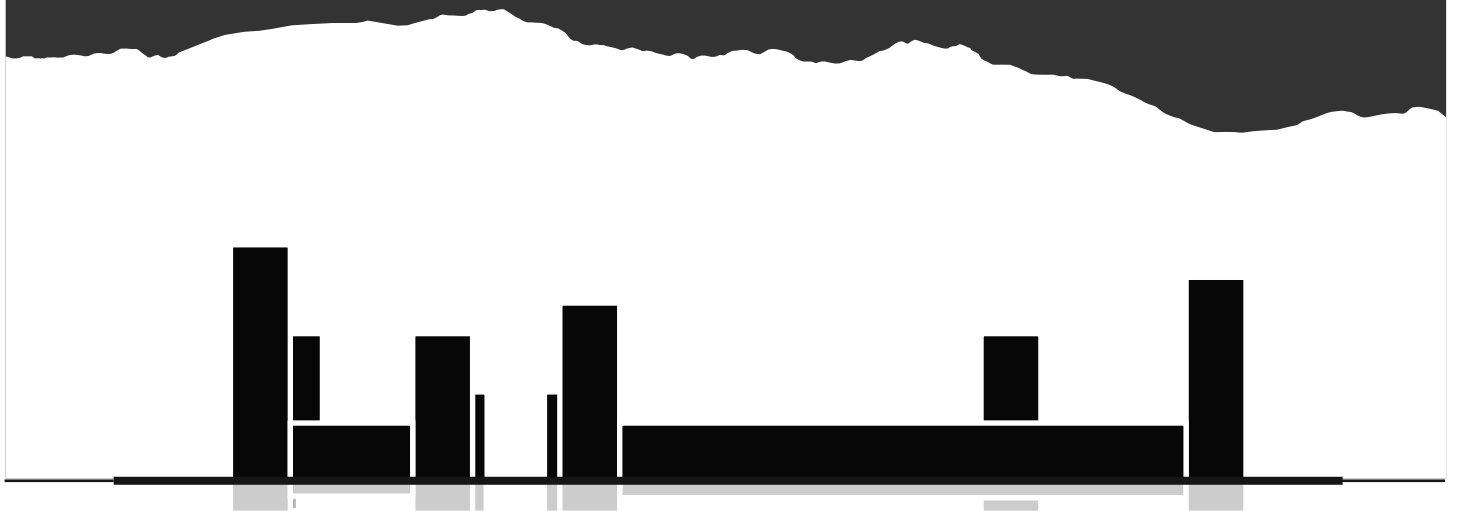


PORTAL VIÑA-LO HERMIDA

PROYECTO RESIDENCIAL SOCIALMENTE MIXTO EN LA INTEGRALIDAD URBANA DE LA VIÑA COUSIÑO MACUL





UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
CARRERA DE ARQUITECTURA

PORTAL VIÑA LO HERMIDA
PROYECTO RESIDENCIAL SOCIALMENTE MIXTO EN LA INTEGRALIDAD
URBANA DE LA VIÑA COUSIÑO MACUL

AGRADECIMIENTOS
A mi familia y amigos.
A mis profesores Rodrigo Chauriye y Monica Bustos
por acompañarme en este proceso

X SEMESTRE PRIMAVERA 2021
ESTUDIANTE: BENITO CLARÍA ROJAS
PROFESOR GUÍA: RODRIGO CHAURIYE CHAURIYE

El proyecto de título se emplaza en la comuna de Peñalolén, la cual se caracteriza por ser un territorio urbano-rural periférico que ha recibido construcciones tanto por políticas habitacionales como producción inmobiliaria. Esta mixtura no han logrado cohesionar dentro de la trama urbana, además de existir tensiones en el contexto por las disputas de los últimos suelos disponibles.

Dentro de estos conflictos urbanos, se encuentra la disputa por el suelo de la Viña Cousiño Macul. Para la población de Lo Hermida, quienes enfrentan este terreno, significa una oportunidad de acceder a una vivienda urbana en su comuna de origen. No obstante, los dueños tienen como objetivo transformar el sector en barrios cerrados de alto nivel socioeconómico, con el fin de aumentar sus plusvalías, para personas que acumulan viviendas por montón y que se niegan integrarse al contexto.

La propuesta tiene como lineamiento principal abordar la problemática desde una mirada territorial interescalar. Como primera medida es la planificación del Plan Maestro Sutura Mixta entre Hermida – Viña Cousiño Macul, el cual articula y forma el diálogo entre piezas urbanas claves como lo es la Viña que ha tardado en integrarse a la ciudad.

A una escala barrial, se emplaza el proyecto de título Portal Viña Lo Hermida, un conjunto residencial de cohesión social mixta, integridad urbana y la mantención del patrimonio vitivinícola. Este proyecto se instala dentro del acceso metropolitano de la comuna, consolidando la imagen urbana en base a un programa residencial como solución habitacional para los pobladores de Lo Hermida. Además, cuenta con equipamientos atomizados comerciales, recreacionales y deportivos que giran entorno a un espacio público agrícola para el uso comunitario que genere las instancias y vínculos sociales entre los diferentes actores y situaciones que hoy en día no conviven.

INDICE

- 01 -		- 02 -		- 03 -		- 04 -		- 05 -		- 06 -	
PRESENTACIÓN		PROBLEMATIZACIÓN		FUDAMENTACIÓN TEORICA		LOCALIZACIÓN		PROPUESTA		CIERRE Y REFERENCIAS	
1.1_Introducción	08	2.1_Diagnostico	16	3.1_Planes Maestro	23	4.1_Elección del Sector	28	5.1_Planteamiento	44	6.1_Cierre	59
1.2_Contextualización	10	2.2_Pregunta de investigación	17	3.2_Integración Social	24	4.2_Historia de la tensión entre la Población Lo Hermida y Viña Cousiño Macul	30	5.2_Propuesta Comunal: Plan Maestro Sutura Lo Hermida - Viña Cousiño Macul	46	6.2_Referentes Arquitectónicos y Urbanos	60
1.3_Motivaciones	15	2.3_Objetivos General y específicos	17	3.3_Los actuales desafíos de las ciudades y viviendas públicas	26	4.3_Análisis Urbano, Morfológico y Social	34	5.3_Propuesta Barrial: Portal Viña Lo Hermida	50	6.3_Referentes Bibliográficos	64
		2.4_El nuevo patrón de la segregación	18			4.4_Diagnostico del lugar	42	5.3.1_Opciones de zonificación	52		
		2.5_El déficit habitacional, la res- puesta cuantitativa y su marginalización de la ciudad	22					5.3.2_Planimetría	54		
								5.3.3_Imagen Objetivo	56		

01

INTRODUCCIÓN

Las disputas socioterritoriales en la ciudad surgen a raíz de nuevas ideologías que trae consigo la ciudad moderna, un producto de la revolución industrial. El nuevo modelo económico capitalista y la racionalización del trabajo determinó que la privatización e individualidad tomaran un rol fundamental a la hora de pensar en la vida urbana reformando la idea de comunidad (Pizza y Pla, 2002).

En Chile, las disputas socioterritoriales por la ciudad de igual manera que en el contexto internacional tienden a aparecer paulatinamente con la migración campo-ciudad, que alcanza su mayor aumento en la década de los 50s. Marcadas por las luchas sociales generadas por el acceso a una vivienda urbana, algunas de las disputas se manifiestan y caracterizan como las tomas de terrenos realizadas por ocupaciones de grupos de pobladores vulnerables dentro de la ciudad con un alto nivel organización social haciendo el llamado a las autoridades por obtener una respuesta habitacional.

En esta situación, es que aparecen una serie de respuestas habitacionales es-

tatales a través de distintos programas y políticas públicas centradas en abordar el déficit habitacional de la época. De esta forma, en el periodo de consolidación de la CORVI como institución encargada de las cuestiones habitacionales y urbanas, hubo un incremento considerable en el diseño y producción de vivienda pública en paralelo de la transformación y planificación de la ciudad, que localizará los nuevos proyectos residenciales en la periferia de ese entonces.

Posteriormente, en el contexto de dictadura, se realizan masivos procesos de erradicación de sectores populares hacia la periferia a través de conjuntos habitacionales, producidos por políticas de los 80 y 90 con enfoque cuantitativo, empieza a planificarse una segregación socioespacial del suelo urbano (Mattos, 2002).

A raíz de esta estrategia y respuestas habitacionales, comienza una fragmentación socioespacial planificada al interior de las ciudades chilenas según nivel socioeconómico, con piezas receptoras de vivienda estatal y otras por viviendas destinadas a sectores socioeconómicos acomodados.



