017). Dichos mecanismos, aunque han logrado frenar la iniciativa inmobiliaria en cuanto a la proliferación de la tipología de edificio torre en estas áreas, no ha sido acompañada de iniciativas o mecanismos que incentiven la renovación urbana dentro de estas áreas.

Durante las últimas dos décadas la comuna de Santiago ha experimentado un estancamiento generalizado de su desarrollo urbano con respecto a la década de los 90’, en cuanto a la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios, ello ha significado el deterioro progresivo de las Zonas Típicas y Pintorescas, manifestándose en el mal estado de las edificaciones y tugurización de estas.

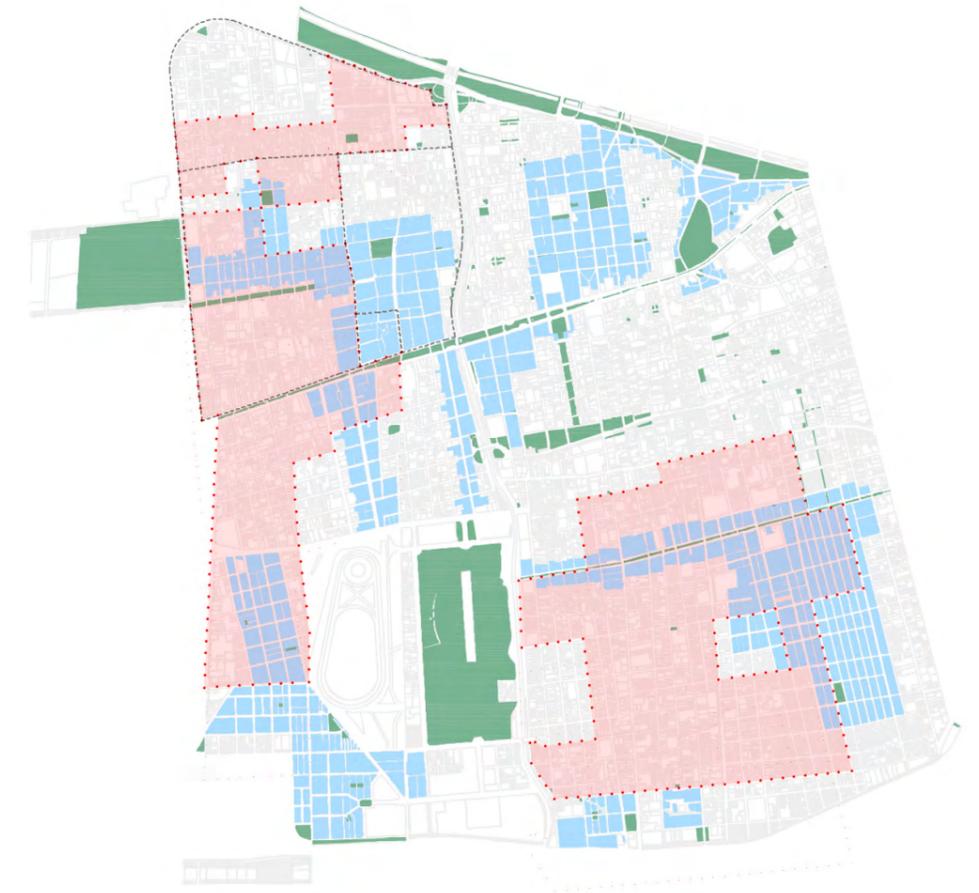


Escala Barrial:

La denominación de la Zona Típica y Pintoresca de los barrios Yungay y Brasil como objeto de estudio se da a partir del reconocimiento de la heterogeneidad edilicia presente dentro de este sector, el cual fue una de las primeras y más intervenidas zonas durante los programas de repoblamiento de fin de la década de los 80' y de los 90' (Arizaga, 2019). Sin embargo, en la actualidad estos barrios han entrado en un proceso de deterioro, un proceso que incluso llega a incidir en los sectores que sufrieron renovación a finales del siglo XX (Contreras, 2011) y que tal como se ha constatado, forma parte de las principales preocupaciones de los habitantes del sector (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2015).

Sumado a esto, los barrios Yungay y Brasil poseen una gran heterogeneidad social, con el primero de estos destacando en la creciente población migrante (principalmente de origen latinoamericano) que alberga (Contreras, 2011), (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2015), (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2017), la cual tiene una gran manifestación socioespacial en el deterioro y tugurización de casonas antiguas (Contreras, 2011). Este problema no solo no ha sido resuelto en el sector, sino que va en aumento, ya que para el Censo de 2002 se catastraban un total de 1.028 inmigrantes (de todas las nacionalidades) dentro de la zona norte del barrio Yungay (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2015), mientras que para 2017, solo los migrantes de nacionalidad peruana y venezolana sumaban 1.213 habitantes, con el arriendo de piezas en casas/casonas como el tipo de vivienda más utilizado (Puduje et al, 2018).

Cabe destacar que, si bien esta investigación no pretende concentrarse en los inmigrantes per se, si los reconoce dentro de esta zona como un grupo que conlleva prácticas socioespaciales no resueltas (tal como lo ha reafirmado la bibliografía descrita), y que funcionarán para la definición de la problemática a abordar.



Zonas Típicas o Pintorescas

Áreas Verdes

Potencial socioterritorial para proyectos de regeneración urbana

Índice accesibilidad a oportunidades urbanas

- Muy Alto
- Alto
- Medio

Déficit habitacional cuantitativo

- < 20%
- 11 - 20%
- 6 - 10%
- 1 - 5%

% Suelo comuna con alguna de Protección

- 60,84% Protegida
- 39,16% No Protegida

Capítulo II: Problemática

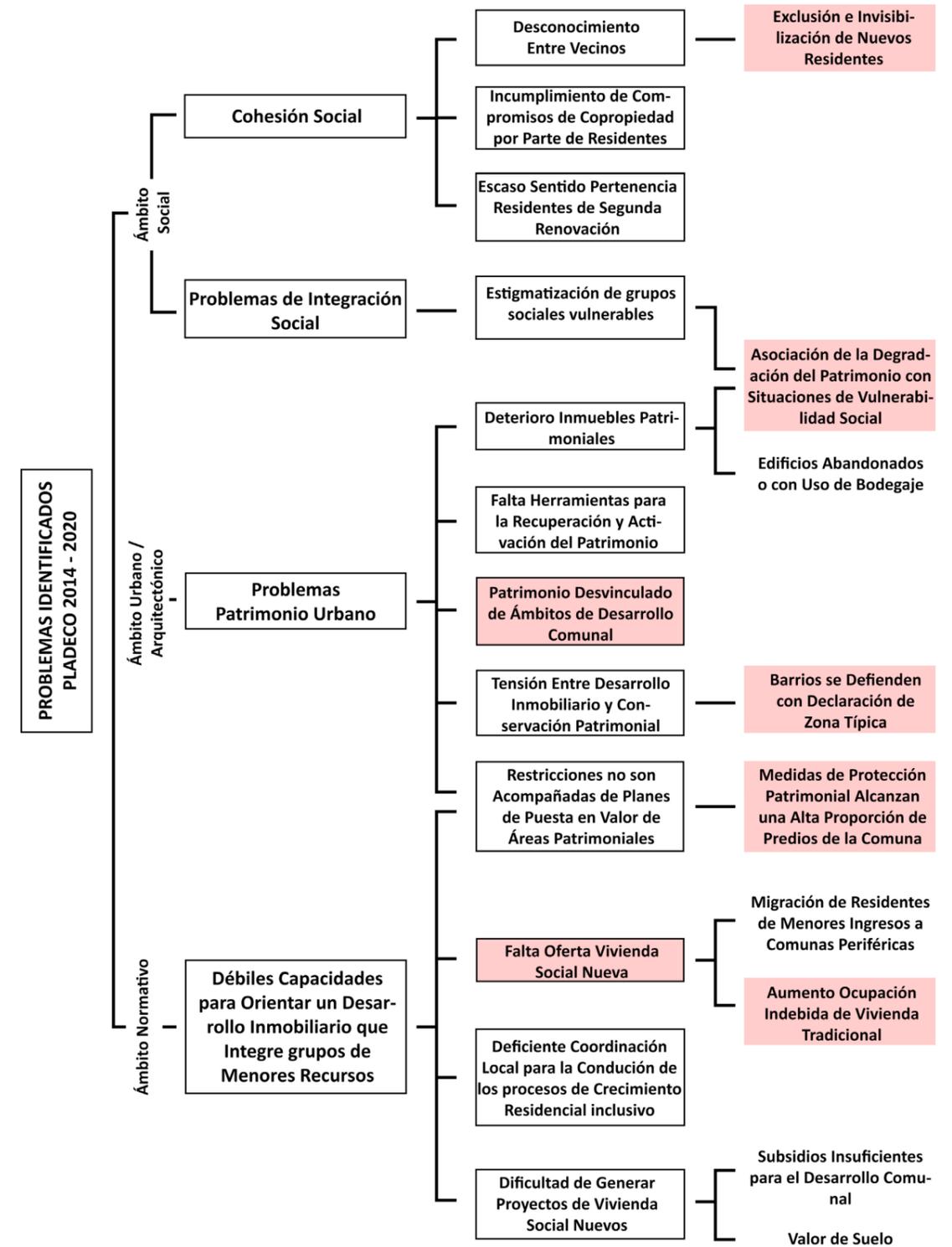
Deterioro y estancamiento de la renovación urbana en Zonas Típicas y Pintorescas:

Durante las últimas dos (2) décadas los barrios Yungay y Brasil han presentado síntomas de estancamiento de su desarrollo urbano (con respecto a la década de los 90') y deterioro. Si bien estos procesos no pueden ser directamente atribuidos a la declaración de Zona Típica y Pintoresca que recibieron los barrios en 2009, ya que se condice con un proceso de estancamiento mayor de la comuna de Santiago (Jeri, 2015), si se reconoce que esta condición añade complejidad a la intervención de este territorio.

Se comprende que la declaración de Zona Típica y Pintoresca dentro de un barrio trae consigo regulaciones que impactan sobre la rentabilidad de los proyectos en la zona, limitando no solo la acción del gran capital sino también de los propietarios de inmuebles, por ende restringiendo los proyectos inmobiliarios a un usuario de mayor estatus económico que permitan lograr rentabilidad en una zona con limitada densidad y con una creciente valorización del suelo producto de su carácter patrimonial.

Falta de integración espacial entre los nuevos y antiguos habitantes de Zonas Típicas en la comuna de Santiago:

Acompañado a esto, surge una desconexión social entre los habitantes preexistentes del barrio con los nuevos habitantes, los cuales portan consigo manifestaciones socioespaciales que modifican la imagen del barrio (Contreras, 2011). De esta manera, se revela que no existe una propuesta pública o privada que considere la integración de estos actores, creando problemáticas específicas de cada actor en los barrios (Habitantes Preexistentes: Deterioro y congelamiento de ciertos inmuebles, Habitantes Nuevos Clase Alta: Gentrificación, elitización de la capacidad de intervención sobre ciertas tipologías arquitectónicas, y Habitantes Nuevos Clase Baja: Tugurización y deterioro inmuebles antiguos), las cuales si bien pueden ser incipientes, demuestran una tendencia preocupante en la zona.



Capítulo III: Tema

El conjunto residencial como herramienta de integración social y renovación urbana en zonas protección patrimonial de la comuna de Santiago.

Producto de la incapacidad de encausar una planificación urbana clara en la comuna de Santiago por parte de las autoridades, el desarrollo de esta se ha visto preso de una lucha de poder entre actores privados y colectivos. Dentro de estos destacan el sector inmobiliario que, en su faceta más extrema, aboga por la autorregulación del mercado de suelos como mecanismo de renovación urbana, y los colectivos o agrupaciones locales, los que buscan la salvaguardar la morfología y el estilo de vida de determinados territorios mediante la promulgación de declaraciones de protección patrimonial.

Como consecuencia se ha llegado a una comuna que cuenta con un gran porcentaje de su superficie con medidas restrictivas por algún tipo de declaración patrimonial, pero que sin embargo no posee mecanismos suficientes para promover procesos de renovación urbana dentro de estos territorios. Por consecuencia, muchos de estos barrios han comenzado a experimentar diversas manifestaciones de deterioro, acompañados generalmente de la ocupación de grupos sociales de clases vulnerables, contribuyendo a la heterogeneidad social, sin embargo, no al mezcla de los diferentes grupos que habitan estos barrios.

De esta manera, se evidencia la necesidad de replantear los instrumentos destinados a atraer el capital y asegurar la mezcla social en estos barrios, destacando el Subsidio Habitacional de Renovación Urbana y el Subsidio a la Rehabilitación Patrimonial, poniendo principal énfasis en la consideración de los diversos grupos sociales que conviven en los barrios.

Además, se comprenderá al conjunto residencial como la unidad base sobre la cual generar integración socioresidencial, elaborando un proyecto que aúne las prácticas socioespaciales de los nuevos habitantes del barrio y que se integre a la imagen del mismo. Esto a través del respeto a la morfología de las manzanas del barrio y la concepción de estas como las unidades conformadoras de la imagen barrial, lo cual permitirá densificar y construir espacios interiores de encuentro de las diversas comunidades del barrio. Es así como, al reconocerse la mixtura programática de la zona y la necesidad de fortalecer las economías locales, el conjunto albergará programas destinados al comercio y cultura.

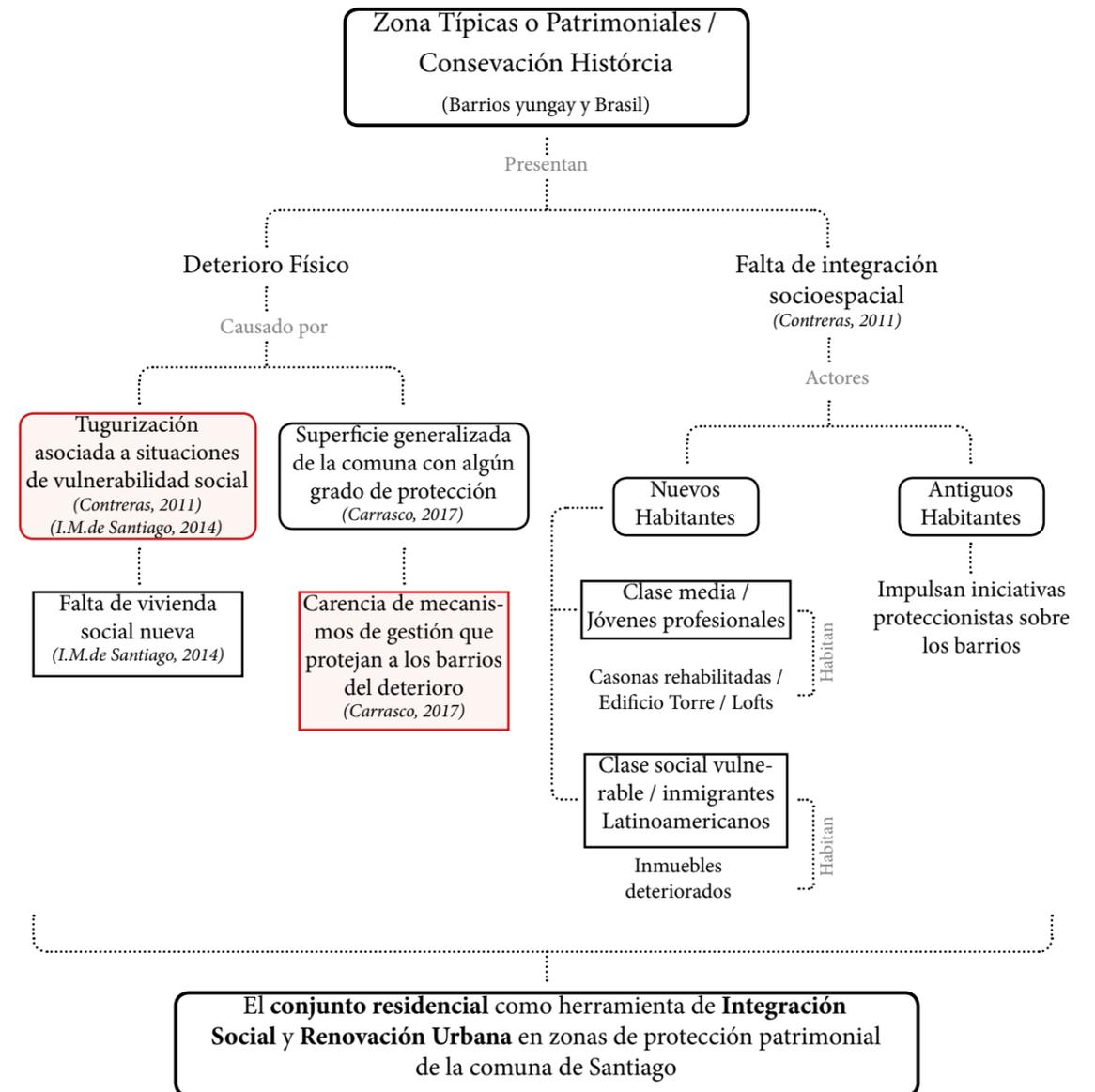
De esta manera, como la propuesta pretende integrar a los tres habitantes identificados del barrio en un proyecto de renovación urbana.

Capítulo IV: Preguntas de Investigación

¿Cómo debe abordarse y/o gestionarse la renovación urbana de estos territorios?

¿Cómo puede incidir el proyecto de arquitectura, entendiéndose como unidad, en el fomento de la integración socioresidencial?

¿Qué modificaciones debería hacerseles a estos mecanismos para asegurar una renovación continua y duradera de estos Barrios?



2. Marco Teórico

Capítulo I: Sobre el Paisaje

Paisaje Urbano Histórico

Para entender el concepto de Paisaje Urbano Histórico, es necesario entender en primer lugar el concepto de paisaje. El paisaje “no es un ente de carácter objetual, sino que se trata de un constructo mental que cada observador elabora a partir de las sensaciones y percepciones que aprehende durante la contemplación de un lugar” (Maderuelo, 2010, pág. 575), es decir, involucra el plano material y el sensorial, incluyendo así al individuo, sus percepciones y su relación con el entorno.

En este sentido, la UNESCO, en su Recomendación Sobre el Paisaje Urbano Histórico (2011b), define el Paisaje Urbano Histórico como “La zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de conjunto o centro histórico para abarcar el contexto urbano y su entorno geográfico” (pág. 21, punto 8). A esta definición agrega todas las características espaciales del entorno urbano, pero también “percepciones y relaciones visuales ... usos y valores sociales y culturales, los procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en su relación con la diversidad y la identidad” (pág. 21, punto 9).

Por lo tanto, el Paisaje Urbano Histórico, involucra un conjunto de relaciones que van más allá del aspecto material de la urbe. Implica relaciones culturales, sociales, económicas y medioambientales que se deben tener en cuenta a lo largo del tiempo para gestionar su adecuada conservación y adaptación a las necesidades actuales de la población. Como indica la UNESCO, “[p]ara entender y gestionar cualquier ambiente urbano histórico es clave tomar conciencia de que la ciudad no es un conjunto estático de monumentos o edificios, sino que está sometida a las fuerzas dinámicas de índole económica, social y cultural que la modelaron y siguen remodelándola” (UNESCO, 2011a, pág. 5), es decir, el concepto de Paisaje Urbano Histórico percibe la ciudad como un continuo espacial y temporal por el que pasan distintos grupos y generaciones de población, contrario al tratamiento de estos lugares como zonas de preservación históricas separadas. (UNESCO, 2011a, pág. 5).

Finalmente, si bien estas zonas presentan una problemática para el desarrollo urbano de la ciudad, cuando su identidad (tanto tangible como intangible) es correctamente entendida y acompañada de un buen modelo de gestión, pueden llegar a ser incluso más rentables que el resto de la ciudad, gracias al turismo, comercio y servicios que se originan en sus alrededores y que puede generar una revalorización del suelo. Es así, que la principal tarea es no solo conseguir una rentabilidad en el ámbito económico, sino que también en el ámbito intangible, recogiendo la percepción de bienestar de la comunidad preexistente y fomentando el sentimiento de pertenencia en el territorio (UNESCO, 2011a, pág. 14).

Tipos de Protecciones Definidas en la Ley:

Zonas Típicas o Pintorescas (ZToP) (Ley N° 17.288, Monumentos Nacionales): “Constituyen agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que forman una unidad de asentamiento representativo de la evolución de una comunidad humana y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas; que tienen interés artístico, arquitectónico, urbanístico y social, constituyendo áreas vinculadas por las edificaciones y el paisaje que las enmarca, destaca y relaciona, conformando una unidad paisajística con características ambientales propias, que definen y otorgan identidad, referencia histórica y urbana en una localidad, poblado o ciudad.” Bajo esta categoría cabe destacar que se considera de vital importancia la conservación de la coherencia interna del área definida, por lo que cualquier intervención en esta deberá integrar las nociones morfológicas, tipológicas, materiales y espaciales prevalecientes de la zona. Según el Artículo 2.1.10. de la Ley 17.288, el Plan Regulador Comunal (PRC) deberá reconocer tanto las ZToP como los MN, así como fijar las normas urbanísticas que los regirán.

Monumentos Nacionales (MN) (Ley N° 17.288, Monumentos Nacionales): “Quedan bajo la tuición y protección del Estado, los lugares, ruinas, construcciones u objetos de carácter histórico o artístico; los enterratorios o cementerios u otros restos de los aborígenes, las piezas u objetos antropológicos, paleontológicos o de formación natural, que existan bajo o sobre la superficie del territorio nacional o en la plataforma submarina de sus aguas jurisdiccionales y cuya conservación interesa a la historia, al arte o a la ciencia; los santuarios de la naturaleza; los monumentos, estatuas, columnas, pirámides, fuentes, placas, coronas, inscripciones y, en general, los objetos que estén destinados a permanecer en un sitio público, con carácter conmemorativo.” Corresponden a inmuebles cuyo valor patrimonial es de interés nacional, y por tanto su declaración debe ser gestionada por el CMN.

Zonas de Conservación Histórica (ZCH) (Ley General de Urbanismo y Construcciones, Artículo 60, Inciso segundo): “Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación. Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto. Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica.” Será responsabilidad de cada Municipio explicitar la declaración y delimitación de estas áreas.

Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) (Ley General de Urbanismo y Construcciones, Artículo 60, Inciso segundo): “Inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico. Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad. Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.” La declaración de un Inmueble dentro de esta categoría es de carácter local, por lo que será indicada según el Plan Regulador Comunal (PRC).

Patrimonio: Entre la Conservación y la Renovación.

En Chile, durante el último medio siglo los procesos de desarrollo de las ciudades se han dado a través de la concepción de una constante renovación del tejido urbano. Este concepto se refiere a la idea de que la ciudad tiende hacia la modernización a través de la demolición y remplazo de capas urbanas. Como mejor define Carrasco (2017) una “lógica casi permanente de demolición-construcción de la ciudad construida” (p.82).

La aplicación de esta lógica de crecimiento urbano llegó a su caso más extremo en la comuna de Santiago, en donde:

“La demolición indiscriminada del parque construido existente, fue una acción incentivada incluso desde la propia Dirección de Obras Municipales, mediante el expediente de clasificar los inmuebles según sus calidades de construcción y materialidad que ella misma efectuara y que consta en planos del año 1956. En este documento se determinaban tres categorías: inadaptables o insalubres, adaptable, definitiva. Como lo señala Mardones Restat, de acuerdo a los criterios empleados en dicha clasificación se tendría que demoler el 80% del centro de París” (Carrasco, 2017, p.83).

Sumado a esta condición física representada por el ámbito arquitectónico, la renovación urbana también posee una cualidad económica, en donde se busca la “reversión en sectores de la ciudad consolidada cuyo potencial económico y funcional se encuentra sub-utilizado” (Arizaga, 2013, p.2). Esta “sub-utilización” derivó en el entendimiento de que para aprovechar el suelo habría que maximizar la densidad de uso de este, proliferando así, la tipología de edificio torre.

Como ya se ha mencionado en este informe, a partir de la década de los 80’ con el Plan de Repoblamiento de la Comuna de Santiago, el municipio buscó restaurar la condición residencial de la comuna mediante la promoción de la inversión privada. Se concibió la concentración de las actividades económicas como estrategia de desarrollo urbano, por ende abandonando la planificación por los estímulos al sector inmobiliario. De esta manera, se abandonó “completamente el proyecto urbano, (apareciendo) aglomeraciones de edificios que no buscan dialogar con la ciudad preexistente” (Arizaga, 2019, pág. 185).

Como respuesta a este proceso (y como ya se ha destacado en este documento) surgieron diversas presiones por parte de la ciudadanía para responder al desarrollo inmobiliario indiscriminado, **surgiendo un conflicto de intereses dentro de la sociedad civil, nacido producto de la incapacidad del Estado de regular el desarrollo urbano.** Esta pugna queda constatada en el decreto N° 223, destinado a establecer el Reglamento para las Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley 17.288, donde se destaca el “incremento de las solicitudes de declaraciones de Zonas Típicas o Pintorescas, las que han aumentado en cantidad y envergadura, así como del interés de la comunidad por conservarlas y la exigencia de certezas por parte de los interesados en dichas zonas”.

Lo paradójico del asunto, es que si bien la declaración de grandes paños urbanos como ZToP a permitido controlar la depredación inmobiliaria, no ha funcionado como elemento promotor de un nuevo modelo de gestión local ni de guía para una nueva forma de renovación urbana, donde tal como define Jeri (2015):

“Si el movimiento de solicitud de ZT surge como un medio o punto de inicio para impulsar un modelo de gestión del territorio con foco en el patrimonio que otorgue mayor incidencia a sus ocupantes y residentes, entonces la medida en sí misma no resulta efectiva, sin que medien otros instrumentos y la corresponsabilidad de las comunidades; pero si por otro lado, la medida se emplea, solo con el fin de conservar el patrimonio como un fin en sí mismo, la medida de protección será efectiva en congelar el barrio, como medida de defensa, más no aportará en nada a la cohesión y el capital social barrial y cabe esperar que la organización pierda su fuerza.” (Jeri, 2015)



Capítulo II: Sobre los Habitantes y el Habitar

Los habitantes que residen en el área de estudio se pueden clasificar en dos grandes tipos: Habitantes antiguos o tradicionales, y los nuevos habitantes.

Antiguos habitantes, en su mayoría son personas de tercera edad o familias, estos habitan antiguas viviendas unifamiliares, cités y conjuntos de primera renovación, sin hacer a través de los años grandes modificaciones a sus hogares. Por consiguiente, mantienen la imagen tradicional del barrio del barrio. Además, se han visto envueltos de manera activa en estas ansias conservadoras mediante el impulso de medidas proteccionistas de estos barrios.

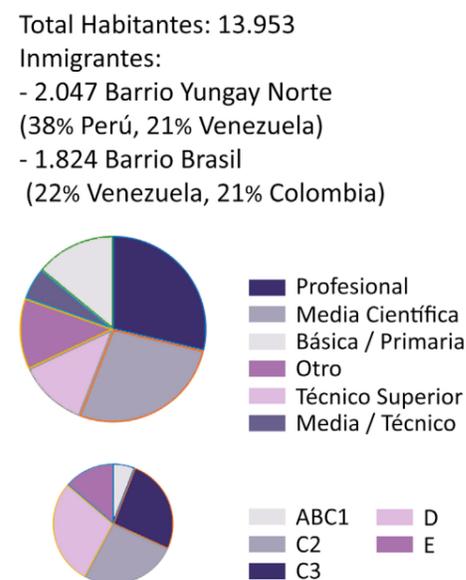
En segundo lugar, están los nuevos habitantes quienes, a su vez, es posible subdividir en dos categorías según el estrato económico al que pertenecen:

Las personas de sectores medios en ascenso, quienes son en gran parte profesionales o estudiantes jóvenes, quienes generalmente prefieren este tipo de zonas por su centralidad y acceso a servicios, y se deciden por las tipologías de casona rehabilitada o departamento/loft.

Por otra parte, se encuentran las personas de un estrato económico bajo, quienes también privilegian la zona por su ubicación, pero ha diferencia del primer segmento socioeconómico, solo son capaces de acceder a viviendas antiguas u deterioradas. De esta manera, es posible identificar que estos dos nuevos usuarios habitacionales producen un impacto socio-espacial en la zona muy diferente entre ellos. Pues mientras los habitantes de clase media conviven en una tipología de edificios torres, los cuales no se acomodan a la manzana de los barrios, ni retribuye al espacio público; los habitantes de un estrato social más bajo contribuyen a la tugurización de inmuebles larga data y al hacinamiento que se genera en los mismos, mediante un descontrolado sistema de subarriendos.

