

Memoria
Planteamiento integral de título

Vivienda Colectiva de Integración Social

Reconversión urbana del
Regimiento Buin en Recoleta

Profesor Guía Humberto Eliash
Escrito por Yacoleth Cáceres Cárcamo

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

SEMESTRE OTOÑO 2021



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Av. Portugal N°84, Santiago de Chile
Agosto 2021

Agradecimientos

Primero a mi familia, por el apoyo que me han brindado, no solo en el proceso de título, sino también durante la pandemia.

A mis amigos, por estar siempre presentes y dispuestos a ayudarme.

A mi profesor guía y compañeros, su ayuda ha sido fundamental.

Un agradecimiento especial a José Espinoza.

RESUMEN

Las Fuerzas Armadas históricamente han acumulado propiedades y terrenos en suelo urbano, dado el rol, las necesidades y el poder que estas ejercen dentro del Estado. Es una situación que no solo se da en Chile, es una realidad a nivel internacional, puesto que pone en disputa una serie de terrenos con grandes atributos urbanos de gran potencial de desarrollo, que los ponen en la mirada de sectores públicos y privados.

Si se entiende que las Fuerzas Armadas, dentro de ellas el Ejército de Chile, han existido desde el principio de la fundación de Chile como país, tanto la institución como sus instalaciones, han quedado sumidas en medio de la zona urbana a medida que la ciudad fue creciendo, transformando lo que fue la periferia alrededor de los años 50' en el anillo pericentral del Gran Santiago, logrando posicionarse en los sectores mejor localizados de toda la ciudad.

Dada la obsolescencia funcional de recintos militares en zonas céntricas de la ciudad, sienta además suelos fiscales, representan una gran oportunidad para el desarrollo de proyectos habitacionales, ya que cumplen con todos los requerimientos para la generación de un proyecto integral, hablando desde la perspectiva urbana.

Índice

0.- Presentación

- 0.1. Introducción
- 0.2. Presentación del Problema
- 0.3. Tema arquitectónico

1.- Políticas Habitacionales en Chile

- 1.1. Hitos en la historia habitacional
- 1.2. Revisión rápida a la historia de la política habitacional

2.- Obsolescencia de instalaciones militares y déficit habitacional

- 2.1. Obsolescencia de instalaciones militares en la ciudad
- 2.2. Déficit Urbano - Habitacional
- 2.3. Vivienda Colectiva
- 2.4. Casos de estudio reconversión de instalaciones militares
- 2.5. Casos de estudio vivienda

3.- Selección de terreno

- 3.1. Espacios de obsolescencia funcional en el anillo pericentral de la ciudad de Santiago
- 3.2. Comuna de Recoleta

4.-Regimiento Buin

- 4.1. Historia
- 4.2. Infraestructura

5.- Vivienda Colectiva de Integración Scoail

- 5.1. Desafíos y objetivos
- 5.2. Propuesta General
- 5.3. Hogares
- 5.4. El modelo de gestión
- 5.4. Estrategias de diseño
- 5.5. Propuesta programática

6.- Bibliografía

0. PRESENTACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

Desde el siglo XX hasta hoy en día, el mundo ha pasado por un serie de cambios, cada vez más rápidos. Inevitablemente distintos usos de suelo han adquirido una obsolescencia funcional dentro de la ciudad, relacionado al rápido crecimiento del límite urbano durante la segunda mitad del siglo y al cómo fueron quedando insertos dentro del área urbana más consolidada.

Junto a los cambios en la ciudad, el parque habitacional se encuentra en constante mejoramiento, frente a la necesidades que van surgiendo en conjunto con la evolución humana (Sepúlveda, 2005), tiene por objetivo ir disminuyendo la segregación de sectores más vulnerables y lograr mejores soluciones habitacionales. Chile no es la excepción a la norma, desde que se habla de política habitacional a principios del siglo pasado, la política ha mutado, buscando adaptarse a las nuevas problemáticas habitacionales, es decir, a las distintas dimensiones del déficit habitacional.

Dentro de las oportunidades que se presentan a nivel urbano, van surgiendo una serie de terrenos que presentan obsolescencia funcional, destacan entre ellos los pertenecientes a FFAA., que al igual que en resto del mundo, son terrenos de gran valor urbano, pertenecientes al Estado. Pero la gran problemática radica en la dificultad que existe para acceder a estos terrenos, tanto a información como al terreno en sí, dado el rol de defensa que juegan las entidades FFAA. de cada país. Sin embargo, hay múltiples ejemplos de reconversiones de instalaciones militares, tanto nacionales como internacionales, que muestran una vez más el gran potencial de desarrollo de estos terrenos.

Como caso nacional, el Regimiento Motorizado N°1 Buin, en la comuna de Recoleta, cumple con ser un terreno en jurisdicción del Ejército de Chile, cuyo uso militar no ha cambiado desde principios de del siglo XX, ha quedado relegado en el anillo pericentral del Gran Santiago, gozando de una serie atributos urbanos entre ellos su buena localización, que además, no juega un rol significativo dentro de la defensa nacional en la actualidad. Situado entre las zonas residenciales más antiguas de la zona, donde prima el uso residencial por sobre cualquier otro uso de suelo.

1.2. PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA

Obsolescencia de instalaciones militares y déficit habitacional: el caso del Regimiento Buin en la Comuna Recoleta

A lo largo de los años, el crecimiento de las ciudad, los cambios de época, entre muchas otras razones, han conducido a la obsolescencia funcional de instalaciones que han quedado insertas en medio del área urbana. Entre ellas destaca el caso de las instalaciones militares, cuya obsolescencia funcional es un tema a nivel mundial, de cómo reconvertir estas áreas a un nuevo uso, dada la oportunidad que representan la existencias de estas instalaciones.

Hay innumerables ejemplos del cambio de destino de instalaciones militares, ejemplos cercanos, como la Escuela de Mecánica de la Armada ESMA (Argentina) sus 17 Há fueron convertidas en El Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos, el Fuerte Clayton (Panamá) actual ciudad del saber, entre otros. En los caso nacionales, está el ex- Aeródromo de Cerrillos, originalmente sede parte de la FACH, con una extensión de alrededor de 245 há, en algún momento fue uno de los aeropuertos más importantes del país, que hoy forma parte del proyecto del Portal Bicentenario (parque bicentenario de cerrillos).

En la ciudad de Santiago, desde el siglo XX ha tenido un crecimiento exponencial, tanto en su población como a nivel del área urbana, por el crecimiento del límite urbano. Lo que antes fue la periferia de la ciudad alrededor de los años 50', hoy es parte de las áreas centrales de la ciudad, generando lo que se conoce hoy como el anillo pericentral, como zona consolidada dentro de la ciudad, con buena conectividad, acceso a servicios y equipamiento.

Relacionado a lo anterior, el crecimiento de las ciudades, ha colocado usos compatibles con la periferia en áreas céntricas de la ciudad, como es el caso del Regimiento Buin en la comuna de Recoleta.

Por otra parte, Chile históricamente ha buscado disminuir el problema del déficit habitacional. A pesar de todos los esfuerzos y nuevos programas implementados, en los últimos años se ha mostrado un incremento en el déficit habitacional (observatorio urbano), el hacinamiento, la baja calidad de la vivienda construida en Santiago, en el anillo pericentral y en la propia Comuna de Recoleta.

Siendo la demanda no solo por la falta de viviendas, sino de un hábitat residencial adecuado. Por tanto, el déficit se entiende más integralmente como un déficit urbano habitacional.

Uniando ambos, el déficit habitacional y la obsolescencia funcional de instalaciones militares como lo son el Regimiento Buin en Recoleta, se puede dar respuesta a la necesidad de suelo bien localizado dentro del área urbana, para el desarrollo de proyectos habitacionales.

1.3. TEMA ARQUITECTÓNICO

Vivienda Colectiva de Integración Social: Reconversión del Regimiento Buin

Desde el Déficit habitacional, la falta de acceso a suelo bien localizado, ha sido uno de los grandes problemas que ha sufrido la política habitacional para entregar vivienda bien localizada y de calidad.

Desglosado de lo anterior, no es que no existan suelos bien localizados, pero la falta de un catastro completo sobre los suelos fiscales, de SERVIU o municipalidades, sumado al alto valor de los suelos bien localizados, ha sido la traba histórica para optar a suelo para el desarrollo de proyectos habitacionales integrales.

Por tanto, la presencia de terrenos obsolescencia funcional, como es el caso del Regimiento Buin en Recoleta, corresponden a grandes terrenos inserto en área urbana pericentral y consolidada, son aptos para considerarse dentro de la oferta de suelo bien localizado, que posee todos los atributos necesarios para el desarrollo de un proyecto habitacional. A modo de respuesta ante el creciente déficit habitacional en Santiago y en la propia comuna de Recoleta, la baja calidad de la vivienda construida, el hacinamiento y la necesidad de integralidad de las nuevas propuestas habitacionales.

Ya que, no se puede desentender la vivienda de su entorno inmediato y del entorno urbano donde está inserta. Si bien, se entiende desde la política habitacional la necesidad de aplicar todos los factores claves para el desarrollo de vivienda nueva, el mercado de suelo tiende a marginar la vivienda de interés público. Optar por un suelo bien localizado, aumenta las oportunidades de los habitantes y mejora su calidad de vida, siendo los espacios de obsolescencia funcional una

oportunidad para construir vivienda nueva.

Cómo agregado, por la condición propia del terreno del Regimiento Buin, destacar como sitio de memoria en la historia chilena, que debe ser abordado mediante un espacio habitable que integre la memoria al espacio urbano. Rescatando lo que es actualmente el Regimiento Buin, focalizando el espacio de memoria dentro de las instalaciones y generando el espacio para la vivienda.

1. POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONALES EN CHILE

1.1. HITOS EN LA HISTÓRIA HABITACIONAL

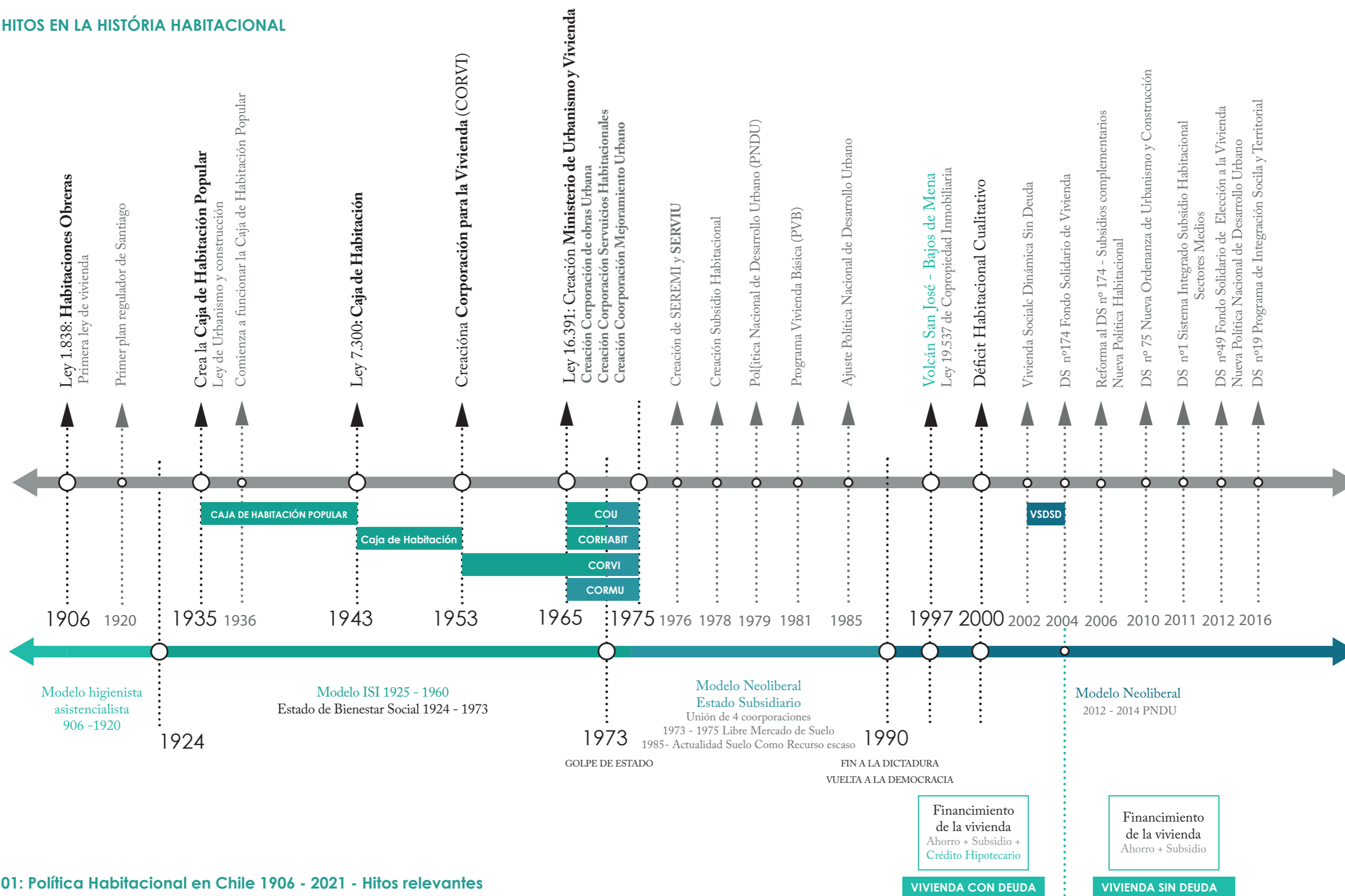


Fig. 01: Política Habitacional en Chile 1906 - 2021 - Hitos relevantes

Fuente: Elaboración propia en Base a Datos de Monica Bustos (2021), Humberto Eliash (2020), Historia MINVU.

1.2. REVISIÓN RÁPIDA A LA HISTORIA DE LA POLÍTICA HABITACIONAL

La historia de la política habitacional en Chile surge como una manera de regular la situación sanitaria en las zonas residenciales, producto de la gran migración campo ciudad que se estaba desencadenando a lo largo del país, puesto que las familias se instalaron en la zona urbana o su periferia, atraídos por las oportunidades laborales de los procesos de industrialización. Heredera de la visión del modelo asistencialista donde la vivienda era un acto caritativo a finales del siglo XIX (Eliash, 2020). La política habitacional a principios del siglo XX, se concentró en trazar los estándares mínimos de habitabilidad, con tal de regular la situación precaria y de hacinamiento en las tipologías habitacionales de esos años, tales lo eran como conventillos.

En la primera mitad del siglo XX el Estado pasó a jugar un rol de benefactor, siendo el principal ente generador de la vivienda de interés público, rol que el Estado mantuvo por varias décadas, hasta el golpe de estado en 1973.

El verdadero gran cambio en la política habitacional fue durante el gobierno militar de Pinochet, dado que se implementó el modelo neoliberal, cambiando los paradigmas sobre el suelo urbano y dando un nuevo enfoque a la manera en que se desarrollaba la vivienda, llevada a suplir el déficit cuantitativo de la vivienda.