Figura 1: Emblemática Toma de Terreno de Peñalolén, 2006.
Fuente: http://www.christiandemarco.com/index.php/portfolio/projects/la_toma_de_penalolen/

CONTEXTUALIZACIÓN

El fenómeno de la segregación socioespacial en definitiva se instauró durante los años 80, configurando las comunas por niveles de ingresos mediante la destinación del valor de la vivienda. Sin embargo, a partir de los años 90 con el decreto 50 de parcelas de agrado y el mercado a cargo de la urbanización, algunas comunas tomaron un rol mixto.

Sectores que fueron destinados para producciones residenciales públicas comenzaron a recibir proyectos habitacionales masivos dirigidos a una clase acomodada con un diseño enfocado en el cerra-

miento ante su contexto, marcando así el inicio de las disputas socioterritoriales.

Aunque las disputas socioterritoriales por la ciudad siempre han existido, en el caso de la ciudad de Santiago, a partir de este momento se inicia a expresarse de forma más evidente caracterizando particularmente a algunos territorios comunales, como es el caso de la Comuna de Peñalolén.

La comuna de Peñalolén se caracteriza por ser una de las principales receptoras de políticas y programas habitacionales que han sido desarrolladas por el Estado

en nuestro país, desde las operaciones sitio de la CORVI hasta las actuales producciones habitacionales desarrolladas a través de subsidios como el DS19 o DS49.

Configurada desde sus orígenes como territorio agrícola, ya desde la década de los 60 comienza a tener apropiaciones por tomas de terreno y campamentos que se tradujeron en términos de políticas públicas en programas como las operaciones sitio, que determinarán la implantación de comunidades organizadas a partir de proyectos residenciales en los que se divide de manera racional

el terreno para la construcción y/o autoconstrucción de sus viviendas urbanas.

Seguidamente, la comuna fue destinataria de las erradicaciones de la dictadura realizadas a principios de los 80, para luego, durante la década de los 80 y 90, ser receptora de vivienda social bajo la lógica subsidiaria a partir de unidades carácter mínimo y emplazamiento fragmentado, para seguir acogiendo en la actualidad también algunos conjuntos habitacionales de este carácter.

Sin embargo, en simultáneo a esta lar-

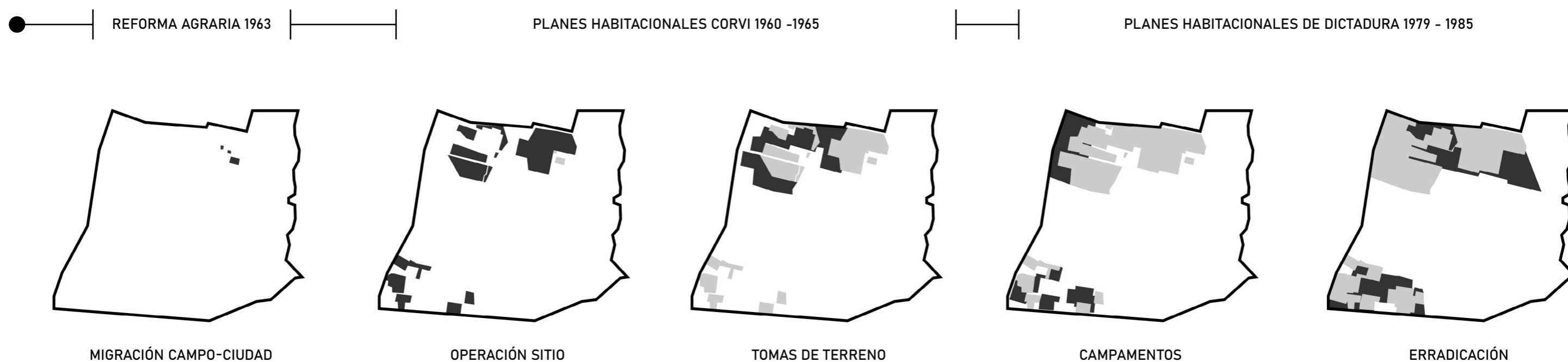
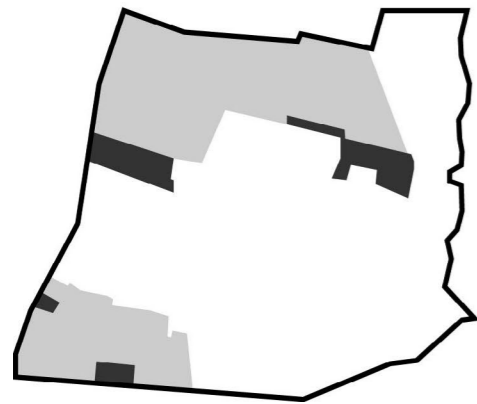


Figura 2: Esquema de urbanización I de la comuna de Peñalolén. Fuente: Elaboración Propia

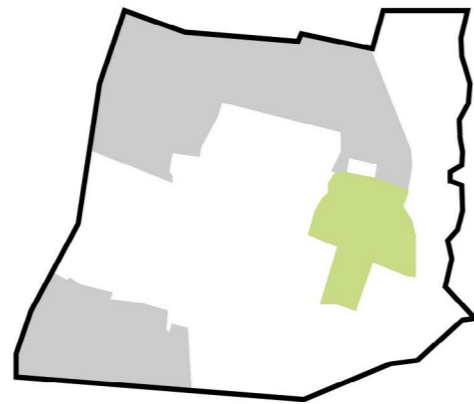
PLANES HABITACIONALES SERVIU 1975-1990

PNDU Y DECRETO 50. 1979

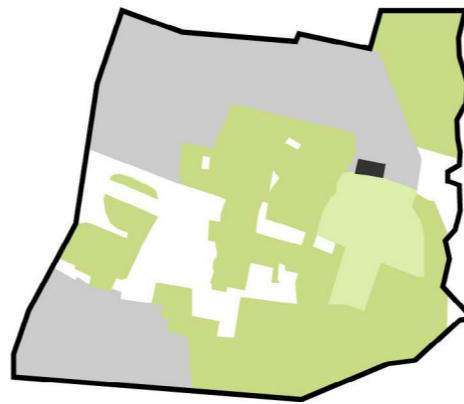
MODIFICACIONES PLAN REGULADOR 2004 - ACTUALIDAD.



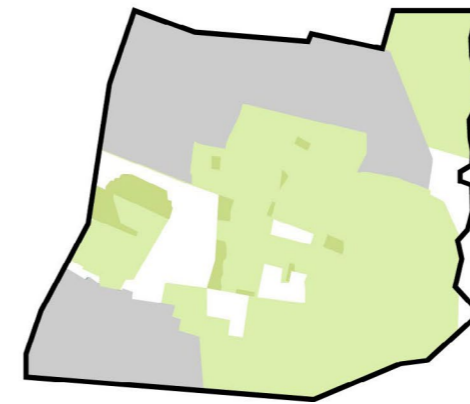
VIVIENDAS SOCIALES CON SUBSIDIO



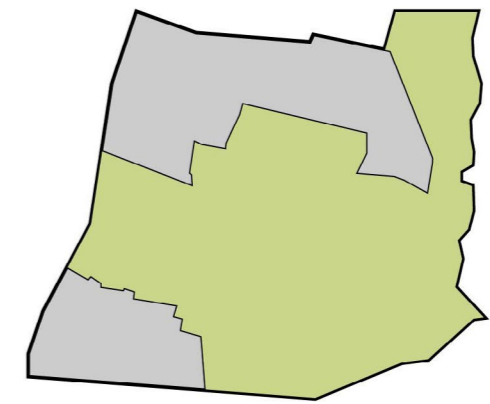
PARCELAS DE AGRADO



BARRIOS CERRADOS BAJA DENSIDAD



BARRIOS CERRADOS MEDIA-ALTA DENSIDAD



PEÑALOLÉN FRAGMENTADO

Figura 3: Esquema de urbanización II de la comuna de Peñalolén. Fuente: Elaboración Propia

ga trayectoria de vivienda social, desde la década de los 90 hasta hoy, Peñalolén comienza a ser también destino de producciones habitacionales privadas diseñadas para usuarios de altos ingresos con una realidad opuesta a la población fundacional de la comuna.

Inicia así, en primera instancia, la adquisición de suelos agrícolas para la formación de parcelas de agrado, para más adelante configurar de manera masiva barrios cerrados para personas con alto nivel socioeconómico, que van a caracterizar el sector por sus cerramientos, privatizar el

espacio público y su discontinuidad urbana, fragmentando el territorio comunal.