Esta dicotomía socio-inmobiliaria genera que, a pesar de la gran heterogeneidad de la población que habita las Zonas Típicas y Pintorescas de Santiago, no exista realmente una mezcla social entre los diferentes habitantes. Así también lo explica la profesora Yasna Contreras, quien señala que:

“Lo significativo del proceso de cambio socio espacial en la comuna de Santiago, es que en una manzana o calle se puede observar tugurización y deterioro, mientras que metros más allá la renovación urbana, la verticalización, el reciclaje y la llegada de nuevas y sofisticadas ofertas comerciales son los procesos que dominan. De ahí que Santiago Centro sea un mosaico socioespacial interesante de observar.” (Contreras, 2011)



Queda implícito que, al menos en parte, la merma de los barrios de Yungay y Brasil, se ha visto afectado por una mala planificación socio-cultural, que ha decantado en severas consecuencias para las construcciones de la zona y una mala calidad de vida, sobre todo para los nuevos residentes del sector. Como sucede con el descontrolado sistema de subarriendos, adquiridos en importante medida por inmigrantes latinoamericanos que han presentado un aumento significativo en dichas zonas en la última década, y cuya principal estrategia habitacional se basa en el subarriendo.

La declaración de ZToP no ha ayudado a mitigar estos efectos, es más, se podría concluir que ha potenciado la precarización de los sectores más vulnerables, ya que tal como explica Jeri (2015):

“se abre espacio a nuevas formas de especulación financiera con la venta de casas en ZTop sin informar a las personas de las normas que le caben, o amparados en las dificultades para rentabilizar los inmuebles mediante una venta a inmobiliaria; lucran con los arriendos en condiciones inhumanas, extrayendo alta renta inmobiliaria para inmuebles a los que es imposible sacar un valor de no uso por su deterioro.”



Integración SocioResidencial: Políticas de Chile y el Extranjero

El problema de la vivienda social no es ajeno a la realidad país de Chile, en donde a pesar de haber realizado avances sustanciales en cuanto al problema del déficit habitacional de la nación, permitiendo “disminuir el déficit habitacional desde un millón de viviendas a comienzos de los años 90 a 469.551 en la actualidad” (Cámara Chilena de la Construcción, 2011), se han generado patologías derivadas de la falta de planificación de este desarrollo.

Producto de que el problema habitacional chileno fue abordado principalmente desde una perspectiva cuantitativa, se acarrearón una serie de problemas con respecto a la calidad y la segregación social de estas viviendas, donde:

“Al deterioro prematuro de sus viviendas se suma la falta de servicios básicos, el hacinamiento, la inexistencia de equipamiento comunitario servicios y áreas verdes, así como el aislamiento por la falta de transporte y vías alternativas, lo que configura un escenario de pobreza, desintegración social y guetización que impide a las personas acceder a una geografía de oportunidades” (Zapata, Galleguillos, & Wehrhahn, 2009).

El panorama chileno con respecto a las políticas de Integración Social (I.S.) mediante la vivienda se basa en la adquisición como propietario de una residencia en base a subsidios habitacionales. Actualmente los principales instrumentos de I.S. son los “Proyectos de Integración Social” (PIS) (2007), los que plantean conjuntos habitacionales de hasta 150 unidades, las cuales deberán ser distribuidas en un 30% para familias de Quintiles E y D, 30% para familias de Quintil C3 y un 40% de las unidades dispuestas para su venta directa. (Vergara, 2019), y el “Programa de Integración Social y Territorial” (DS 19) (2006), un subsidio para la adquisición de vivienda económica en zonas.

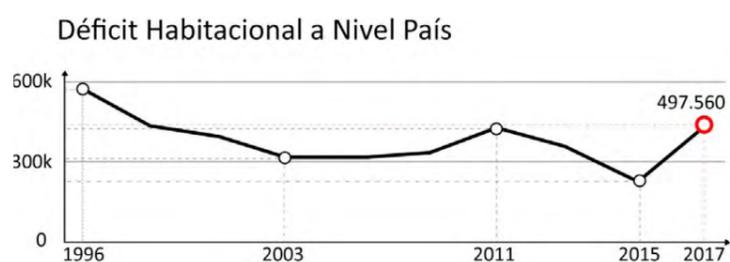


Fig. X: Esquema conceptual
Tema de investigación
Fuente: Elab. propia

A pesar de que estas políticas buscan revertir la segregación socioespacial su alcance ha sido bastante acotado, ya que apenas desde 2011 el MINVU incluye criterios para la creación de PIS relacionados con el entorno socioeconómico sobre el que se deberían emplazar los Proyectos de Integración Social, además de indicar la equivalencia de estándar y distribución homogénea de los departamentos de estos conjuntos independientemente de su precio, entre otras medias.

Pero, tal como indica Luis Vergara (2019) estos criterios no logran asegurar la mixtura social, ya que no son condicionantes obligatorias para la aprobación de estos proyectos. Según el mismo autor, la creación de los PIS, a pesar de su deficiencia en esta materia, integró la consideración de la mixtura social al tema de la vivienda social en Chile, un área que desde la década de los 70' no integraba la ubicación de los proyectos entre sus competencias.

Según la Fundación vivienda (2019) los proyectos residenciales de densificación urbana pueden funcionar como estrategia de regeneración, en donde a través de diversas escalas (que se adecúen según el contexto en el cuál están implantados) se pueda fomentar la mixtura del uso del suelo, reactivar / potenciar la economía local, mientras se contribuye a subsanar el déficit de habitacional, apuntando a “la regeneración del tejido social de los territorios, impulsando una mayor cohesión social.” (Fundación Vivienda, 2019, pág. 11). Todo esto, ayuda a reafirmar la importancia de políticas urbanas y habitacionales que permitan asegurar mezclas socioresidenciales dentro de las áreas centrales de la ciudad (Contreras, 2011).

Los Principales programas de acceso a la vivienda son:

Subsidio de Integración Social y Territorial (DS19): “Permite a familias de diferentes realidades socioeconómicas que buscan adquirir su primera vivienda con apoyo del Estado, acceder a proyectos habitacionales en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes..”

Las familias que tienen un subsidio para comprar una vivienda lo pueden aplicar en estos proyectos habitacionales, en la medida que existan viviendas por el valor correspondiente a su beneficio. De igual forma, las familias o personas que no tienen un subsidio habitacional también pueden acceder a viviendas de estos proyectos, siempre y cuando cumplan con los requisitos de postulación al Subsidio para Sectores Medios, DS1.”

Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49): “Permite a familias que no son dueñas de una vivienda y viven en una situación de vulnerabilidad social y necesidad habitacional, construir una vivienda o un conjunto de ellas (casas o departamentos) sin crédito hipotecario.

El aporte del Estado está compuesto por un subsidio base y aportes complementarios que pueden variar según la zona geográfica en que se ubique la vivienda, las condiciones particulares del proyecto y de la familia beneficiada.” Dentro de las cuatro alternativas que presenta este subsidio, aplica la de “Construcción en Nuevos Terrenos”, que consiste en “proyectos habitacionales que tienen entre 10 y 160 viviendas. Incluyen urbanización, equipamiento y áreas verdes. La postulación es colectiva.”

Subsidio Habitacional para Comprar una Vivienda de hasta 1.100 UF (D.S.1 / Tramo 1): “Permite a familias que no son dueñas de una vivienda y tienen capacidad de ahorro, acceder a una ayuda económica para comprar una casa o departamento nuevo o usado de un valor máximo de 1.100 Unidades de Fomento (UF).” El ahorro que exige este subsidio es de al menos 30 UF., y cuenta con una entrega mínima fija de 600 UF para los beneficiarios. Este subsidio está disponible para el 60% más vulnerable según el Registro Social de Hogares (RSH).

Subsidio de Arriendo: “El Subsidio de Arriendo es un aporte temporal que entrega el Estado a familias que pueden realizar un pago mensual por el arriendo de una vivienda. Las familias beneficiadas reciben un subsidio total de 170 UF (\$5.030.300 aprox.), el que se entrega de manera mensual con un tope y podrá ser utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de 8 años. De esta forma, las familias deben solventar mensualmente una parte del valor del arriendo de la vivienda, porque la otra es pagada con el subsidio obtenido.”

Al examinar el panorama internacional con respecto al acceso a la Vivienda Social, se vuelve evidente que en países como Inglaterra, Austria o Suecia (los cuales se encuentran en los primeros lugares de calidad de vida según rankings como el Índice de Progreso Social de la organización *Social Progress Imperative*, ubicándose en los puestos 18°, 6° y 10° respectivamente) la mixtura social se promueve en base a la **diversidad de tenencia sobre la vivienda**.

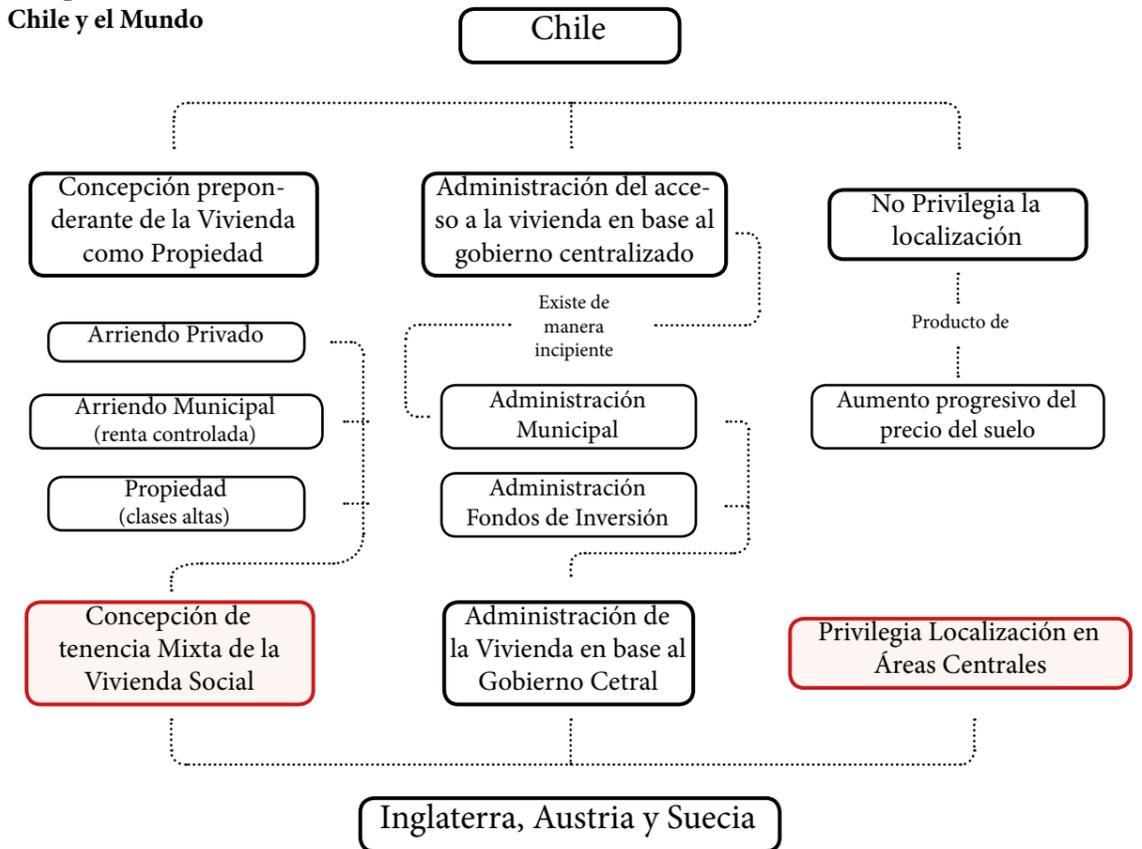
Mientras en Chile la **Vivienda Social se concibe en torno a la propiedad** (cabe recordar el conocido slogan “el sueño de la casa propia”), en los países antes mencionados, existe un fuerte énfasis en el arriendo como forma de subsanar esta necesidad, existiendo diversos sistemas como lo son la renta social, subsidios estatales y un gran parque de viviendas estatales dispuestas para el arriendo (ya sea administrado por los mismos municipios o por fondos de inversión). Este acercamiento al problema de la vivienda nace de la concepción de que solo las clases más adineradas cuentan con la capacidad de adquirir la vivienda como propiedad dentro de las zonas mejor ubicadas de la urbe (Vergara, 2019). Este sistema puede responder de buena manera al creciente precio de los inmuebles, que en promedio ha aumentado en un 75% entre 2011 y 2021 según la empresa de tasación Tinsa (2021), lo que además se suma a la creciente dificultad para el acceso a créditos hipotecarios nacido producto de la pandemia y las políticas de “retiros previsionales”, según cifras del Banco Central.

Si bien el acceso a la vivienda social mediante el arriendo entrega un nuevo aporte a como históricamente se ha concebido en Chile, estudios como “Chile Dice” han revelado que “*el sueño de la casa propia sigue siendo el más importante en la actualidad*” (Facultad de Ciencias Sociales / Departamento de Sociología Universidad Alberto Hurtado, 2017), con un 37,4% de las menciones. En base a esto se puede considerar, que tal como indica Poduje (2013) los “Proyectos y Subsidios para el Arriendo” deben concebirse como un complemento a la vivienda social como propiedad y a los Subsidios para la Vivienda Usada.

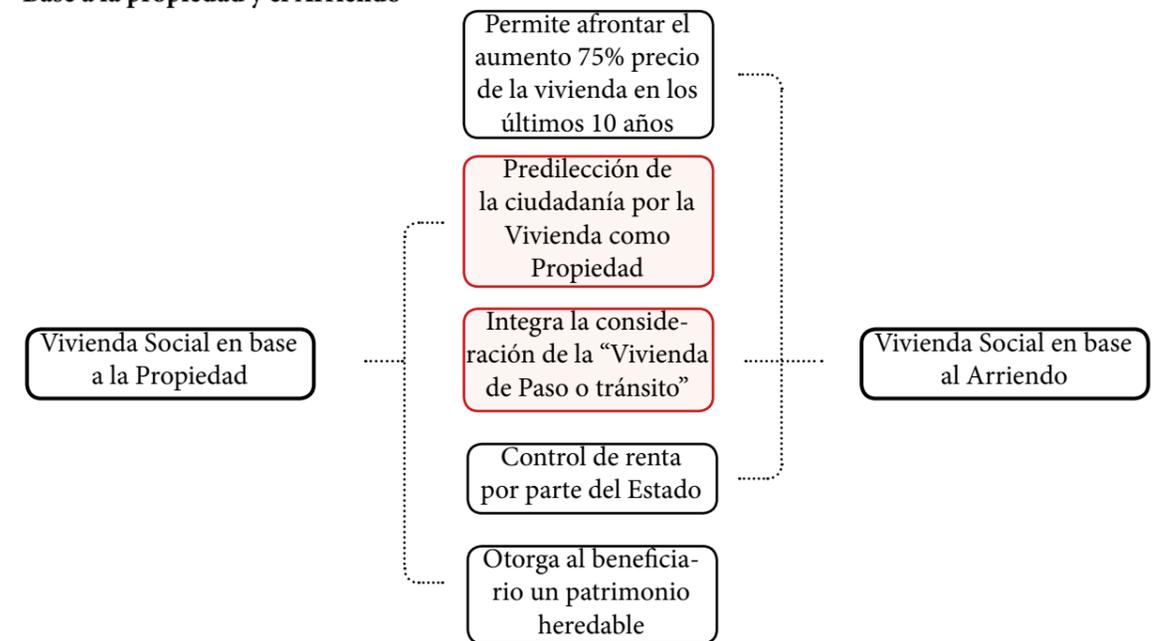
Finalmente, si bien la creación de una batería importante de viviendas de propiedad Estatal permitirían recoger de mejor manera la necesidad de la vivienda de tránsito de áreas centrales, sumada a una renta controlada, que bien aplicada podría ayudar a combatir la especulación en algunos puntos de la capital, esta estrategia no se alinearía con las expectativas de los chilenos. Sin embargo, esto no significa que haya que prescindir del arriendo como estrategia, sino que este debe funcionar de manera de “*complementar la política habitacional, como una solución transitoria y acotada, que funcionaría mejor si el Estado operase como aval al momento de otorgar los subsidios de renta*” (Poduje, 2021), pero que en ningún caso debiera capturar los recursos que hoy se destinan a los proyectos tradicionales de vivienda propia.



Comparativa Vivienda Social en Chile y el Mundo

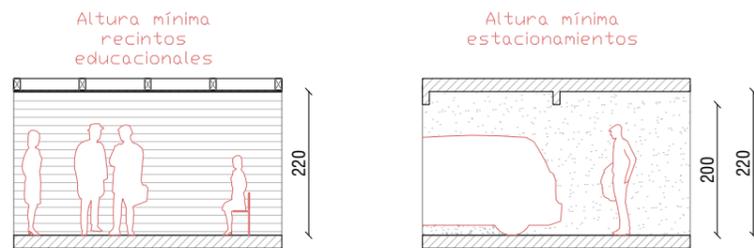
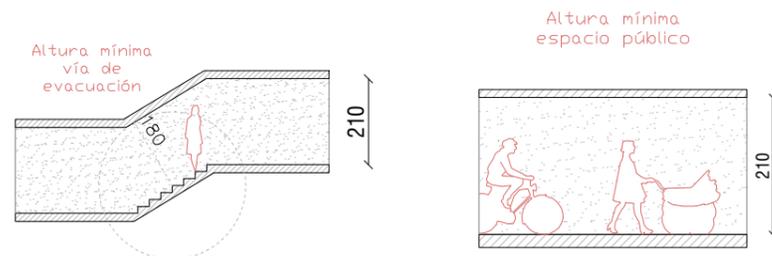
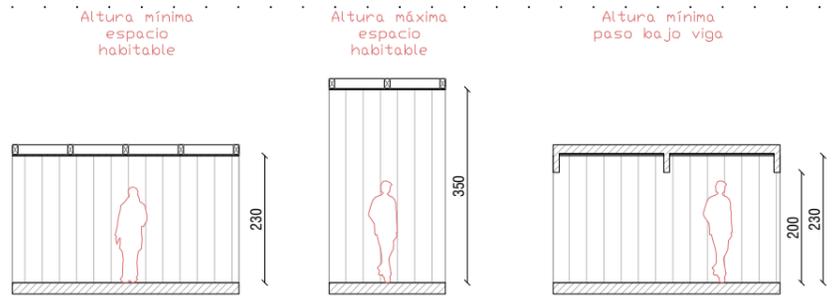


Beneficios de la Vivienda Social en Base a la propiedad y el Arriendo



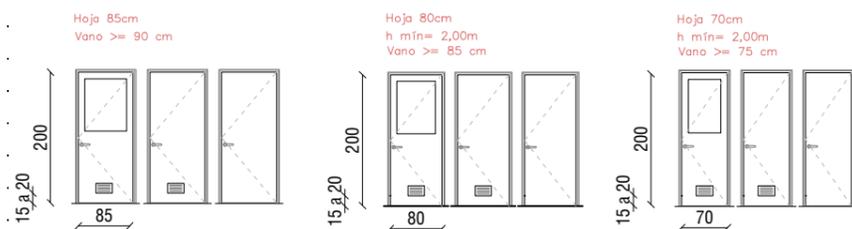
Capítulo III: Sobre la Vivienda Social

Dimensionamiento de la Vivienda Social

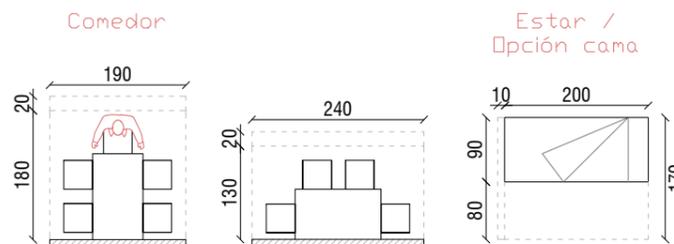


Acceso Principal: P1
Salida Patio / Logia: P2
Baño: P3
Dormitorios: P3

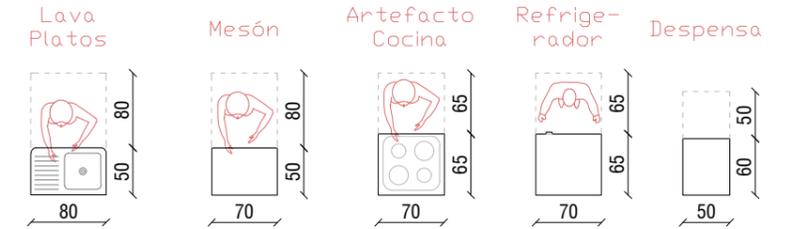
Para el caso de movilidad reducida se considera la opción P1 para todos los recintos.



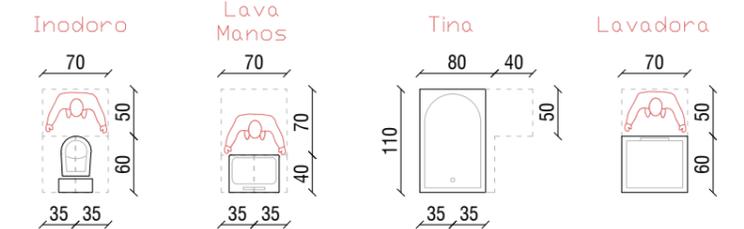
Estar / Comedor



Cocina

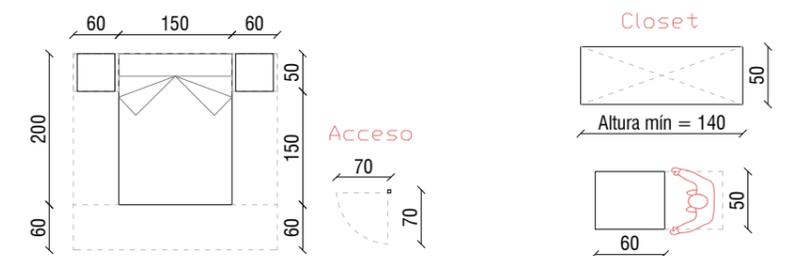


Baño



Dormitorio Principal

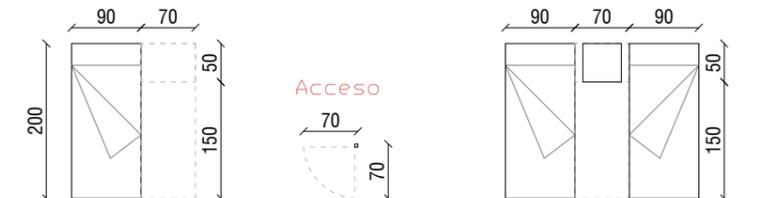
1 cama y 2 veladores como requerimiento mínimo.



Segundo dormitorio

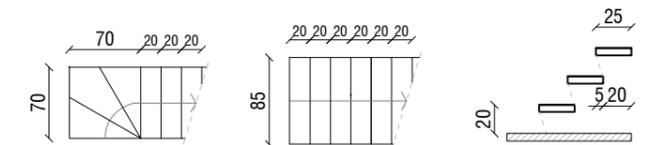
Deberá poder albergar 2 camas de 1 plaza.

Un tercer dormitorio adicional puede tener capacidad para solo una



Circulaciones verticales

Interior a la vivienda = 70cm
Circulación exterior = 85cm



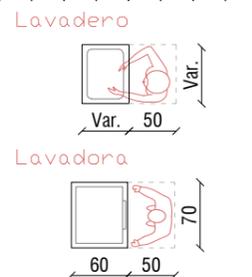
Ancho mínimo de circulaciones interiores.

- 80 entre muros
- 70 espacio libre
- Personas en situación de discapacidad
- 110 entre muros
- 90 espacio libre



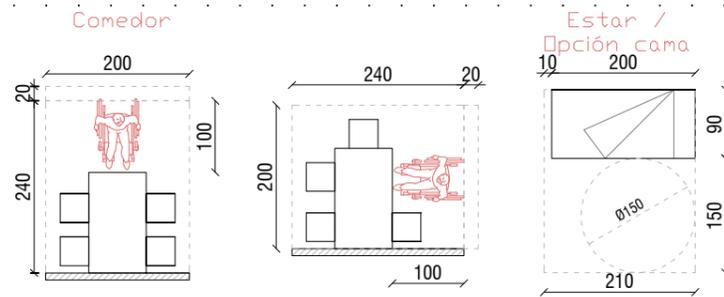
Logia

La lavadora podrá ser instalada en la cocina de ser así deseado

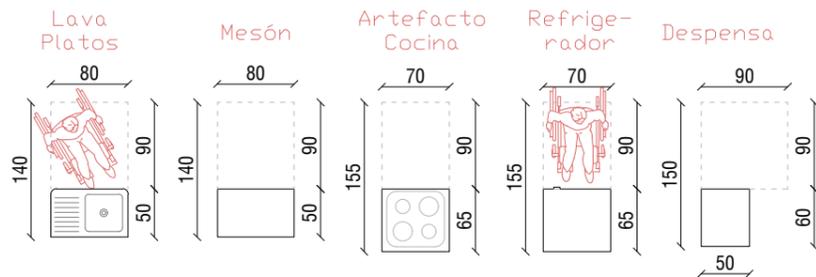


Dimensionamiento para personas en situación de discapacidad

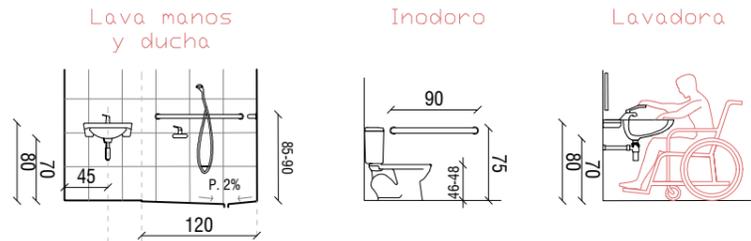
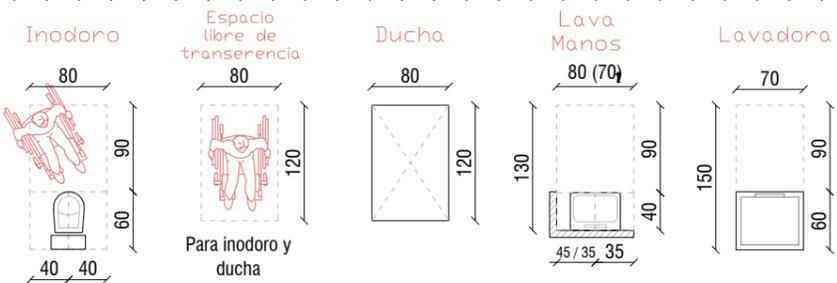
Estar / Comedor



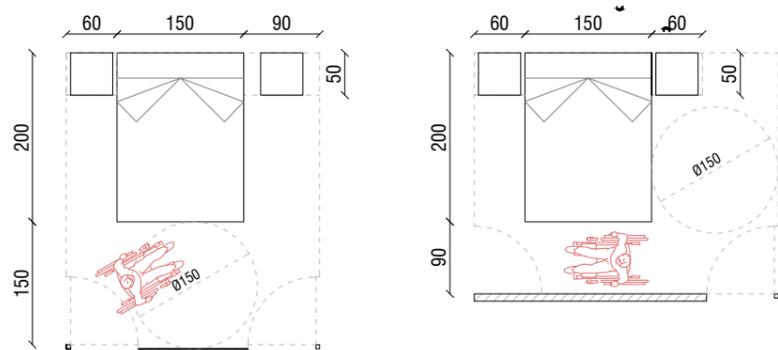
Cocina



Baño

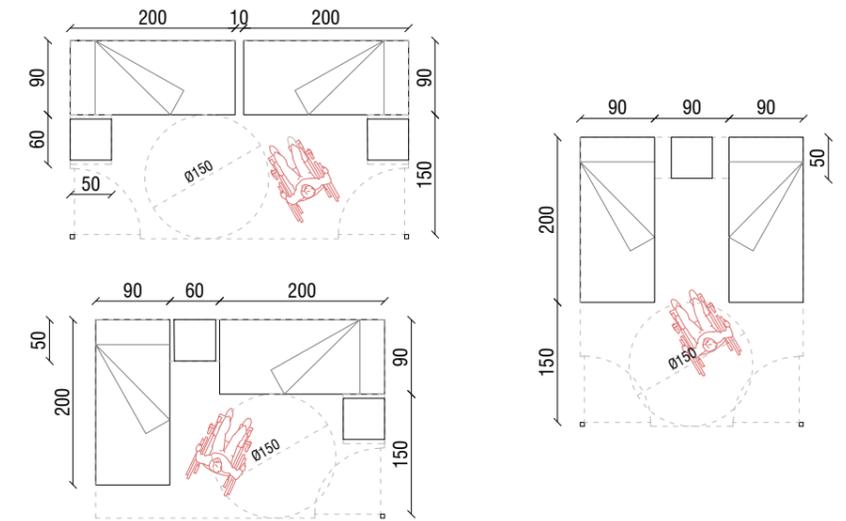


Dormitorio Principal
1 cama y 2 veladores como requerimiento mínimo.



Segundo dormitorio
Deberá poder albergar 2 camas de 1 plaza.