El ensayo y error a lo largo de la historia de las

políticas habitacionales en Chile, han dado señales positivas sobre el avance y la implementación de nuevos programas generadores de vivienda, siendo modelos reconocidos a nivel internacional y nivel más local, dentro de Latinoamérica, que reconocen el éxito de estas políticas habitacionales, en cuanto a la respuesta que dan al problema que plantean resolver: la falta de vivienda.

Las últimas décadas del siglo XX es donde se registran los mayores avances en cuanto a suplir la falta de vivienda construida, el Estado adquiere el rol de subsidiario, dejando la producción de la vivienda principalmente en manos del sector privado.

A finales del siglo XX, es cuando las exitosas políticas habitacionales implementadas, muestran la crudeza del hábitat residencial que se había estado desarrollando hasta la fecha, lo que marca el punto de inflexión en cuanto a cómo se aborda el problema habitacional. El problema deja de ser solo la falta de vivienda, sino que se suma el problema de la vivienda ya construida, surgiendo lo que se conoce hoy como el déficit cualitativo de la vivienda.

Ya en los 2000, se inicia la mirada crítica hacia el modelo generador de vivienda que había implementado, como mejorar dicho modelo, sin perder de vista los avances en materia de vivienda legado del siglo anterior.

2. OBSOLESCENCIA DE INSTALACIONES MILITARES Y DÉFICIT HABITACIONAL

2.1. OBSOLESCENCIA DE INSTALACIONES MILITARES EN LA CIUDAD

Históricamente las Fuerzas Armadas, debido a su rol y necesidades, han ido acumulando un gran capital inmobiliario. Esta es una realidad que se da a nivel mundial, donde las Fuerzas Armadas son dueñas de espacios de gran interés para el desarrollo urbano, pero de difícil acceso, dada la fuerza y el poder que poseen dichas instituciones, las limitaciones a la hora de recopilar información de estos bienes, ya que están protegidos por las leyes, por temas de seguridad nacional de cada país (Brandis, Canosa, Mollá, Rodríguez & Sáez, 2005).

La información de instalaciones militares, es difícil de obtener y está dispersa en distintas áreas de administración de cada institución, pero esas dificultades, no le resta valor patrimonial o urbano a las instalaciones dispersas por la ciudad. Principalmente se reconoce que dichas instalaciones militares, ya esten operativas o en desuso, poseen grandes atributos o dimensiones que les dan valor como suelo. Por tanto, se da el caso de la llamada pérdida de estos terrenos, puesto que, son terrenos que al pertenecer a entidades de las Fuerzas Armadas de un país, figuran como terrenos estatales, pero ingresan al mercado inmobiliario privado mediante la venta de estos terrenos.

En el caso español “Defensa ha ido acumulando una gran cantidad de suelo e instalaciones, lo que le ha hecho ser uno de los grandes propietarios inmobiliarios del país” (Brandis, Canosa, Mollá, Rodríguez & Sáez, 2005), situación que también se da en Chile.

Chile no se encuentra exento de esta realidad, las Fuerzas Armadas son dueños de gran cantidad de terrenos a lo largo de todo el suelo nacional,

existiendo algunos muy bien localizados, en los últimos años han habido distintas peleas para frenar la venta de terrenos fiscales bajo la jurisdicción del ejército, como lo es el caso de un terreno en la Reina, demuestra el negocio inmobiliario del Ejército (Herman, 2020) y que denota la gran potencialidad de terrenos militares en suelo urbano bien localizado dentro de la ciudad de Santiago.

Destacar, que instalaciones como el Regimiento Buin en Recoleta o la Base Aérea El Bosque (aeródromo El Bosque), actualmente no juegan un rol importante en la defensa nacional en la actualidad, como por ejemplo lo son las instalaciones cercanas a fronteras nacionales.

2.2. DÉFICIT URBANO - HABITACIONAL

En Chile, el déficit urbano habitacional corresponde al concepto que engloba el problema habitacional, en las distintas escalas en que este puede abordarse y en las diferentes dimensiones que componen el hábitat residencial, para abordar la problemática habitacional con una visión integral, con tal de que la política habitacional pueda dar una mejor respuesta, ya sea en gestión o producción de hábitat residencial.

Entre los conceptos clave para abordar el Déficit urbano habitacional, se destacan tres:

Déficit cuantitativo

Implementando distintas políticas y adoptando el enfoque cuantitativo de la falta de vivienda, dando luz a una serie de medidas de producción masiva de la vivienda, priorizando el costo por sobre la calidad, situando la vivienda en áreas periféricas, cuyo valor de suelo es más asequible, que en áreas centrales de la ciudad.

Déficit cualitativo

Después de la década del 2000, hubo un punto de inflexión respecto a la vivienda producida entre los años 90' y el 2000, con el caso de las casas Copeva (Velásquez, 2018), se puso en cuestión el modelo con que se abordaba el déficit habitacional. Producto de esto, nace el concepto de Déficit cualitativo, que se enfoca en los requerimientos de la vivienda construida, sobre las necesidades habitacionales como mejoramientos o ampliaciones, las condiciones materiales, espaciales, funcionales e incluso sanitarias de la unidad de vivienda (MINVU, 2018).



Fig. 02: Déficit Cuantitativo

Fuente: Adaptado de MINVU 2018 y BNC 2020.



Fig. 03: Déficit Cualitativo

Fuente: Adaptado de MINVU 2018 y BNC 2020.

Hábitat Residencial

El hábitat residencial es un término, cuya definición es abstracta, puesto que se relaciona directamente al concepto de habitar, considera además la variable de tiempo, que le agrega complejidad. En resumen se podría interpretar como “una experiencia constante, dinámica y permanente, orientada a construir, generar y crear un ambiente particular y propio de quien habita: el habitante” (Campos y Medic, 2014, p. 8).

Comprende ámbitos tangibles e intangibles, ya que reconoce la dinámica que existe entre el habitante, la vivienda, el entorno inmediato y territorio, es decir, entiende es espacio urbano desde la multiescalaridad. Entiende el habitar como un proceso en constante cambio y transformación, es sus elementos físicos, culturales y psicosociales.

Déficit País

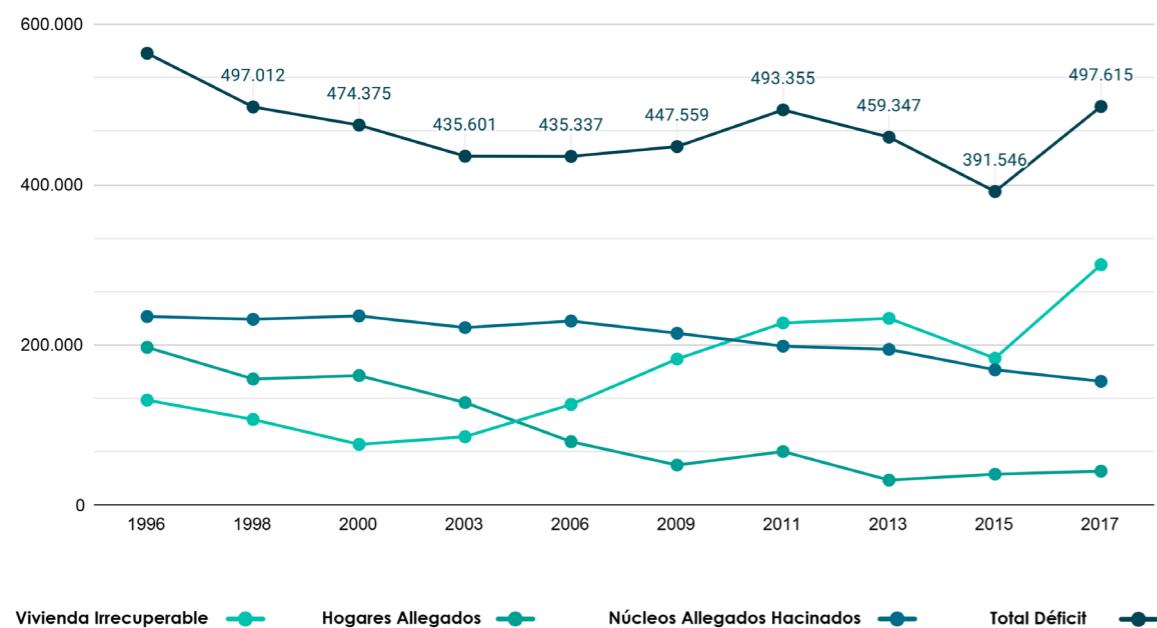


Fig. 04: Déficit Cuantitativo en el País 1996-2017

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Observatorio urbano/Casen 2017.

Ambas maneras de entender el déficit urbano habitacional, requiere distintas herramientas y diagnósticos, además de requerir metodologías distintas para ser abordados.

En este proyecto, se profundizará en el déficit cuantitativo, dado que se enfocará en el requerimiento de Construcción Nueva vivienda.

Déficit cuantitativo en la actualidad

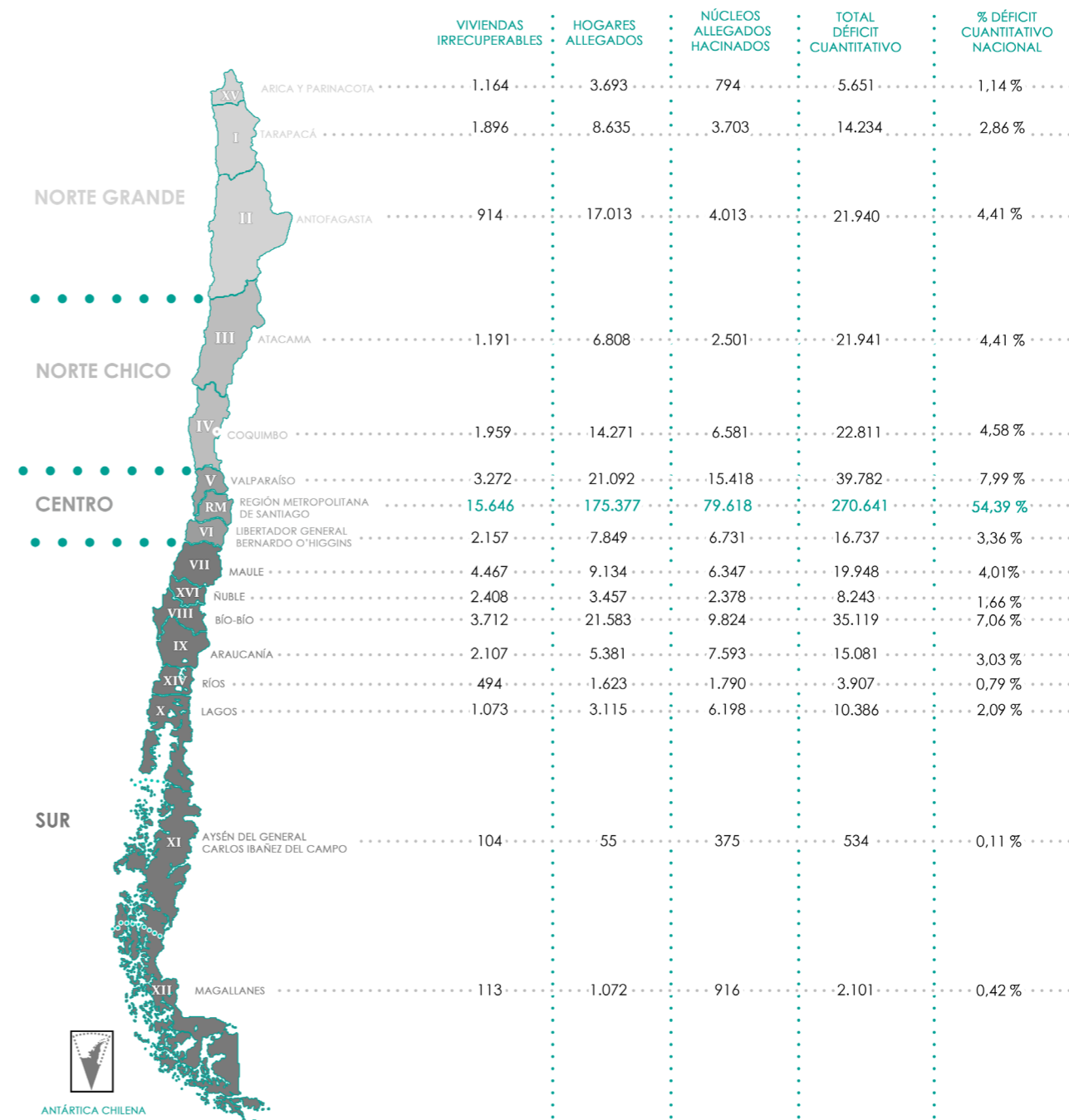


Fig. 05: Déficit Cuantitativo en el País por Región 2017

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Observatorio urbano/Casen 2017.

Déficit Región Metropolitana

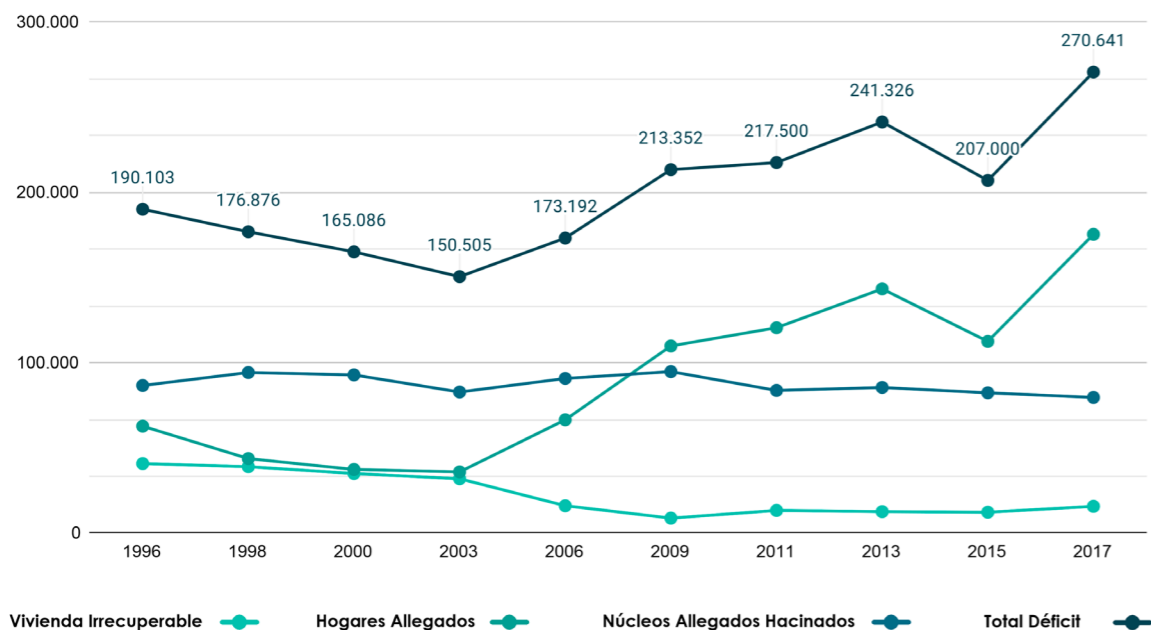


Fig. 06: Déficit Cuantitativo en RM 1996-2017

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Observatorio urbano/Casen 2017.