Estas acciones dentro de la comuna han dado origen a ciertas disputas socioterritoriales entre los habitantes de distintos conjuntos habitacionales con diferentes niveles socioeconómicos que no logran una articulación del espacio urbano ni una relación entre sus habitantes, siendo la población vulnerable la más afectada.

El proceso de urbanización residencial privada en la comuna ha determinado un significativo desarrollo urbano con

la integración de múltiples equipamientos, accesibilidad al transporte público y mejoramiento en la infraestructura vial. No obstante, la falta de integración y planificación urbana, como fue estudiado en mi seminario de investigación, estarían intensificando la generación de conflictos urbanos debido a la notable desigualdad de condiciones que se dividen por el muro creando tensiones entre conjuntos residenciales publicos y privados.

En efecto, Peñalolén se presenta como una comuna en un constante proceso de transformación. Esta se ha ido consoli-

dando por una mezcla social conformada por una población fundacional que ha estado en constante lucha por acceder a una vivienda urbana, y otra, que, con una situación económica acomodada, busca el vivir con la naturaleza alejados de la ciudad.

Por lo que nace la pregunta de ¿Cómo este proyecto de título propone el acabado urbano de la Viña Cousiño Macul para la formación de espacios de encuentro y barrios socialmente mixtos?

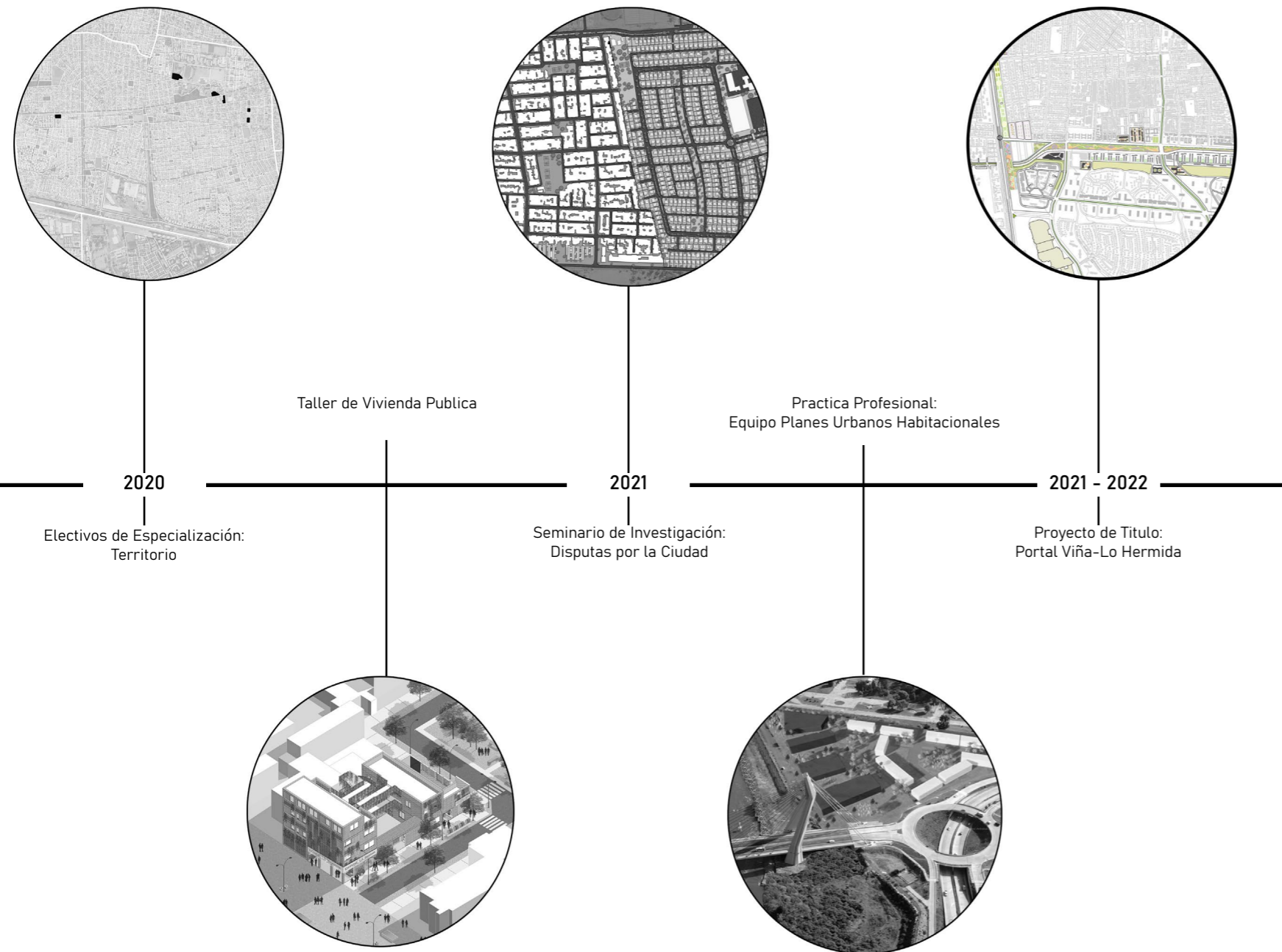


Figura 4: Esquema línea temporal de mi recorrido en temáticas urbanas y política pública entorno a la vivienda.
Fuente: Elaboración Propia

MOTIVACIONES

El 18 de octubre de 2019, chilenos se movilizaban exigiendo dignidad, luchando para abolir el modelo neoliberal que predomina en la ciudad. Durante este proceso, hubieron intervenciones dentro de Peñalolén, como lo fue la toma simbólica de la viña Cousiño, organizado por el comité de allegados de la Población Lo Hermida exigiendo una solución habitacional iniciando una disputa socioterritorial por este suelo agrícola.

Hace 16 años que vivo en un condominio en Peñalolén, donde el diseño del barrio impide ver más allá del cerramiento, del privilegio, desconociendo el exterior. Siempre me ha llamado la atención en viajes rutinarios por Av. Tobalaba, el diverso paisaje urbano constituido por viviendas sociales, condominios, la cordillera y las viñas. En ese entonces, no existía una mayor reflexión de lo que significaban estos contrastes urbanos/arquitectónicos, para mí la comuna era "buena" por presentar diferentes realidades, sin embargo, ahora me cuestiono ¿Cómo se está dando

esta cercanía y qué tan saludable es?

Actualmente, las demandas ciudadanas por el acceso a la ciudad y vivienda pública de calidad desde el estallido y ahora por la pandemia han tomado más fuerza que nunca.

Por ello, como estudiante de Arquitectura en una universidad pública, vivir el estallido social, cursar por el Taller de Vivienda Pública y realizar mi práctica profesional dentro del equipo de Planes Urbanos Habitacionales en el Minvu, ya no veo la comuna con los mismos ojos. He logrado interiorizar la importancia de diseñar soluciones habitacionales vinculadas a un diseño urbano aun con los obstáculos que interpone el mercado urbano.

Finalmente, creo tener el deber y rol social como estudiante de Arquitectura de una universidad pública de aportar con mi proyecto de título en temáticas urbanas-arquitectónicas sobre territorios y habitantes que lo necesitan.

— 02 —

2.1_DIAGNOSTICO

Peñalolén, se ha caracterizado por ser receptora de conjuntos habitacionales de diferente carácter socioeconómico, el cual no ha sido planificado adecuadamente generando tensiones dentro de sus propios habitantes. Esta mixtura social, mas que una integración social, se ha convertido en un nuevo patrón de segregación mediante la discontinuidad urbana y ausencia de espacios de encuentro .

La Viña Cousiño Macul es uno de los últimos vacíos urbanos disponibles dentro de la comuna, esta se ha tardado en integrarse a la ciudad evitando la consolidación de la comuna. Este suelo se

encuentra en actual conflicto de interés, siendo una oportunidad de poder acceder y adquirir una vivienda urbana en un sector bien localizado para algunos o una inversión y acumulación para otros.

Es por esto, que el proyecto de título nace con de una oportunidad con mirada territorial interescalar subsanando la herida que se vive en la comuna. A traves del diseño urbano y arquitectónico dentro del dialogo de una pieza clave para el territorio con integralidad urbana y cohesión entre conjuntos residenciales de diferente carácter socioeconómico que hoy en día no conviven.