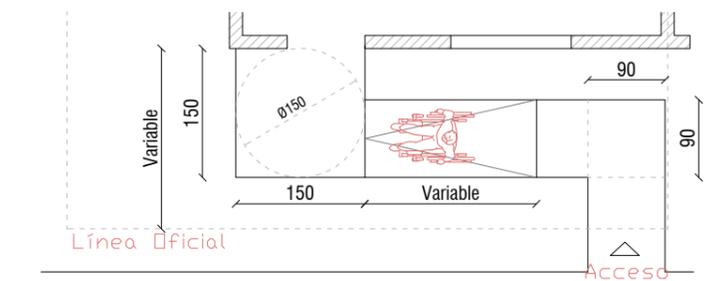
Un tercer dormitorio adicional puede tener capacidad para solo una



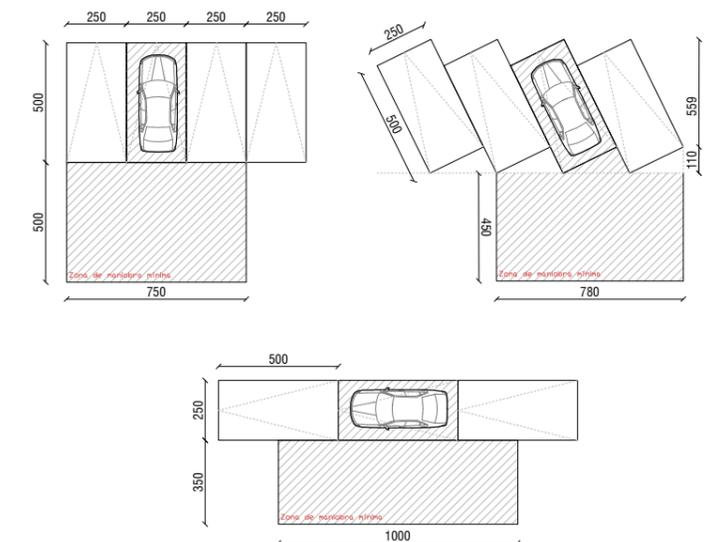
Circulación Vertical de Áreas Comunes



Circulación mediante rampas.



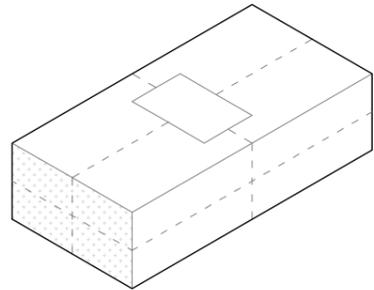
Estacionamientos



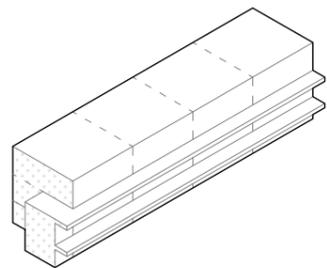
Sistemas de Agrupamiento de la Vivienda Colectiva

Se presentan los principales sistemas de agrupamiento de conjuntos de viviendas sociales, estos se dividen en dos tipos: Sistema de Agrupamiento Simple (SAS) y Sistemas de Agrupamiento Compuesto (SAC). El 89% de los conjuntos solo posee un sistema de agrupamiento, siendo el "Bloque con Acceso Vertical Interno" el más frecuente.

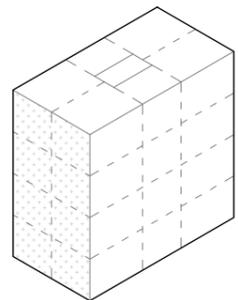
Catastro de Tipología de Viviendas Sociales: MINVU, Vivienda Social en Copropiedad Catastro Nacional de Condominios Sociales, 2014. Santiago, Chile. (Minvu, 2014)



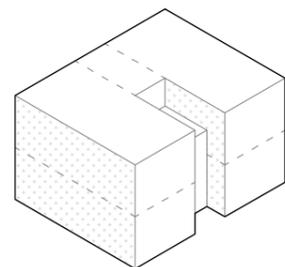
Bloque con Acceso Vertical Interno (SAS)



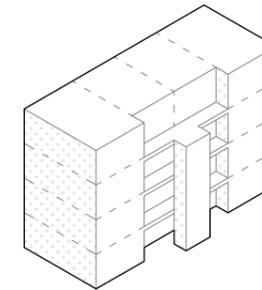
Bloque con Acceso Horizontal Externo (SAS)



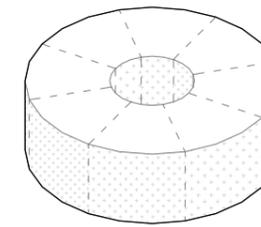
Torre Independiente (SAS)



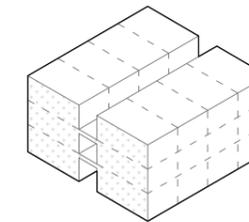
Bloques Paralelos Compactos (SAC)



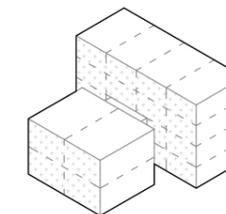
Bloque con Acceso Vertical Externo (SAS)



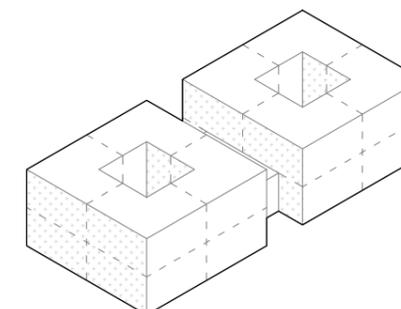
Otros Tipos de Sistemas de Agrupamiento Simple



Bloques Paralelos Independientes (SAC)



Bloques Perpendiculares (SAC)



Otros Tipos de Sistemas de Agrupamiento Compuesto

Capítulo IV: Sobre el Patrimonio

Estrategias de Intervención en Preexistencias

Es común que en zonas históricas se encuentren múltiples edificaciones de larga data, que se deben mantener o restaurar para su conservación. En paralelo, van apareciendo nuevas necesidades de la población relacionadas a su crecimiento, desarrollo económico, cultural, social y medio ambiental. Es por esto que en estas zonas con un gran parque de inmuebles de valor patrimonial se vuelve imperante la recuperación de estos edificios, para evitar no solo la obsolescencia física, sino que también la programática.

Al momento de elaborar proyectos de intervención sobre el patrimonio es importante tener claro cuál será el marco teórico en el que se basará cualquier acción.

En la actualidad, existe una vasta gama de formas de acercarse a la intervención del patrimonio, este proyecto se concentrará en en los conceptos de “Reestructuración” y “Reciclaje” (esta última aproximación a la intervención del patrimonio es reconocida en el texto *“Precisiones Conceptuales en Torno a las Formas de Rearquitecturaciones”* como “Innovación”).

Al hablar de reestructuración se hace referencia a la idea de otorgar firmeza estructural a un edificio deteriorado, ocupando diversas técnicas que contribuyan a disminuir los esfuerzos de la estructura antigua. Tal como es definido en la carta de Venecia, en caso de no poderse otorgar una reestructuración en base a las técnicas tradicionales, se podrán integrar las tecnologías y técnicas que se estimen necesarias (Sahady, 1985).

Por otro lado, la innovación comprenderá la idea de reutilizar preexistencias con el objetivo de dar una nueva condición de habitabilidad al edificio, otorgando una nueva funcionalidad a una preexistencia. Tal como define Sahady (1985) *“La posibilidad de hacer convivir un edificio antiguo y una actividad moderna es, a todas luces, más valioso que una obra solitaria y abandonada”*. Sin embargo, se prestará especial atención en no caer en la práctica conocida como “falso histórico”, de forma tal que cualquier intervención importante sobre la estructura original será claramente evidenciada para el observador como una nueva etapa dentro del edificio preexistente.

3. Marco Histórico

Capítulo I: Una Breve Historia de Los Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente

Nota: El siguiente capítulo fue realizado en base a mi investigación de seminario titulada “Incidencia del Plan Regulador para la Comuna de Santiago de 1939 en el desarrollo urbano del barrio Yungay, 1939-1990”.

Lo que hoy conocemos como barrio Yungay tiene orígenes trazables hacia 1541 en los terrenos de García Cáceres (Fernández, 2000), siendo una de las primeras villas en ubicarse fuera del damero fundacional. Durante el siglo XIX, el gobierno de Joaquín Prieto (1831-1841) decide comprar parte de los terrenos pertenecientes a la familia Portales, con el fin de instalar la Quinta Normal de Agricultura, iniciativa gubernamental que como consecuencia atraería el interés de los inversionistas privados de la época en los terrenos agrícolas ubicados al poniente de la ciudad consolidada. Entre las empresas involucradas en los loteos de estos terrenos se encontraba la conformada por Juan de la Cruz Sotomayor y Jacinto Cueto, quienes se encargarían de diseñar una urbanización en torno a una plaza central (actual plaza Yungay) y también donarían el terreno para la iglesia que la enfrentaría (Iglesia de San Saturnino). Todo esto situado al sur de la calle San Pablo (en ese entonces el camino real hacia Valparaíso), por lo que “el 5 de abril siguiente legaliza (la municipalidad de Santiago) por decreto el extrarradio de la villa de Yungay” (Gurovich, 2002, p.4).

Durante la segunda mitad del siglo XIX el barrio Yungay consagraría su carácter urbano, sumándose nuevas zonas ya completamente consolidadas como el barrio Brasil, configurando la continuidad urbana que hoy conocemos entre Santiago Poniente y el casco histórico, todo esto apoyado principalmente por los procesos migratorios campo-ciudad. Para ese entonces, los barrios se conformarían por una clase media acomodada que incluiría a grandes nombres como el escritor argentino Faustino Sarmiento, acompañada de clases populares que en ocasiones trabajarían para las familias más adineradas, posibilitando una mixtura social pocas veces vista. En el ámbito arquitectónico esta mixtura se evidencia en el contraste de las grandes casonas con fachada de carácter ecléctico con los numerosos conventillos y citsés que afloraron especialmente en el sector norte del barrio (Aymerich, 2002). Ya hacia 1875, en la lógica de crecimiento por expansión, Santiago Centro y los barrios al poniente de este se encontrarían completamente integrados mediante las calles en sentido Oriente-Poniente, cosa que se evidencia en el plano de Ernesto Ansart del mismo año.

Con la llegada del siglo XX, el crecimiento poblacional del barrio comenzaría a experimentar signos de estancamiento, ya que a pesar de que nuevos habitantes continuaban sumándose a través de nuevos conventillos y citsés, los sectores sociales medios / altos que posibilitaron el rápido desarrollo del sector, comenzarían a migrar a nuevas zonas periféricas, esta vez ubicadas hacia el oriente, como las comunas de Providencia y Ñuñoa, llevándose a cabo un fuerte recambio poblacional (De Ramón, 1985). Dicha transformación sufrida por el barrio queda patente en el texto “Estudio de una periferia urbana (1850-1900)” de Armando De Ramón, donde indica que:

Domingo Faustino Sarmiento, a quien ya hemos citado, estimaba que era un conjunto residencial hermoso, donde “la especulación ha tenido los más felices resultados y una población numerosa se ha reunido para hacer salir del seno de la tierra, cual si hubiese sido sembrada, una hermosa villita con calles alineadas y espaciosas”. En cambio, don Benjamín Vicuña Mackenna, treinta años más tarde, pensaba de muy diferente manera. Para él, en el barrio Yungay pudieron haberse hecho, con poco costo, unas cuatro o cinco plazas “que habrían quitado a ese barrio



Barrio Yungay y Brasil 1939

Propuesta Barrio Yungay y Brasil en PRC 1939

Barrio Yungay y Brasil 1990

su incurable tristeza, condensando su población en los macizos ocupados por habitaciones que hoy son simples tapias al derredor de un eriazo” (p.273-274).

El recambio poblacional estuvo acompañado de un despoblamiento progresivo de la comuna de Santiago, la cual presentó tasas de crecimiento de tan solo 18% entre 1920 y 1930, que, comparado al crecimiento de comunas como Providencia, Ñuñoa o San Miguel, que presentaron tasas de 74%, 164% y 210% durante el mismo período respectivamente, es completamente marginal (Carrasco, 1997). De esta manera, la comuna de Santiago alcanzó su máximo histórico de población en 1950, con una cifra de 666.679 habitantes, pero en las décadas posteriores hubo un descenso sostenido de la población, llegando a los 200.000 habitantes entre 1980 y 2002. Este proceso contribuyó a la desvalorización del Centro que, sin embargo, en los barrios de Santiago Poniente se vivió con mayor intensidad, ya que el damero fundacional continuaba siendo soporte de grandes instituciones públicas que constituían una fuente de poder tanto político como económico en el territorio donde se emplazaban. Incluso a pesar de obtener un contrapeso creciente por parte de las comunas ubicadas hacia el sector oriente, el damero fundacional continuó desarrollándose en su calidad de Central Business District de la capital (Saavedra & Carrasco, 2006).

En el año 1985 ocurrió un terremoto con epicentro en Algarrobo, el cual dejó un sinnúmero de inmuebles afectados. La municipalidad de Santiago, con el objetivo de enfrentar la recuperación de la comuna por los daños causados por el sismo decidió, a través de la creación de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesan), elaborar un estudio para demostrar al Estado los beneficios de construir vivienda económica en el Centro, comprobando que resultaba más caro instalar vivienda social en la periferia que en la comuna central. Como conclusión se obtuvo que *“los costos sociales de las inversiones necesarias de realizar para incorporar un nuevo residente en la comuna de Santiago ascendían apenas a US\$ 363, en la periferia llegaban a los US\$ 6.487”* (Valenzuela, 2003), además, se identificó que:

Ninguno de los programas de subsidio impulsados por el Gobierno central se adaptaba bien a las necesidades de la recuperación de la función residencial en áreas centrales deterioradas. Se observaron dos problemas principales: la selección de los beneficiarios, que en los sistemas existentes se basa en las necesidades y el ahorro de las familias individuales y no en sus preferencias de localización, y el monto del subsidio, que no permitía financiar los mayores costos de construir o rehabilitar viviendas en áreas centrales (Rojas et al, 2004, p.167).

En la misma década la consultora HABITAT Ltda. inicia los estudios para la elaboración de un nuevo Plan Regulador Comunal para Santiago, durante el período de Carlos Bombal en la alcaldía. Posteriormente en 1988, la Pontificia Universidad Católica de Chile es encargada con la elaboración de un Plan de Desarrollo Urbano y Económico para la comuna de Santiago, a pedido del mandato de Gustavo Alessandri (Saavedra & Carrasco, 2006). Ambos estudios nacen con la idea de que la comuna había perdido su atractivo residencial, y la intención de reposicionar al Centro como el Central Business District de la capital, un lugar que fue perdiendo progresivamente frente a comunas como Providencia o Las Condes hacia finales del siglo. De las conclusiones más importantes que se obtienen, en el caso de HABITAT Ltda., se dispone para el nuevo PRC la admisión de sistemas de agrupación pareados, aislados y continuos (decisión altamente contrastante con el perfil de manzana continua propuesta por Humeres) y el aumento de la altura mínima (en pos de consolidar la imagen de metrópolis), mientras que del estudio desarrollado por la Universidad Católica, se desprende la hipótesis de que el despoblamiento de Santiago se debe a la incapacidad de retener a los usuarios, más que de la falta de atractivo de la

comuna, y que esto se podría deber al:

“Cambio de rol experimentado por la comuna, que enfatizaría las actividades no residenciales, algunas de las cuales generarían externalidades negativas para la vida residencial (ruidos, trepidaciones, congestión, contaminación, inseguridad)... La reducción de la actividad de construcción residencial del sector público, la política económica en general y la modalidad de expansión y de estructuración del Área Metropolitana” (Saavedra & Carrasco, 2006, p.82).

Lo que explicaría la disminución de la actividad relacionada con la construcción residencial.

Finalmente, las gestiones realizadas por Jaime Ravinet y la Cordesan para recuperar el interés del inversor privado en el ámbito residencial dentro de la comuna, llegaron a materializarse por primera vez con el conjunto construido por Habitacoop, y marcan un punto cúlmine con la Primera Convención de Santiago en 1990, iniciativa de participación ciudadana que congregaría aproximadamente a 60.000 personas, y donde el interés en la recuperación del rol residencial de la comuna sería ratificado por la ciudadanía (Valenzuela, 2003), posteriormente derivando en la creación de diversos programas como el Programa de Repoblamiento, el Programa de Rehabilitación Urbana, o el Subsidio de Renovación Urbana. Todas estas medidas se construyeron en base a la concepción del suelo como un bien de mercado, con la promulgación del Subsidio de Renovación Urbana siendo un *“reflejo del discurso neoliberal”* (Arizaga, 2013) imperante, dando pie a una nueva etapa en la planificación urbana de la comuna.

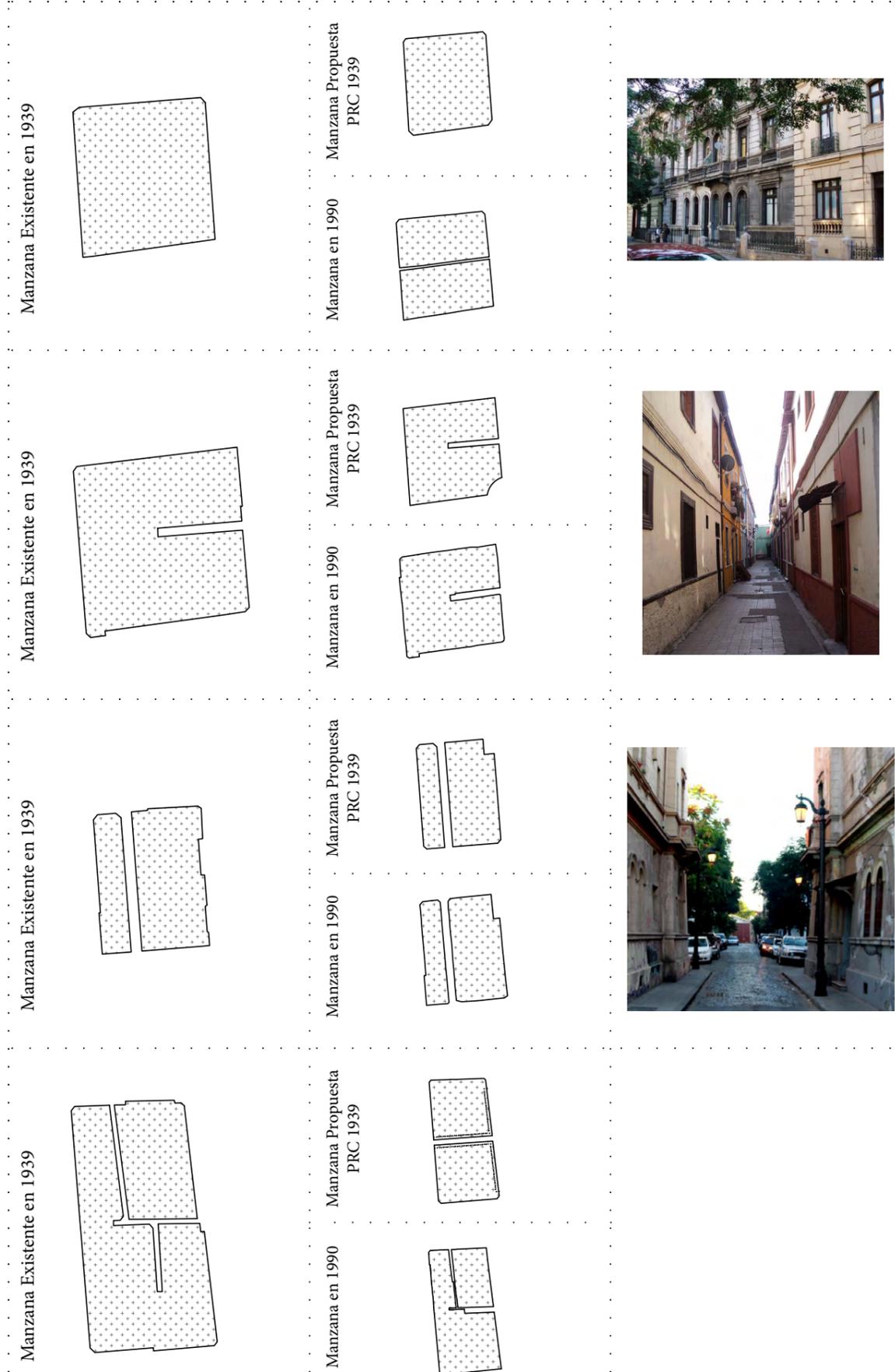
Capítulo II: La Morfología de la Manzana:

En cuanto a su arquitectura, los barrios Brasil y Yungay se caracterizan por una gran presencia de arquitectura republicana y ecléctica (entre otras) manifestada en la presencia de la tipología de casonas y cités. Estos son los remanentes del período de auge de los barrios desde finales del siglo XIX hasta 1920 – 1930. Durante el siglo XX la actividad constructiva del barrio disminuyó drásticamente (Fernández, 1999) y se concentró en conjuntos residenciales de mediana escala o casas con influencia moderna, sin embargo, la influencia de este movimiento no logró modificar la forma de la manzana o generar, sino que se restringió a un formalismo ecléctico (Moreno & Eliash, 2000). Posteriormente a partir de la década de los 90, con el nacimiento de iniciativas para repoblar el centro, la tipología más preponderante fue la de edificio de departamentos, tipología que se caracteriza por su mayor escala y mayor tamaño predial.

La manzana es otro de los elementos, además del objeto arquitectónico, que funciona como compositor de la imagen de los barrios de Santiago Poniente. Esta tiene su origen en el trazado colonial, por lo que se configura a partir de una retícula cuadrada, sin embargo, con los años derivó en 4 tipologías según su cualidad formal, definidas por la Dirección de Obras Públicas en su publicación “Santiago Poniente: Desarrollo Urbano y Patrimonio” (2000):

- La categoría de manzana más común es la de “**Manzanas Cerradas**”, definidas por la continuidad de su perímetro y su forma cuadrada o rectangular.
- Las “**Manzanas Penetradas**” destacan por la aparición del cité como tipología residencial que rompe con la continuidad de la fachada y genera un nuevo tipo de subdivisión predial.
- Las “**Manzanas Divididas**” son creadas producto de la aparición de pasajes, los cuales provocan que la manzana se descomponga en dos o más partes, que sin embargo no afectan la lectura de la misma.
- La categoría más escasa es la de “**Manzanas Fragmentadas**”, donde la morfología de la manzana se ve comprometida por la proliferación de pasajes y cités de gran complejidad que parten la manzana.

Es así que, a pesar de la lógica de fachada continua, las manzanas de esta zona presentan una gran porosidad, la cual no solo se materializa con los cités y pasajes, sino que destacan los patios interiores en las edificaciones. De esta forma se comprende que estos espacios interiores de las manzanas funcionan como espacios colectivos (en el caso de cités, pasajes y algunos de los patios interiores de mayor envergadura) y privados (en el caso de los patios de menos tamaño que muchas veces cumplen la función de servicio para la vivienda) para los habitantes del barrio.



4. En la Búsqueda del Terreno

Capítulo I: Normativa

El sector de estudio obedece a la Zona de Conservación Histórica D1, dentro de esta zona se encuentran la ZToP de los “Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente” y la ZT “Pasajes Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y calles aledañas”.

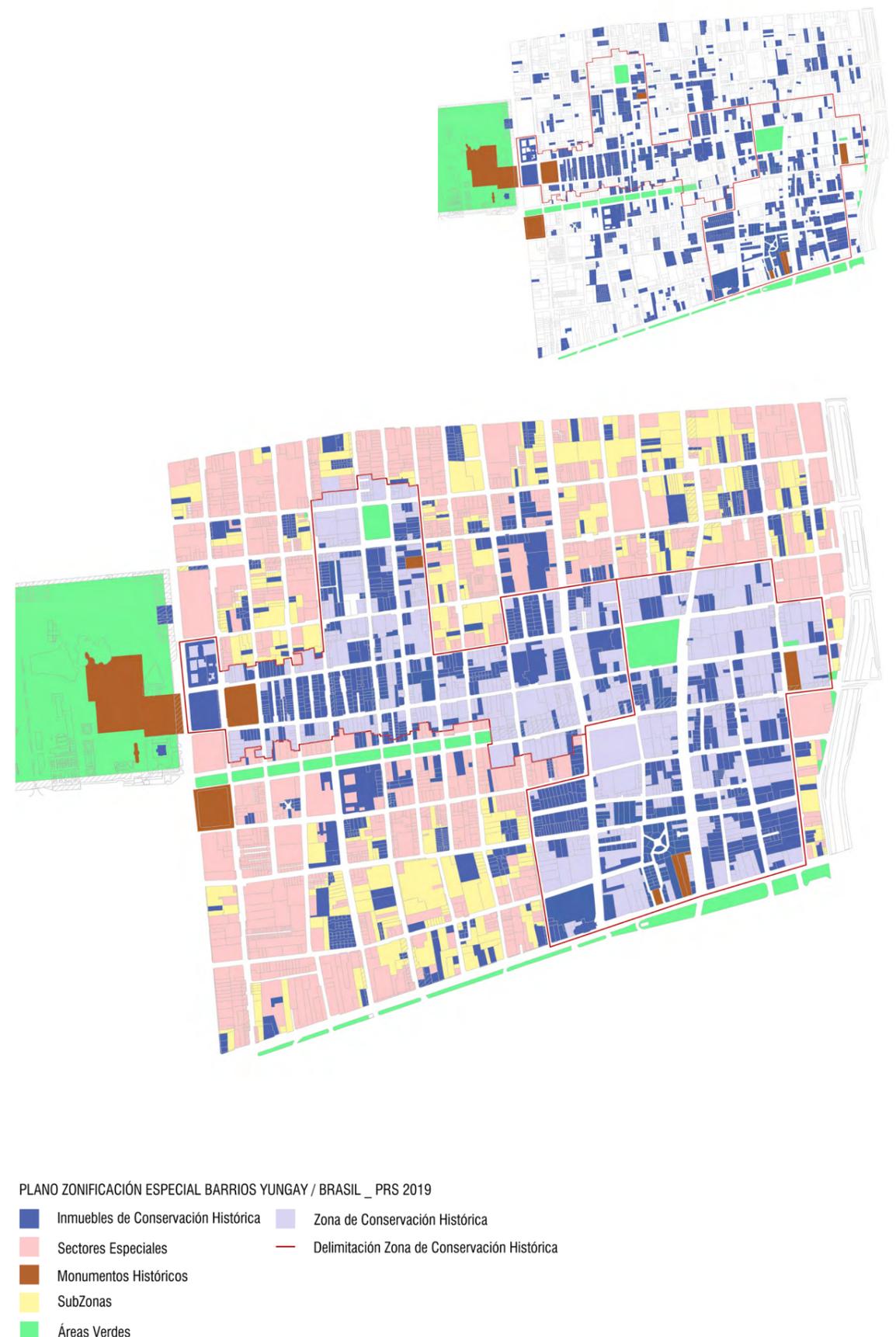
La búsqueda del terreno se concentrará en la “Zona típica o Pintoresca de los Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente”, la cual fue declarada como tal el año 2009 y que en la actualidad cuenta con 1.132.506,11 m².

En el siguiente cuadro se resumen las Normas de Subdivisión y Edificación de del área de estudio, cabe destacar, que la altura de edificación estará condicionada al Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual se comparte deslinde (Dir. de Obras Mun. de Santiago, 2019).

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	ZCH D1	ZICH D1
Superficie subdivisión predial mínima (m ²)	150	150
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	No se contempla
Coefficiente de ocupación de pisos superiores	0,6	
Coefficiente de constructibilidad	2,0	No se contempla
Sistema de agrupamiento	Continuo	Existente
Altura máxima de edificación (m)	12	Altura del inmueble
Altura máxima de edificación (m) Alas laterales, centrales o paralelas al volumen de continuidad	9	
Profundidad máxima de edificación continua (m)	5min. / 18máx.	5min. / 18máx.

Por el hecho de pertenecer a una ZToP, el área de estudio deberá obedecer al “Artículo 27: D) Normas específicas para Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica”. En base a dicho artículo, se presenta un resumen de los principales requerimientos a los que se tiene que adecuar un proyecto de arquitectura.

1. Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin la aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición.
2. No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.
3. Toda intervención dentro de las ZToP deberá contar con el visto bueno del CMN y/o la SEREMI de vivienda y Urbanismo, según corresponda.
4. No se permitirá en las fachadas, tanto en intervenciones en inmuebles existentes, como en obras nuevas, el uso de muro cortina y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo y/o plásticos, y martelina gruesa, debiendo respetarse, a través del uso de revestimientos pertinentes, la materialidad opaca.
5. En el caso de ampliaciones, éstas deberán presentar una terminación exterior acorde con el aspecto y la textura del resto de la fachada del inmueble existente.
6. La propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente.