Chile es un país cuya población total según el Censo 2017 es 17.574.003 habitantes, dentro de esto, la Región Metropolitana (RM) condensa el 40,47% de la población nacional, con 7.112.808 habitantes en la Región. Por tanto, concentra también el poco más de la mitad del déficit habitacional nacional.

La centralización no sólo existe a nivel país, sino

que se da a menor escala dentro de RM, donde el equipamiento, servicios, espacios públicos de varios tipos, se concentran en torno a la Comuna de Santiago, de no ser posible el alojamiento dentro de “Santiago centro”, el anillo pericentral aparece como la opción que equilibra: “distancia al centro y precio del suelo”, mucho más cotizado que la periferia de la ciudad de Santiago.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO
Santiago	14.405
Puente Alto	7.593
Maipú	6.968
San Bernardo	6.528
Recoleta	6.234
La Florida	6.099
Peñalolén	5.910
Estación Central	5.574
Pudahuel	4.907
Cerro Navia	4.872
La Pintana	4.680
Conchalí	4.409
Independencia	4.403
El Bosque	4.084
Renca	3.787
Quilicura	3.581
Lo Espejo	3.524
La Granja	3.497
Quinta Normal	3.376
Pedro Aguirre Cerda	3.257
Lo Prado	3.168
San Ramón	3.146
San Joaquín	3.068
Macul	2.523
Providencia	2.344
Huechuraba	2.335
Ñuñoa	2.313
Las Condes	2.301
San Miguel	2.072
Cerrillos	1.847
La Cisterna	1.800
Paine	1.496
Padre Hurtado	1.304
Lo Barnechea	1.160
La Reina	1.106
Pirque	421
San José de Maipo	416
Vitacura	301

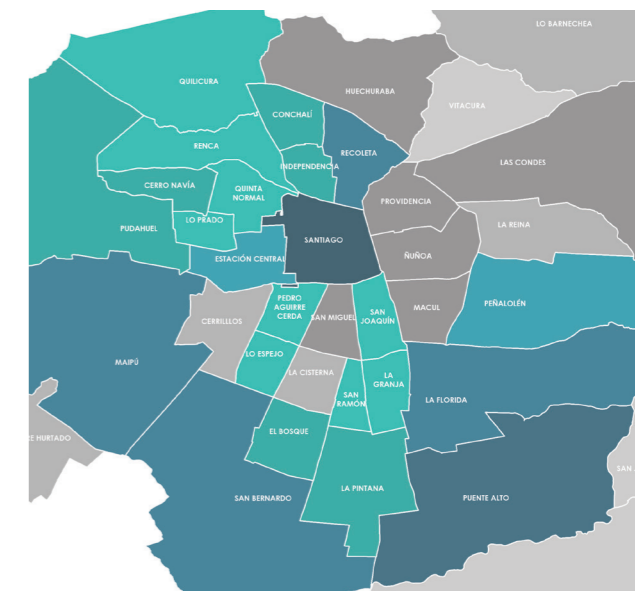


Fig. 07: Déficit Comunas Gran Santiago

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 01 Déficit Cuantitativo GS 2017

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Observatorio urbano/Censo 2017.

2.3. VIVIENDA COLECTIVA

Si se habla desde lo primitivo, los asentamientos humanos podrían entenderse como producto de procesos socioculturales, que muestran resistencia y adaptabilidad, la arquitectura sin arquitectos (Montaner, 2015, p.8).

Si se habla de la vivienda como “unidad”, esta ha pasado por una serie de procesos a lo largo de la historia, dentro de los cuales aparece la llamada vivienda colectiva. Pensada como una vivienda que busque mejorar la calidad de vida y facilitar el acceso a una vivienda con mayores estándares de calidad, principalmente para los sectores vulnerables, como la clase obrera.

En la ciudad contemporánea la vivienda colectiva adquiere legados que vienen ensayando desde finales del siglo XIX, siendo el tejido social una consecuencia del proyecto arquitectónico. En contraste, la vivienda colectiva en la ciudad moderna, pasó de ser la generadora del tejido social a que este forme parte de la arquitectura (Montaner, 2015, p.7). Por tanto, la vivienda colectiva desde el siglo XX, funciona como mecanismo estrechamente ligado al tejido social y la producción social del hábitat, busca un tejido social más cohesionado y consolidado, activo respecto a la toma de decisiones y a la apropiación de los espacios, cuyo fin último es que se muevan como comunidad y comprendan la propiedad colectiva, en la búsqueda un bienestar común, mediante la red de apoyo que podría potenciarse desde la comunidad.

Mirando la vivienda dentro de la política habitacional. Uno de los objetivos principales ha sido mejorar la calidad residencial de los habitantes. En Chile, desde 1906, hasta la

fecha, ha funcionado como un laboratorio (Eliash, 2020), intentando salvar la brecha de la desigualdad habitacional, esperando generar un mejor hábitat residencial para los sectores más vulnerables y segregados, entendiendo en la actualidad, ambos conceptos de manera más integral, como vulnerabilidad social y la segregación socioespacial.

Integración Social y Territorial

Entre los principales problemas a los que se enfrenta la política habitacional, se encuentra la segregación socioespacial, dadas prácticas como destinar la vivienda social o de interés público a las zonas periféricas de la ciudad, principalmente debido al costo de suelo, siendo la periferia dentro de los más baratos. Esta práctica creó concentraciones de viviendas y entornos vulnerables, teniendo el gran ejemplo de Bajos de Mena, en Puente Alto. Agravadas durante la dictadura.

Por tanto, cuando hubo una revisión a la política habitacional, términos como la integración social y territorial cobraron fuerza. Busca disminuir, mitigar o acotar la brecha de la segregación residencial, en suelos mal localizados, poco o insuficiente equipamiento, de difícil acceso, baja cohesión social entre otros. Ha sido parte del enfoque del MINVU, llegando incluso a implementar un proyecto con dicho nombre D.S. N° 19 Programa de Integración social y territorial.

Definición de grupos familiares y Hogares

Desde la política habitacional, los grupos familiares se definen como hogares, donde la clasificación varía dependiendo de la característica de cada grupo hogar.

El código civil reconoce 4 tipos de familia por su extensión, entre ellas se entiende la familia nuclear como la conformada por padre/s e hijo/s (BCN). Como referencia a un hogar nuclear.

La tipología de hogar se establece mediante relaciones de parentesco e independencia económica, donde se toma en cuenta el presupuesto alimentario dependiente o independiente (Censo 2017).

Las familias tienen un fin de manera de ser conformadas, incluso si la clasificación de hogares es más acotada, pero la realidad es, que la política habitacional establece un estándar de 4 habitantes por vivienda, para efectos de cálculo de recintos mínimos (Ej: habitaciones), densidad de población, etc. Lo que condiciona la vivienda construida y le resta libertad al grupo familiar, al estandarizar el proceso proyectual de la vivienda.

Entendiendo lo anterior, las familias pueden conformarse de múltiples formas, la estandarización de la vivienda, no necesariamente se acopla al funcionamiento interno del grupo familiar, por tanto es necesario que la vivienda posea flexibilidad, que permita al grupo familiar adaptar el espacio existente, a conveniencia.

Hogar unipersonal: está compuesto solo por el jefe de hogar.

Hogar nuclear monoparental: núcleo que incluye al jefe de hogar, sin cónyuge/conviviente con hijos.

Hogar nuclear pareja con hijos o hija: jefe de hogar, cónyuge/conviviente con hijos.

Hogar nuclear pareja sin hijos ni hijas: se refiere a hogares cuyos únicos integrantes son la jefatura de hogar y un cónyuge/conviviente.

Hogar compuesto: hogar que cuenta con un núcleo, además de no parientes de la jefatura del hogar. Puede o no ser integrado por otros parientes de la jefatura del hogar.

Hogar extendido: cuenta con un núcleo e incluye a otros parientes de la jefatura del hogar.

Hogar sin núcleo: no cuenta con un núcleo, pero sí lo integran otros parientes o no parientes del jefe de hogar.

2.4. CASOS DE ESTUDIO RECONVERSIÓN DE INSTALACIONES MILITARES

Fuerte Clayton - Actual sede Ciudad del Saber Centro de investigación científico y tecnológico.

Ficha Técnica

Ubicación: Antigua Zona del Canal de Panamá, noroeste de Balboa, Panamá.

Fecha de construcción: 1919.

Autores proyecto original Fuerte: Samuel M. Hitt, arquitecto estadounidense.

Fecha de cierre Fuerte: 1999 por tratados Torrijos-Carter (proceso de traspaso y cierres de bases iniciado 1979)

Superficie terreno: 120 Há.

Año del plan de reconversión: 1994.
Última ceremonia FF.AA. de USA 1999 - años de inicio de la transición.

Habitantes: 2.130 (aprox)

Viviendas y edificaciones: 2.200



Fig. 08: Vista aérea Campos de Soldados Fuerte Clayton

Fuente: IDCI, 2015.



Fig. 09: Fuerte Clayton años atrás

Fuente: Ciudad del Saber. Coccoce la historia.



Fig. 10: Fuerte Clayton actualidad

Fuente: Ciudad del Saber. Coccoce la historia.



PROPUESTA DE CONSERVACIÓN DE ÁREAS Y DE EDIFICIOS

Fig. 11: Plan conservación Fuerte Clayton

Fuente: Plataforma Arquitectura (2012). Pro-Cre-ando Ciudades.

Análisis del Referente

El ex-Fuerte Clayton, a poco más de un siglo de su construcción en 1919. Fue ocupado por alrededor de 80 años por las fuerzas armadas estadounidenses. Se entiende como un complejo militar urbano, donde residían oficiales y tropas, cuya misión era resguardar el canal de Panamá.

Los medios lo reconocen como parte de las instalaciones de formación de dictadores en latinoamérica, por lo que tiene una fuerte carga histórica en relación a la violación de los derechos humanos.

Una vez llevada a cabo la ceremonia de despedida en 1999, deja de ser una instalación militar y pasa a subdividirse en dos áreas: Ciudad del Saber y la Comunidad Jardín.

Respecto a la Ciudad del Saber, "El Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Ciudad del Saber prevé la preservación de estos y otros valores, estableciendo la conservación obligatoria de los principales conjuntos" (Ciudad del Saber), por tanto se reconocen los elementos con valor histórico, además se da un cambio de uso a todas las instalaciones, entre las distintas necesidades de un centro de investigación tecnológico.

Es un gran terreno donde conviven los edificios patrimoniales con un nuevo uso y los nuevos edificios, que han ido construyéndose en cuanto el centro de investigación y las instituciones educativas asociadas lo han ido requiriendo.

Sitio de Memoria ESMA (ex Escuela de Mecánica de la Armada - ESMA)

Ex sitio clasdentino de detención, tortura y exterminio.

Creado para preservar la memoria, promover y defender los derechos humanos.



Fig. 12: Frontis Museo Sitio de Memoria

Fuente: Buenos Aires Ciudad.

Ficha Técnica

Ubicación: Del Libertador AV. 8151

Año fundación: 1924 (uso militar 1911 - 1998)

Superficie terreno: 17 Há.

Centro de Tortura: 1976 - 1983

Año del plan de reconversión: 2004

Año de apertura Museo Sitio de Memoria ESMA: 2015



Fig. 13: Museo Sitio de Memoria

Fuente: Angel López, 2010.

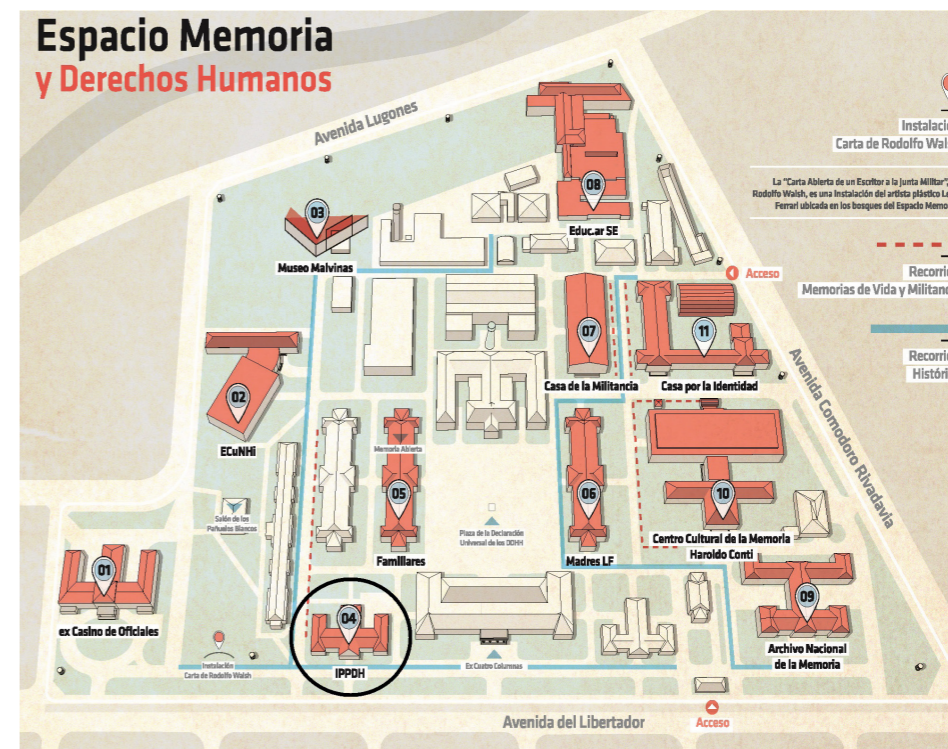


Fig. 14: Plano Museo Sitio Memoria

Fuente: Plataforma Urbana, 2010.

Análisis del Referente

En 1924, la Municipalidad de Buenos Aires cedió 17 Há. Fue recién en 1928 cuando se inauguró la primera construcción. En los años 30 y 50 se construyeron la Escuela Superior de Guerra Naval y el Casino de Oficiales. Conformado de 35 edificios, funcionando como una pequeña estructura urbana (ciudad), entre recintos de entrenamiento, equipamiento y residencias.

Se encuentra en las principales vías de acceso a la ciudad de Buenos Aires. El edificio de Casino de Oficiales fue el núcleo del centro de detención clandestino de tortura y exterminio (alrededor de 5.000 DD.DD.) durante la dictadura en Argentina, entre los años 1976 y 1983. Manteniendo la doble función de sede de descanso de oficiales FF.AA., escuela y sede clandestina de detenidos desaparecidos (Museo Sitio de Memoria ESMA).

Al terminar la dictadura cívico militar en 1983, continuó su funcionamiento de sede educativa de suboficiales. Pero autoridades de DD.HH. y familiares de DD.DD. tras 40 años de lucha, presionan a las autoridades para hacer justicia y se debate la demolición de la instalación, finalmente logran que el Estado Argentino y el Gobierno de Buenos Aires, en un acuerdo, desalojen a la Armada de ESMA en 2004, creando el Espacio de Memoria para Promoción y defensa de los Derechos Humanos.

Actualmente es dirigido por un organismo conformado por representantes del Estado Argentino, Ciudad de Buenos Aires y DD.HH. Plantea el proyecto, focalizado en el ex Casino de Oficiales (2013 - 2015), actual Museo Sitio de Memoria ESMA, ex centro clandestino de detención, tortura y Exterminio (CCDTyE).