2.2_PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

A partir de la situación descrita anteriormente, aparece como desafío y pregunta de investigación de este proyecto de título ¿Como se puede generar a traves del acabado urbano de la Viña Cousiño una integralidad urbana entre diferentes conjuntos habitacionales que hoy no conviven beneficiando a ambas partes de la disputa?

2.3_OBJETIVO GENERAL

Elaborar lineamientos de acción con mirada inter-escalar que integre la población lo Hermida con la viña Cousiño Macul y sus habitantes a través del diseño arquitectónico-urbano respondiendo además las demandas del contexto. Siendo este un sector bien localizado en la ciudad y con importancia en el desarrollo urbano de la comuna.

2.4_OBJETIVOS ESPECIFICOS

Indagar en tipologías arquitectónicas que den cuenta de nuevas formas de habitar de acuerdo con el contexto mixto de la comuna y el aumento de calidad de vida de sus habitantes que la necesitan.



Figura 5: Collage proceso de consolidación de la Imagen Urbana de Peñalolén. Fuente: Elaboración Propia

2.5_EL NUEVO PATRÓN DE LA SEGREGACIÓN Y LA DISCONTINUIDAD URBANA COMO GENERADORA DE TENSION

La segregación socioespacial es un fenómeno que localiza espacialmente grupos sociales en zonas determinadas de una ciudad (Sabatini, Cáceres y Cerda ; 2001), produciendo diversas problemáticas como: bajos niveles de empleo, desempeño educativo, maternidad adolescente, exclusión, entre otros (Vargas y Royuela, 2007 ; Bayer Et aL . , 2004 ; Charles Et aL . , Sabatini, 2003)

Las ciudades latinoamericanas se han ido configurando por piezas urbanas discontinuas en base a una clasificación socioeconómica que concentra y/o dispersa las riquezas o pobreza (Ro-

dríguez y Winchester, 2001; Rodríguez y Sugranyes, 2004). Las metropolis son un sistema organizado a partir del bien privado, el no tener recursos produce una expulsión paulatina de zonas bien equipadas de servicios públicos y privados. Como es el caso de las ciudades chilenas luego del modelo neoliberal impuesto por la dictadura (Arriagada, 2019).

Sin embargo, posterior premeditación de esta fragmentación urbana, algunas inmobiliarias comenzaron a densificar la periferia por sus bajos costos de suelo, comenzando un proceso paulatino de cercanía de distin-

tas clases sociales (González, 2011)

Debido a esto, existe un nuevo fenómeno transformando el patrón tradicional de la segregación socioespacial hacia una escala local de mezcla social (Sabatini, 2001). Esta significa una proximidad física entre grupos socioeconómicos distintos, que se convierte en una posible modalidad beneficiosa e interacción social (Sabatini, 2001). Aunque esta cercanía posibilita la interacción, esto parece no quitar el sentimiento de exclusión y estigmatización hacia los más pobres.

Esto último, es corroborado por mi seminario de investigación realizado en un caso de la comuna de Peñalolén, donde existe la ausencia en integración entre conjuntos residenciales de distinto nivel socioeconómico debido a su discontinuidad urbana delimitados por un muro considerado violento.

Finalmente, se recomienda para las estrategias de diseño del proyecto, liberar la actual ciudad vallada generando continuidad e integralidad urbana. Formando espacios capaces de producir vinculos sociales entre productos residenciales tanto públicos como privados.



Figura 6: Discontinuidad de la trama urbana entre el Caso de Estudio de mi seminario de investigación. Fuente: Elaboración Propia

2.6_EL DEFICIT HABITACIONAL, LA RESPUESTA CUANTITATIVA Y SU MARGINALIZACIÓN DE LA CIUDAD.

Hace más de un siglo que Chile ha implementado políticas públicas en torno a la vivienda enfocadas en disminuir el déficit habitacional cuantitativo, creando proyectos residenciales protagonistas de la configuración morfológica y expansión urbana de las ciudades chilenas.

Dentro de estas estrategias por disminuir el déficit habitacional fue la modalidad de subsidios implementados en dictadura. Durante 19290 y 2002, se entregaron más de 1.270.000 siendo una cifra considerable en la disminución del déficit habitacional (Ravinet, 2004). El esfuerzo cuantitativo de la política de vivienda de la época significó la posibilidad del acceso a una vivienda, pero con un costo adquirido al ubicar a los más vulnerables fuera de la ciudad (Hidalgo, 2005).

A fines de los 90', comenzaron a expresarse las primeras fallas entorno a estas respuestas habitacionales.

Existe un descontento por la calidad de las viviendas como su localización. Estas significan una problemática habitacional y social por no considerar las maneras de habitar de las familias beneficiadas, donde las casas son de un carácter mínimo con soluciones arquitectónicas de bajo estándar, como lo son los casos de: "casas Copeva", "viviendas nylon", Bajos de Mena en Puente Alto, entre muchas otras.

Con respecto a la localización, la liberalización del suelo urbano impuesto en la década anterior, generó la tendencia de emplazar complejos habitacionales públicos en la periferia. Ya que esta presenta menor uso de suelo, aumentando sus tasas de retorno y márgenes de ganancia. (Hidalgo, 2007). Esto ha afectado en la calidad de vida de las personas que cobran un rol marginal debido al bajo nivel de accesibilidad, carencia de servicios, fuentes de trabajo, ruptura de relaciones sociales y equipamientos urbanos. (Hidalgo, 2005).

Actualmente, ha existido un esfuerzo político y económico por disminuir el déficit habitacional cuantitativo. No obstante, prácticamente ya no existen posibilidades de construir dentro de la ciudad. La demanda durante los últimos 20 años se ha visto en aumento, en el año 1998 era de 497.012 unidades, ejerciendo una inversión en subsidios de casi 500 millones de UF durante 10 años terminando en un déficit de 497.615 (MInvu, 2018).

Sumado a esto, en el mismo periodo se construyeron 2.659.889 unidades en la ciudad de Santiago, es decir, existe una gran mayoría de familias que debe ahorrar años, sino generaciones, para acceder a una casa propia, mientras otros hoy en día acumulan propiedades y lucran con la necesidad (Vergara, Greene, Parra y Núñez, 2021)



Figura 7: Demolición y comienzo de la regeneración urbana de las casas Copeva en Bajos de Mena, 2018. Fuente: 24Horas Noticias.

— 03 —

3.1_PLANES MAESTRO COMO HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN URBANO-HABITACIONAL

Existen diversas definiciones en torno al Plan Maestro, teniendo un objetivo en común (Caniuñir, 2020). Este se entiende que debe integrar variados complejos arquitectónicos en un contexto urbano coherente que mantiene cierta armonía, convirtiéndose en una herramienta para la construcción de ciudades complementándose con 5 principios (Krier, 1998).

1. un Plan de la ciudad (estructurando barrios y redes principales)
2. un Plan para cada barrio (detallando espacios y el modelo concreto para cada "escenario urbano")
3. un Plan para cada manzana (consecuencia de lo anterior),
4. Guías de diseño para la arquitectura (con repercusión en lo urbano), y
5. Guías de diseño para los espacios públicos.

En Chile, los Planes Maestros están comenzando a ser herramientas de planificación urbana, que pueden desarrollarse en diferentes escalas: Plan maestro de un proyecto de arquitectura, PM de un barrio, PM de una Zona de Interés Público, PM

de un parque, planes seccionales, etc. (MINVU, 2016). Este instrumento exige una revisión que no solo abarca lo material espacial del territorio, sino que también agrega el análisis de factores sociales, económicos, políticos, etc. con fin de generar condiciones ideales para el desarrollo urbano (Aguayo, 2006).

En definitiva, existe una visión dentro de estos planes de ser un instrumento del manejo adecuado del territorio con una imagen objetivo-futura creada por diferentes actores que componen el lugar. Si bien, la arquitectura y el urbanismo han tendido a moverse en direcciones opuestas, es en los planes maestros donde estas disciplinas proyectan ciudades integrales y equilibradas (Solá-Morales, 1997).