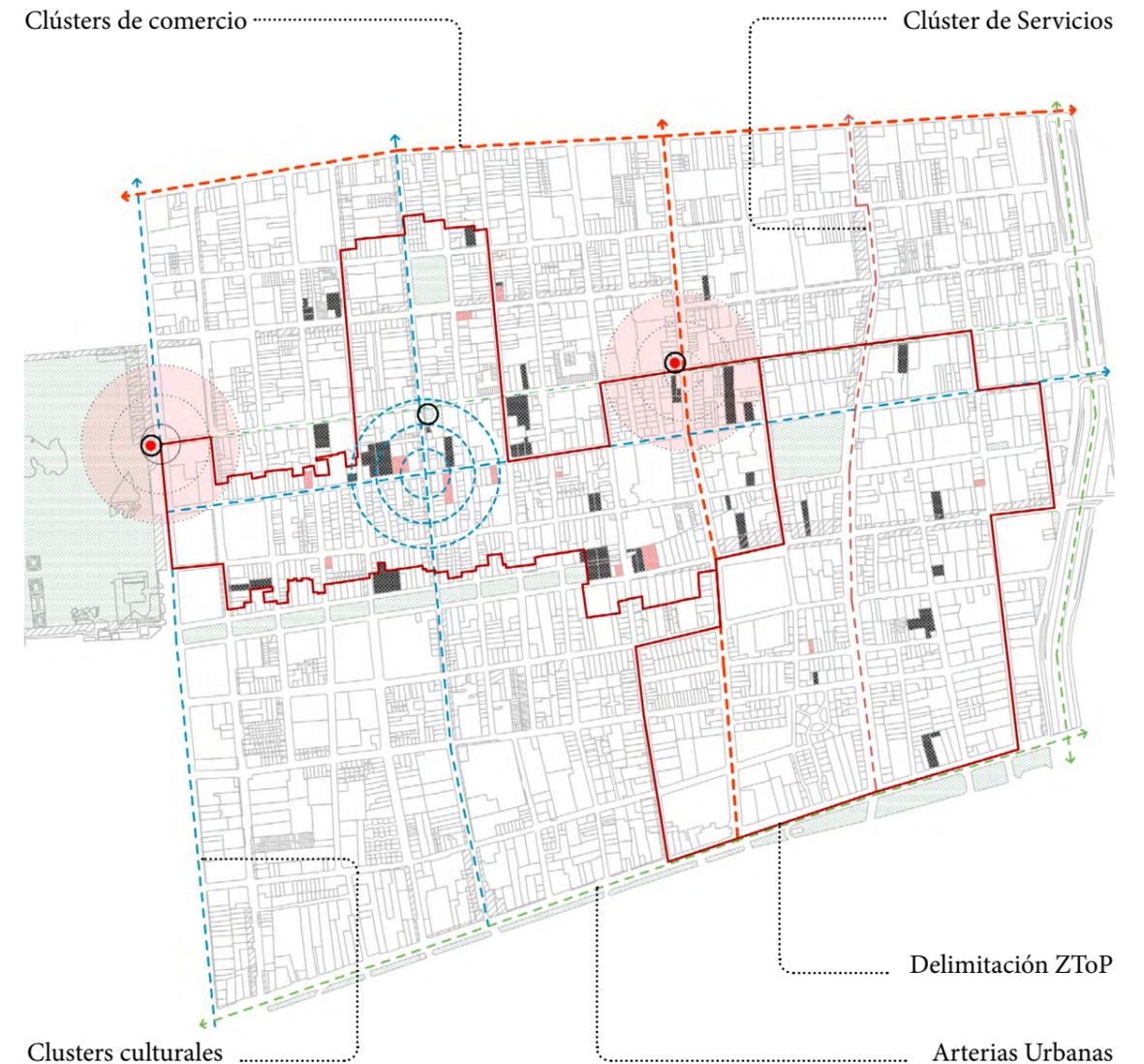


Capítulo II: Análisis Urbano

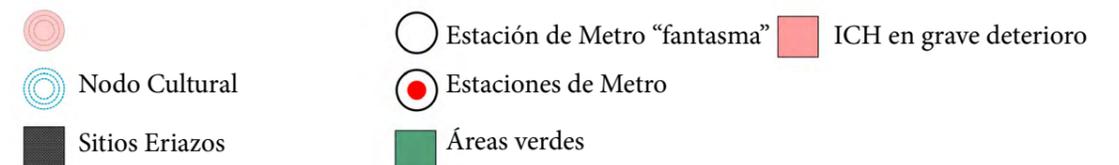
La Zona Típica de los Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente se encuentra ubicada en el sector Nor-Poniente de la comuna de Santiago. Producto del proceso de desdoblamiento de la comuna, y a intervenciones urbanas como lo serían la materialización del trazado de la carretera Norte-Sur, el área de Santiago Poniente comenzaría a presentar un cierto grado de ostracismo con respecto al resto de la comuna. Lo que quedaría evidenciado por la escala de estos barrios, que a diferencia del casco histórico, presentan una escala intermedia, dónde proliferan manzanas compactas de fachada continua, pero con una característica porosidad, representada con los múltiples patios, cités y pasajes que hoy en día le otorgan el carácter histórico a estos barrios.

La ya nombrada carretera Norte-Sur y la Av. Libertador Bernardo O'Higgins (dir. Este-Oeste) son las principales arterias urbanas que delimitan este sector. Acompañado a esto, se encuentran las calles Matucana (dir. Norte-Sur) y San Pablo (dir. Este-Oeste), las cuales terminan por configurar el polígono exterior que contiene a la ZToP en estudio. Se evidencia la presencia de tres ejes de carácter comercial, que son la ya nombrada San Pablo, Catedral (dir. Este-Oeste) y Av. Ricardo Cumming (dir. Norte-Sur), la que se puede singularizar como un clúster de servicios (*Santiago innova, 2013*). Es en la intersección de estas últimas, en la que se conforma un Nodo comercial, coronado por la estación de Metro "Cumming". Al mismo tiempo, en la intersección de las calles Catedral y Matucana, la cuál tiene una tendencia Cultural de carácter institucional (con presencia de centros culturales como el "Museo de la Memoria", la "Biblioteca de Santiago" y el "Parque Quinta Normal", además de otras instituciones como el "Hospital San Juan de Dios" y diversos colegios) surge un nuevo Nodo, acompañado de la Estación de Metro "Quinta Normal".

Sumados a estas calles, se pueden encontrar 2 ejes de menor embergadura, pero de un marcado carácter cultural, que son Libertad (dir. Norte-Sur) y Compañía de Jesús (dir. Este-Oeste), en cuya intersección se encuentran diversos puntos notables dentro del recorrido cultural interior del barrio, dentro de los que destacan el Museo NAVE, los pasajes Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez, la "Peluquería Francesa", entre otros.



Análisis Circulaciones



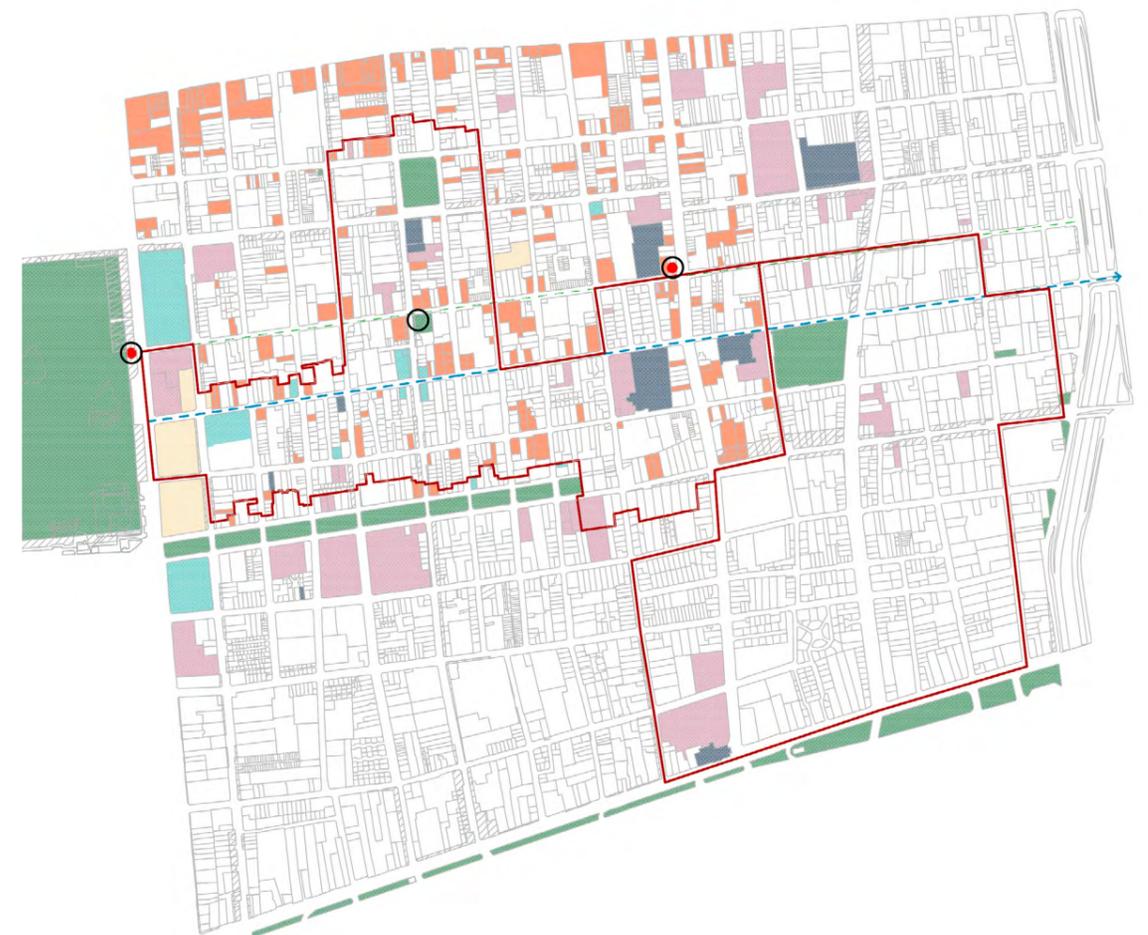
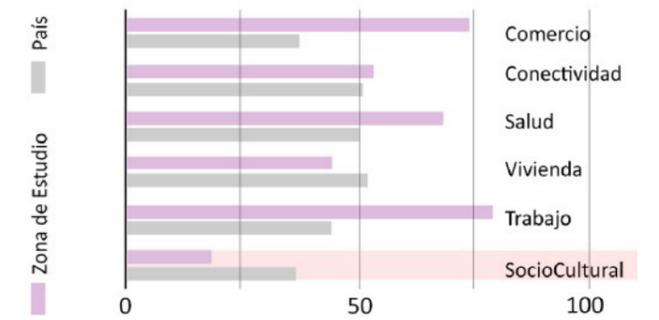
En cuanto a la configuración programática del sector, esta es principalmente residencial, siendo los inmuebles de pequeña o mediana escala (casonas, casas pareadas, cités y pasajes; y edificios de 4-6 pisos) los más prominentes en el sector, con una menor presencia de edificios de tipología torre.

En base a esto, se evidencia una distribución programática destinada en un 83% a programas residenciales, y un 17% destinada a comercio, industria, servicios y otros (Santiago innova, 2013). En cuanto a la distribución de los programas de comercio, esta se presenta de manera bastante homogénea dentro de los barrios, pero con una clara concentración en los clusters ya mencionados de San Pablo y Av. Ricardo Cumming. Tal como define el ya citado estudio de Santiago Innova (2013), los barrios Yungay y Brasil presentan una satisfacción de la demanda interna de servicios en base a un anillo perimetral de servicios institucionales, y una concentración de comercio de escala barrial (basada en almacenes, reataurantes, bazares, etc.) hacia el interior del polígono de estudio.

Es esta área interior, la que tiene un gran potencial para cultivar una economía local basada en el carácter cultural del barrio (tanto con programas culturales como complementarios (restaurantes, bazares, etc.)) (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2014) (Santiago innova, 2013). Si esta información la contrastamos con la proveída por “MiEntorno.cl”, donde identifican que la principal diferencia negativa en el barrio (con respecto al resto del país) se presenta en el área sociocultural (dentro de los indicadores de calidad de vida), podemos concluir que es de vital importancia fomentar el crecimiento económico/social del barrio en base al potencial cultural del mismo.

Por último, cabe destacar la existencia de la Estación de Metro Libertad, ubicada en la intersección de Libertad con Catedral. Esta estación nunca abrió producto de que la población existente no es suficiente para garantizar su utilidad. Esto permite concluir la existencia de un soporte técnico en el interior de la ZToP para aumentar su población

Índice Calidad de Vida: Zona de Estudio v/s País



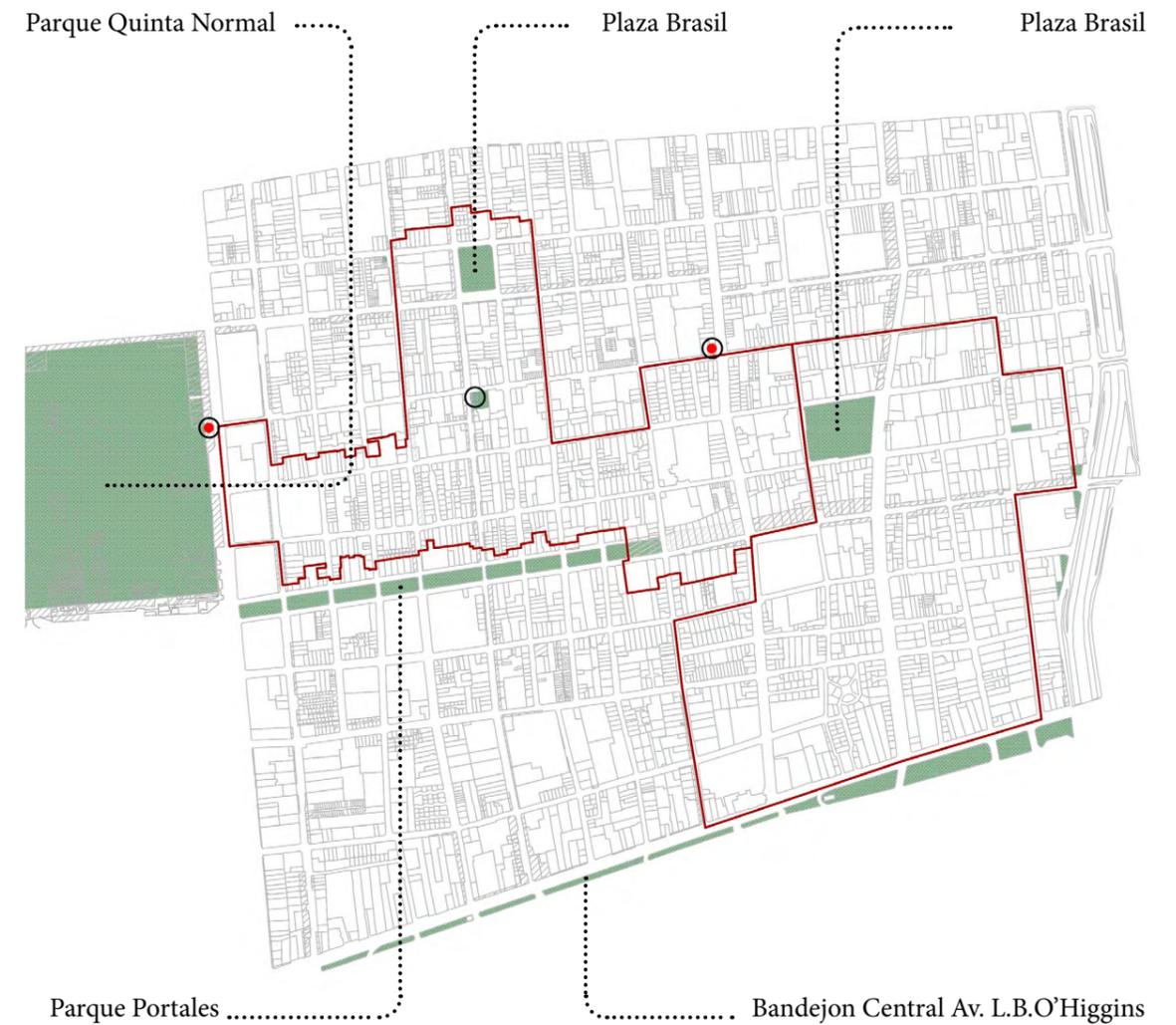
Áreas verdes y espacio público

En el polígono de estudio, destacan cuerpos de áreas verdes de carácter barrial, los cuales son : “Plaza Yungay”, “Plaza Brasil” y “Parque Portales”. Las 2 primeras nacieron de la concepción original de los barrios, los cuales producto de su trama ortogonal de “damero” se organizan en torno a una plaza central.

El “Parque Portales” por otro lado, desde el Plan Regulador Comunal de 1939 (basado en las ideas del urbanista vienés Karl Brunner) ha sido proyectado para recibir una mayor gerarquía, esto mediante la extensión del parque hasta la Av. Brasil. A pesar de ese planteamiento, el parque no modificó mayormente su longitud durante los 50 años de vigencia del Plan. En el PRC actual, esta extensión sigue siendo considerada, sin embargo, no han existido mayores avances. Como consecuencia, el Parque Portales se encuentra en una situación de gran deterioro y abandono, sobre todo en su extremo Oriente.

Acompañando a estas áreas verdes de carácter barrial, se encuentra el “Parque Quinta Normal”, un polígono verde de escala urbana que se encuentra ubicado hacia el sector poniente del barrio, y el cual posee diversos programas de carácter cultural y educativo en su interior.

Un punto notorio del área de estudio es la proyección de numerosas líneas de edificación destinadas a ensanchar el espacio público, dentro de estas está la antes mencionada extensión del Parque Portales, pero además plantean el ensanche de grandes porciones de calles como Santo Domingo (dir. Este-Oeste) y Esperanza o Libertad (dir. Norte-Sur), entre otras. Estos ensanches en algunas ocasiones plantean la incorporación de “jardineras”, una tipología remanente del PRC de 1939, y en otras simplemente se producen para lograr un ensanche de la acera y calzada.



Áreas Verdes

- Áreas Verdes
- Límite ZToP
- Estación de Metro
- Estación de Metro Fantasma

Capítulo III: Selección del Terreno

Terrenos Blandos Dentro de la Manzana Consolidada

Para la elección de terreno se privilegió la presencia de sitios baldíos e inmuebles en evidente estado de deterioro, con el fin de obtener predios con mayor susceptibilidad al cambio.

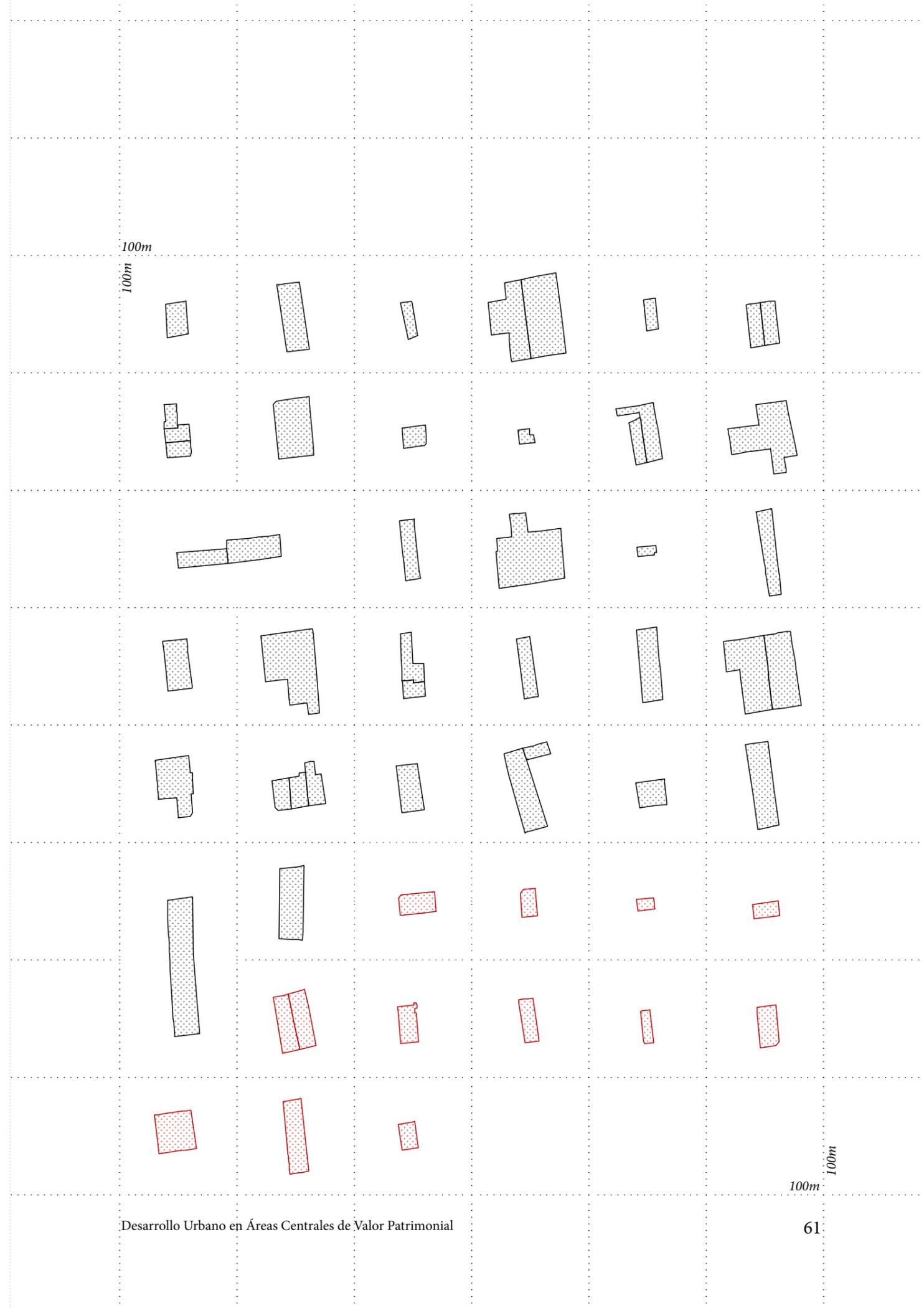
A partir de ese barrido de información, se obtuvieron 31 sitios baldíos (conformados por 1, 2 o hasta 3 predios contiguos) y 12 inmuebles de carácter patrimonial, pero con un notorio deterioro.

La elevada cantidad de “Terrenos Blandos” dentro de esta zona, da a pensar en la posibilidad de lograr una estrategia de intervención urbana en base a elementos puntuales, la cual se pueda replicar dentro de la Zona de estudio, sin la necesidad de mayores expropiaciones o sesiones de terrenos. Por lo que en base a una gestión público/privada, se podría promover la aparición de diversos conjuntos residenciales de carácter mixto, los cuales tendrían que poner especial atención en la reconstrucción y reafirmación de la imagen de los barrios tradicionales.

Para la selección de los principales predios de interés se tomarán indicadores cuantitativos como:

- Superficie.
- Perímetro.
- Perímetro fachada.
- Número de fachadas.
- Número de Predios.

Privilegiando predios de mayor envergadura y que cuenten con un mayor número de “frentes”. Además, se buscará la existencia de sitios baldíos que se encuentren próximos a preexistencias arquitectónicas con alto grado de deterioro, para lograr confabular el problema de la vivienda con el de la puesta en valor del patrimonio.



Habitar en 15 minutos

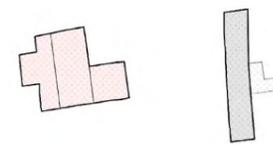
A partir de la selección de cuatro terrenos de interés, se procede a la evaluación de su contexto inmediato según la teoría de los 15 minutos, la cual dispone que la satisfacción de las “funciones urbanas esenciales, basadas en equipamientos como salas cuna, colegios, centros de salud, metro, comisarías, bancos, cines y farmacias” (Villagrán, 2020) debieran poder solventarse dentro de un radio de caminata de un cuarto de hora. Dicho radio se puede definir por un perímetro de 600 metros, sobre los cuales deberían satisfacerse todas las necesidades de primera categoría del habitante (según el estudio elaborado por la Universidad Mayor citado en el reportaje de José Villagrán).

De esta manera, se procede a abstraer la planimetría del barrio a una concepción de “Manchas” programáticas, las cuales permiten dilucidar los servicios y equipamientos que rodean al terreno en cuestión. Por la gran proximidad de los terrenos evaluados, se entiende que los resultados de este último ejercicio no son tan concluyentes al momento de seleccionar el terreno (producto de la repetición de muchos de estos programas dentro de los radios de los diferentes predios a considerar), sin embargo, permitirá ajustar la definición programática del proyecto a desarrollar, al comprender la vocación de su entorno.

Acompañado de este estudio cualitativo de los predios, se integra una visión cuantitativa, la cual los examina en puntos como “Superficie”, “Perímetro Fachada”, “Existencia de Preexistencias aledañas”, etc.

Tras el análisis de los 4 predios, se concluye que el “Terreno 1” es el seleccionado para intervenir, ya que no solo este se configura como el de mayor superficie y longitud de fachada, sino que también se encuentra inmediato a una preexistencia disponible a intervenir (Edificio José Colosía Martínez).

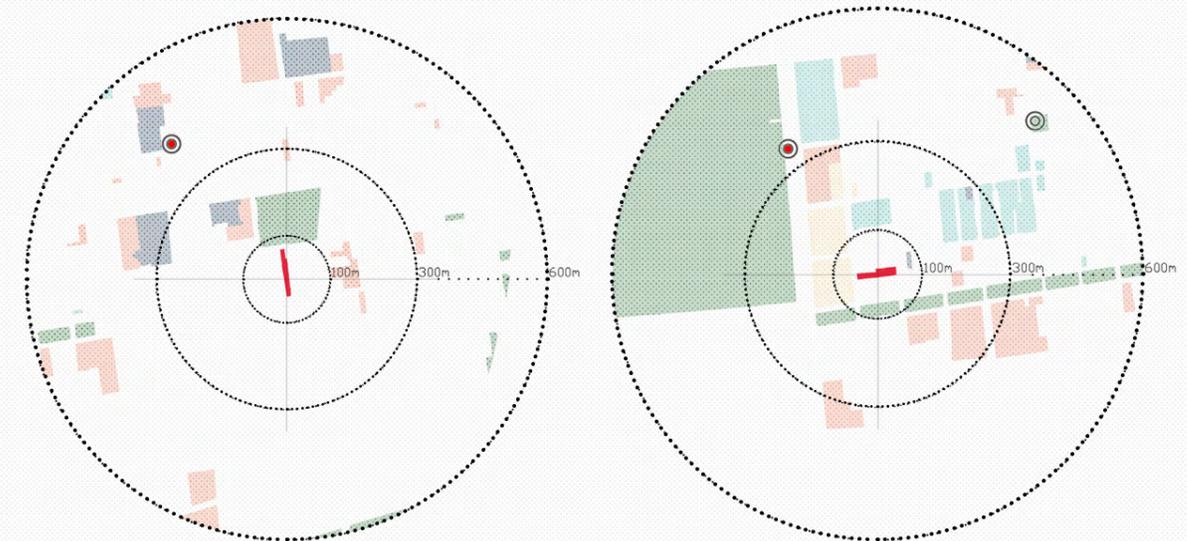
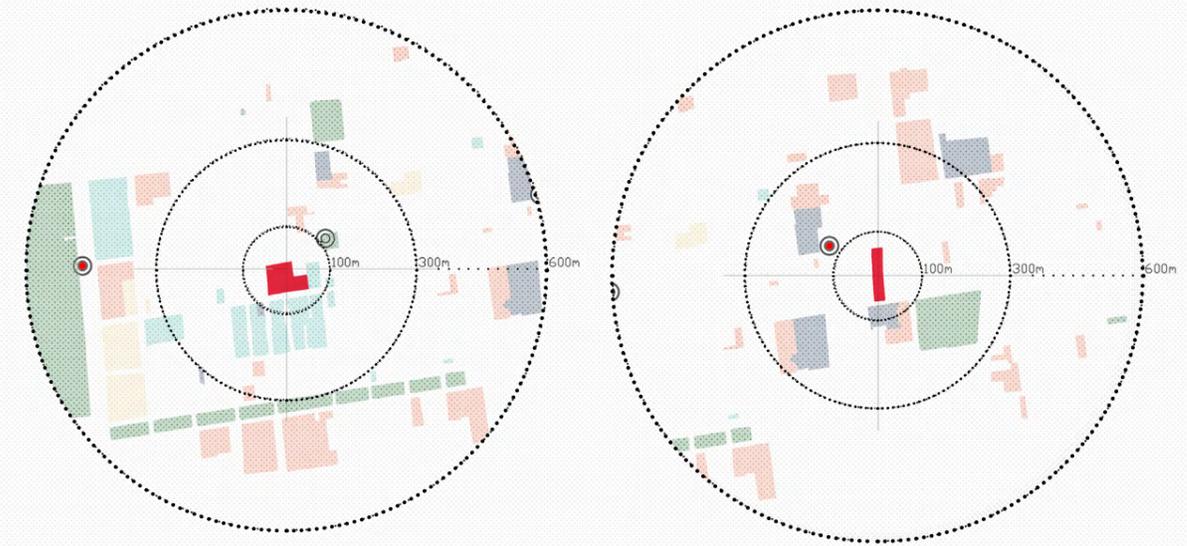
Además, al examinar los planos de “15 minutos”, se puede observar que este terreno se encuentra contiguo a un Nodo de carácter cultural (la antes mencionada intersección de las calles Libertad y Compañía de Jesús), en donde en base al estudio de manchas se identifican una serie de inmuebles de carácter cultural que confluyen en dicho punto, y sobre los cuales el proyecto se podrá acoplar en base a un programa cultural o un programa complementario de carácter comercial.