Ex aeropuerto de Cerrillos

Portal Bicentenario - Parque Bicentenario de Cerrillos

Ficha Técnica

Ubicación: Ex-aerodromo de cerrillos.

Fecha de construcción: 1929*

Fecha de cierre: 2006

Superficie terreno: 245 Há.

Año del plan de reconversión: 2006

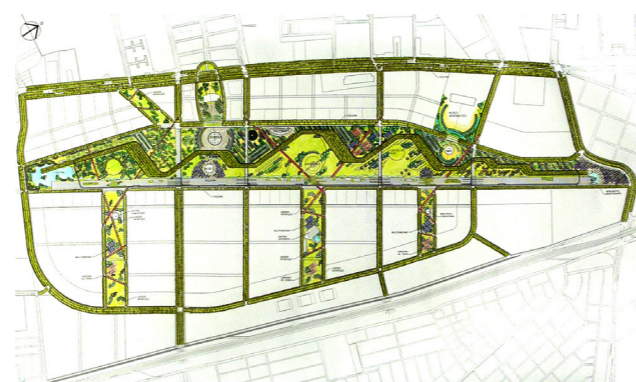


Fig. 15: Proyecto

Fuente: Montealegre Beach Arquitectos.

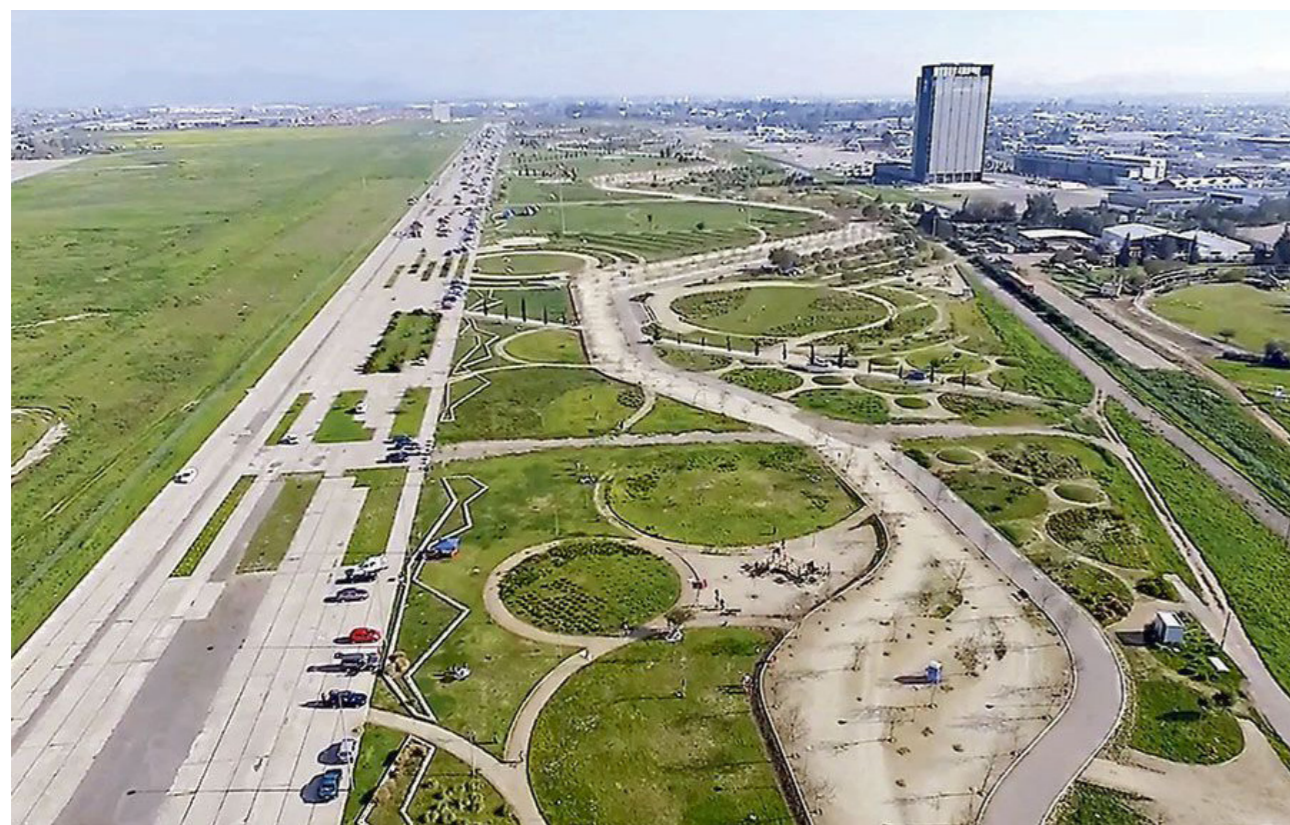


Fig. 16: Vista aérea Portal Bicentenario

Fuente: Karen González, La Tercera, 2019.

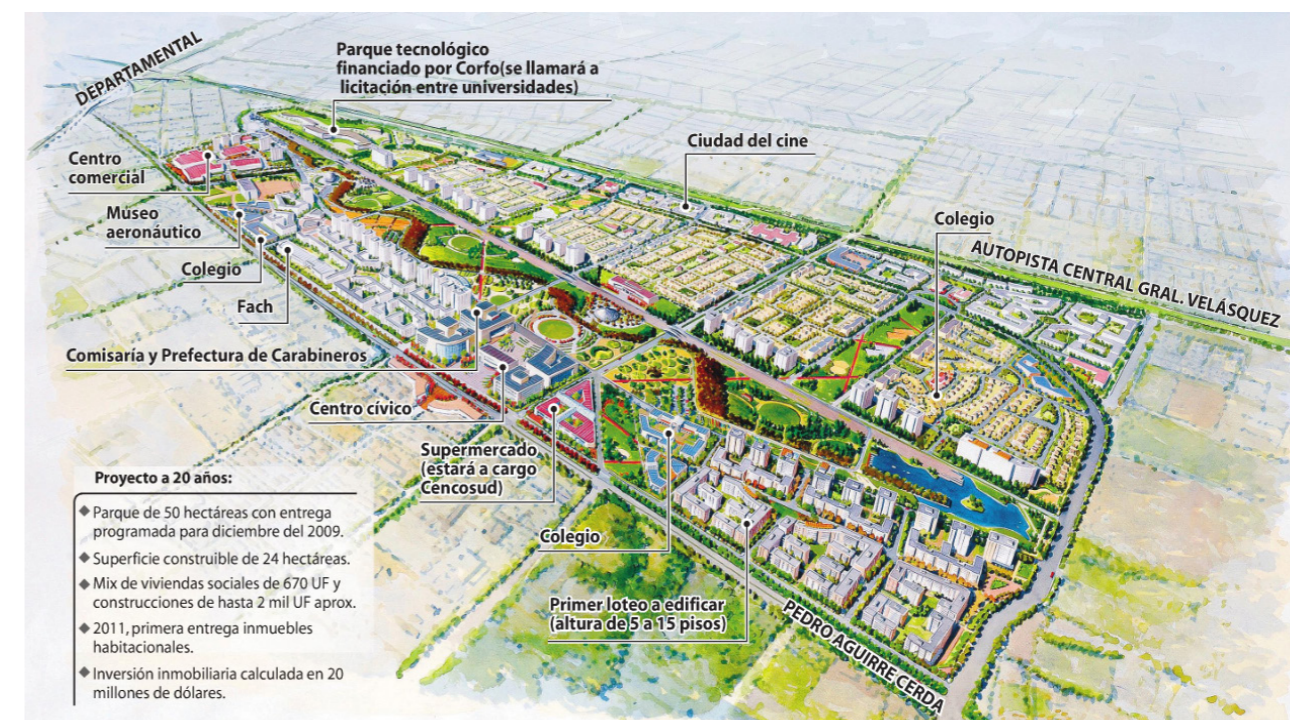


Fig. 17: Plan Maestro Portal Bicentenario

Fuente: Plataforma Urbana, 2010.

Análisis del Referente

En la década de 20' el Estado y privados, buscaban la modernización de la industria aeronáutica de Chile. Tras la donación de un filántropo estadounidense, se destinaron parte de los fondos a la compra de la chacra de Cerrillos (propiedad del Obispado de Concepción) para establecer el Aeródromo de Cerrillos, así se concretó el proyecto estatal, inaugurado en 1929.

Por varios años estuvo adjudicado al grupo n°4 de aviación, cumpliendo labores militares y correspondencia.

Las más de 200 Há. se ubicaban en la zona periférica rural suroeste de Santiago, lugar propicio para el desarrollo aerocomercial y aeromilitar, por la baja población circundante y la posibilidad espacial.

En 1933 fue la FF.AA. traspasó la administración a la Línea Aérea Nacional, lo que le dio una

connotación más comercial.

Después de la construcción del Aeropuerto Arturo Merino Benitez en 1967, dejó de ser el aeropuerto más importante de Santiago. Continuó con sus funciones de aeropuerto, hasta el 2006 para dar paso al proyecto Bicentenario.

El Proyecto Parque Bicentenario de Cerrillos, comprende un Plan Urbano con distintas etapas de desarrollo (plazo estimado de 20 años), con más de 16.000 viviendas proyectadas, conviven con un parque de 50 Há., planteada como una pequeña ciudad dentro de la comuna.

El plan maestro se estructura en base a un gran parque lineal que bordea la anterior pista de aterrizaje, con distintos ejes verdes transversales y espacios públicos, que generan distintos espacios, donde están proyectadas las viviendas, buscando la imagen de "Ciudad Parque".

2.5. CASOS DE ESTUDIO VIVIENDA

Edificio de viviendas para funcionarios municipales de La Reina

Ficha técnica

Ubicación: Avenida Príncipe de Gales n° 50, Comuna de La Reina, Santiago de Chile.

Fecha de proyecto: 2000/2002

Fecha de construcción: 2003

Autores proyecto: Humberto Eliash (arquitecto) Alain Champion M. (arquitecto encargado)

Promotor: Urcorei / gerente Sara Campos

Empresa constructora: Constructora Melinka Ltda

Programa: Edificio de vivienda colectiva.

Presupuesto total: \$741.576.000 / U\$1.240.094
Superficie terreno: 3.620 m²

Superficie construida: 4.000 m²

Materialidad: Estructura en base a muros, machones y losa de hormigón armado. Terminación muros de hormigón a la vista.



Fig. 18: Imágenes proyecto

Fuente: Eliash Arquitectos y Vitruvius, Revista 2005.

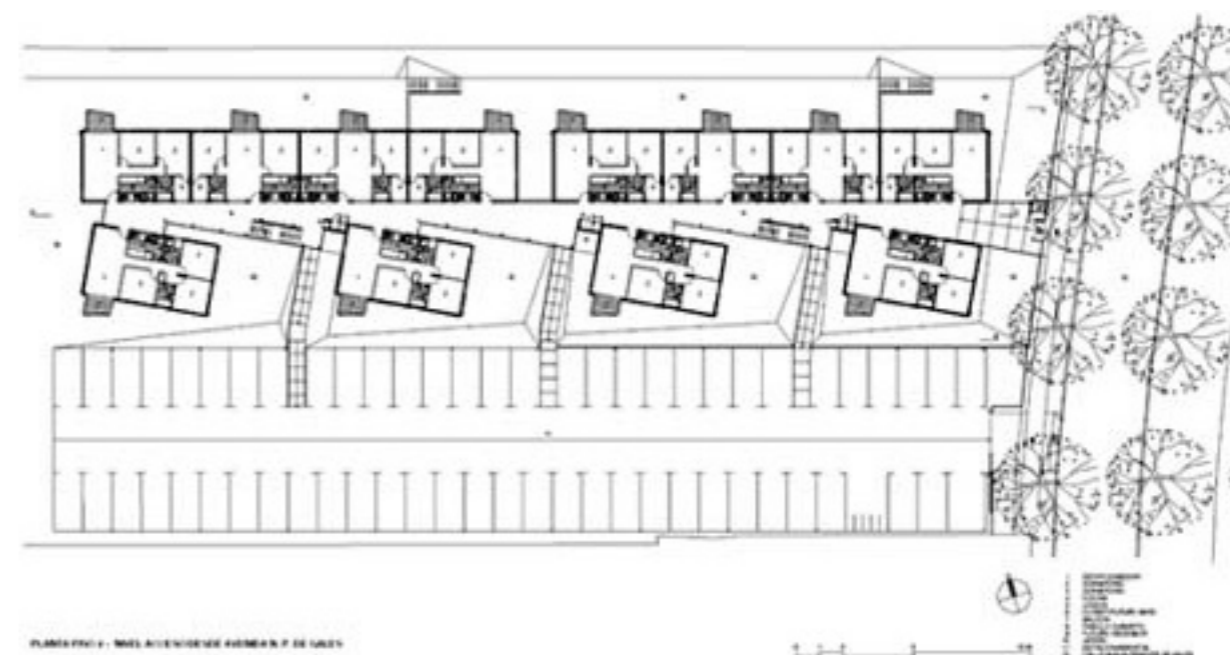


Fig. 19: Planta Edificio

Fuente: Vitruvius, 2005.

Análisis del Referente

La relevancia de este referente recae en dos elementos principales, que son la distribución de estacionamientos y la concepción de la vivienda.

Primero, las 56 viviendas (departamentos) entre 55 m² y 65 m², con 60 estacionamientos, es decir, cada vivienda fue proyectada con la propiedad de un estacionamiento, lo que es una gran iniciativa, para la vivienda en propiedad, puesto que da la oportunidad a cada familia propietaria de tener su propio vehículo a futuro.

Respecto a la vivienda como tal, el sistema constructivo en base a losa y muros de hormigón armado, funciona en conjunto, para tener una estructura libre de vigas, puesto que la losa es una sola en cada piso. Esto permite una planta interior de gran flexibilidad, además gracias a la disposición de las zonas húmedas, le da a las familias la posibilidad de hacer cambios en la distribución interna.

Al interior de la vivienda, se estableció un baño, la cocina, por ser zonas húmedas principales, dejando la posibilidad a futuro de un segundo baño.

Dentro del modelo de gestión mixto y el presupuesto total disponible, las áreas que no podían ser cubiertas por el presupuesto, fueron proyectadas, es decir, se pensó la vivienda final con estas áreas, por tanto están los espacios disponibles para su futura ejecución, como es el caso de segundo baño en la vivienda y los ascensores en cada bloque.

Edificio de viviendas Weissenhofsiedlung
Colonia Weissenhofsiedlung en Stuttgart

Ficha Técnica

Ubicación: Stuttgart, Alemania.

Fecha de construcción: 1927.

Autor proyecto: Mies van der Rohe

Arquitectos colaboradores: Le Corbusier junto a Pierre Jeanneret, J.J.P. Oud, Victor Bourgeois, Adolf G. Schneck, Walter Gropius, Ludwig Hilberseimer, Bruno Taut, Hans Poelzig, Richard Döcker, Max Taut, Adolf Rading, Josef Frank, Mart Stam, Peter Behrens, Hans Scharoun.

Diseño: Mies Van der Rohe

Programa: Edificio de vivienda colectiva.

Total viviendas: 33 viviendas de 63 departamentos.

Cliente: Ayuntamiento de Stuttgart.