En cuanto al rol de los planes maestros, existen conceptos propuestos que ayudan a generar una comprensión desde el urbanismo:

a) Flexibilidad, proyectar acciones de corto y largo plazo entendiendo el dinamismo del territorio.

b) Interescalaridad, la cual nace de la base de la ciudad como un sistema complejo compuesto por factores políticos, ambientales, culturales y económicos (MINVU, 2018) con escalas de vivienda, barrio, entorno urbano y ciudad las cuales deben conectarse e integrarse.

c) Estrategia Proyectual: Son estrategias de diseño urbano que se centran en aspectos morfológicos, tipologías de vivienda, sistemas de agrupación, densidades, superficies entregando las posibilidades del territorio (Caniuñir, 2020).

d) Imagen Objetivo: Esta última, se refiere a la construcción de una imagen física y espacial que identifica las oportunidades y dificultades de la vocación y entendimiento del territorio generando las futuras líneas de acción (MINVU, 2018). Es una herramienta de comunicación entre autoridades públicas y privadas, clarificando la visión de los diseñadores expresando las intenciones de los espacios colectivos y morfologías edificadas más que la solución real (Valenzuela, 2011)

Figura 8: Imagen Objetivo / Plan Maestro del Plan Urbano Habitacional Ciudad Parque Bicentenario, Cerrillos. Fuente: EURE.



3.2_DISEÑANDO BARRIOS INTEGRADOS SOCIALMENTE MIXTOS.

La definición más antigua del concepto de la integración social en la sociología clásica se describe tanto como la relación individuo-sociedad (construcción de la sociabilidad), como a las condiciones y restricciones para la acción colectiva (construcción de campos que estructuran la acción social). Luego, a partir de las investigaciones teóricas de Durkheim, se comienza a desarrollar lo problemático que resultaba integrar las sociedades modernas debido a sus grandes densidades sociales e ideologías de individualización (Durkheim, 2007).

Actualmente, existe un consenso respecto de la noción de integración socio urbana que ha identificado al menos 4 acepciones: I) mezcla social de clases sociales en un territorio; II) integración de barrios excluidos al resto de la ciudad; III) acceso a bienes y servicios por parte de territorios desprovistos de estos y IV) mejoramiento de las relaciones de vecindad y animación de relaciones sociales al interior del barrio." (Ulriksen, 2019, s/n), esta es utilizada principalmente para referirse a la mezcla social de clases.

En Chile, con la nueva política de integración social y calidad de vida de Bachelet (2006) se comienza a instalar la idea de la integración como objetivos dentro de la política habitacionales, enfocándose

en una mejor localización para la vivienda social (Ruiz-Tagle y Romano, 2019). Según la política de desarrollo urbano de 2014: "el concepto de integración social debe relevarse en los mecanismos de gestión de suelo urbano y programas de vivienda." (PNDU, 2014, p.31), esta busca detener el proceso de expulsión y exclusión de los más pobres de la ciudad, instalándolas dentro de territorios socialmente heterogéneos con accesibilidad a transporte, servicios, equipamientos, etc. (Vergara, 2014).

De acuerdo a lo anterior, tal como señala la Política Nacional de Desarrollo Urbano PNDU, la integración social no puede ser concedida sin instrumentos de planificación urbana con lo cual, la integración social debiera buscarse sobre la base de programas que aseguren la procesos comunitarios y culturales entre grupos socioeconómicos (Maturana, B. y Home, R. 2016).

No obstante, basada en la idea de mezcla de distintos niveles socioeconómicos, estas políticas podrían basar la integración social desde la proximidad entre grupos socioeconómicos diferentes, y el acceso a servicios públicos/privados, pero no resuelven el cómo estos se comunican entre sí y con el contexto (Ruiz-Tagle, 2019)

De este modo, la convivencia entre distintos grupos socioeconómicos debe ocurrir dentro de una dimensión física próxima, pero esta debe estar compuesta por tres dimensiones: funcional (acceso efectivo a oportunidades y servicios), b) relacional (interacciones no jerárquicas), c) simbólica (identificación con un territorio en común) (Ruiz-Tagle, 2013).

El proyecto de título tiene el deber de apuntar a la integración social subsanando heridas fragmentadas que sufren las ciudades de hoy en día, generando vínculos sociales que permiten a los individuos experimentar un sentido de pertenencia social (en diversas escalas), confiar en los demás (confianza horizontal), reconocer la legitimidad de la sociedad y confiar en sus instituciones (Durkheim, 2007) subsanando las heridas de las grandes metrópolis.

Figura 9: Factores a influir en la efectiva Integración Social de barrios socialmente mixtos en proximidad según Ruiz Tagle: a) Relacional b) Simbolico c) Funcional
Fuente: Elaboración Propia.

3.3_LOS ACTUALES DESAFIOS DEL DERECHO A LAS CIUDADES Y VIVIENDA DE ALTO ESTANDAR.

El derecho a la ciudad como concepto fue propuesto originalmente por Henri Lefebvre en la década de los años 60 en el contexto de una gran revolución cultural en Europa y las distintas transformaciones socioespaciales que tuvo el modelo capitalista en la modernización de la ciudad del siglo XIX.

Se plantea con ello, la ciudad como un derecho fundamental, apuntando a la oportunidad sobre la decisión de hacer y rehacer sus espacios para modificarlos según sus necesidades. (Cravino, 2020; Vergara, Aguirre y Correa, 2020).

Desde este enfoque, posteriormente, Harvey (2008) plantea la reivindicación de los excluidos urbanos, los obreros, quienes son los que construyen la ciudad señalando que deben apropiarse de los espacios urbanos, transformándose en ciudadanos políticos que ejercen un derecho colectivo como habitantes urbanos que construyen, deciden y recrean la ciudad haciendo de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista.

En América Latina, el derecho a la ciudad aparece con un profundo sentido político de los conflictos urbanos. Para Cravino (2020), ha existido una mirada crítica a los “viviendistas”, que se centran en resolver la necesidad de cantidad de viviendas, pero no el acceso a las externalidades urbanas (acceso a servicios, educación, salud, cultura, trabajo, etc.)

No obstante, de igual manera es importante la construcción de viviendas sociales de manera cualitativa en localizaciones bien equipadas dentro de las ciudades chilenas. El diseño arquitectónico y la tenencia del suelo de las casas entregadas a familias vulnerables es limitado tanto por la falta de terrenos urbano disponible como los montos del subsidio. El uso de este se ha tendido a invertir en la realización de obras urbanas debido a la escasez de suelo con consecuencias en el emplazamiento marginal de la ciudad.

El valor del suelo urbano en sectores céntricos con oportunidades de servicios y accesibilidad al transporte públi-

co es una de las dificultades que tiene hoy en día la vivienda social. Aun que se han implementado herramientas como la Glosa 11 y 12 como mecanismos de compras de suelo bien localizado a través de dinero estatal o desde un porcentaje del subsidio respectivamente, no ha existido una medida más eficiente de acceder al suelo bien localizado a través de políticas públicas.

En definitiva, el proyecto de título debe instaurarse desde una perspectiva interescalar, planificada a través de herramientas de como un plan maestro que vele por la integración social y diseño de barrios socialmente mixtos que cuenten con la participación e interacción de los diferentes actores del territorio. Se debe atender a la urgencia habitacional a través de viviendas de alto estándar como también entregar accesibilidad a equipamientos urbanos desde la buena localización del proyecto como la generación de nuevos servicios que aseguren un mejoramiento en la calidad de vida de todos sus habitantes

Figura 10: Ciudadanos exigiendo el derecho a la ciudad y vivienda a través de la Intervención Por Un Habitar Digno, Estallido Social 2019. Fuente: Tomas Bravo.



04

4.1_ELECCIÓN DEL SECTOR

Descrito anteriormente, Peñalolén presenta una fuerte fragmentación con límites marcados por nivel socioeconómico el cual presenta su propia caracterización de calidad de vivienda, espacio público e infraestructura.

Uno de los límites es la Av. Los Presidentes, que hoy en día, separa lo que es la emblemática Población Lo Hermita y La Viña Cousiño Macul. Los pobladores enfrentan uno de los últimos suelos disponibles dentro del territorio, realizando movilizaciones y tomas simbólicas con el objetivo de obtener una solución habitacional dentro de la comuna que se criaron siendo un sector bien localizado. Además, la Viña Cousiño Macul es un territorio que se ha demorado en integrarse a la ciudad, siendo una interrogante cual será su destino definitivo y como esta debe ser planificado al momento del acabado urbano.

La discontinuidad de la trama urbana evita todo tipo de relación en el espacio público. Es aquí, donde la arquitectura se encuentra en un contexto desigual, generando divisiones violentas y conflictos entre fronteras. Es por esto, que se decidió analizar el entorno de la Viña Cousiño Macul para entender como inicia esta tensión territorial, como se encuentra hoy en día y tener una idea del futuro de este suelo agrícola clave para la comuna y ciudad.