	Terreno 1	Terreno 2
Superficie	4616.72 m ²	2450.96 m ²
Perímetro	321.7 m	275.89 m
Perímetro Fachada	107.34 m	42.84 m
Número de Fachadas	2 (Además hay una pared que colinda a un pasaje)	2
Número de Predios	3	1
Preexistencias	Casena Deteriorada / Abandonada / Estacionamiento	Ninguna
Geometría	Cuadrada	Longitudinal



	Terreno 3	Terreno 4
Superficie	1264.22 m ²	1432.22 m ²
Perímetro	242.51 m	215.71 m
Perímetro Fachada	20.21 m	32 m
Número de Fachadas	2	2
Número de Predios	2	2
Preexistencias	Teatro Azares	Ninguna
Geometría	Longitudinal	Longitudinal



Caracterización del Terreno: Operando en los Intersticios



- | | | |
|---|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. Terreno Seleccionado | 7. Pasaje Adriana Cousiño | 13. Parque Portales |
| 2. Centro Cultural Nave | 8. Pasaje Lucrecia Valdés | 14. Plaza Yungay |
| 3. Museo Taller | 9. Hurtado Rodríguez | 15. Parroquia San Saturnino |
| 4. Casona Compañía | 10. Estación de Metro Libertad | |
| 5. Peluquería Francesa | 11. Museo de la Memoria | |
| 6. Museo de la Educación Gabriela Mistral | 12. Hospital San Juan de Dios | |

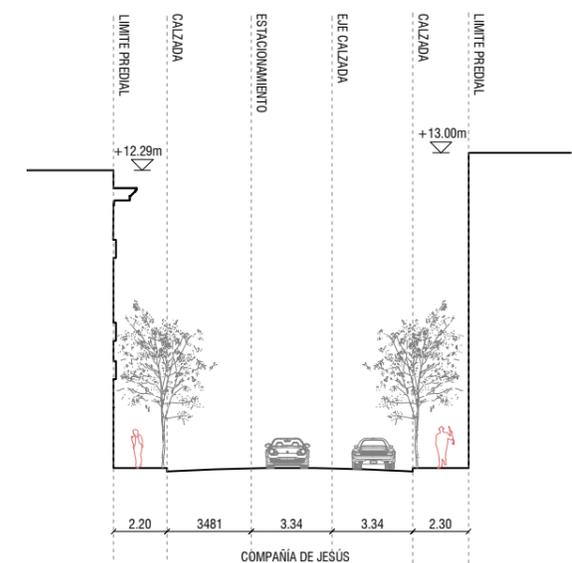
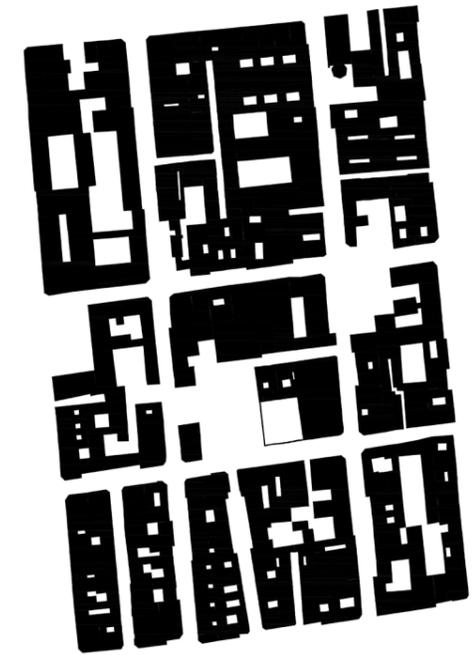
El terreno escogido para el desarrollo del proyecto corresponde a la esquina Sur-Poniente de la manzana comprendida por las calles: Catedral (Norte), Compañía de Jesús (Sur), Esperanza (Oeste y Libertad (Este).

Este terreno se concibe a partir de la fusión de los 2 predios baldíos de existentes en la manzana con el la sección Sur-Poniente del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) José Colosía Martínez y los dos predios que están tanto al Norte como al Sur de los predios baldíos, por la calle Esperanza.

Este sector del barrio Yungay se caracteriza por la intersección de las calles Libertad y Compañía de Jesús, la cual se configura como un Nodo cultural al interior del barrio. En este Nodo se encuentran diversos edificios de carácter patrimonial / cultural, como lo son la “Peluquería Francesa”, junto con los pasajes Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez; además, en este punto se encuentran una serie de intervenciones contemporáneas en el barrio como el “Centro Cultural NAVE”, el “Museo Taller” y la recientemente inaugurada “Casona Compañía”.

Sumado a los 2 ejes que ya se han definido como de un demarcado enfoque cultural, se identifica Catedral, como un eje residencial, bastante intervenido por los diferentes procesos de renovación que han llegado al barrio. Producto de esto, se pueden encontrar edificios residenciales de diversa escala, desde torres de 17 pisos aprox. hasta conjuntos de escala intermedia. Es por Catedral que se encuentra, enfrentando a la esquina Nor-Oriente de la manzana, la Estación “fantasma” Libertad.

Por último, se puede caracterizar la calle Esperanza como una calle que aún conserva la escala original del barrio, con edificación de 1 a 3 niveles (en su mayoría) y donde los principales programas son residencia y comercio de escala barrial, destacando los almacenes / tienda de abarrotes.



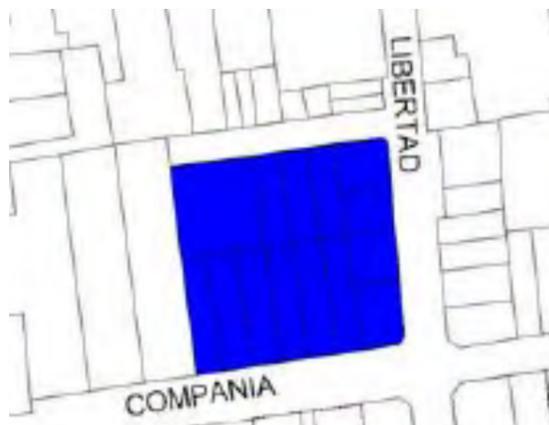
El edificio José Colosía Martínez fue originalmente concebido como un conjunto de residencias unifamiliares a inicios del siglo XX. Su estructura es predominantemente de Albañilería, y posee un carácter arquitectónico ecléctico. Este edificio tiene 2 niveles, con una altura total de 12.3 metros

Con el pasar de los años, y el abandono sufrido por el edificio, la mitad sur del conjunto comenzaría a presentar un grave deterioro.

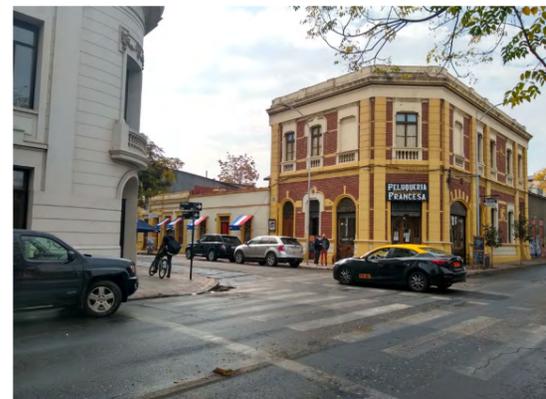
En 2010 tras una seguidilla de incendios y el gran terremoto a inicios del mismo año, acabaría con esta porción del edificio en un estado crítico de mantención, en donde la pre-existencia se reduciría prácticamente a una cáscara, conservándose solo la fachada.

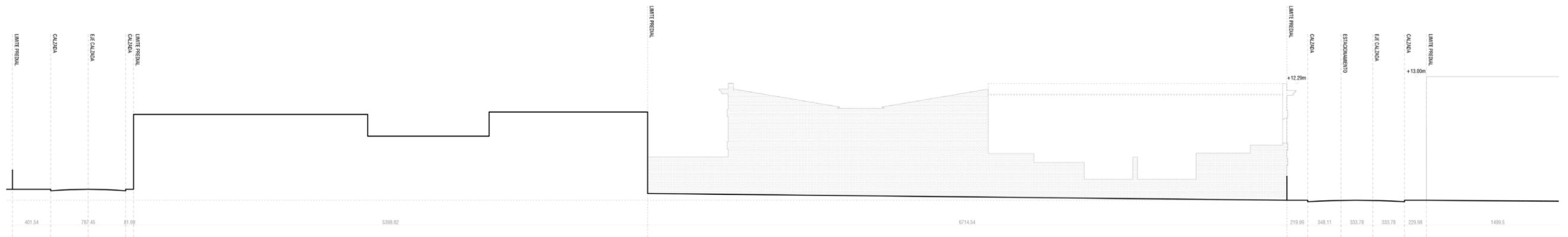
Si bien en 2014, la porción oriente de esta sección siniestrada del conjunto pasaría a formar parte del “Centro Cultural Nave”, hasta el día de hoy, la porción poniente se sigue manteniendo en un prolongado estado de abandono y deterioro.

Esta porción del Inmueble de Conservación Histórica, es actualmente una gran potencialidad en lo que es uno de los puntos centrales de la cultura de esta ZToP.



NOMBRE:	Edificio José Colosía Martínez y otros
DIRECCION:	Santa María 2808 al 2848, Compañía 2801 al 2847, Libertad 410 al 450
TIPO:	Conjunto
ARQUITECTO:	
AÑO RECEPCION FINAL:	1920 y 1910
ESTADO CONSERVACION:	Regular
Nº PISOS:	2
SUP TERRENO (m2):	3.526
SUP.CONSTRUIDA (m2):	6.355
DESTINO:	Vivienda
PROPIETARIO:	Varios
TENENCIA:	Privada
SECTOR CATASTRAL:	10
MANZANA CATASTRAL:	5
ROL:	303-32 y 40 al 48
EXPROPIACION:	Si





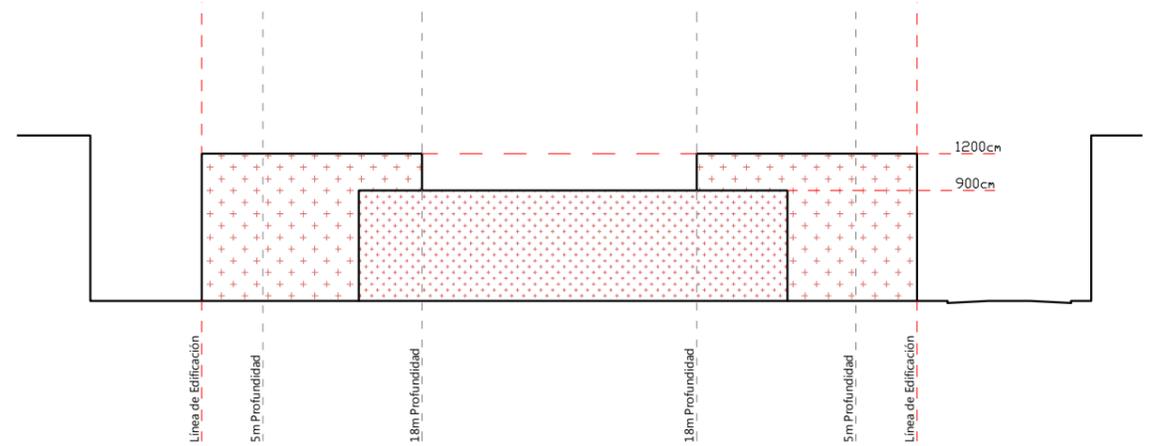
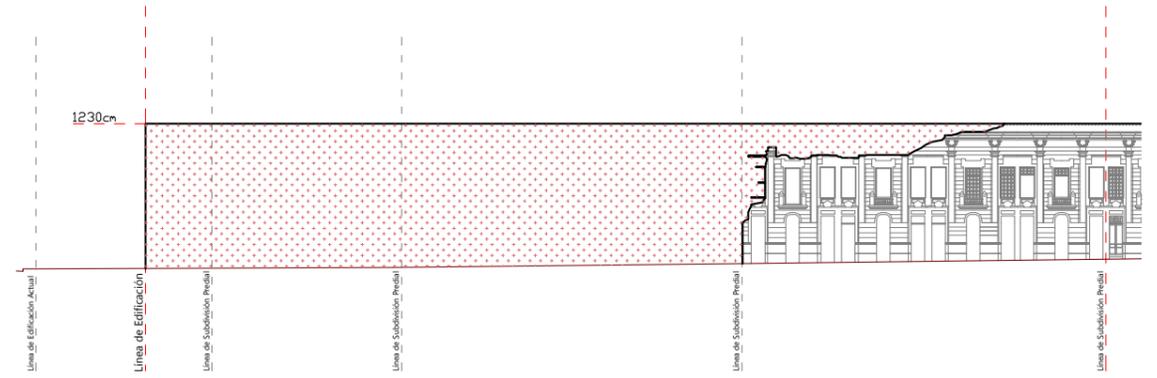
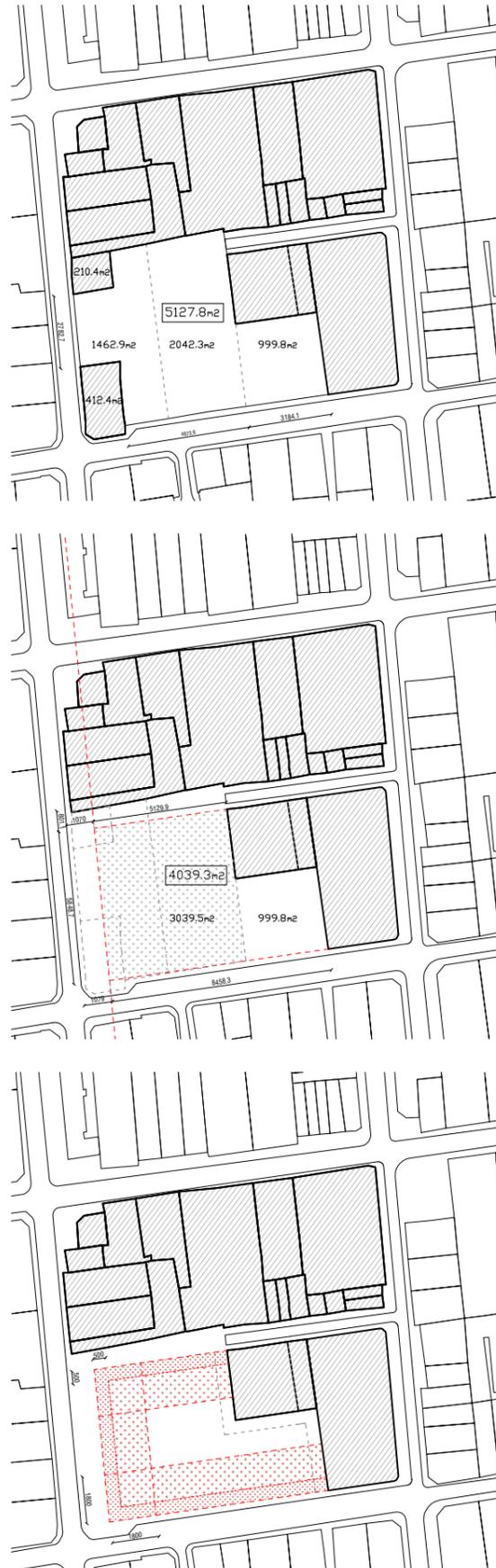
Estudio de Cabida

Para comprender el marco legal en el cual se desenvolverá el proyecto, es necesario realizar una proyección de la constructibilidad que permite la normativa dentro de los predios seleccionados.

El principal elemento que modificará la morfología de la manzana es la Línea Oficial proyectada en la calle Esperanza por el Plan Regulador Comunal (PRC), la cual en promedio se desplaza 10.5 metro de la actual calzada.

Además, considera en este cálculo de constructibilidad la extensión del pasaje Santa María (al Norte de los predios seleccionados) una estrategia que no solo ayudará a esclarecer una apertura en la manzana que actualmente se configura como una incursión delimitada por una reja en la calle, permitiendo agregar un nuevo pasaje al rico catálogo ya existente en estos barrios, sino que también, permitirá configurar toda una nueva fachada en el conjunto residencial, lo que permitirá extender el volumen de continuidad (que tiene una mayor altura).

Cabe destacar, que producto de la preexistencia del edificio José Colosía Martínez, el cual tiene una altura de 12.3 metros, el volumen de continuidad que se emplace enfrentando a la calle Compañía de Jesús, deberá mantener esta altura, al menos por los primeros 6 metros después de la Línea de Subdivisión Predial.



	NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN		APLICACIÓN A TERRENO ESCOGIDO	
	ZCH D1	ICH D1	Predios	Preexistencia ICH
Superficie predial (m2)	150	150	3039.5	999.8
Ocupación máxima del suelo (m2)	0,6	No se contempla	1823.7	999.8
Ocupación máxima de pisos superiores	0,6		1823.7	999.8
Coefficiente de constructibilidad	2,0	No se contempla	6079	No se contempla
Sistema de agrupamiento	Continuo	Existente	Continuo	Continuo
Altura máxima de edificación (m)	12	Altura del inmueble	12	Altura del inmueble
Altura máxima de edificación (m) Alas laterales, centrales o paralelas al volumen de continuidad	9		9	
Profundidad máxima de edificación continua (m)	5min. / 18máx.	5min. / 18máx.	5min. / 18máx.	5min. / 18máx.
Distanciamiento (m) Edificaciones Aisladas y Pareadas.	5 a los deslindes		5 a los deslindes	

5. Propuesta

Capítulo I: Definición Programática

- Vivienda: La elección de un conjunto residencial como programa principal se plantea como una estrategia para densificar un área urbana de ubicación privilegiada, siendo el conjunto residencial un mecanismo de regeneración urbana en dicha área (Fundación vivienda, 2019).

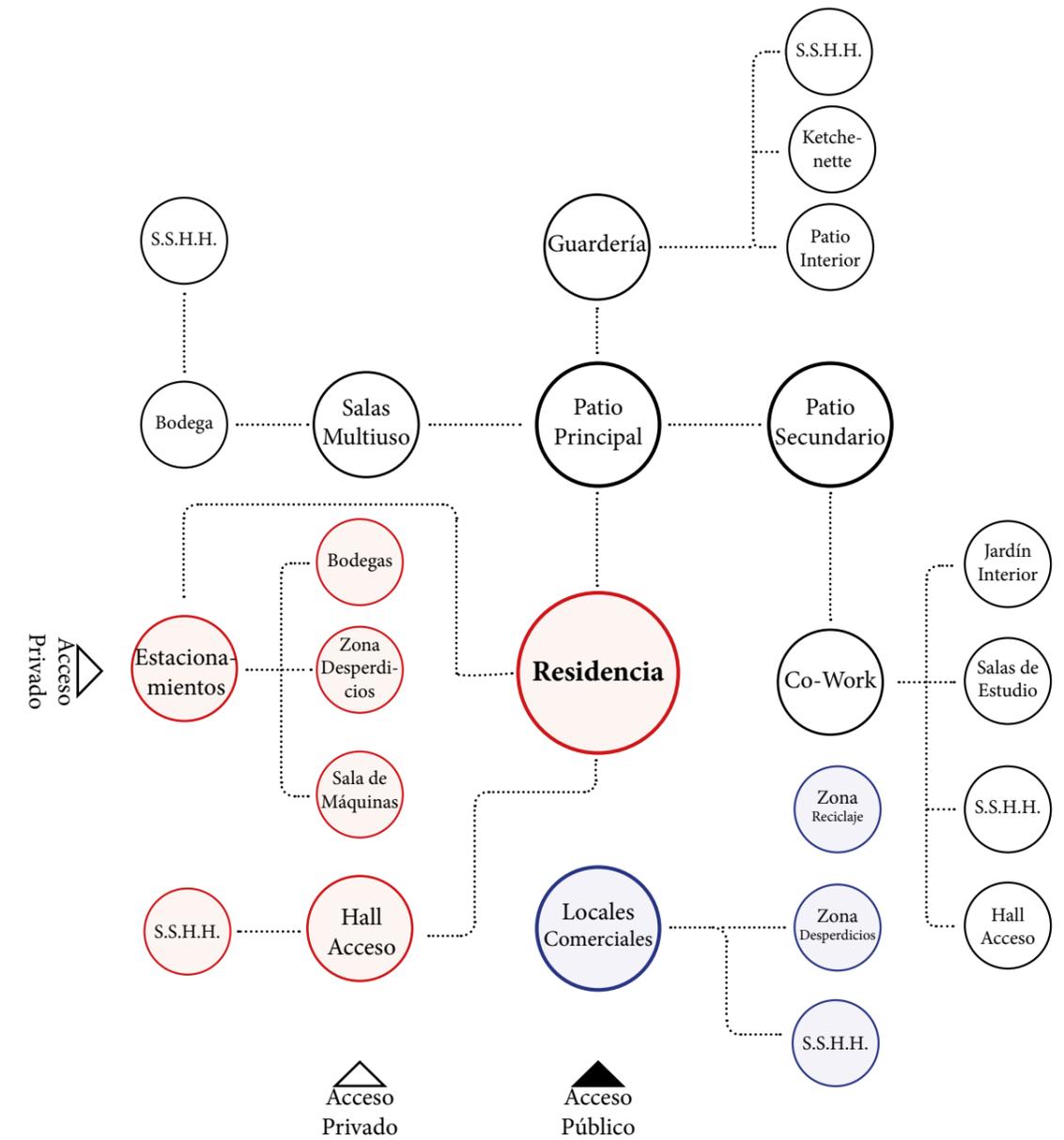
Se propone concebir una tipología arquitectónica que permita aumentar la intensidad del uso de suelo en el barrio, pero que respete la lógica preexistente del mismo. De esta manera, se pretende generar una solución al impacto espacial (ya caracterizado) de los distintos grupos sociales que llegan al barrio (Contreras, 2011), al mismo tiempo que se ofrece una respuesta a la necesidad de cohesión social identificada (I. Municipalidad de Santiago, 2014) en base a la vivienda "Mixta". Por lo mismo se propone un conjunto de mediana altura que se desarrolle en base a la concepción del espacio interior de la manzana como protagonista de las actividades colectivas, rescatando la porosidad característica de los barrios Brasil y Yungay.

Cabe mencionar la necesidad latente de vivienda social en áreas centrales de la ciudad, que cuentan con acceso multiplicidad de servicios y equipamiento, factores que de no existir promueven la guetización y la desintegración social (Zapata, Galleguillos, & Wehrhahn ,2009).

- Locales Comerciales / Restaurantes: Este programa se basa en el fortalecimiento de la economía local mediante programas "complementarios" a la oferta cultural (I. Municipalidad de Santiago, 2014). Es así, que se pretende integrar al proyecto al eje cultural de Compañía de Jesús mediante el comercio y la gastronomía.

- Guardería: Se comprende la existencia de una guardería como la oportunidad de brindar a las familias el soporte para poder desenvolverse en el ambiente laboral. Mediante una gestión que involucre la tutela de profesionales en el ámbito, sumados a voluntarios como podrían ser adultos mayores del conjunto, se pretende crear cohesión social en base al cuidado de los menores.

Este programa como un anexo a los conjuntos residenciales se puede encontrar en la bibliografía desde la Carta de Atenas de 1933.



Capítulo II: Financiamiento y Gestión

Se concibe el proyecto como una experiencia piloto de lo que podría ser una estrategia de intervención de las ZToP replicable. Por consiguiente, se pretende que como primera experiencia, sea la Municipalidad de Santiago en conjunto con el Minvu los encargados de promover la construcción del conjunto, ya sea con la compra del terreno o beneficios de constructibilidad para el desarrollo por parte de una empresa constructora privada.

De esta manera, se pretende replicar la experiencia de la Municipalidad de Santiago con Habita-coop a fines del siglo pasado, donde la Municipalidad otorgó facilidades (como la sesión de un terreno fiscal) para la puesta en marcha de un proyecto que fue el pie de inicio de la Renovación de Santiago poniente durante la década de 1990.

Se busca que el acceso al 60% de las unidades sea a través del Subsidio de Integración Social y Territorial (DS19), apelando a que la mitad de esa porción esté destinada al Quintil C3 y la otra mitad a los Quintiles D y E. Se asegura de esta manera el involucramiento del sector privado, ya que la aplicación del D.S19 ha demostrado ser de gran interés para las inmobiliarias (Vergara, 2019).

El 40% restante será dispuesto como venta directa, con la tipología de Loft, siendo exclusiva de esta forma de adquisición.

Además de esto, se propone que el 20% de todos los estratos, esté disponible para el arriendo, con los Quintiles C3, D y E siendo accequibles mediante el Subsidio al Arriendo; y el 20% de los deptos. destinados a venta directa disponibles para jóvenes profesionales con mayor capacidad adquisitiva (promulgando así, la tipología de depto. Mariposa). Este sistema es “aconsejable a fin de generar incentivos para construir y administrar (los inmuebles)” (Poduje, 2013) por parte de las inmobiliarias, lo que les generaría un ingreso sostenido.

Una vez realizada esta operación, se pretende que pueda ser replicada tanto por parte del Estado (por ejemplo con las propuestas de las “inmobiliarias populares”) como privados, siempre asegurando que se cumplan los requisitos de integración social definidos por el PIS.

En cuanto a la gestión, se comprende que producto de ser un proyecto de integración social, gran parte de las familias no tendrán la capacidad de contribuir a un sistema de “gastos comunes”. Esta deficiencia de ingresos para la vivienda se pretende subsanar en base a los ingresos generados por los locales comerciales en el Zócalo del conjunto.

En el caso de que el proyecto sea elaborado por el Estado se optará al arriendo en base a renta controlada, en el caso de ser construido por un privado, se optarán a subsidios al arriendo, en base al sistema de el Estado como Aval.

Capítulo III: Normativa Aplicada

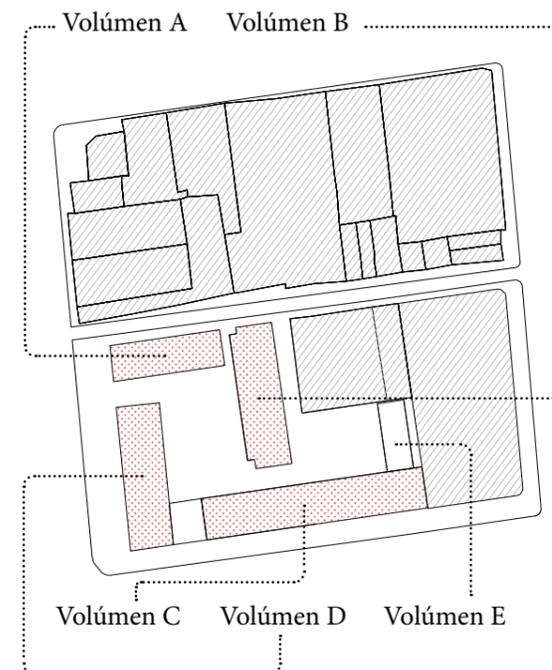
Normas de Subdivisión y Edificación

En la actualidad la zona D1 del Plan Regulador Comuna de Santiago no posee una densidad habitacional predefinida, sino que el control de la población que habitará el inmueble depende estrictamente las unidades de vivienda factibles según Ocupación Máxima de Suelo (tanto en el nivel 1 como superiores) y la el Coeficiente de Constructibilidad.

En el siguiente cuadro se adjunta el calculo de superficies por piso de la propuesta.

Nota: Dicho cálculo está sujeto a cambio a momento de la recepción final de los planos.