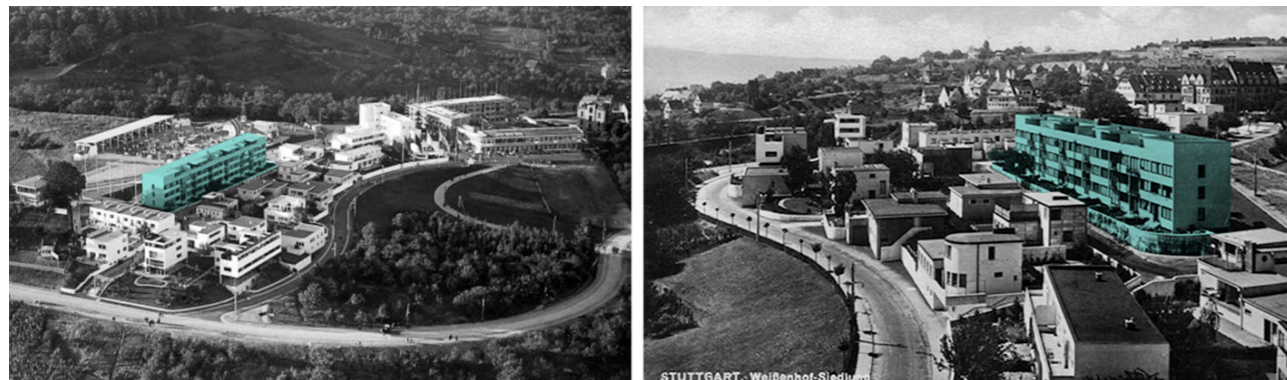


Fig. 20: Fotografías del Conjunto

Fuente: Casa abierta.

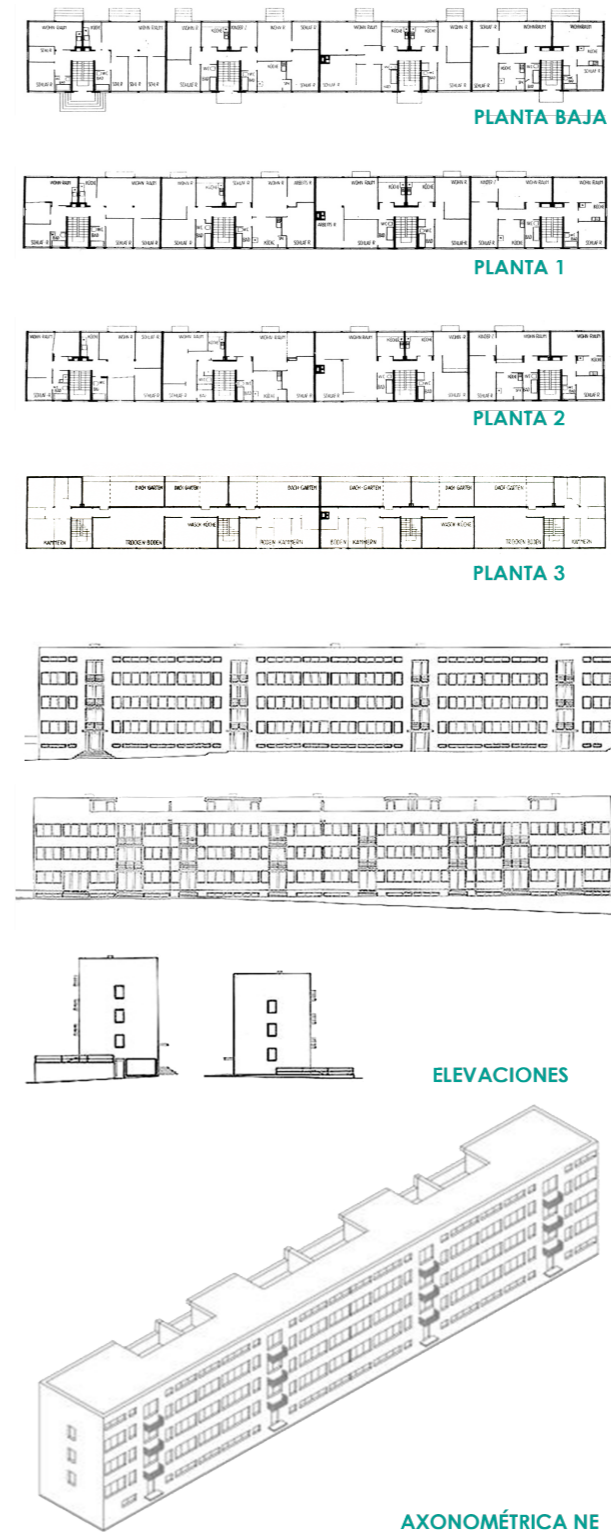


Fig. 21: Planimetría

Fuente: UrbiPedia.

Análisis del Referente

La “planta libre”, ha sido un paradigma para la arquitectura, una planta versátil y adaptable, cuando se lleva eso a la vivienda, la vivienda alcanza un nuevo paso que es dar libertad a la familia dentro de su vivienda.

Como parte de la exposición Die Wohnung (la vivienda), la colonia Weissenhofsiedlung inicia el programa de construcción de vivienda obrera, promovido por el ayuntamiento de Stuttgart. Donde se mostraron una serie de prototipos de vivienda, apuntando desde familias de ingresos limitados a clase media alta.

Se distinguen áreas de instalaciones húmedas y las escaleras, como zonas fijas dentro de la vivienda, es decir, el baño y la cocina son de las pocas zonas establecidas desde el proyecto de arquitectura, para que el resto de los espacios de la vivienda sean establecidos mediante tabiques móviles, lo que le otorga a la vivienda gran versatilidad para los usuarios, esperando extender la vida útil de los apartamentos.

Gracias a su estructura metálica, se logra gran libertad en la planta y en las fachadas no estructurales, relleno de mampostería,

Al ser un prototipo de vivienda, se pensó para su producción en masa, pero el modelo resultó ser muy costoso.

2.1. ESPACIOS DE OBSOLESCENCIA FUNCIONAL EN EL ANILLO PERICENTRAL DE LA CIUDAD DE SANTIAGO

3. SELECCIÓN DE TERRENO

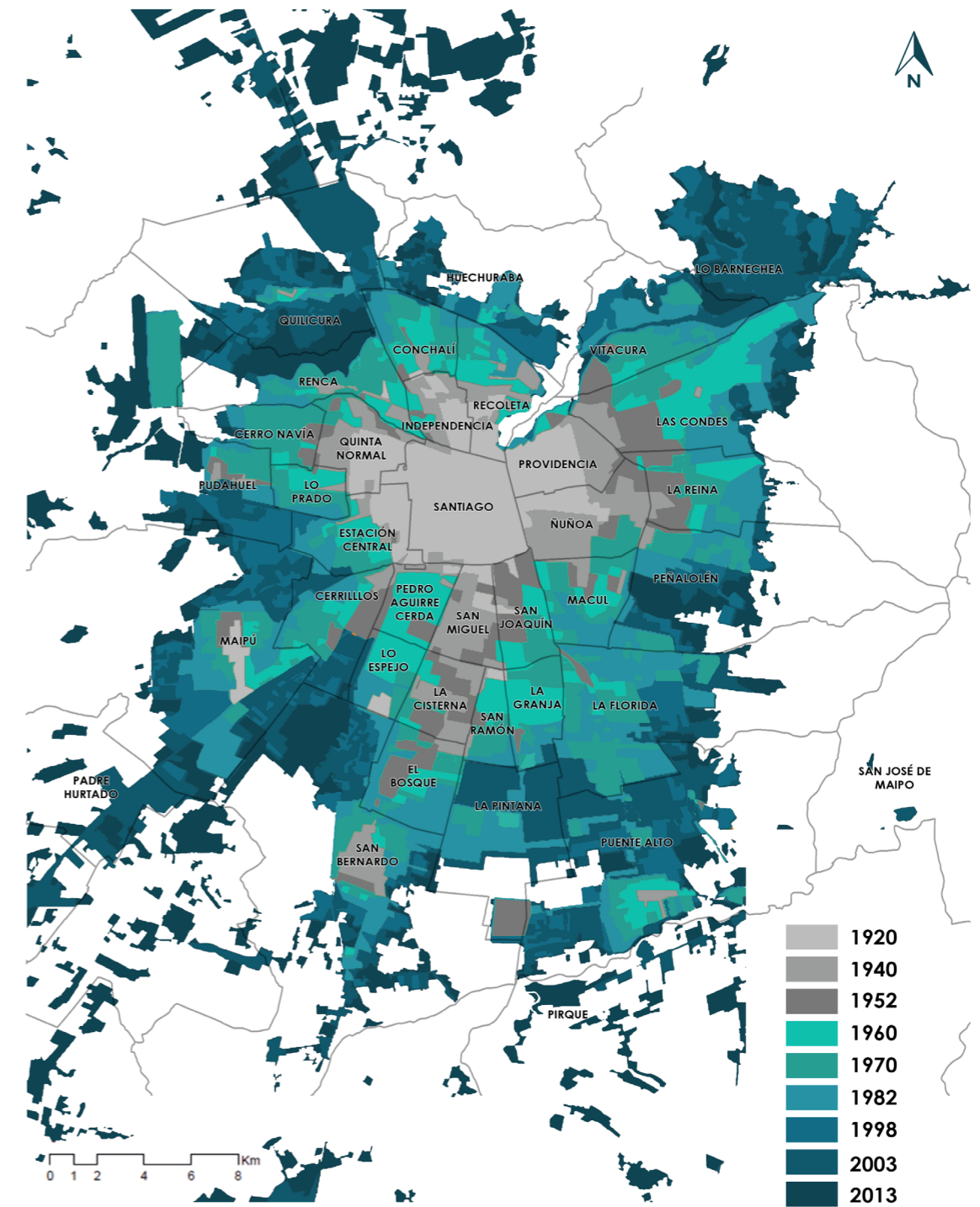


Fig. 22: Crecimiento histórico del Gran Santiago

Fuente: Adaptación Crecimiento desigual: Viviendas Sociales en la periferia, Juan Correa. 2015.

Pericentro del Gran Santiago

Durante la segunda mitad del siglo XX las ciudades latinoamericanas experimentaron un fuerte crecimiento en su población urbana, dado el crecimiento económico e industrial, lo que llevó a expandir el límite urbano (Bustos, 2020). Cabe destacar que “A medida que la ciudad se extiende, algunas áreas que en un momento pertenecieron a la periferia ganan en centralidad y se hacen atractivas para localizar actividades comerciales y de servicios a la población residente en la nueva periferia” (Rojas, 2004), cuando lo que fue la periferia se transforma en parte del centro de las ciudades.

En Chile, la ciudad de Santiago ha ido creciendo, concentrando gran parte de la población nacional. La expansión del límite urbano y el crecimiento de la ciudad de Santiago han dado nacimiento al anillo pericentral, una zona que comprende 18 comunas de la Región Metropolitana, entre ellas Recoleta.

El anillo pericentral ha sido fuente de estudio y de desarrollo inmobiliario, desde hace varios años atrás, dado los atributos con los que cuentan estas 18 comunas. Como determina Trivelli es su estudio del 2015, son comunas que poseen bienes y servicios urbanos, además de ser propicios para la densificación y la integración social, por temas normativos y demases.

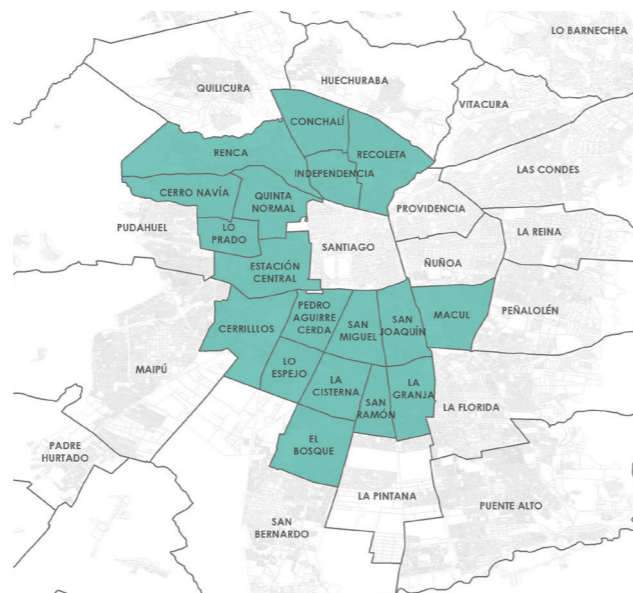


Fig. 23: Anillo pericentral

Fuente: Elaboración propia.

2.1. RECOLETA

Tanto Recoleta como Independencia, formaban parte de la llamada Chimba, en referencia al sector norte del río Mapocho. Al ser territorio parte de la Chimba, es un territorio cuyo crecimiento demográfico (1830 - 1870) se destaca por ser de asentamientos migrantes, sumado a la creciente disminución y obsolescencia de la zona industrial a causa del mercado, entra en el mercado mayorista y minorista, zonas como la Vega central se consolidan dentro del mercado. Por tanto, nacen una serie de asentamientos irregulares de la clase obrera más pobre. Con el paso del tiempo, gracias a estos asentamientos ilegales, se realizan obras viales, dado el crecimiento urbano que implican, entre ellas el Puente Cal y Canto finalizada en 1891.

Pero es en 1981 cuando se reconoce como una comuna independiente, gracias al D.F.L. N° 29-18.992 publicado el 17 de mayo de 1981. La municipalidad de Santiago y la de Conchalí administran la recién creada comuna, es recién en 1991 cuando se crea la Municipalidad de Recoleta y 1 de enero de 1992, asume la administración de Recoleta.

Recoleta forma parte de las 32 comunas que conforman la Provincia de Santiago. Posee una superficie de 16 km², con una población 157.851 habitantes según el Censo del 2017, siendo 2,45% de la población total de la Región Metropolitana.

Es una comuna que limita al norte con Huechuraba, al Sur con Santiago, al este con Providencia y Vitacura, al oeste con Conchalí e Independencia. Además posee dos barreras naturales que son el Cerro San Cristóbal y el Río Mapocho.

Recoleta es una de las comunas con mayor déficit cuantitativo de vivienda dentro de la Región Metropolitana, a pesar de no ser de las comunas más grandes del Gran Santiago o de las más pobladas.

En el 2017 se estimó que la necesidad de vivienda nueva en la comuna alcanzó 6.234 unidades de vivienda, solo 1.359 viviendas menos que la comuna de Puente Alto, que está cerca de cuadruplicar la población de Recoleta y la quintuplica en superficie.

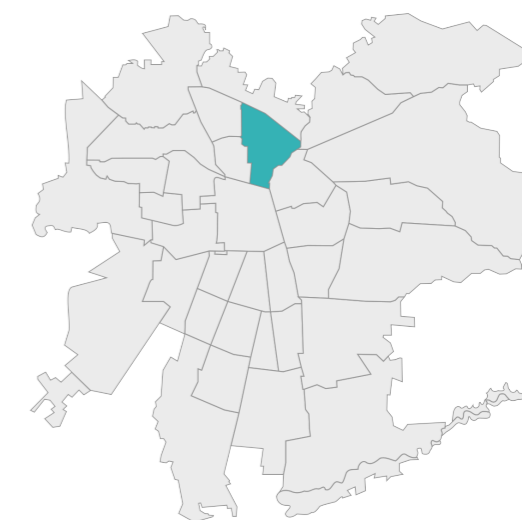


Fig. 24: Comuna de Recoleta

Fuente: Elaboración propia.