Figura 11: Plano Peñalolén y sector seleccionado | Esc. 1:7500
Fuente: Elaboración Propia

4.2_LA HISTORIA Y TENSION ENTRE LA POBLACION LO HERMIDA Y LA VIÑA COUSIÑO MACUL

La Viña Cousiño Macul captura la esencia de la tradicional vitivinícola de Chile. Hace 500 años atrás, en la época colonial esta fue destinada para la producción de moscatel, a fin de abastecer de vino a la realeza española y parte de la sociedad chilena. Luego de 300 años, Matías Cousiño, paso a ser propietario de las 1000 hectáreas del fundo Macul en 1856. El terreno se ubicaba en lo que hoy conocemos como Peñalolén, entre las vertientes Las Perdices y el canal San Carlos, en el pie cordillerano.

Tras la muerte de Matías Cousiño, la tierra fue heredada por Luis Cousiño que junto a su esposa Isidora Goyenechea

fundaron la exitosa empresa familiar destinada a la producción de uva. Isidora Goyenechea asumió la dirección de la viña, convirtiéndose en una de las primeras mujeres empresarias del continente, destacando por mejorar las condiciones laborales de los trabajadores.

La Viña Cousiño-Macul es la única de las denominadas "viñas tradicionales de Chile", creadas durante el siglo XIX, que aún pertenece a la familia fundadora. No obstante, debido a las modificaciones urbanísticas de los años 1982 y 1994, los Cousiño, sus terrenos han tendido a desarrollar proyectos inmobiliarios a cargo de su pro-

pia inmobiliaria, Inmobiliaria Crillón.

Para el año 2005, la viña posee alrededor de 100 hectáreas disminuyendo la superficie de la sede original ya que su central migro a la comuna de Paine, la cual cuenta con 300 hectáreas de viñedos y la construcción de una nueva bodega. Es decir, la Viña Cousiño, tiene los días contados exceptuando el parque Cousiño Macul protegido por el plan regulador comunal.

Este territorio tiene intención de continuar con la construcción de proyectos inmobiliarios de media-alta densidad teniendo una alianza con la Municipalidad de Peñalolén con el objetivo de obtener beneficios normati-

vos a cambio de mitigaciones viales.

Por otro lado, la población lo Hermida, nace en el contexto de la alta demanda habitacional causadas por la migración campo-ciudad en la década de los 50's. Desde aquí se comienzan a observar áreas edificadas rurales en Peñalolén, el cual se caracterizaba por ser un territorio alejado de la ciudad con un paisaje rural que abastecía las necesidades de la capital. Sin embargo, con las nuevas políticas habitacionales entorno a las demandas, estas tierras comienzan a concebirse como un lugar de proyección urbana.

Debido a esto, el fundo lo Hermida a fines de los 60' es expropiado por go-



Figura 12: Urbanización del fundo Lo Hermida y Cousiño Macul
Fuente: Elaboración Propia

bierno de la época, para la destinación de futuras construcciones de viviendas sociales proyectadas por el programa habitacional operación sitio.

Fue en este proceso que las personas vinieron antes a la entrega de los terrenos a “esperar” tanto por el ahorro que significaba como por el miedo a perder su espacio. Se formaron los primeros campamentos transitorios en el sector de Tobalaba denominado áreas verdes el cual contenía un paisaje rural fértil con distintos tipos de cosecha (parras, duraznos, alfalfas, yuyos, manzanos, viñas) además de infraestructura típica del antiguo fundo (galpones, casas patronales, potreros, colegio).

En 1970, en el contexto político se comenzó el rumor de que la UP se iba tomar los terrenos de lo Hermida. El miedo generó que las personas se tomaran sus terrenos apresuradamente en lo que hoy se conoce como primer y segundo sector de lo Hermida.

Entre los dos sectores llegaron alrededor de 1084 familias, el primer sector conformó 46 manzanas y el segundo sector con 30 manzanas aproximadamente. Dentro de estos se encuentra el actual colegio Tobalaba, el más antiguo de Peñalolen, la cual en su tiempo fue vital para los habitantes de la población cumpliendo un rol educacional y social.

En 1972, comenzaron a llegar personas a los sectores 3° y 4° por tomas de terrenos masivas. Uno de los hitos de este sector era la liga de fútbol de la población. Debido a la urgencia habitacional este espacio deportivo se transformó en soluciones habitacionales de los 90's que podríamos denominar como quinto sector. Es decir, el sector 4° y 5° se caracterizan por su baja calidad arquitectónica y la aparición de ampliaciones irregulares que expresan un alto nivel de hacinamiento y allegamiento.

El territorio se ha encontrado en constante disputa por ser una solución habitacional hasta la actualidad.

Para el estallido social, pobladores de Lo Hermida realizaron una toma de terreno simbólica exigiendo acceder a una vivienda urbana mediante el suelo de la viña Cousiño Macul. Si bien, existió una estrategia municipal-privada de entregar un sector para la construcción de viviendas de integración social, la lucha por el acceso a la vivienda y ciudad no termina. Sobre todo, cuando esta solución habitacional no fue pensada para ser habitada por los pobladores de lo Hermida debido al sistema de postulación del subsidio de manera individual y no colectivo.

En definitiva, el proyecto de título debe considerar ser una respuesta al déficit urbano - habitacional cualitativo atendiendo las demandas de los pobladores en la viña Cousiño como una postura política, además de planificar como estos proyectos inmobiliarios que se emplazaran en la viña se relacionan con el contexto asegurando una integralidad urbana

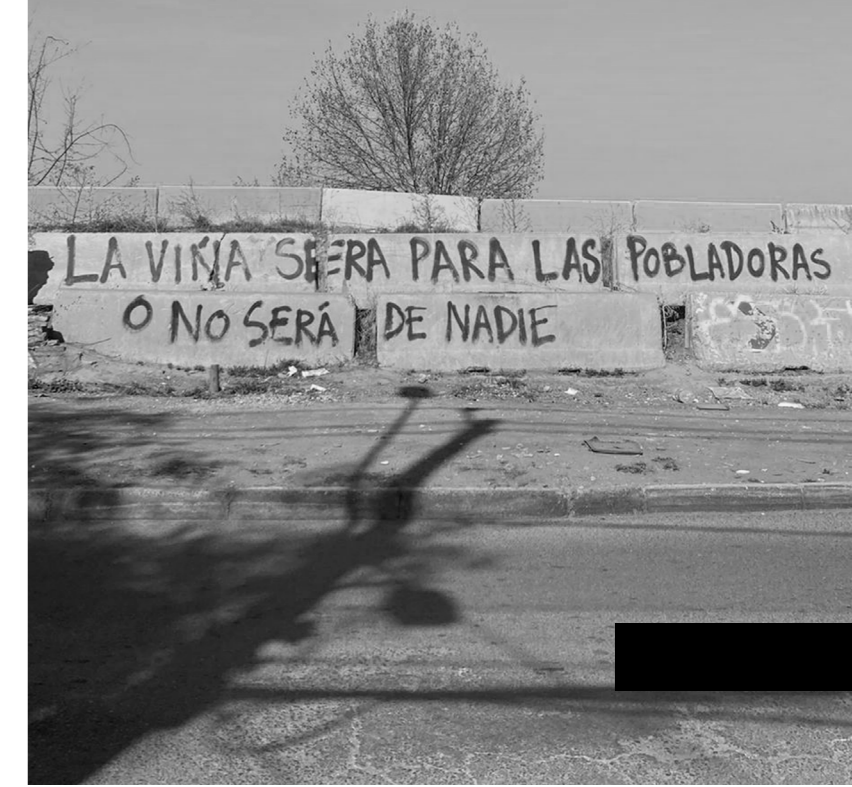
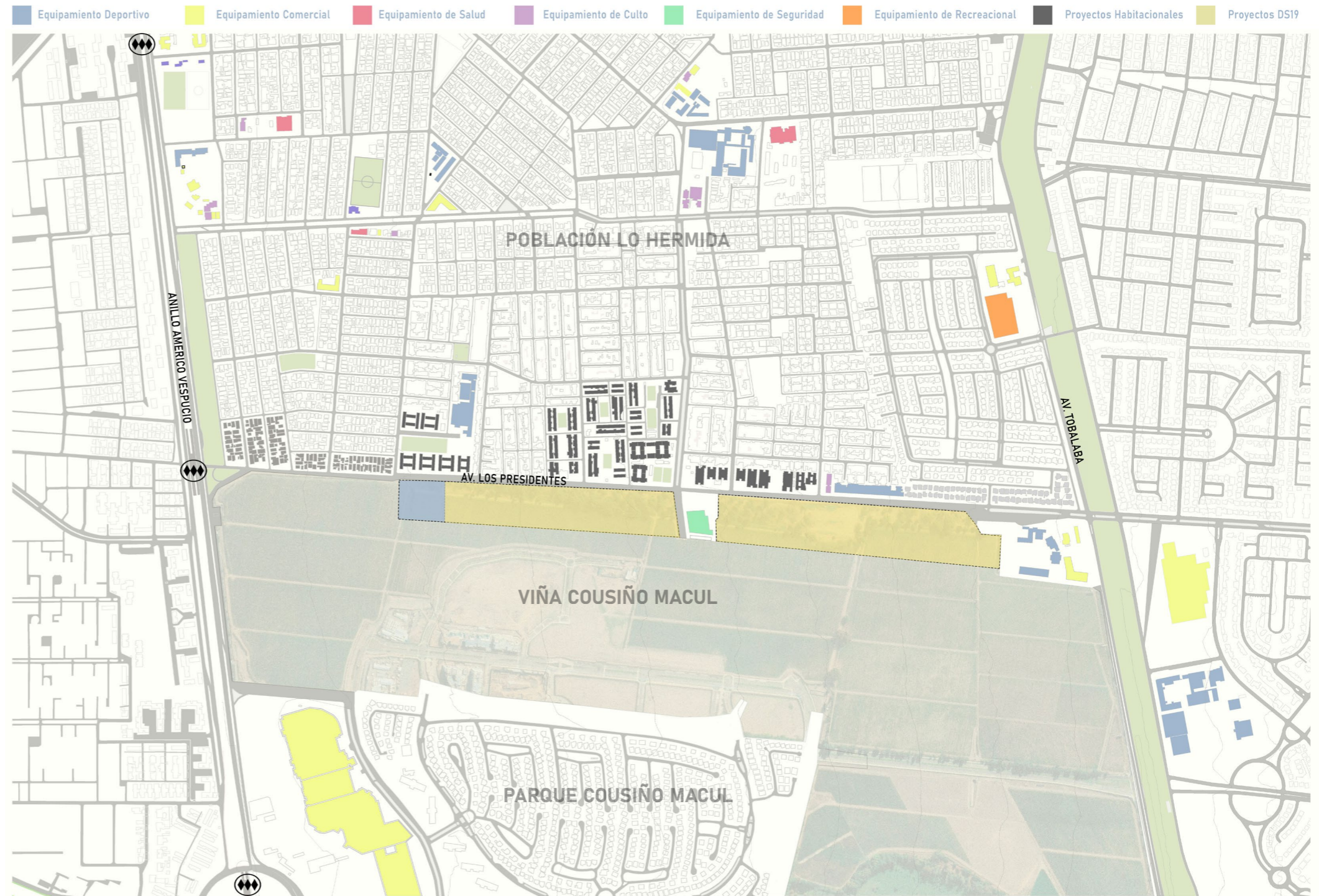