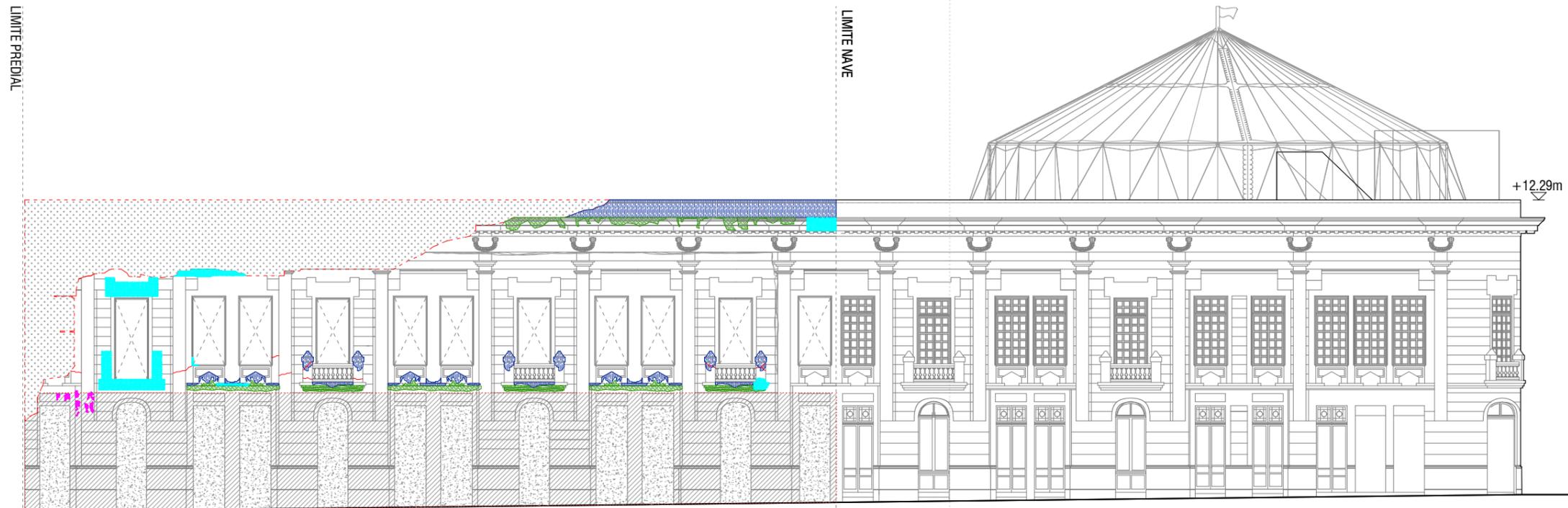
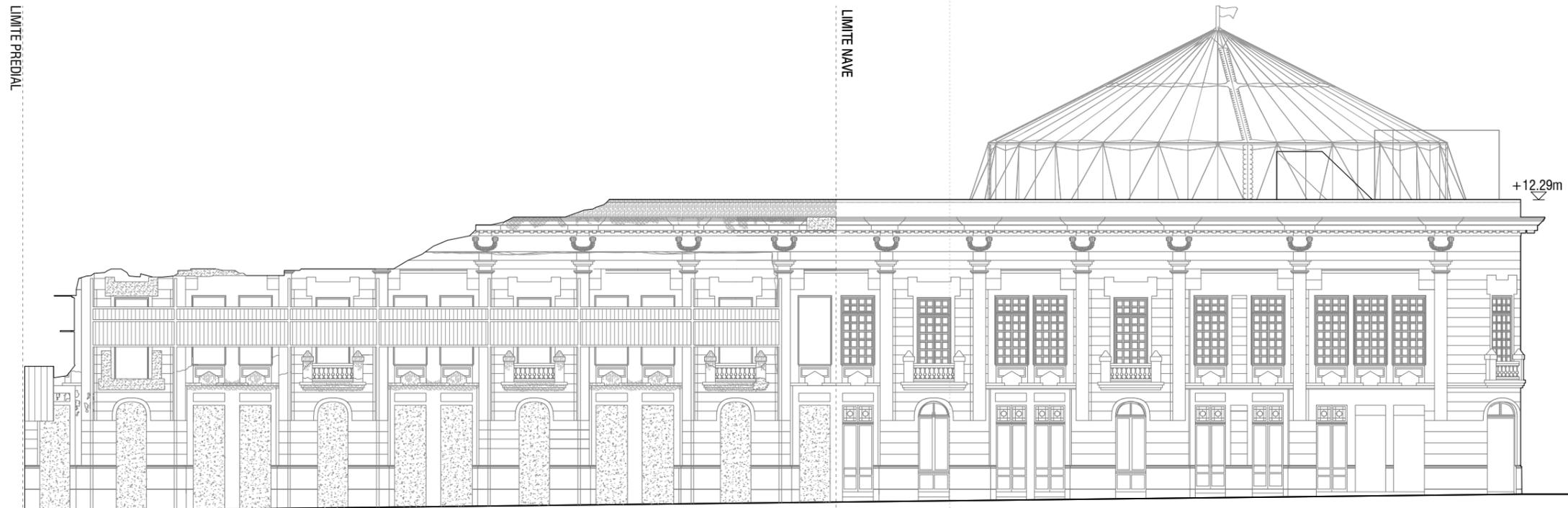
Preexistencia ICH		Bloque D	Bloque E
Ocupación máxima del suelo (m2)		365,2	144,4
Máx. Permitido	999,8	Superficie Final	509,6
Ocupación máxima de pisos superiores			
Máx. Permitido		Bloque D	Bloque E
		215,5	2° Nivel
		Superficie Final	215,5
		326,4	3° Nivel
		Superficie Final	326,4
		284,5	4° Nivel
		Superficie Final	284,5



Predios		Bloque A	Bloque B	Bloque C	Bloque D	
Ocupación máxima del suelo (m2)		312,2	256,1	900,2	1823,7	
Máx. Permitido	1468,5	Superficie Final	1823,7	Superficie Final	1823,7	
Ocupación máxima de pisos superiores						
Máx. Permitido	1823,7	Bloque A	Bloque B	Bloque C	Bloque D	
		277,2	449	452,5	357,6	
		277,2	449	Superficie Final	1536,3	
			449	452,5	309,5	
			Superficie Final	1488,2	3° Nivel	
			449	452,5	4° Nivel	
			Superficie Final	1488,2	4° Nivel	
Coeficiente de constructibilidad		Máx. Permitido				6336,1
		Superficie Total				6079

Capítulo IV: Tratamiento de la Ruina

Patologías Arquitectónicas



Capas de Pintura / Graffiti: Intervención del primer nivel de la fachada en base a una serie de capas de pintura (mediante la técnica de mural o graffiti que no permiten percibir el color de la estructura.

Relleno Vanos: Intervención a los vanos del primer nivel del edificio, con un relleno que puede ser de hormigón o de tabiquería con una capa de estucado en su exterior.

Falta elemento Vano: Desaparición total o parcial de los elementos de cierre en vanos. Los restos aún existentes de estos elementos (principalmente marcos y persianas de madera) no son recuperables.

Falta: Pérdida de porciones del edificio, se concentra en gran parte en elementos decorativos o cercanos a vanos.

Exfoliación: separación de porciones superficiales del edificio. Esta se manifiesta en la forma de delgadas láminas que se desprenden progresivamente de la fachada, tabiques o cielo.

Vacio: Inexistencia de una gran porción de la arquitectura original. Esta patología se presenta cuando las condiciones de deterioro del edificio son de alta gravedad, y puede conllevar debilidad estructural.

Pátina biológica: capa o mancha de color verde oscuro que se aloja en ciertas zonas (por lo general con menor acceso a luz) del edificio. Esta patología nace producto de la proliferación de microorganismos en la arquitectura.

Humedad: Formación de agua que se acumula en el inmueble, manifestándose como manchones producto de la saturación de color y desprendimiento de material

Grieta: Quiebre o rotura que alcanza la totalidad del espesor de la pieza arquitectónica afectada. Esta patología tiene un fuerte impacto en la estructura del edificio.

Cableado: Remanentes del aparataje eléctrico del edificio, estos no presentan un daño estructural sino estético. Sin embargo, en caso de seguir funcionando, conllevan el riesgo de un nuevo siniestro en el inmueble.

Propuesta Estructural

Edificio propuesto:

Se propone una estructura de marcos rígidos de hormigón en base a una grilla de 500x600cm y 500x350cm. Esta estructura está conformada por vigas perimetrales de 15x30cm y una viga central de 15x40cm. Los muros de hormigón conservan este espesor, y la losa tiene un espesor de 14cm.

La tabiquería interna de los departamentos corresponde a tabiques de recubierta de yeso cartón de 100mm, y en el caso singular de los shafts, estos se contienen en base a tabiques de 55mm.

En las porción en levadizo de uno de los volúmenes Norte-Sur, se salva la luz mediante vigas de 20x60cm, las cuales reposan en un sistema doble de pilares en diagonal con un espesor a calcular, pero que de antemano poseen un diámetro de 30cm

La Preexistencia:

En cuanto a la fachada remanente, se propone adosar el volumen contiguo a esta mediante vigas de hormigón de 40x15cm y los muros (ubicados según la grilla antes mencionada de 500x600cm). Sin embargo, para dar un mayor soporte, en los 600cm que dejan libre los muros de hormigón entre sí, se propone general diagonales en base a perfiles metálicos que se adecúen al ritmo de los vanos de la fachada. Esta estructura se basa en la reciente intervención del edificio “Casona Compañía”, la cual propone un soporte similar para la fachada preexistente, pero en base a marcos y diagonales netamente de metal.

Además, se propone rellenar el vacío que existe en la preexistencia, con un muro de hormigón de 30cm (soportado en el volumen contiguo), el cual continúe la verticalidad de loa vanos pre-existentes. Esta intervención servirá para evitar nuevos desprendimientos y aparición de grietas producto del creciente descalce de piezas.

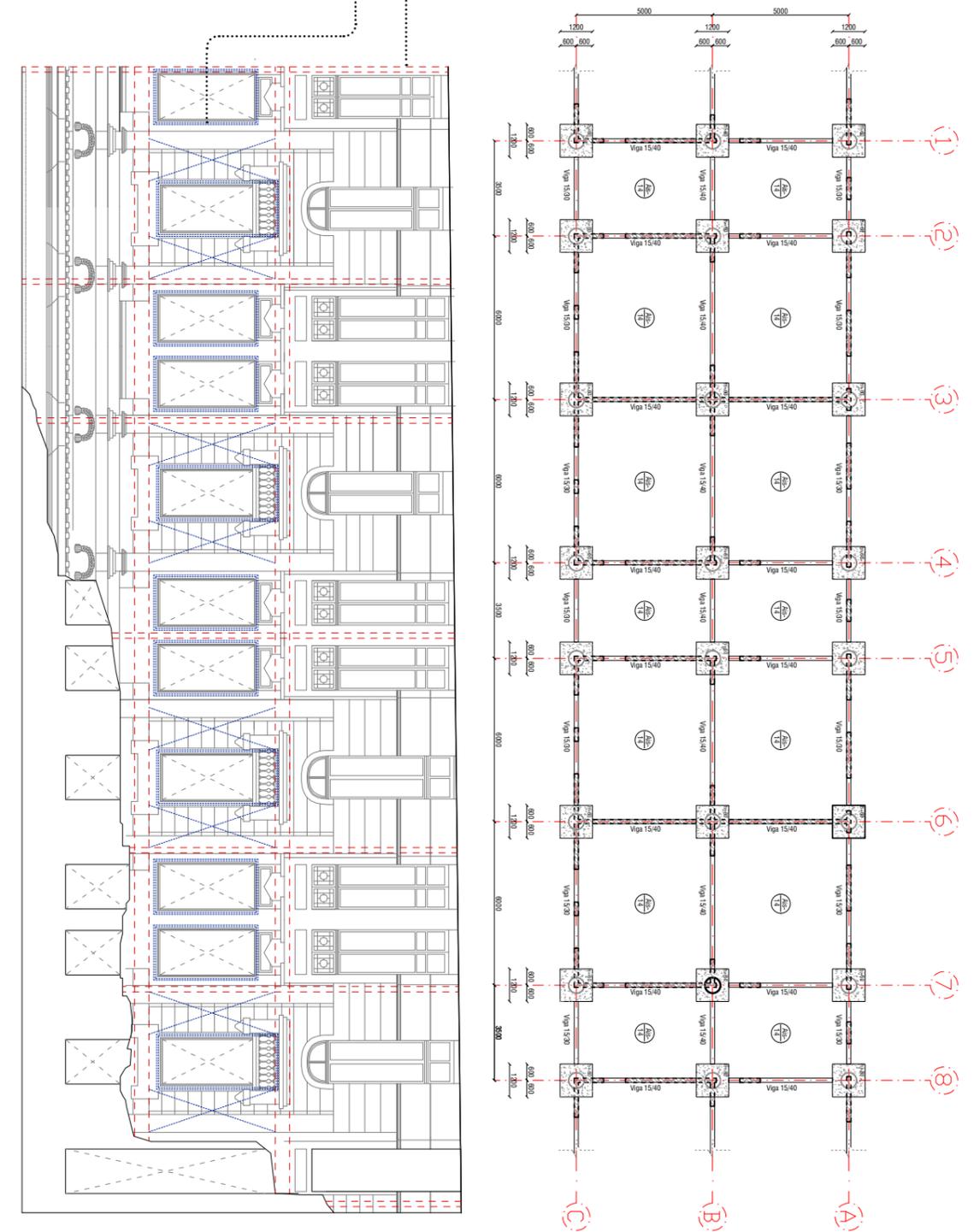
Antes de cualquier intervención , el interior del predio deberá ser limpiado en su totalidad, desechando los restos de muros interiores que siguen existiendo.

Se tomaran las siguientes decisiones adicionales:

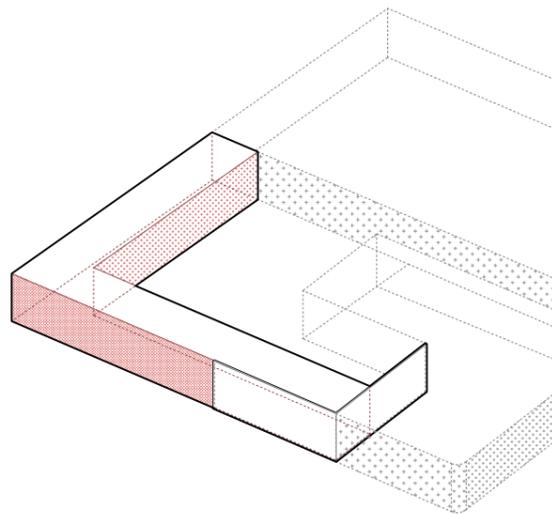
- Rechazo estructura interior del edificio
- Rechazo restos de cierre de vanos (materialidad de madera)
- Limpieza de la fachada
- Inyección de mortero expansivo a las grietas, y posterior estucado de la misma
- Inserción de un marco metálico alrededor de los vanos, para así evitar futuras fisuras o grietas.
- Creación de las partes de la fachada que sufrieron la patología de “Falta”
- Remoción capas actuales de pintura y de paramentos sólidos que cubren vanos en el primer nivel
- Creación de los elementos de cierre de los vanos en primer nivel (puertas, ventanas y persianas)
- Pintura a prueba de humedad y agentes bióticos.

Pilares y Vigas de Hormigón

Diagonales y Marcos de Perfiles Metálicos



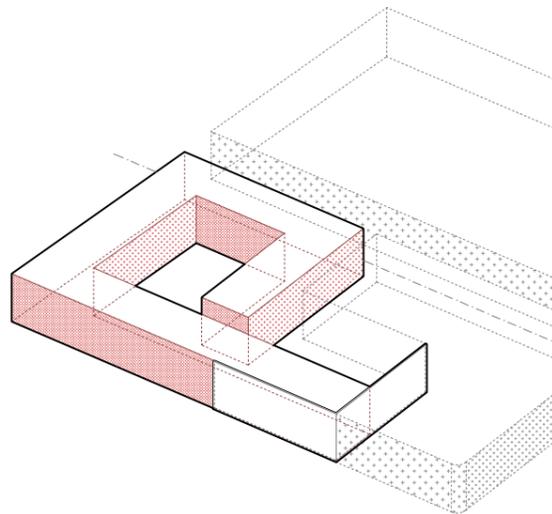
Capítulo V: Estrategias de Diseño



Consolidar la Fachada Continua:

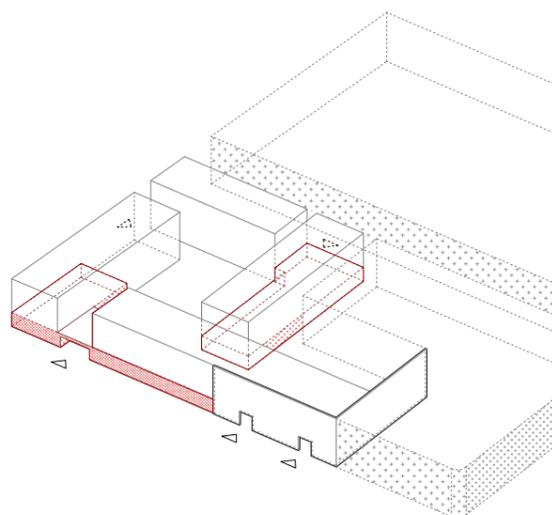
En base a la altura determinada por el ICH preexistente, se configura una nave perimetral que busca continuar con la lógica preestablecida en el PRC. Esta nave se interna al predio correspondiente a la ruina, adosándose a su fachada.

Producto de esta estrategia, nacen dos elementos reconocibles, los cuales son: “la Nave” y “el Patio Central”.



Extensión Pasaje Santa María:

Se toma la decisión urbanística de dar continuidad al pasaje Santa María, de esta forma esclareciendo la morfología de la manzana (y buscando abrir lo que hoy en día se presenta como un pasaje cerrado que rompe con la lógica tradicional de los pasajes), y aumentando el perímetro del volumen de continuidad.

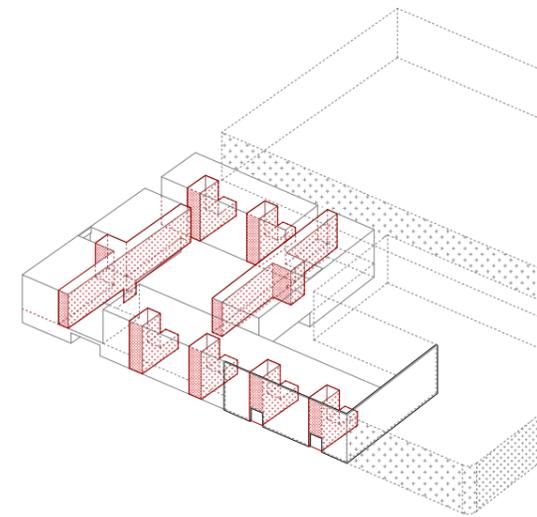


Basamento Programático:

Se establecen una serie de programas complementarios al barrio o a las viviendas en el primer nivel. De esta manera generando un zócalo (elemento arquitectónico recomendado por el CMN en esta zona) que, además, permitirá demarcar los accesos al conjunto.

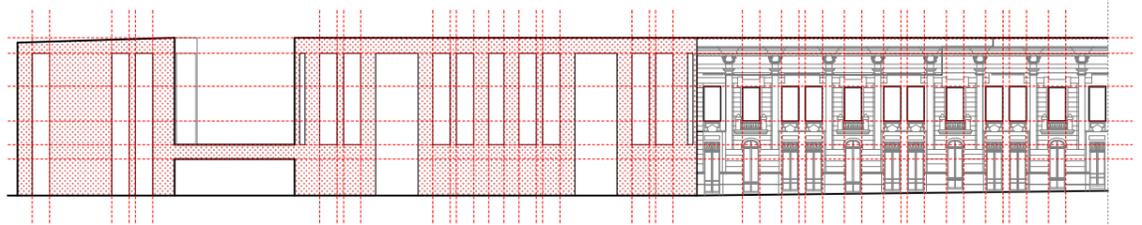
Producto del análisis urbano se reconoce la calle Compañía de Jesús y su carácter “cultural/comercial”, por lo que enfrentándose a esta se ubicarán recintos destinados a comercio. Mientras que hacia Esperanza y al interior del conjunto se albergarán programas complementarios a la vivienda, de uso exclusivo de los residentes.

Sistemas de Circulación Diferenciados:



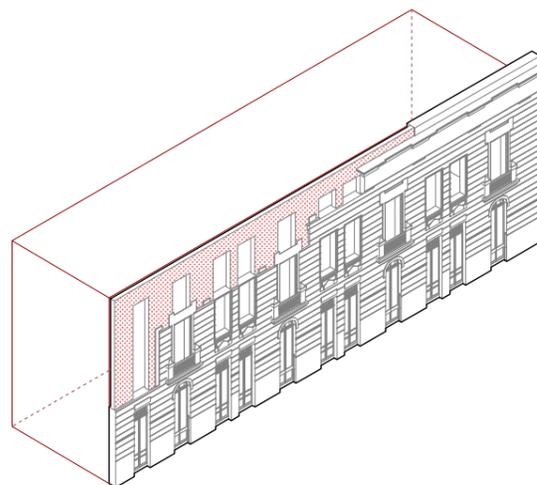
Se establecen dos sistemas de circulación vertical diferenciados. El primero funciona en los volúmenes de orientación Norte-Sur, configurándose como un “bloque con acceso horizontal externo”, el cuál buscará servir como un pasaje elevado que permita capturar la interacción entre un limitado grupo de vecino al interior de los niveles. Los 4 niveles son conectados por un solo núcleo de circulación vertical

El segundo sistema funciona como una continuidad de “bloques paralelos compactos”, los cuales se definen por el hecho de que existe un núcleo de escaleras por cada par de unidades que se enfrentan (por nivel). Este sistema fue escogido producto de la condición Oriente-Poniente de los volúmenes, ya que permite recibir tanto luz Norte como vista hacia el Sur (donde se encuentra la calle Compañía).



Reconocimiento Rítmico de la Preexistencia:

En base a los vanos y pilastras de la fachada del edificio preexistente, se buscan organizar los vanos del edificio propuesto. Se entienden dos ordenes principales de este estudio. El primero es el carácter vertical de los vanos existentes, y el segundo es el ritmo de 1 - 2 - 1, que ofrece la organización de estos vanos (tanto en primer como segundo nivel). Este ritmo será roto por la demarcación del acceso, y de los núcleos verticales. Y será coronado en base a una cornisa que continuará con la preexistente.

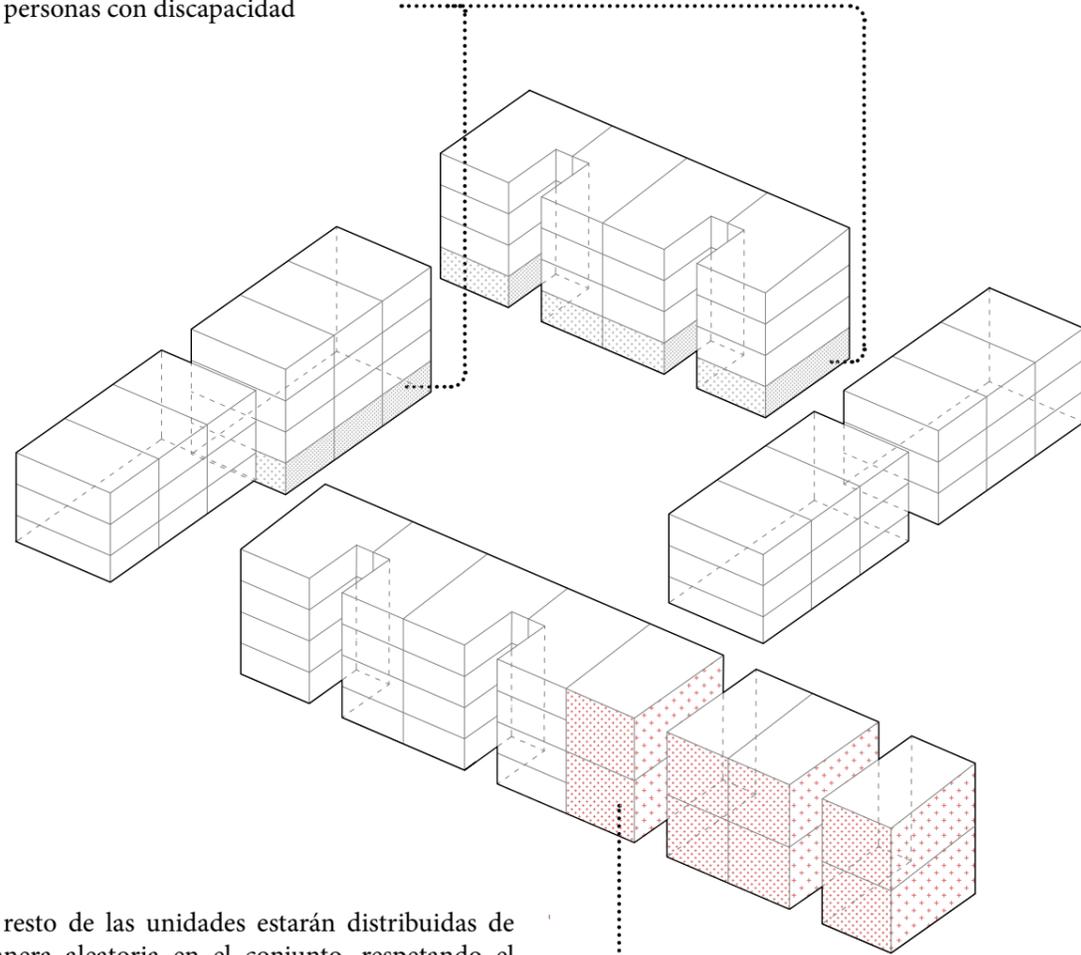


Reinterpretar el vacío:

Se recoge la fachada original actualmente deteriorada, y se completa el vacío, producto de el desprendimiento de importantes porciones de la misma, en base a un muro de hormigón, el cual dará continuidad a los vanos, generando franjas verticales que se percibirán desde el exterior como grandes vacíos, permitiendo conservar la idea de la ruina, pero agregando habitabilidad a los recintos que se esconden tras la fachada.

Se escoge el hormigón como una materialidad lisa que pretende no competir con el carácter ecléctico de la fachada original.

Vivienda preferente para ancianos / personas con discapacidad



El resto de las unidades estarán distribuidas de manera aleatoria en el conjunto, respetando el porcentaje que le corresponde a cada Índice SocioEconómico (ISE).

Nota: cualquier Unidad de los conjuntos C y D puede cumplir con las normas de Accesibilidad universal en todos sus niveles.