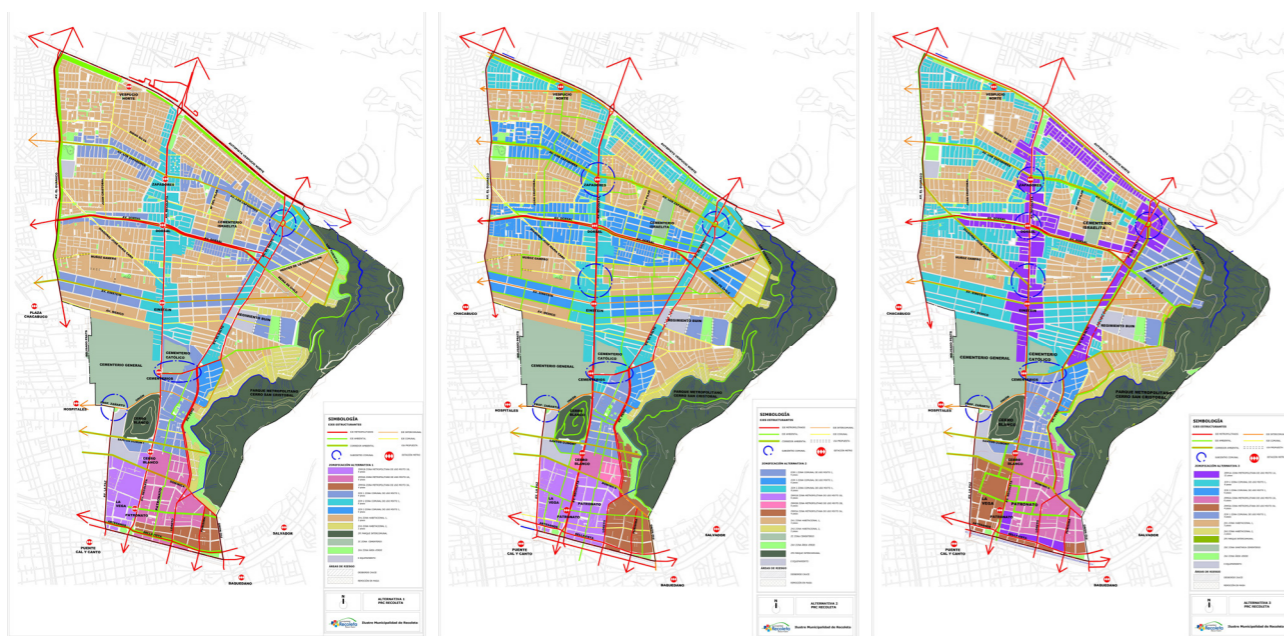


Fig. 25: Propuestas Imagen Objetivo Nuevo PRC Recoleta.

Fuente: Adaptado de Imagen Objetivo PRC Recoleta, 2021 y Mapa equipamiento urbano, Municipalidad de Recoleta.

Recoleta actualmente se encuentra en proceso de actualización de su Plan Regulador Comunal. Donde se hacen tres propuestas principales que establecen distintas áreas y ejes viales nuevos, reconociendo la manera en que se accede a la comuna y las dinámicas de la misma, a su vez se reconocen nuevas estructuras, por ejemplo estructuras viales o ejes verdes, para reactivación de zonas dentro de la comuna.

Se reconoce la potencialidad del Regimiento Buin, subdividiendo el paño en tramos, mediante la permeabilidad del terreno a través de calles proyectadas. Estableciendo zonas mixtas, de equipamiento y una gran área verde, para complementar la escasez de áreas verdes de las cercanías.



Fig. 26: Sección tres propuestas para Regimiento Buin.

Fuente: Adaptado de Imagen Objetivo PRC Recoleta, 2021 y Mapa equipamiento urbano, Municipalidad de Recoleta.

La comuna de Recoleta, como parte del área pericentral del Gran Santiago, posee buena conexión con el resto de la ciudad, con vías estructurantes que la conectan con las 5 comunas aledañas, más la línea 2 de metro, que la cruza por el área central.

Dentro de la misma comuna, se encuentran Cerro Blanco y parte del Cerro San Cristóbal, además de varios cementerios, cuya extensión es significativa, en la superficie de la comuna. A pesar de colindar con el Cerro San Cristóbal, son pocos los accesos que tiene a él, desde el área residencial.

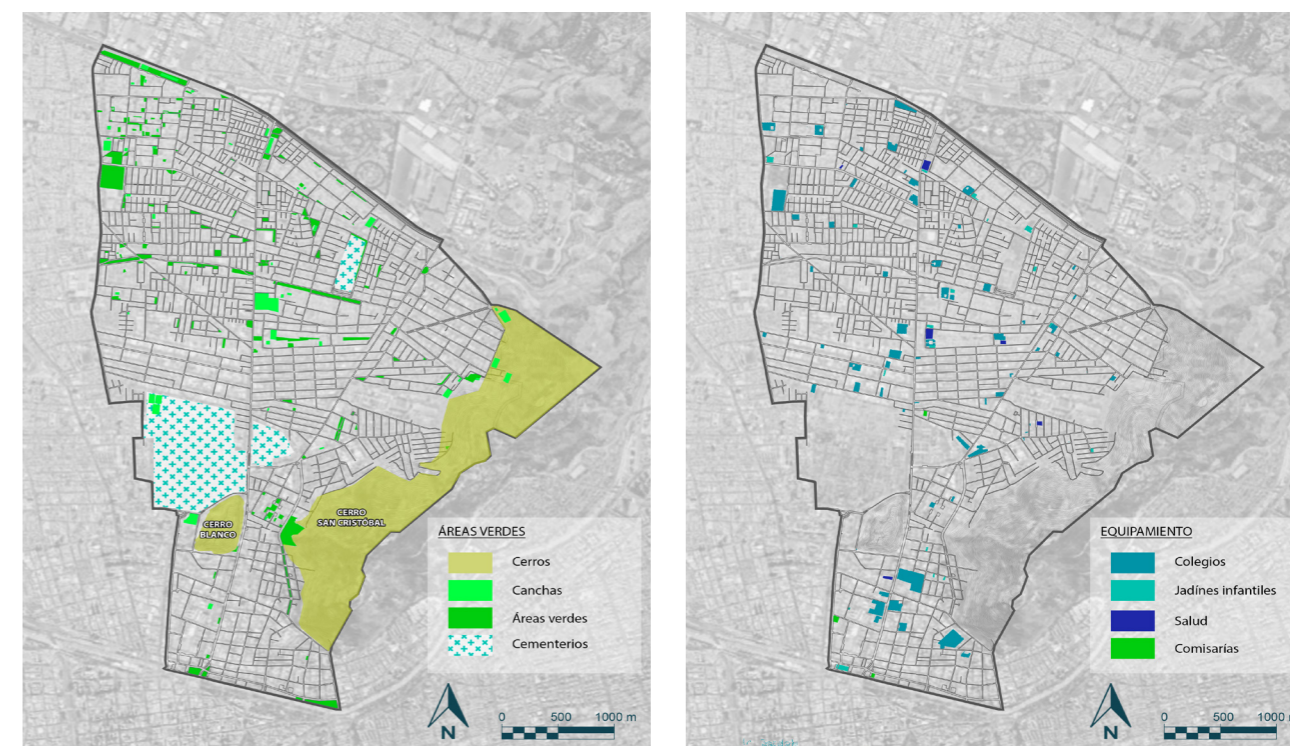
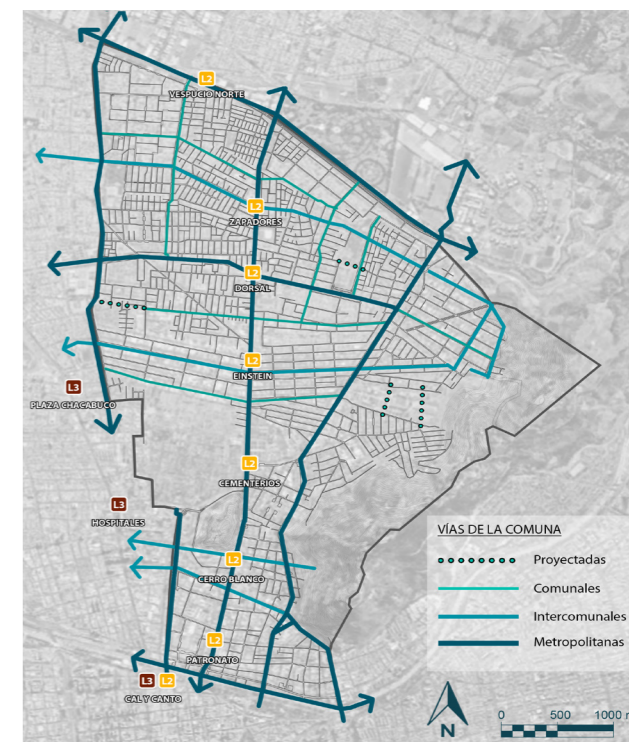


Fig. 27: Vías jerárquicas, Áreas verdes y Equipamiento, Comuna de Recoleta.

Fuente: Elaboración propia en base a: Imagen Objetivo PRC Recoleta, 2021 y Mapa equipamiento urbano, Municipalidad de Recoleta.

4. REGIMIENTO BUIN



4.1. HISTÓRIA

El Regimiento de Infantería Motorizada N° 1 Buin, una de las instituciones más antiguas del país, siendo fundada la unidad el 3 de diciembre del año 1810, actualmente con 210 años de antigüedad.

Como unidad del Ejército Chileno, tiene un amplio historial, jugando un rol importante en la Guerra del Pacífico. Durante el Golpe de Estado del año 1973, se hizo cargo de la zona norte de la capital.

El Regimiento Buin como terreno urbano, es un gran paño situado dentro de la ciudad, que comprende un área de 21,2 Há. aprox., con gran potencial de desarrollo urbano, dado que está dentro de las áreas de mayor concentración residencial de la comuna de Recoleta. Es además uno de los sitios de memoria (Memoria viva, 2020), catastrado dentro de los centro de tortura y violación de los derechos humanos (Informe Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura).

Forma parte de las áreas de obsolescencia

funcional dentro del informe de Trivelli, sobre áreas de interés en el anillo pericentral (2015).

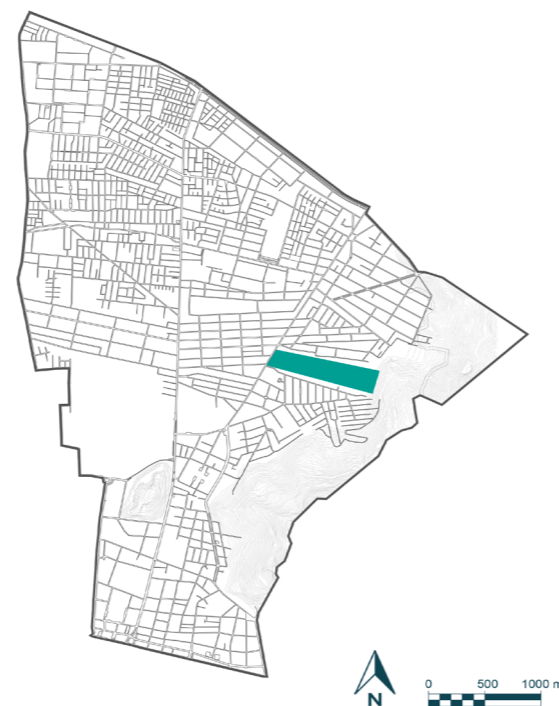


Fig. 28: Ubicación en Recoleta

Fuente: Elaboración propia.

Fig. 29: Regimiento Buin

Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital Google Earth.

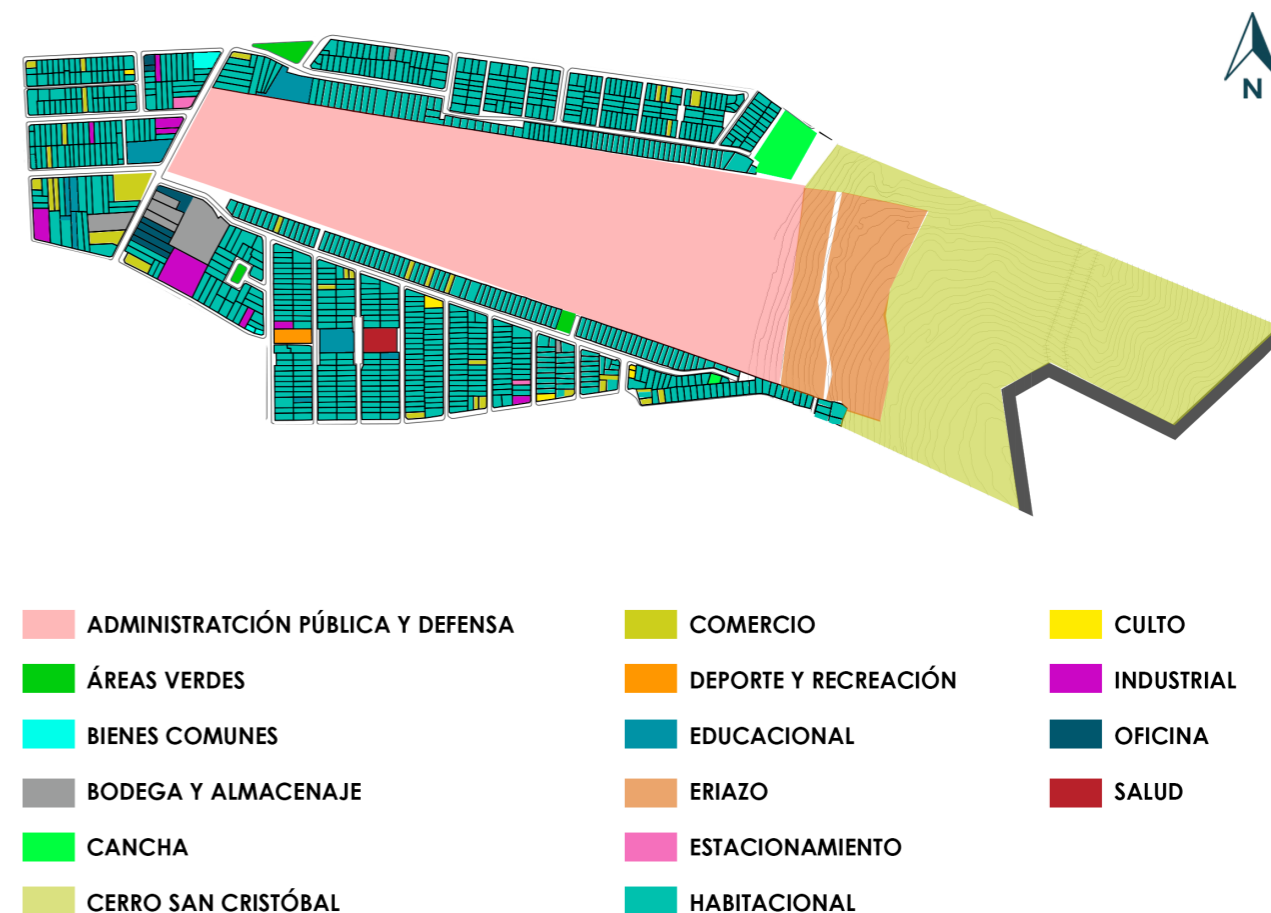


Fig. 30: Usos de suelo en las cercanías

Fuente: Elaboración propia, en base a datos recopilados.