Figura 13: Graffiti después de la toma de terreno simbólica, 2019.
Fuente: Elaboración Propia

Figura 14: Plano Sector Lo Hermida - Viña Cousiño Macul | Esc. 1.2000
Fuente: Elaboración Propia



4.3_ANALISIS URBANO, SOCIAL Y MORFOLOGICO.

a) Análisis Urbano:

La zona conformada por la Población Lo Hermida al norte y Viña Cousiño al Sur esta delimitada por la autopista Américo Vespucio, Av. Tobalaba, Av. Grecia y Av. Quilín las cuales denota un alto nivel de conectividad vial al resto de la ciudad. Estas avenidas se caracterizan por ser acompañados de parques lineales o bandejones verdes para el uso peatonal. Sumado a esto, se encuentran tres estaciones de metro (Grecia, Los Presidentes, Quilín) relacionadas a un equipamiento comercial -exceptuando Los Presidentes- y una accesibilidad alta al transporte público.

Dentro de los equipamientos que se pueden encontrar en La Población Lo Hermida, son de uso principalmente educacional y de culto, lo que se explica por los roles sociales que han tenido en su conformación. Existe una gran variedad de servicios, pero de pequeña escala, teniendo una ausencia de equipamientos de gran escala comercial y cultural. El barrio tiene un carácter residencial, existiendo una densidad de 56 Viv/há y su población de 210 Hab/há que contrastan con las 30.2 Viv/há que se viven dentro de los barrios cerrados en la viña Cousiño