Unidades de Vivienda tipo Loft / exclusivos venta directa

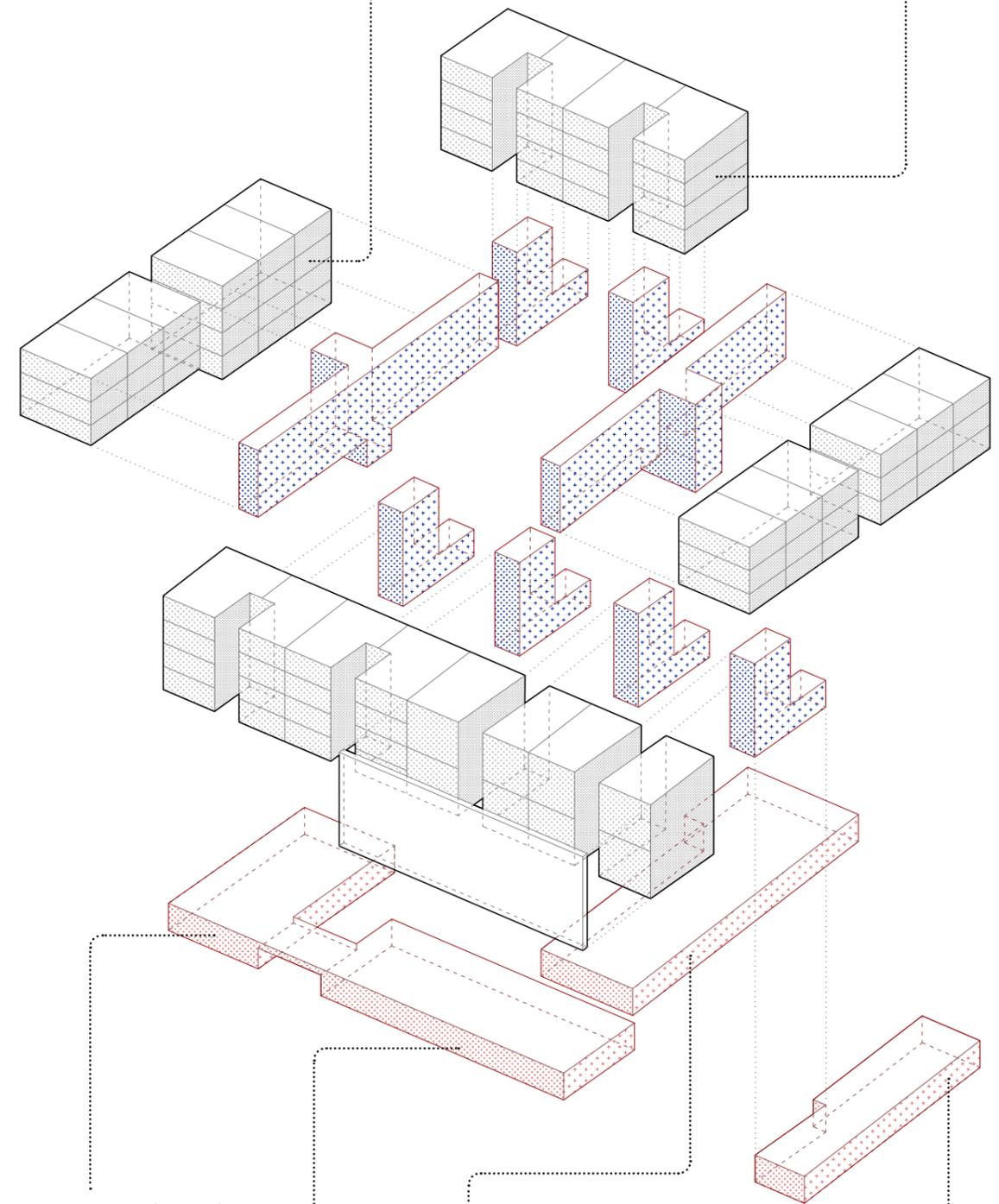
	Bloque A	Bloque B	Bloque C	Bloque D
Unidades de Vivienda	16	18	22	21
			Total	77

	E y D	C3	Venta Directa
Porcentaje Vivienda por ISE (PIS)	30%	30%	40%
	25	25	31
		Total	77

*Índice Socio Económico (ISE)
*Proyecto de Integración Urbana

Bloque con Acceso Horizontal Externo

Bloque Paralelo Compacto



Gimnasio / Salas Multiuso

Recintos Comerciales

Guardería Infantil

Co-Work (Uso Residentes)

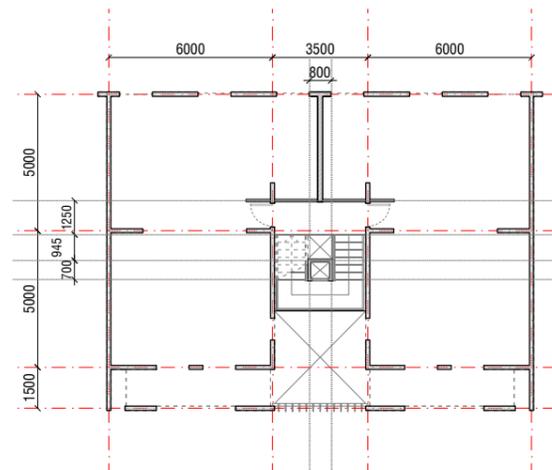
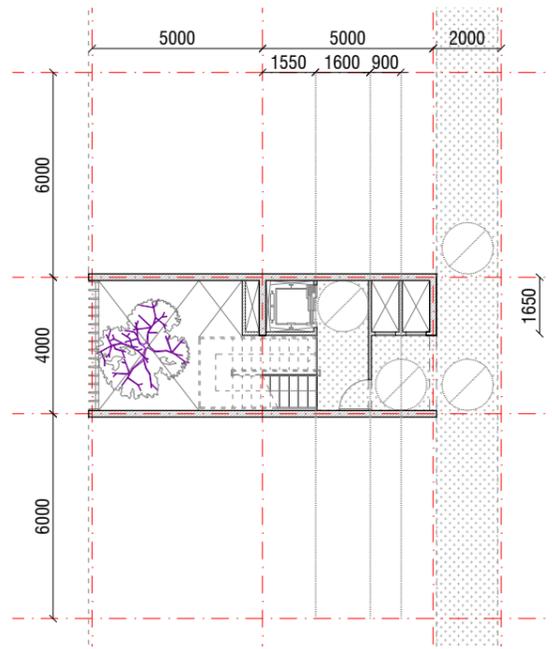
Espacios de Circulación Vertical

Se conciben dos sistemas de circulación vertical, definidos según la orientación de las Naves.

Volúmenes Norte-Sur: Bloques con Acceso Horizontal Externo.

Producto de la orientación de estos volúmenes, el acceso a la luz solar durante la mayor parte del día no es un problema, es así que se opta por establecer un pasillo de distribución hacia el interior del conjunto y que la vivienda se oriente hacia el exterior de este. Ambos volúmenes de esta orientación constan de 6 unidades por nivel, con el núcleo de circulación vertical (que alberga el closet de basura y de red húmeda (al ser edificios inferiores a 7 pisos no requieren red seca)).

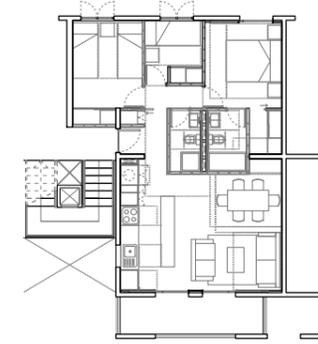
Producto de el acotado número de deptos. por pasillo (tres a cada lado del núcleo de circulación) se opta por la estrategia de replicar la relación del pasaje tradicional dentro del conjunto. De esta manera se concibe el pasillo como una vereda elevada, al poseer un ancho de 2 metros, una amplia ventilación e iluminación, pero sobre todo porque el interior del departamento es diseñado con las zonas comunes dispuestas hacia el “pasaje”, buscando replicar la relación visual que poseen múltiples conjuntos tipo cité o pasaje, que enfrentan directamente su living / comedor con el espacio colectivo.



Volúmenes Oriente-Poniente: Bloques Paralelos Compactos.

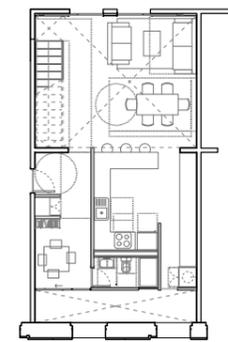
La principal razón de este sistema de agrupamiento es maximizar la iluminación proveniente del Norte, sin perder la vista Sur (que en un caso es de la calle Compañía de Jesús y en el otro del patio principal). Estos núcleos cuentan con un gran ventilación nacida de la conexión entre el acceso (por la cara Norte) que simula la espacialidad de un “zaguán” (elemento reconocible en las construcciones tradicionales del barrio) y la cara Sur, la cual se configura en base a un cerramiento de planchetas de “estucado de poliestireno”.

En ambos casos se pone vital atención en el dimensionamiento y ventilación de las circulaciones, un factor vital para la propagación de enfermedades dentro de conjuntos residenciales (Gómez, 2021).



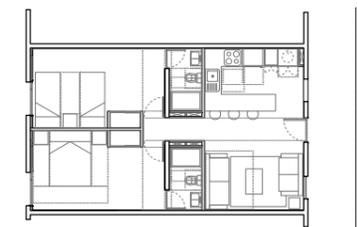
Unidad de Vivienda tipo A:

Superficie: 74.85m²
 Dormitorios: 3
 Baños: 2
 Acceso: Subsidio DS.19 y Venta directa



Unidad de Vivienda tipo B: Loft

Superficie: 99m²
 Dormitorios: 2
 Baños: 2
 Acceso: Venta directa



Unidad de Vivienda tipo C: Mariposa

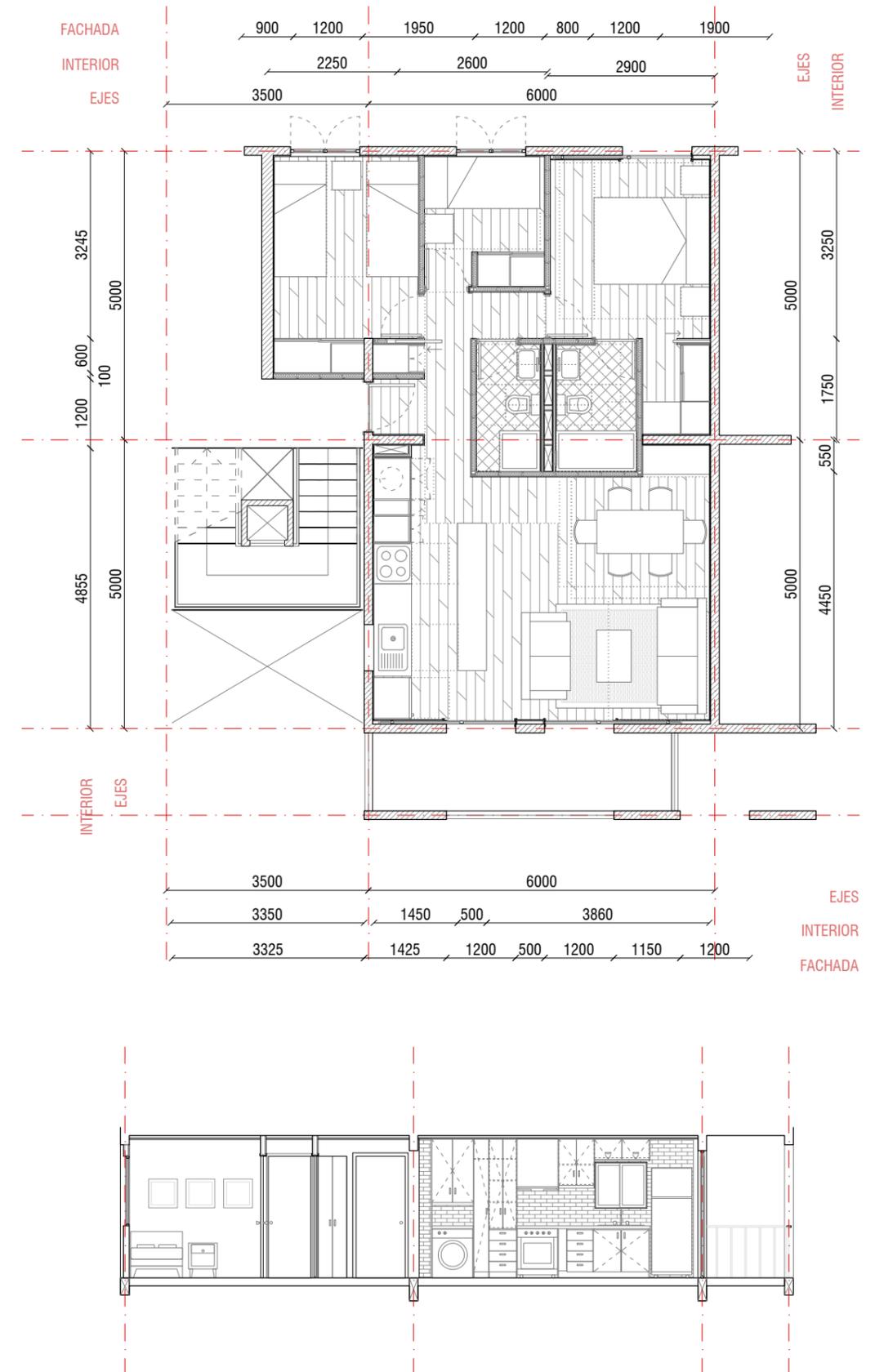
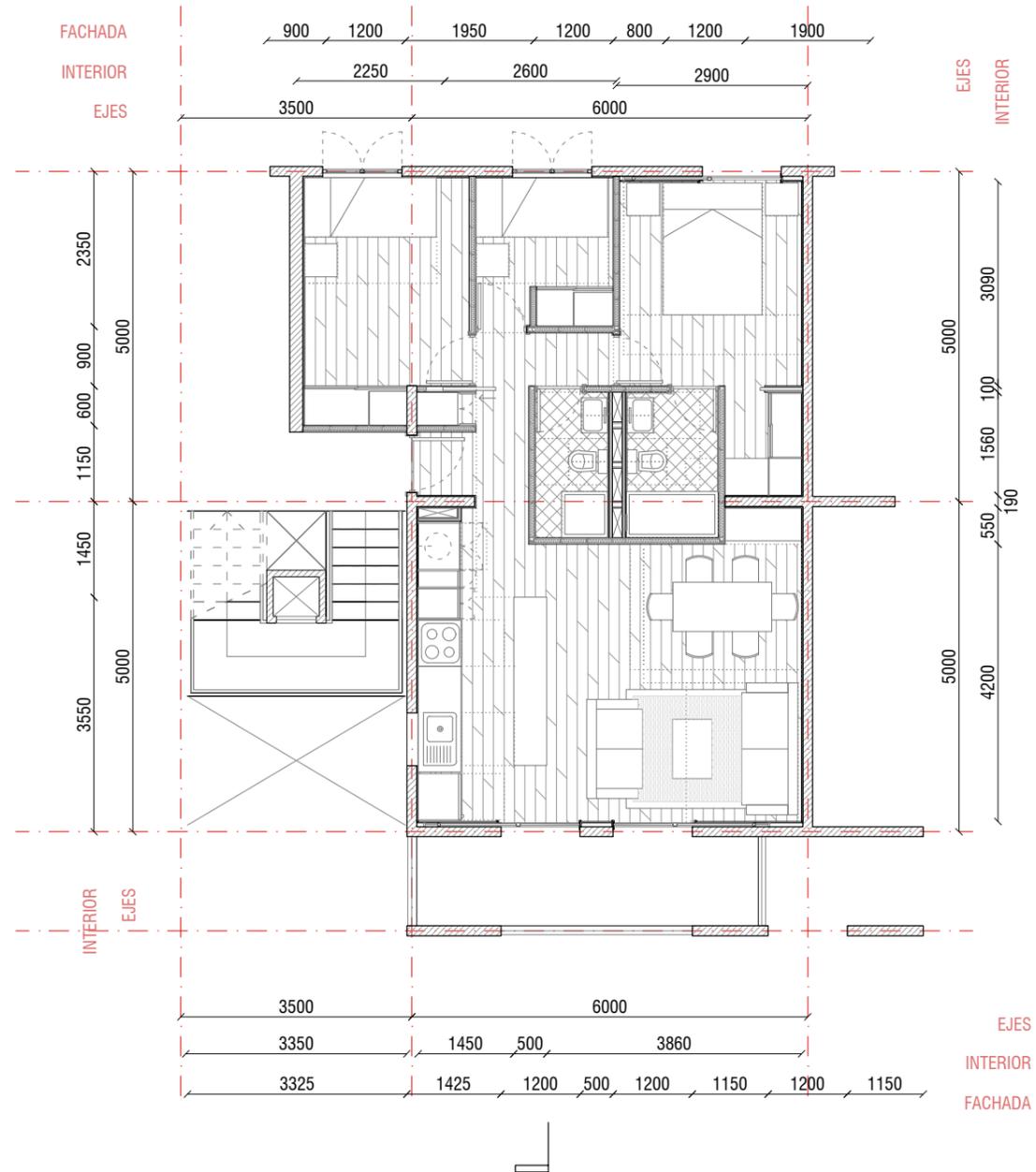
Superficie: 60m²
 Dormitorios: 2
 Baños: 2
 Acceso: Arriendo (sin subsidio)
 Usuario: Jóvenes Profesionales



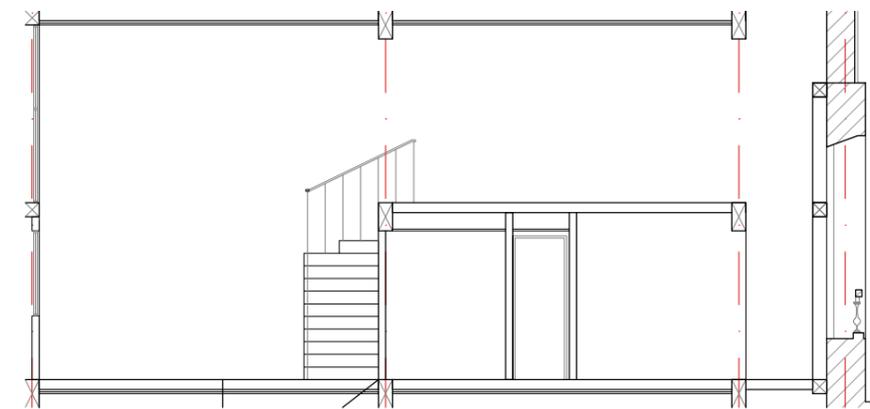
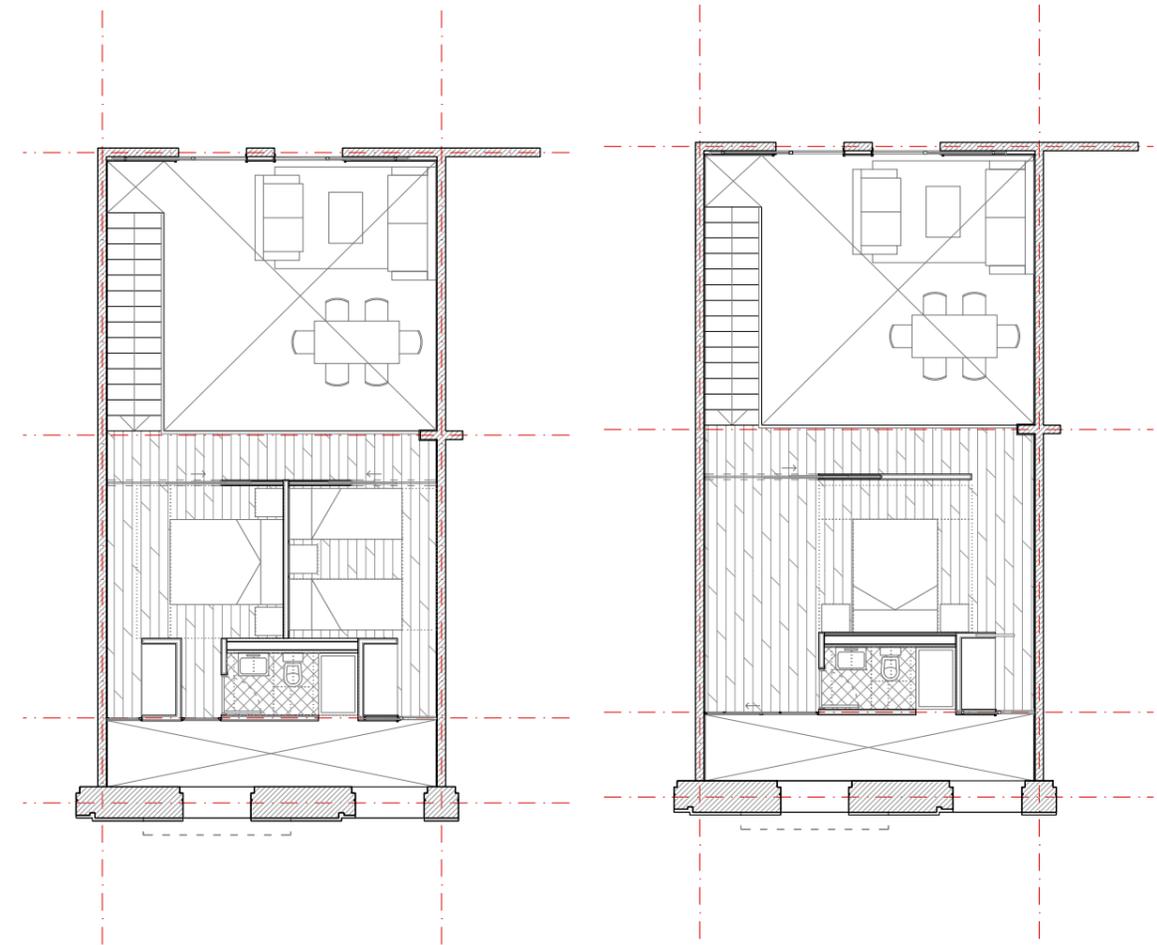
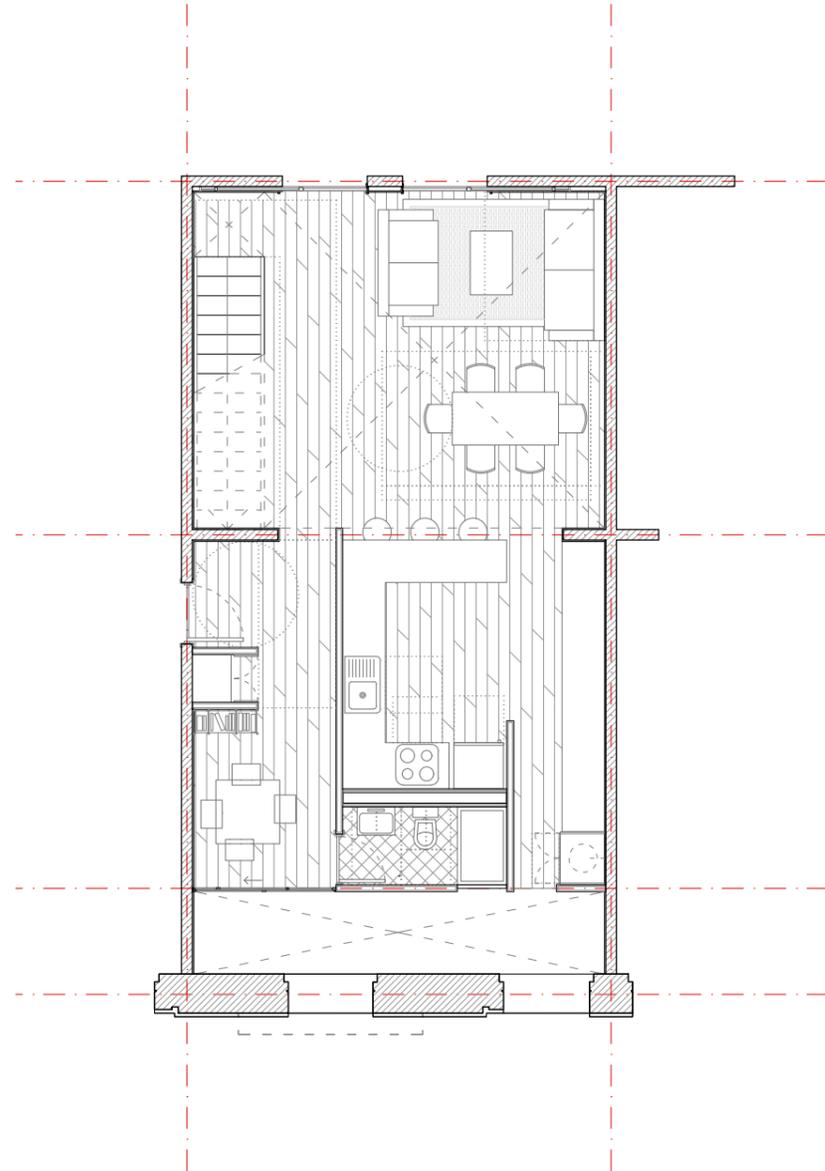
Unidad de Vivienda tipo D:

Superficie: 60m²
 Dormitorios: 2
 Baños: 2
 Acceso: Subsidio DS19, Subsidio al arriendo y Venta directa

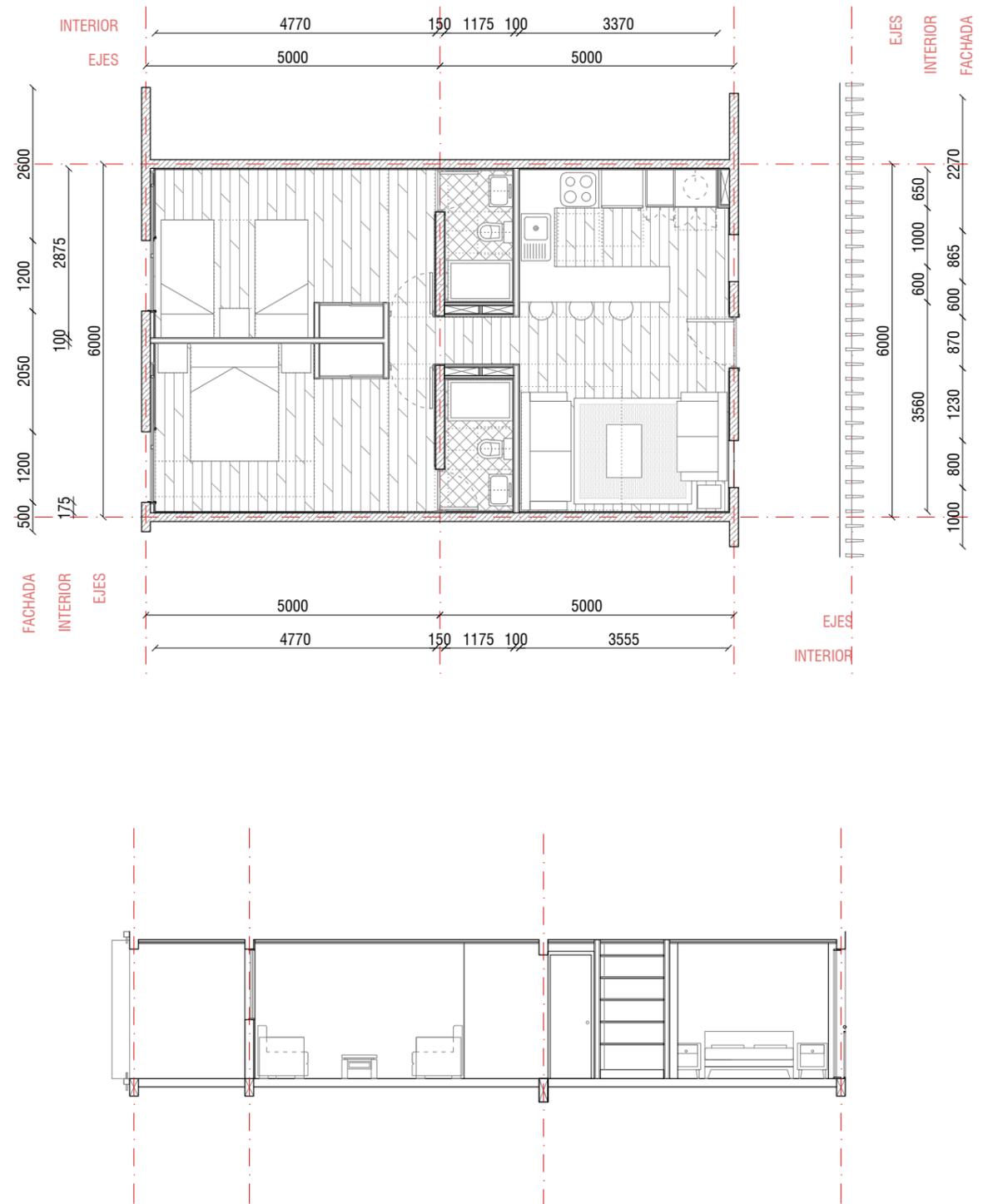
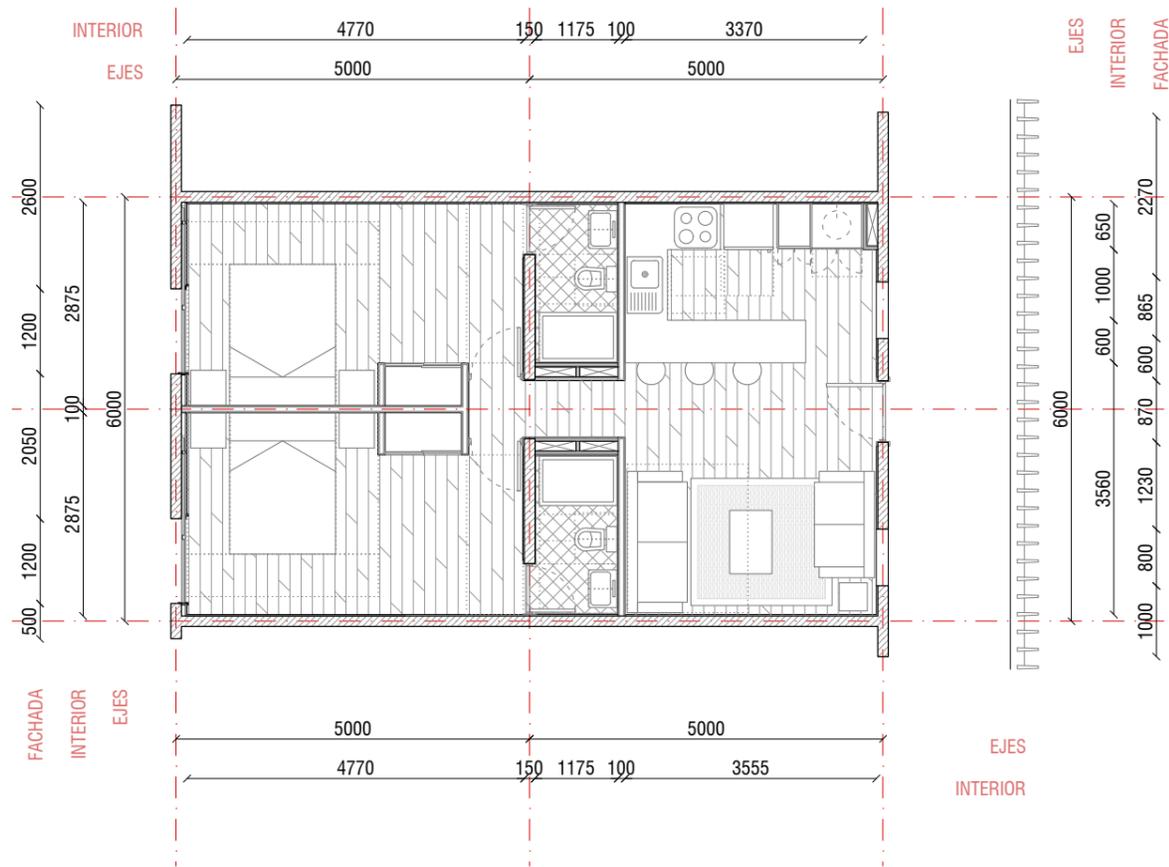
Unidad de vivienda Tipo A