En el entorno inmediato del Regimiento Buin, predomina el uso residencial de baja escala y densidad, ya que en su mayoría corresponden a viviendas de un piso, construidas entre los años 20' y 30', cuya relación entre vecinos y el regimiento es de convivencia pacífica.

4.2. INFRAESTRUCTURA

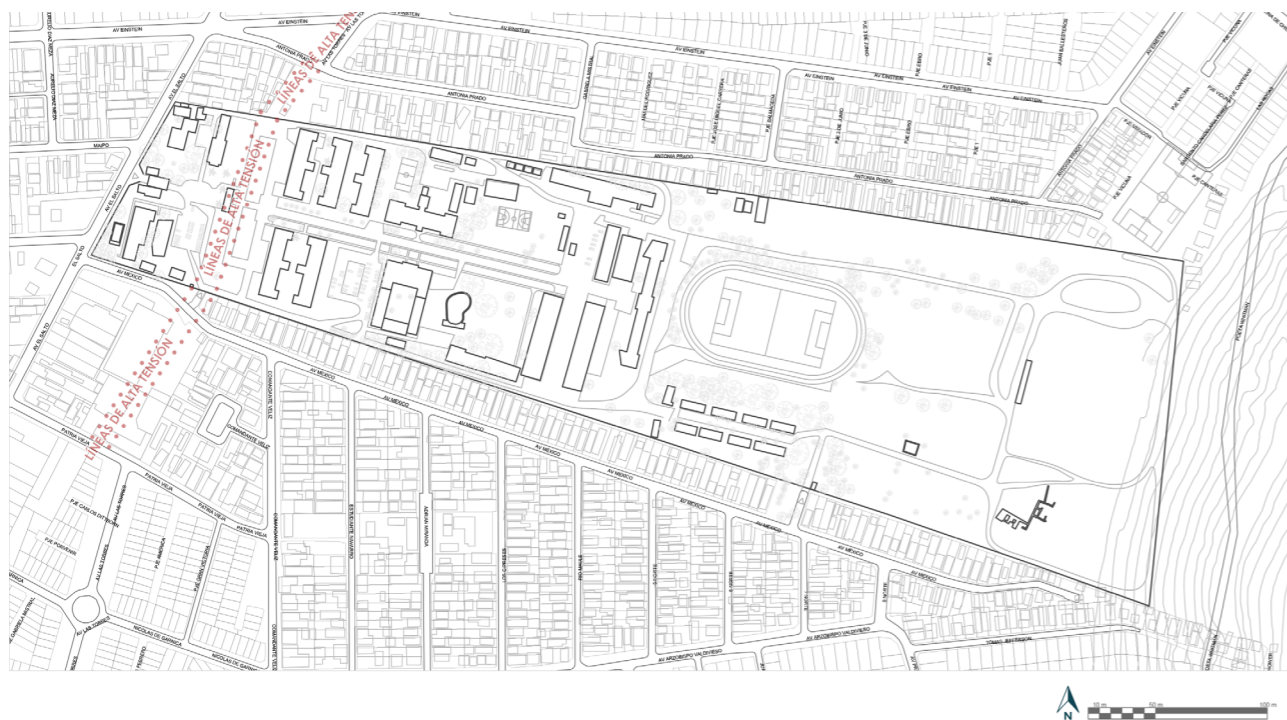


Fig. 31: Regimiento Buin

Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital.

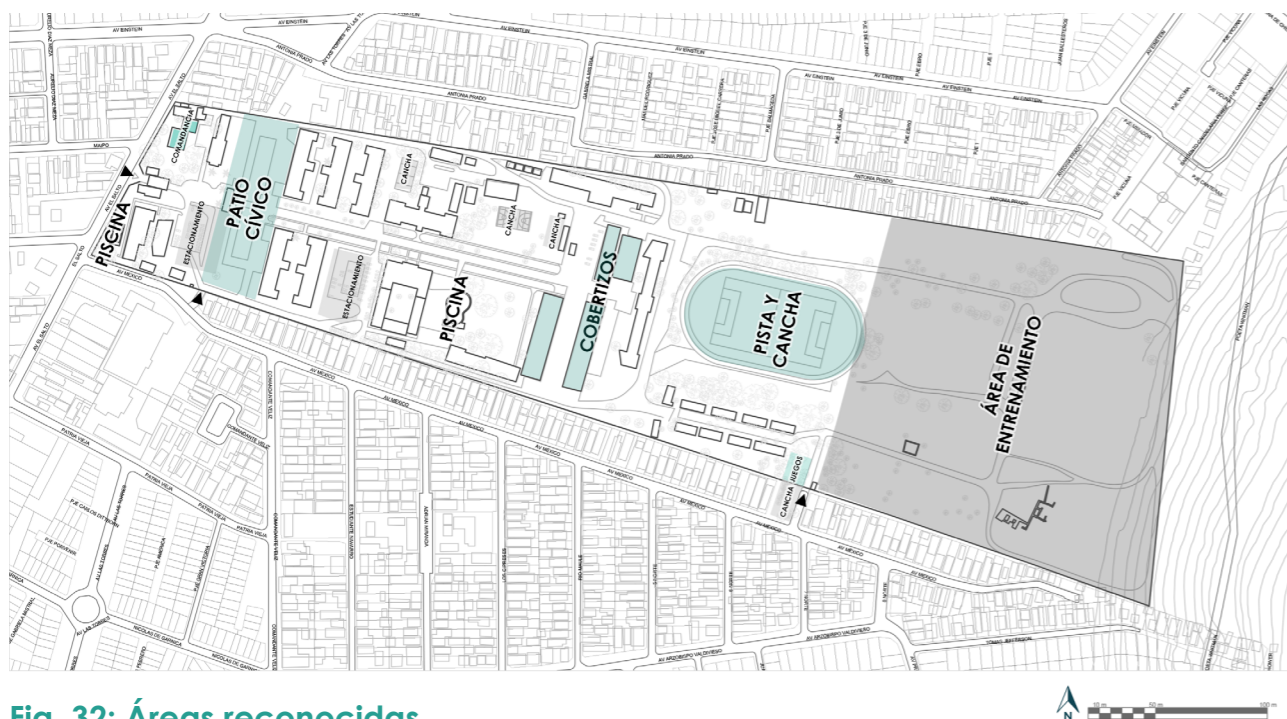


Fig. 32: Áreas reconocidas

Fuente: Elaboración propia, en base a datos recopilados.

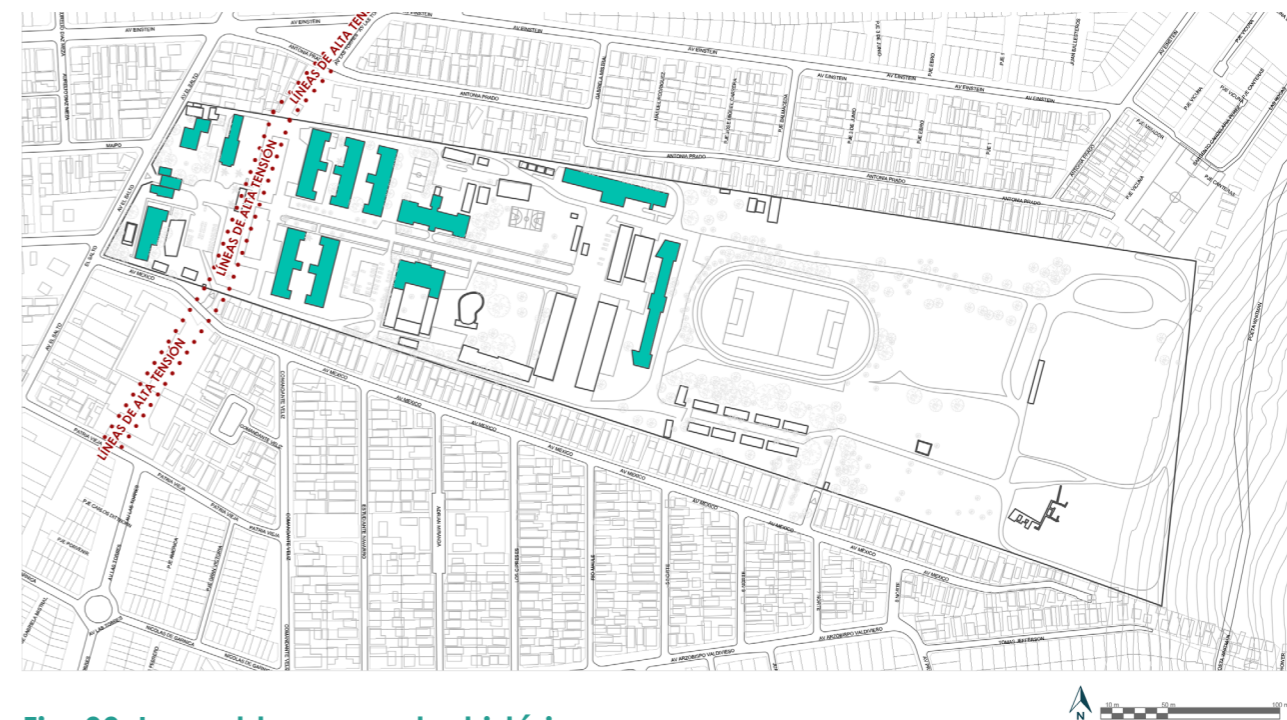


Fig. 33: Inmuebles con valor histórico

Fuente: Elaboración propia, en base a datos recopilados.



Fig. 34: Vegetación existente

Fuente: Elaboración propia, en base a datos recopilados e imagen satelital.

5. VIVIENDA COLECTIVA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

5.1. DESAFÍOS Y OBJETIVOS

Desafíos

Entre los principales desafíos, se encuentra el plantear un proyecto en un terreno militar, dado el difícil acceso de la información formal, por tanto el levantamiento del terreno es principalmente en base a análisis urbano, cruzado con la escasa información circulante. Cabe destacar, que terrenos como el Regimiento Buin, poseen tantos atributos urbanos, que se mantienen en el ojo del sector inmobiliario, ya sea público o privado, puesto que son el suelo ideal para cualquier proyecto.

Planteamiento de un proyecto en instalaciones pertenecientes o adjudicadas a las FFAA. trae de por sí una serie de complejidades. Pero siguen siendo de gran interés social, convirtiéndose en un espacio obsoleto, en beneficio de la comunidad.

Objetivos

Objetivo General

Reconversión del Regimiento Buin, como oportunidad para el desarrollo de un proyecto habitacional integral.

Objetivos Específicos

- 1.- Reconocer el valor urbano del suelo, las potencialidades en distintas las distintas escalas, para un proyecto integral.
- 2.- Reconocer el valor histórico y de memoria de la edificación existente.
- 3.- Reconvertir lo existente en función de la vivienda nueva.

5.2. PROPUESTA GENERAL

La propuesta arquitectónica comprende a escala macro el desarrollo del polígono de 21 há. que comprende al Regimiento Buin, estableciendo una reubicación del cuerpo del Regimiento, donde puedan seguir desarrollando sus actividades con normalidad, así dar el espacio existente para la reconversión de las instalaciones militares en un proyecto habitacional, complementado con equipamiento a escala comunal, un parque que cruce el terreno y reconocimiento del Regimiento Buin como espacio de memoria, por ser sede de violación a los derechos humanos. Considerando el valor urbano y potencial de desarrollo propio del emplazamiento y características del Regimiento Buin.

Dado el posicionamiento estratégico, a faldas del Cerro San Cristóbal, reconociendo los terrenos eriazos que separan el Cerro del Regimiento, son el espacio ideal para abrir un nuevo acceso al parque metropolitano, como parte de la propuesta a escala urbana.

En la misma línea urbana, el nuevo plan regulador (en proceso de ser aprobado) plantea la apertura de cuatro vías transversales que seccionan el terreno existente en cinco paños y permeabilizan el terreno, conectando las dos grandes áreas urbanas que rodean el terreno.

A escala intermedia (terreno), se plantea el reconocimiento de los edificios con valor arquitectónico e histórico, para su posterior nuevo uso, como parte del equipamiento existente en el terreno. Además reconocer la vegetación consolidada existente, para establecer las zonas que formarán parte del nuevo parque.

Por último, ya establecidos los lineamientos principales de las operaciones que comprenden lo preexistente que se conservarán como parte de algo nuevo o con un nuevo uso, que sentarán las bases del entorno inmediato donde se asentará la vivienda nueva.

El proyecto en su escala vivienda, consiste en vivienda colectiva de integración social, de mediana altura, considerando la compatibilidad con la escala barrial de 1 piso que circunda al Regimiento. La vivienda se ubicará principalmente en las zonas más blandas del terreno, donde se sitúan las zonas de entrenamiento, en la parte más cercana al cerro.

Las posibilidades que entrega la vivienda colectiva como integradora del tejido social, son factores fundamentales para el funcionamiento y mantención de la vivienda y el entorno inmediato de esta, puesto que el capital social con el que cuentan las comunidades organizadas es esencial para el correcto funcionamiento del hábitat residencial.

Para la vivienda como unidad, la exploración en tipologías que permitan flexibilidad dentro de la planta, con el fin de hacer una vivienda con mayor vida útil que se adapte mejor a sus usuarios.

5.3. HOGARES

Caracterización de la demanda

Un proyecto de vivienda debería tener como fin último entregar al habitante un espacio óptimo, que no solo cumpla con estándares mínimos de habitabilidad, sino que apunte a “hábitat residencial adecuado”, donde la calidad de vida y la calidad residencial sean fundamentales. Comprendiendo al habitante como el principal usuario, es decir, establecer la relación: arquitectura al servicio del habitante y no al habitante al servicio de la arquitectura.

En ámbitos socioeconómicos, se apunta a grupos familiares de sectores vulnerables y medios, como habitantes demandantes de vivienda, preferentemente pertenecientes a la Comuna de Recoleta, con tal de no perder las redes de cada grupo familiar.

5.4. EL MODELO DE GESTIÓN

Modelo de Gestión Mixto

Se plantea la implementación de un **modelo mixto de gestión, que establezca una alianza público - privada** para el desarrollo del proyecto. Pensando en que el financiamiento sería una mezcla de fondos privados y públicos.

Planteando la cesión del terreno que comprende al Regimiento Buin, dentro de la gestión de suelo, teniendo en cuenta que es terreno de propiedad fiscal, cuya administración se encuentra actualmente en manos de FF.AA. del país, pero que no juega un rol indispensable dentro de la Defensa Nacional.

La participación del sector público, contará con entidades como: MINVU, SEREMI de vivienda, SERVIU, Parquemet, que serán piezas clave para el desarrollo del proyecto, sin olvidar que la participación de la Municipalidad como actor local y articulador entre el sector público y privado, jugará un papel importante para las habilitaciones que necesitan realizarse en el terreno y consideraciones especiales a trabajar. Los anteriores, como parte de los actores del sector público.