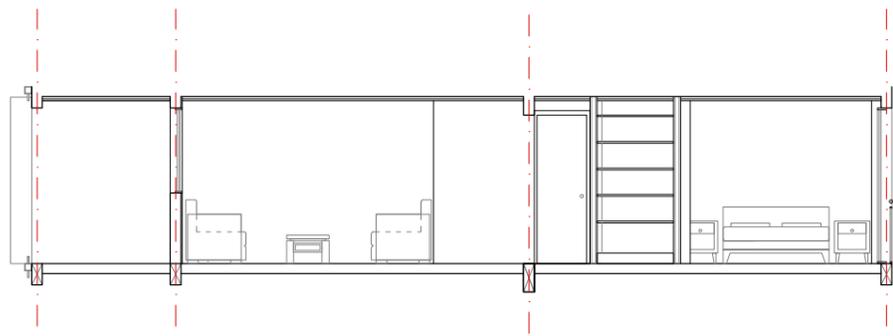
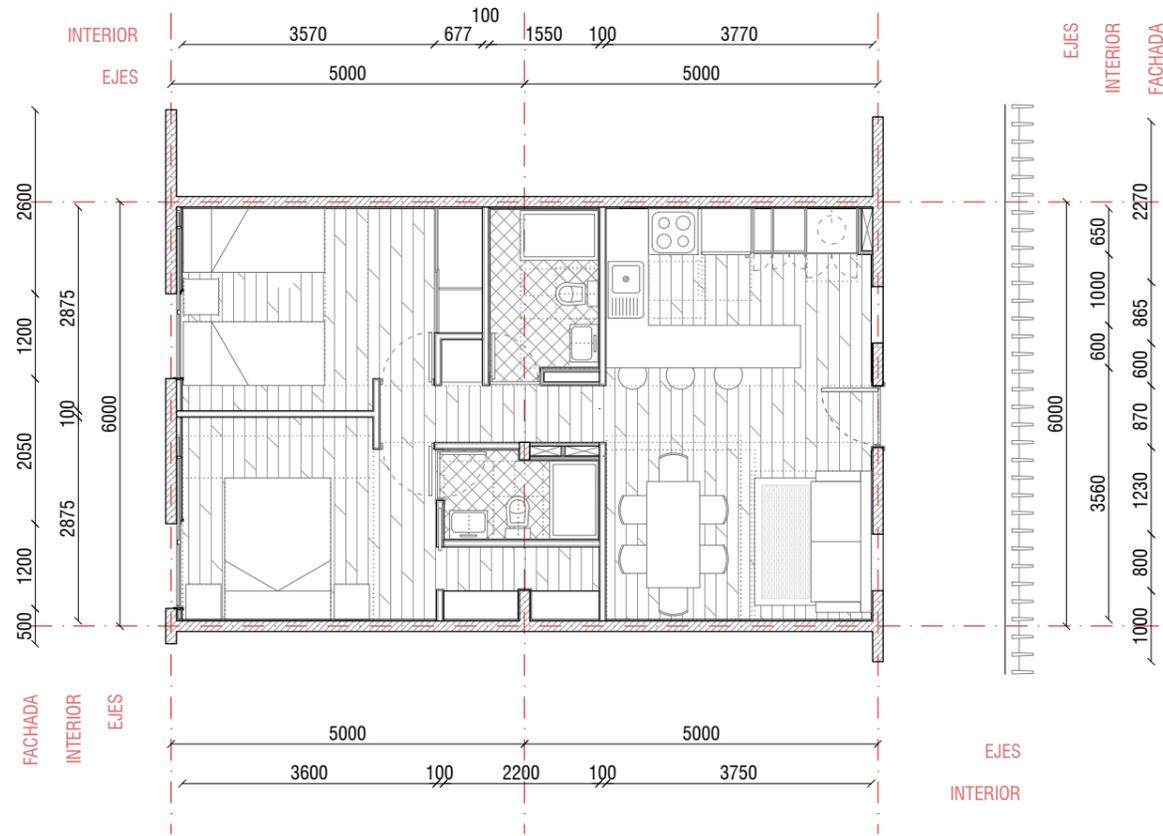
Unidad de vivienda Tipo B



Unidad de vivienda Tipo C



Unidad de vivienda Tipo D



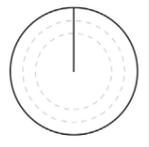
Capítulo VI: Planimetría

Santa María

Compañía de Jesús

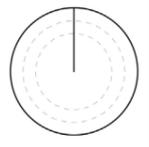


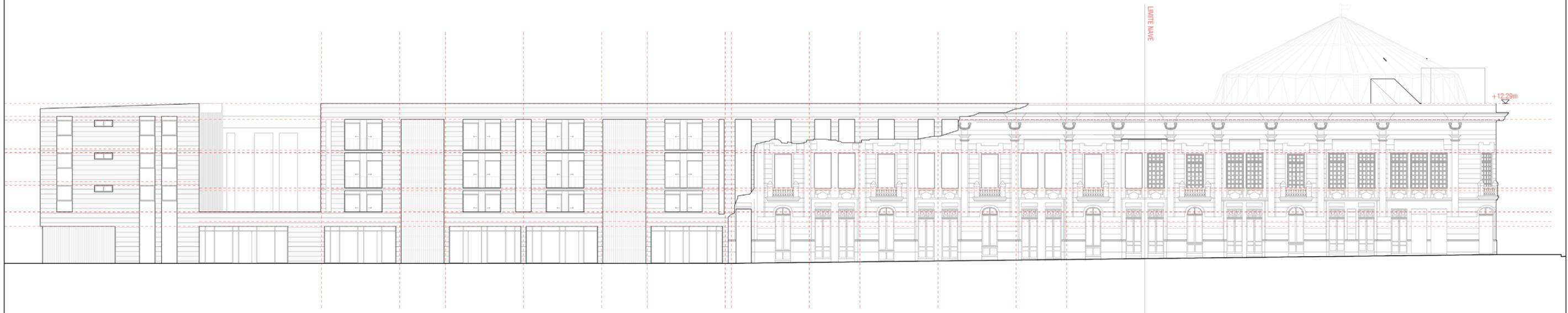
LAMINA PLANIMETRÍA 1
Contenido: Planta Nivel 1/±0.00m
Escala: 1:300



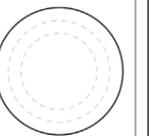


LAMINA PLANIMETRÍA 2
Contenido: Planta Nivel 1/±7.78m
Escala: 1:500





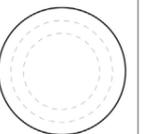
LAMINA PLANIMETRÍA 3
Contenido: Elevación Sur'
Escala: 1:300

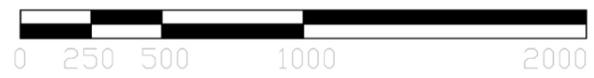




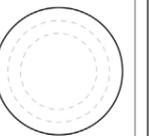
LAMINA PLANIMETRÍA 4

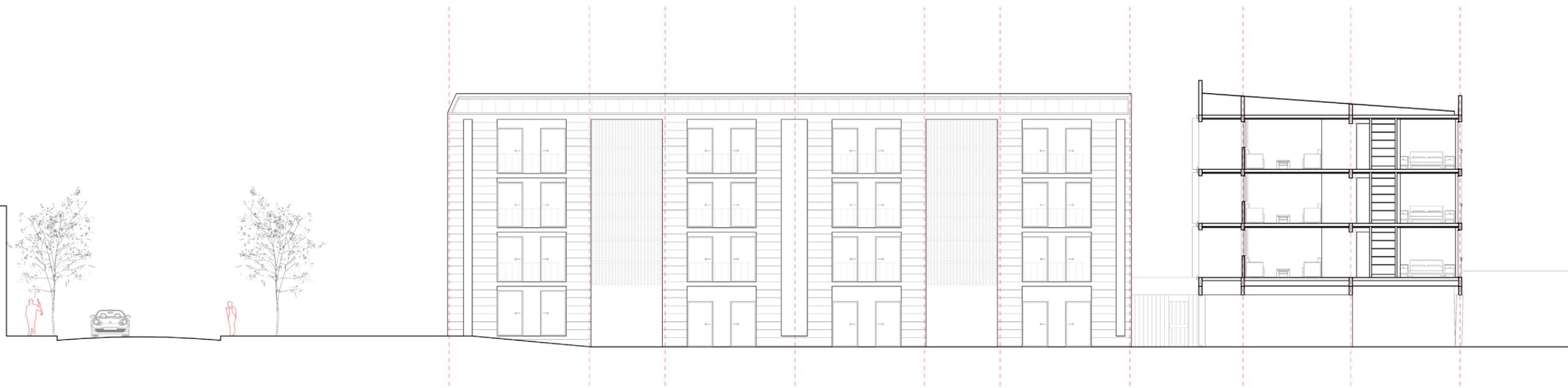
Contenido: Elevación Oriente
Escala: 1:200





LAMINA PLANIMETRÍA 5
Contenido: Corte 1-1'
Escala: 1:250

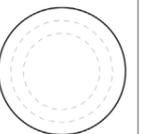


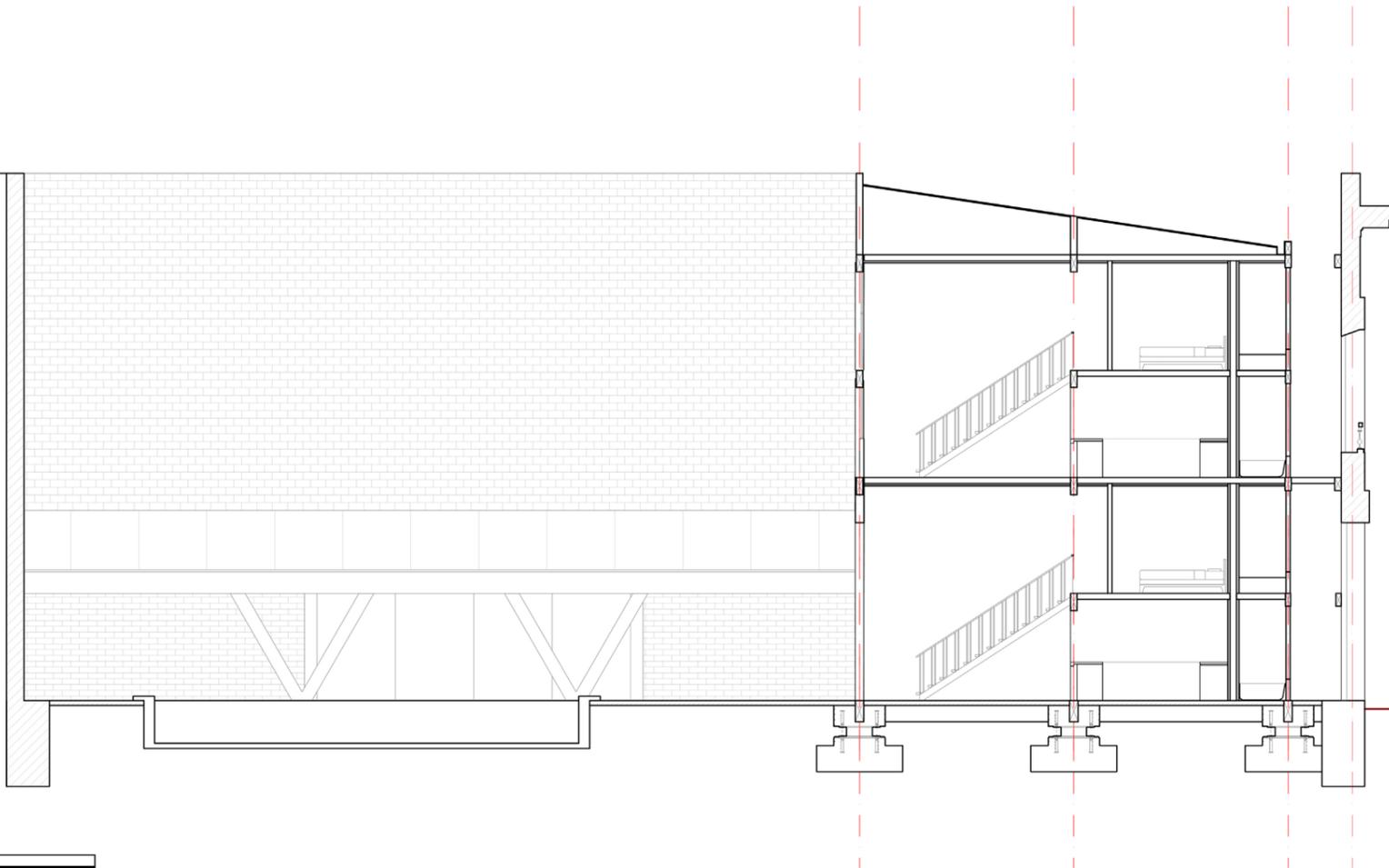
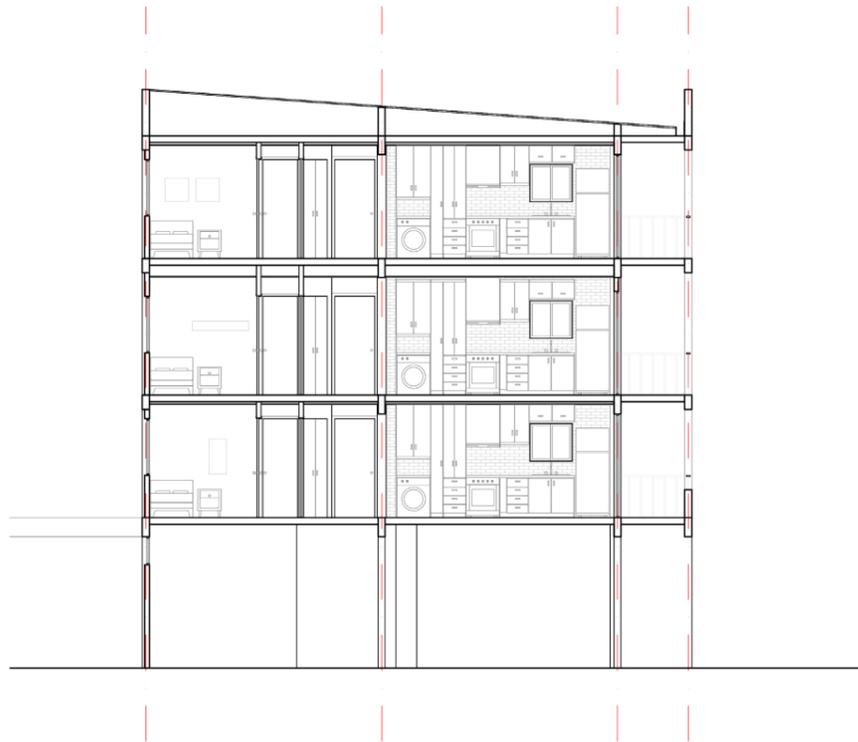


0 250 500 1000

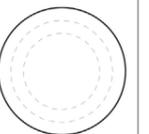
LAMINA PLANIMETRÍA 6

Contenido: Corte 3-3'
Escala: 1:200



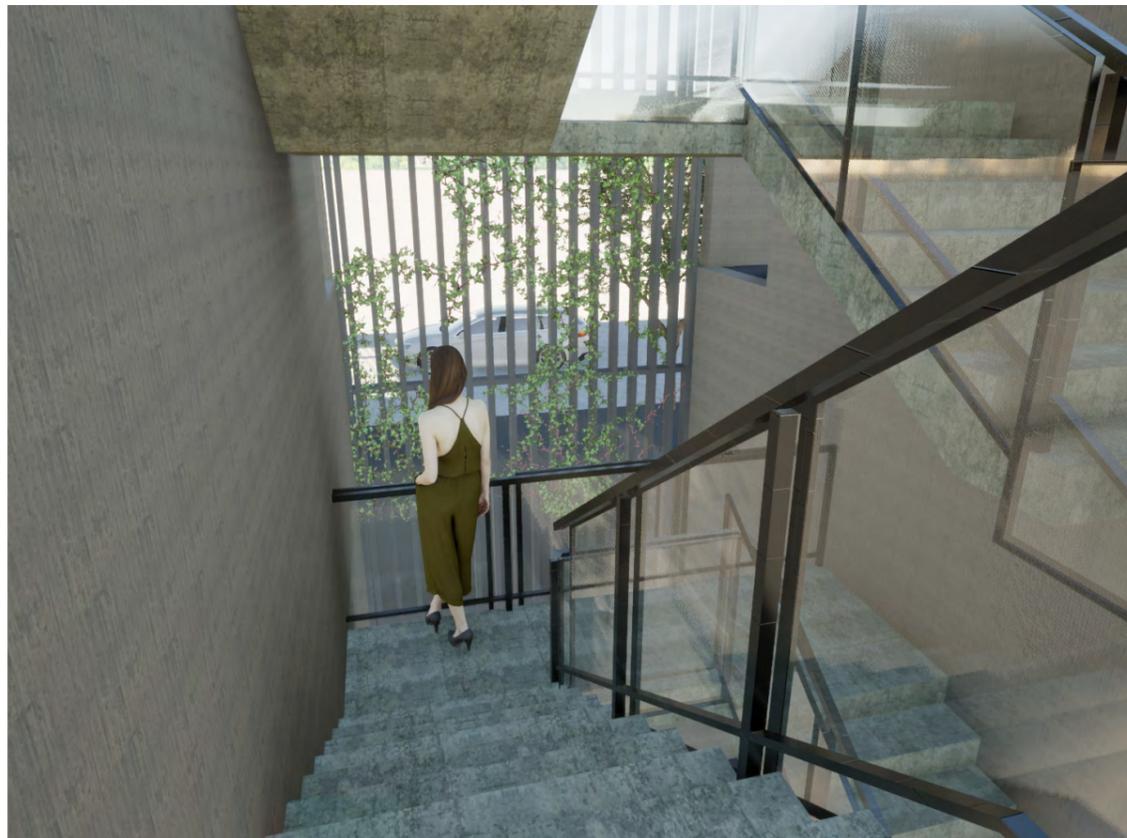


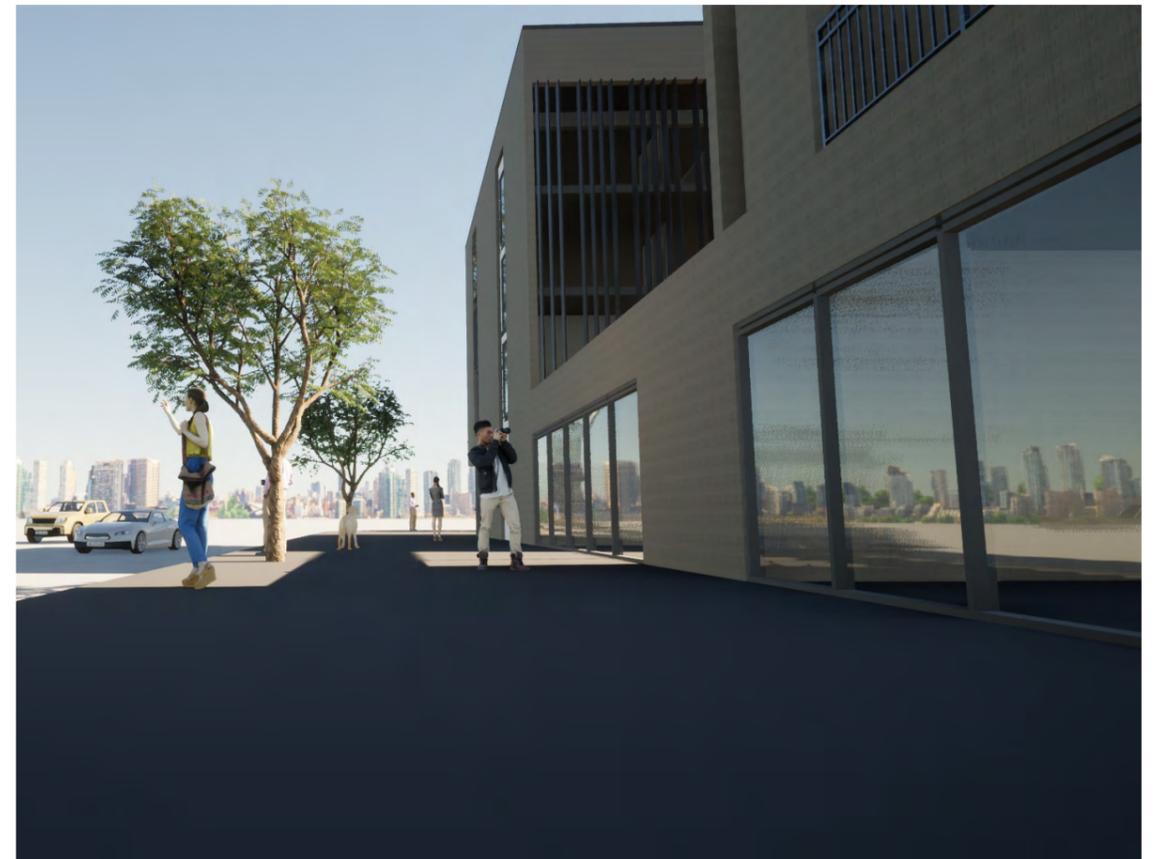
LAMINA PLANIMETRÍA 3
Contenido: Corte B-B'
Corte C-C'
Escala: 1:300



Capítulo VII: Imágenes Objetivo





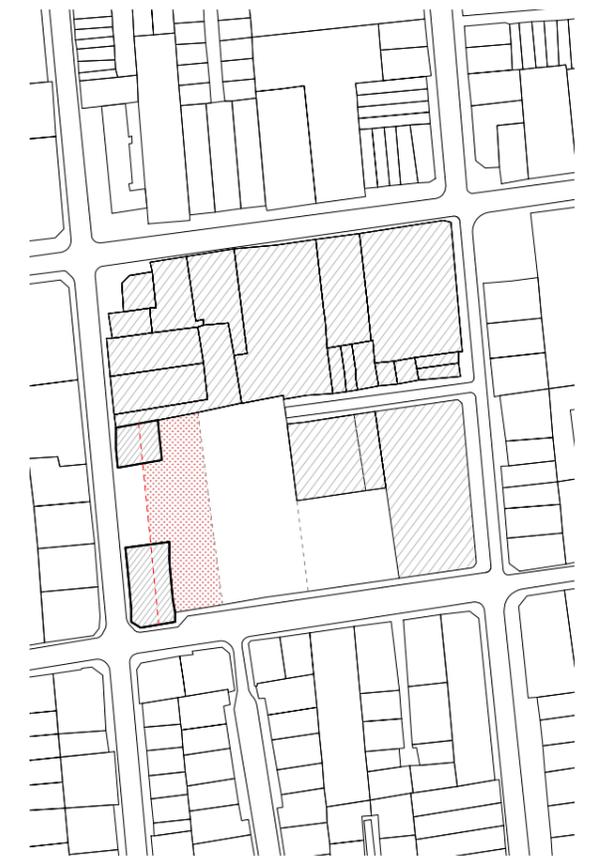


6. Conclusiones

Producto de este proyecto, se puede desprender la necesidad imperante de plantear un estrategia por parte de la Municipalidad de Santiago para gestionar las zonas patrimoniales, sin perder el foco en la renovación urbana. Esta renovación debe conformarse como una mancomunidad de las carencias y necesidades de los diversos actores ya mencionados durante este documento, pero específicamente, logrando que el habitante del barrio deje de ver al sector inmobiliario como una amenaza, sino como un actor destinado a traer sostenibilidad económica y programática, y de esa manera contribuir a la imagen del barrio.

Desde el punto de vista de la arquitectura propiamente tal, sería interesante la promoción de un catálogo de estrategias formales que permitiera entender como resignificar la estética y morfología de estos barrios consolidados, dentro de un lenguaje moderno. De manera de ir más allá de lo que definen el Artículo 24 y 27 del Plan Regulador. Un llamado, quizás, a la construcción de un imaginario arquitectónico de lo que existe y se espera en estos barrios.

Y por último, es vital que el Plan regulador Comunal considere estrategias para no inutilizar ni estancar predios producto de las grandes sesiones de terreno debido a nuevas líneas de edificación, que en casos como el de la manzana intervenida en este proyecto, provocaría que algunos de los predios que enfrentan a la calles Esperanza queden totalmente fuera de cualquier interés comercial, producto de que perderían más de la mitad de su superficie actual en caso de levantar una nueva edificación.



Predios en la actualidad, sin la nueva línea de edificación propuesta en el PRC vigente.		
Superficie (m2)	210.4	412.4
Dimensionamiento Predios una vez aplicada la nueva línea de edificación. En ambos casos, la superficie disminuye en más de un 50%.		
Superficie (m2)	93.3	164.2

7. Bibliografía

Bibliografía

- Calderón, C. (2018 de Mayo de 2018). Cultura y Economía Barrial en Santiago, Los Casos de Matta-Madrid y Portales-Matucana. Santiago: RedSur Consultores.
- Carrasco, G. (2017). Desarrollo urbano y patrimonio: entre la renovación y la conservación. En W. Imilan, J. Larenas, & G. y. Carrasco, ¿Hacia dónde va la vivienda en Chile?: nuevos desafíos en el hábitat residencial (págs. 81-93). Santiago de Chile: INVI, MINVU, Adrede.
- Contreras, Y. (2011). La Recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. EURE, 89-113.
- Contreras, Y. (2017). De los “gentrifiers” a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro de Santiago. EURE, 115-141.
- Facultad de Ciencias Sociales / Departamento de Sociología Universidad Alberto Hurtado. (2017). Chile Dice. Santiago, Chile: Universidad Alberto Hurtado.
- Fundación Vivienda. (Octubre de 2019). Allegados, Una Olla a Presión Social en la Ciudad. Santiago, Chile.
- Gómez, P. (2021). La Vivienda Colectiva de la Modernidad en Tiempos de COVID19. Aportaciones del Paradigma Habitacional. Nuevos Paradigmas ¿Nueva Arquitectura?, 43.
- Guarachi, J., García, R., & Jofré, J. (2016). Integración arquitectónica de la fachada fotovoltaica. Potencial solar y percepción de usuario en la vivienda colectiva. Arquitectura y Urbanismo, 33-48.
- Ilustre Municipaliad de Santiago. (2014). Plan de Desarrollo Comunal de Santiago 2014-2020. Santiago de Chile.
- Jeri, T. (2015). Impacto de declaratoria de Zonas Típicas y Pintorescas en el desarrollo del Centro Histórico. Santiago, Chile: Universidad de Chile.
- Minvu. (2014). Vivienda Social en Copropiedad Catastro Nacional de Condominios Sociales. Santiago, Chile.
- Mulet, J., & Velásquez, E. (6 de Octubre de 2020). Proyecto de Ley que Modifica la Ley general de urbanismo y Construcciones Estableciendo una Superficie Mínima para las viviendas Económicas y Sociales y otras Exigencias que Indica. Santiago, Chile.
- Poduje, I. (2013). Crecimiento Urbano y Vivienda Social. En D. Contreras, C. Del Campo, V. Espinoza, A. Ferreiro, N. Figueroa, J. Fontaine, . . . A. Tokman, 95 Propuestas para un Chile Mejor. Santiago, Chile: grupo res Publica Chile.
- Poduje, I. (02 de Julio de 2021). Columna de Iván Poduje: El Derecho a la vivienda ¿Arrendada? La Tercera.
- Santiago innova. (2013). Línea Base de las Actividades Económicas, Comerciales y de Servicios Culturales, Turísticas y Patrimoniales del Barrio Yungay de Santiago, para la Determinación y Desarrollo Sustentable de la Oferta y Carga Turística de la Zona. Santiago de Chile.
- Vergara, L. (Junio de 2019). ¿Construyendo comunidad de barrio? Mixtura y cohesión social en los Proyectos de Integración Social en Chile. Santiago, Chile: Pontificia universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.
- Villagrán, J. M. (04 de Octubre de 2020). A 15 Minutos de Todo: Menos del 2% de la población de Santiago vive con ese estándar. Obtenido de La Tercera / Pulso: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/a-15-minutos-de-todo-menos-del-2-de-la-poblacion-de-santiago-vive-con-ese-estandar/S6IDPWTHYFBS3G6JY26WQGKOMY/>