Desde el sector privado, la gestión y ejecución del proyecto, además de ayudar en la administración y a la mantención de los espacios proyectados.

5.5. ESTRATEGÍAS DE DISEÑO

Operaciones en el terreno

1.- Trazar calles proyectadas por el nuevo PRC Recoleta.

El Regimiento Buin comprende un paño de 21 Há., que no tiene ninguna permeabilidad entre las zonas residenciales aledañas al sur del terreno y al norte del terreno, por tanto, como primera operación, se proyectan 4 nuevas vías que subdividen el terreno en paños más pequeños y conectan las zonas residenciales ya existentes.

2.- Reconocer elementos existentes.

El Regimiento Buin, tiene una propia trama interna, una circulación demarcada que es la huella de lo que existe, además de concentraciones de vegetación, principalmente compuesta por árboles de gran altura.

Cuenta en la zona frontal del terreno, donde está el acceso principal al regimiento por Av. El Salto, desde donde comienza la aparición de los edificios con valor histórico dentro del terreno, que han sido reconocidos por su arquitectura y serán conservados, para un cambio de uso que no altere su valor histórico.

3.- Distribución general de los programas macro.

Rescatar lo preexistente dentro de la propuesta, utilizando el eje articulador del regimiento y las concentraciones de árboles como los articuladores del proyecto.

5.6. PROPUESTA PROGRAMÁTICA

La relación entre lo público y lo privado es esencial para determinar espacios de transición entre el interior y exterior, además de establecer propiedad en el caso de la vivienda.

Los espacios comunes se asocian a la vida en comunidad y la propiedad común o colectiva, no necesariamente son un intermedio entre lo público y lo privado.

La vivienda colectiva plantea buscar una solución habitacional con tejido social cohesionado, respetando el límite de lo privado, con espacios semi-privados como los “espacios comunes”, pertenecientes a toda la comunidad, dentro de la escala vivienda y entorno inmediato. A escala urbana, los espacios públicos son parte del equipamiento que la vivienda necesita como complemento, para el correcto funcionamiento del hábitat residencial.

Espacios Públicos

Corresponden a espacios que son de uso libre para la sociedad, de propiedad estatal y de uso abierto para la población general.

Espacios Comunes

Espacios comunes, son un intermedio entre lo público y lo privado, si bien tienen propiedad, esta es colectiva, pertenece a una comunidad, son los espacios articuladores que necesitan los proyectos de vivienda colectiva.

Espacios Privados

Son entendidos como los espacios con dueños particulares, personas naturales o jurídicas.



Fig. 35: Programa

Fuente: Elaboración propia.

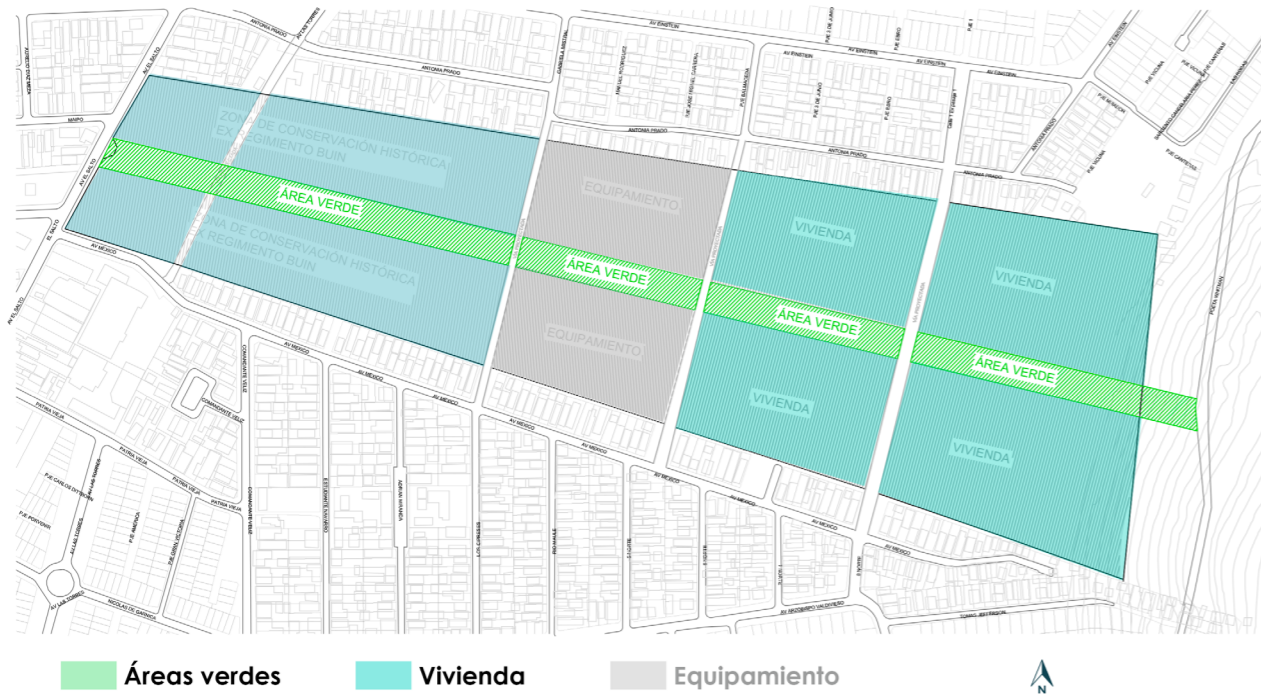


Fig. 36: Primera propuesta de zonificación - Descartada

Fuente: Elaboración propia.



Fig. 37: Propuesta de zonificación

Fuente: Elaboración propia.

Primera propuesta - Descartada

Como primera aproximación, desde Av. El Salto, el primer y segundo tramo, que son la parte más dura del terreno, donde está la concentración de los edificios que conforman el regimiento, estableciéndose como zona de conservación histórica.

El tercer tramo tendría como nuevo destino ser la principal concentración de equipamiento, como nuevo uso de los terrenos.

Los últimos dos tramos, destinados a la vivienda.

Conectando todo mediante un gran eje verde que cruza el terreno, siendo la prolongación del eje articulador del regimiento.

Zonificación

Las calles proyectadas siguen siendo el primer paso del trabajo en el terreno. Pero se reconocen los principales edificios con valor histórico, para su conservación, siendo las principales zonas de equipamiento (nuevo uso).

Reconocimiento de las áreas verdes existentes, que consisten principalmente en concentraciones de árboles de gran tamaño, como estructuradores principales del parque, entendiendo primitivamente el funcionamiento de un ecosistema mediante la conexión de las concentraciones de vegetación, para estructurar el parque. El parque como principal articulador entre los espacios de equipamiento (zona histórica - zona dura del terreno) y vivienda (zona blanda del terreno).

6. BIBLIOGRAFÍA

Políticas habitacionales

BCN (2020). Medición del 'déficit habitacional' en la metodología de pobreza multidimensional. Rescatado de: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/28616/1/BCN_Metodologia_deficit_habitacional.pdf

BCN. Guía de formación cívica. Rescatado de: https://www.bcn.cl/formacioncivica/detalle_guia?h=10221.3/45664

Campos, L. & Medic, A. (2014). Hábitat Residencial: instrucciones de uso. Magíster en Hábitat Residencial. Material de Apoyo Docente.

Comisión de Estudios habitacionales y urbanos. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2018). Déficit Habitacional Casen 2017, Análisis previo de resultados. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Rescatado de: <http://observatoriodoc.colabora.minvu.cl/Documentos%20compartidos/TI%202018%2010%2016%20CASEN%202017%20MODULO%20VIVIENDA.pdf>

Eliash, H. (2020). Del Estado de Bienestar al modelo neoliberal: La vivienda social en el caso chileno. FLACSO. Argentina.

INE. Características de la inmigración internacional en Chile, Glosario. Censo 2017. Rescatado de: <http://www.censo2017.cl/descargas/inmigracion/181123-glosario.pdf>

INE. Conceptos censales: Viviendas y Hogares. Rescatado de: <http://www.censo2017.cl/capitacion-censo/soy-censista/modulo-2-a-quienes-debemos-censar/que-es-una-vivienda/>

Memoria Chilena. El Estado de Bienestar Social (1924-1973). Rescatado de: <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-3411.html#cronologia>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Historia del Ministerio de Urbanismo. Rescatado de: <https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/03/HISTORIA-MINVU-EDITADA.pdf>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Estadísticas Habitacionales. Déficit Habitacional Cuantitativo por componente, región y quintil de ingresos. Estimación a partir de Casen 1996 a 2017. Rescatado de: <https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/>

Ministerio de vivienda y urbanismo. Integración social. Rescatado de: <https://www.minvu.gob.cl/integracion-social/>

Montaner, J. (2015). La arquitectura de la vivienda colectiva: políticas y proyectos en la ciudad contemporánea. Editorial Reverté.

Sepúlveda, O. Editorial. Revista INVI. 20(53): 3-5, mayo 2005. ISSN 0718-1299. p. 3.

Crecimiento santiago, obsolescencia funcional en el anillo pericentral del Gran Santiago.

Correa, J. (2015, Julio). Crecimiento desigual: Viviendas Sociales en la periferia. Énfasis. Volumen 7. Pag. 6. Rescatado de: https://www.techo.org/chile/wp-content/uploads/sites/6/2019/02/9_enfasis-7-crecimiento-desigual-viviendas-sociales-en-la-periferia.pdf

Bustos, M. (2020). Formación y Transformación del Pericentro de Santiago: Patrimonio social y espacial invisible de la Capital Chilena.

Trivelli, P., Yasuyo Nishimura, Y., Wegmann, C., Hardessen, A., Astaburuaga, J. & Grandon, M. (2015). Estudio "Caracterización de Zonas con Potencial para Densificación en Comunas Pericentrales de Santiago". Rescatado de: <http://observatoriadoc.colabora.minvu.cl/Documentos%20compartidos/ESTUDIOS%20OBSERVATORIO/IFinal-Densificacion-Trivelli.pdf>

Rojas, E., 2004. Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Rescatado de: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Volver-al-centro-La-recuperaci%C3%B3n-de-%C3%A1reas-urbanas-centrales.pdf>

Recoleta

Municipalidad de Recoleta (2021). Imagen objetivo PRC Recoleta. Rescatado de: <http://www.prcrecoleta.cl/formulario-de-evaluacion-de-alternativas-territoriales/>

Municipalidad de Recoleta. Historia. Rescatado de: <https://www.recoleta.cl/historia/>

Instalaciones militares

Memoria viva (2020). Regimiento de Infantería Motorizada N° 1 Buin. Rescatado de: <https://memoriaviva.com/nuevaweb/centros-de-detencion/metropolitana/regimiento-de-infanteria-motorizada-no-1-buin/>

Referentes

Reconversión instalaciones militares

Global South-South Institute of Digital Creative Industries (2015). IDCI visitó Ciudad del Saber, en Panamá. Rescatado de: <http://idci.academy/spanishlive/index.php/2015/10/20/idci-visito-ciudad-del-saber-en-panama/>

Plataforma Arquitectura (2012). Pro-Cre-ando Ciudades. Rescatado de: <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/07/06/pro-cre-ando-ciudades/>

Estrategias y Negocios (2013). Panamá: Fuerte Clayton, de escuela de dictadores a meca del conocimiento. Rescatado de: <https://www.estrategiaynegocios.net/lasclavesdeldia/475490-330/panama-fuerte-clayton-de-escuela-de-dictadores-a-meca-del-conocimiento>

Canelones, C. (2019). Hace 100 años comenzó la construcción de Clayton. Rescatado de: <https://tucomunidad.com.pa/2019/07/especial-2do-aniversario-ancon-news-clayton/>

Campos, H. (2010). El Museo de los Horrores Argentinos. Rescatado de: <http://www.geaphotowords.com/blog/esma-el-museo-de-los-horrores-argentinos/>

Buenos Aires Ciudad. Museo de la Memoria (ex ESMA). Creado para preservar la memoria, promover y defender los derechos humanos. Rescatado de: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/otros-establecimientos/museo-de-la-memoria-ex-esma>

Espacio Memoria y Derechos Humanos. Historia. Un espacio que invita a conocer nuestra historia, repensar nuestro presente y construir nuestro futuro. Rescatado de: <https://www.espaciomemoria.ar/historia>

Museo Sitio de Memoria ESMA. Ex Centro Clandestino de Detención, Tortura y Exterminio. Rescatado de: <https://www.argentina.gob.ar/derechoshumanos/museo-sitio-de-memoria-esma>

MERCOSUR (2015). Nueva sede del IPPDH en pleno funcionamiento. Rescatado de: http://www.ippdh.mercosur.int/wp-content/uploads/2015/08/plano_agenda.jpg

Museo Sitio Memoria ESMA. La Ex ESMA. Rescatado de: <http://www.museositoesma.gob.ar/el-museo/aqui/>

Montealegre Beach Arquitectos. Proyecto Portal Bicentenario. Construcción de Parques y Espacios Públicos. Rescatado de: <https://www.mbarq.net/obras/Paisaje/C0406-Cerrillos/C0406.html>

González, K. (2019). COP25: Más de 100 mil m2 de infraestructura se levantarán en Cerrillos para cumbre climática. Rescatado de: <https://www.latercera.com/nacional/noticia/cop25-infraestructura-cerrillos/611152/>

Centro Nacional de Arte Contemporáneo. Ex aeropuerto Los Cerrillos. Rescatado de: <http://centronacionaldearte.cl/sobre-el-centro/ex-aeropuerto-los-cerrillos/>

Lugares de Ciencia. Aeródromo Los Cerrillos (1929). Rescatado de: <http://lugaresdeciencia.cl/ejes/transporte/aerodromo-los-cerrillos/>

Vivienda

Vitruvius (2005). Edificio de viviendas para funcionarios municipales de La Reina. Rescatado de: https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/projetos/05.052/2472/es_ES

Eliash Arquitectos (2003). Edificio Funcionarios la Reina. Rescatado de: <https://www.eliasch.cl/edificio-funcionarios-la-reina/>

Delgado, J. (2017). Weissenhof siedlung, Stuttgart, 1927. Mies Van Der Rohe. Rescatado de: <https://proyectos4etsa.wordpress.com/2017/07/11/weissenhofsiedlung-stuttgart-1927-mies-van-der-rohe/>

Casa abierta. Edificio de viviendas Weissenhofsiedlung. Rescatado de: <https://casa-abierta.com/post.php?t=58bd51080819b>

Urbipedia. Apartamentos Weissenhof. Rescatado de: https://www.urbipedia.org/hoja/Apartamentos_Weissenhof

Noticias

Herman, P. (2020). Fracaso el negocio inmobiliario del Ejército en La Reina. Diario U Chile. Rescatado de: <https://radio.uchile.cl/2020/08/18/fracaso-el-negocio-inmobiliario-del-ejercito-en-la-reina/>

Velásquez F. (2018). El largo epílogo de las casas Copeva: El largo epílogo de las casas Copeva. Rescatado de: <https://www.latercera.com/reportajes/noticia/largo-epilogo-las-casas-copeva/446639/>