DESGLASE MORFOLOGICO



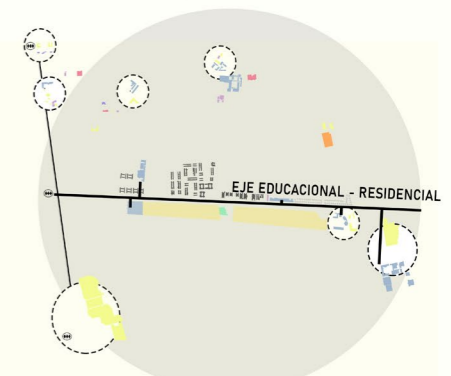
ESTRUCTURA VIAL



GRANO URBANO

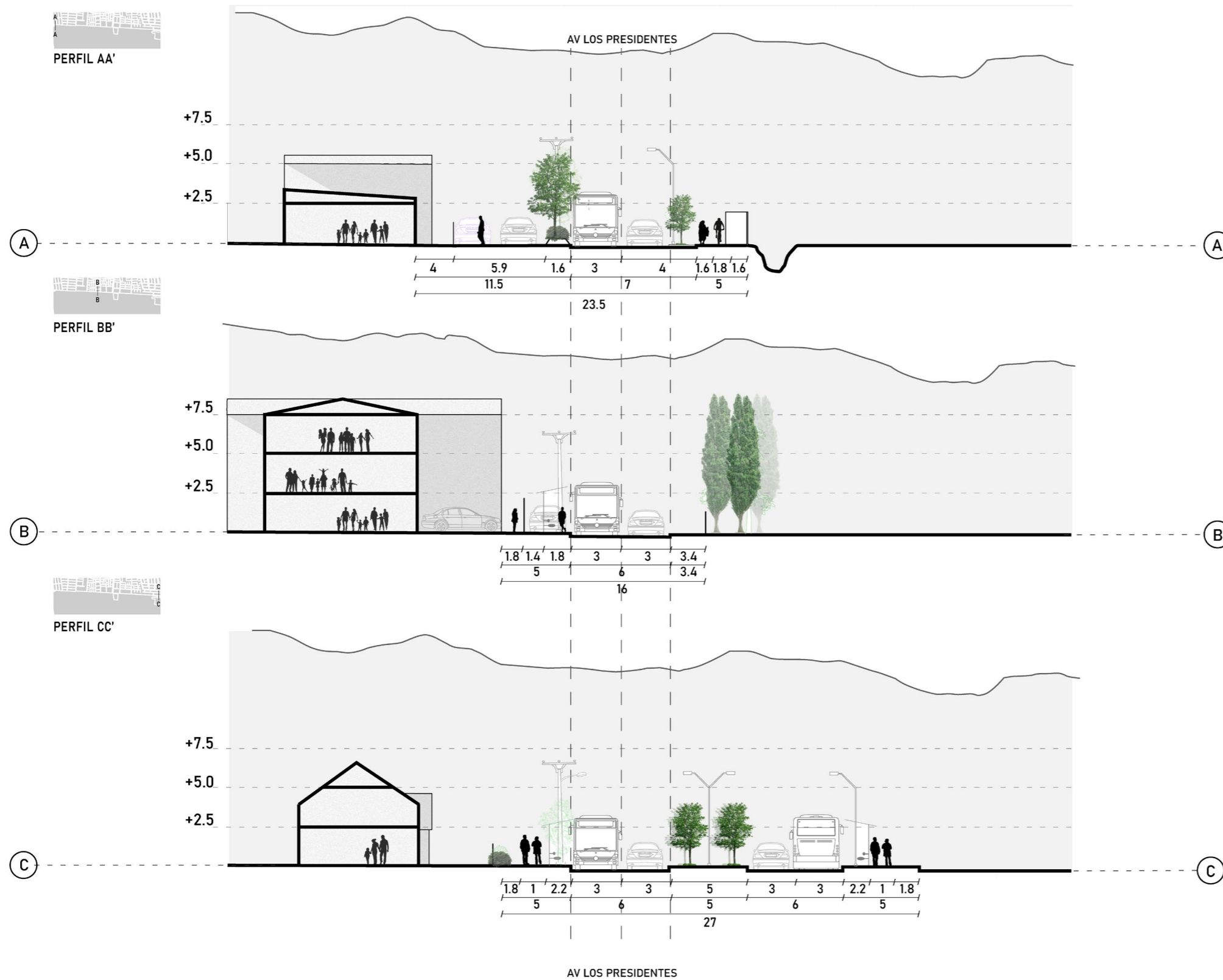


TAMAÑO DE PREDIOS



RELACIONES EQUIPAMIENTOS
1) METRO - COMERCIO
2) COMERCIO - EDUCACIONAL

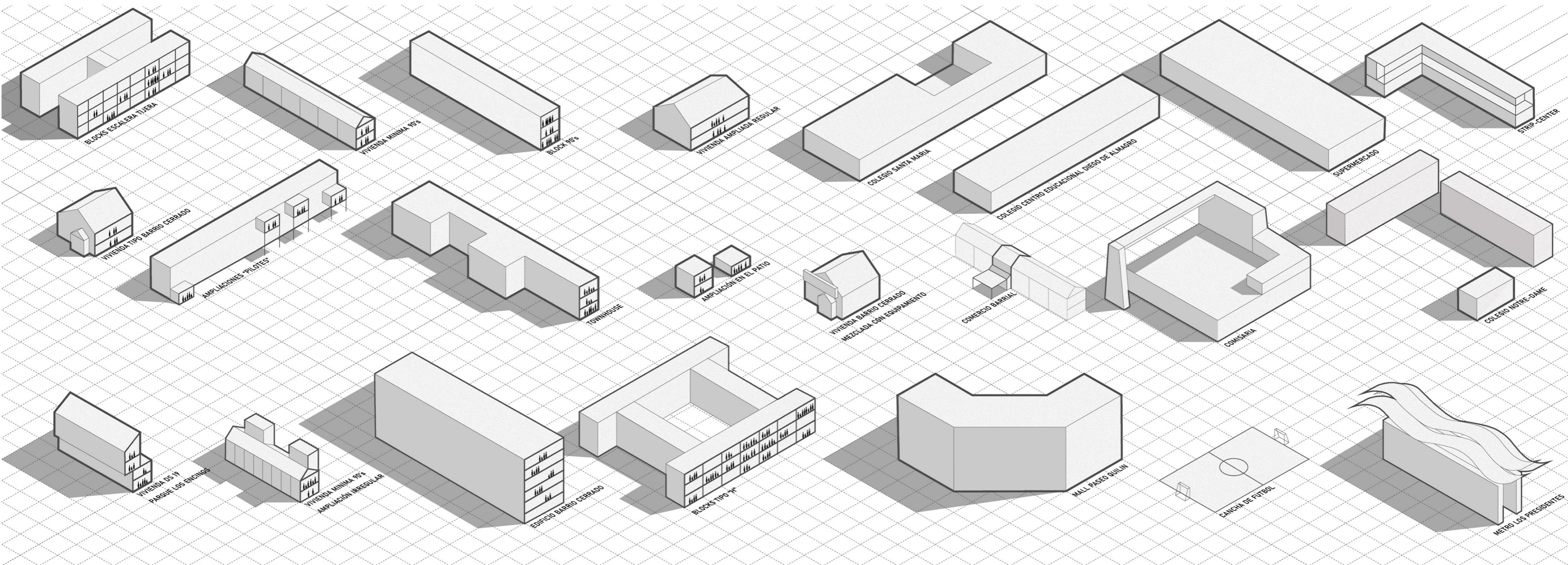
Figura 15: Perfiles en el recorrido de Av. Los Presidentes y su espacio público en deterioro | Esc. 1.500
Fuente: Elaboración Propia



Hoy en día, existe una ausencia de espacios públicos y áreas verdes en buen estado, existiendo una superficie 229,413 m² que se traduce en un 2,5 m² x habitantes en la comuna de lo Hermida (PLADECO, 2016). No obstante, esta información suele ser engañosa ya que al no existir una continuidad urbana genera problemas territoriales al dividir los sectores, obteniendo promedios entre parques y plazas de conjuntos residenciales de bajo y alto nivel socioeconómico. Es decir, no da una visión real de la situación que se vive en las poblaciones.

Es en la Av. Los Presidentes donde ocurre la fragmentación de la comuna entre conjuntos residenciales de distinto carácter socioeconómico. Si bien, la calle conecta de la autopista hasta la cordillera con una ubicación céntrica con respecto al territorio no está articulada por vías transversales que integre ambos sectores debido al vacío urbano que es la Viña Cousiño Macul.

Esta calle incluye equipamientos de seguridad, transporte público, comercio y principalmente ser un eje educacional tanto público como privado. Además de tener futuros proyectos de viviendas sociales DS19 y un nuevo colegio lo que otorga un mayor potencial al rol educacional/residencial de este eje.



b) Análisis Morfológico

Desde el análisis morfológico del sector destaca las dos diferentes tramas urbanas predominantes en la comuna que son la trama racional característica de las políticas habitacionales de los 60' en contraste con la trama orgánica proveniente del concepto de ciudad jardín de los barrios cerrados. Las siguientes vialidades actualmente no se ven conectadas, ya que la tipología orgánica va acompañada de un cerramiento, discontinuando la trama urbana.

El grano residencial en la Población

Lo Hermida se ve altamente densificado, dejando ligeros espacios vacíos dentro de las manzanas y que habla lo común de la construcciones techadas o ampliaciones utilizando el patio. En contraste con la situación de los barrios cerrados aledaños y el que enfrenta detrás de la viña Cousiño, donde las viviendas se pueden observar con patios interiores sumado de una variedad de escalas de espacio semipúblico.

Yendo directamente a la división de la población con la viña, el perfil de calle de la avenida los presidentes van transformándose y denotando características

típicas de la comuna. En primer lugar, en la vereda izquierda se observan viviendas formales e informales de 1° a 2° pisos con una calzada que se utiliza como estacionamiento, situación que se va repitiendo a lo largo del recorrido con la distinción que la calzada se va perdiendo franjas específicas para peatones, automóvil, área verde, servicio, etc. De igual manera durante el trayecto hacia la cordillera, se ven construcciones de los 90° de 3°pisos donde resaltan algunas ampliaciones informales con pilotes. Ya para el final, aparecen los barrios cerrados en la vereda izquierda con una altura de 2°pisos y que son utilizados

como comercios y servicios barriales, desde aquí se ensancha la calle con una separación de área verde y se comienza a utilizar la vereda derecha con equipamientos comerciales y educacionales.

Durante el recorrido, se pueden observar distintas tipologías de equipamientos y vivienda que caracterizan a la comuna de Peñalolen. Siendo un eje que toma fuerza la vivienda, con una mezcla de equipamientos comerciales, educacionales y buena accesibilidad al transporte público.

POBLACIÓN LO HERMIDA:
 DEFICIT HABITACIONAL: 1.701 Viviendas
 HACINAMIENTO: 13,7%
 ALLEGADOS: 701
 M2/HAB AREA VERDE: 2,5m2

c) Análisis Social

El déficit habitacional es una de las grandes problemáticas que se expresa en la comuna, con un total de 5.910 viviendas faltantes según CENSO 2017 y un gran porcentaje de esta deficiencia se encuentra en la Población Lo Hermida. 1701 viviendas, son las exigidas por el comité de allegados conformado por 643 allegados.

El allegamiento es el fenómeno en el que dos o más hogares conviven en un mismo hogar o terreno. Este junto al déficit habitacional son problemáticas que han ido en aumento luego de las consecuencias que ha contraído la pandemia desde 2020 subiendo un total de 600 mil hogares faltantes adicionales (MINVU, 2020) Además, se comenzaron a asociar diferentes variantes en el aumento de casos de contagios por COVID19 siendo uno de esos el alto hacinamiento que se vive en algunas comunas del Gran Santiago.

El hacinamiento es entendido como los hogares que poseen más de 2,5 personas por dormitorio exclusivo, porcentualmente el hacinamiento que se vive en el sector duplica la cifra en relación de viviendas en el país: en lo Hermida alcanza un 13,7% mientras que a nivel nacional es un 7,3%.



“En nuestras poblaciones encarnamos el hacinamiento, las alzas del costo de vida, y una frustrante postergación de los pobladores en la toma de decisiones sobre el futuro de nuestras comunidades” (Dirigente Comité de Vivienda Luchadores de lo Hermida, 2019)

Estos fenómenos de déficit, allegamiento y hacinamiento son apreciados en la av. Los Presidentes, donde se encuentran los sectores 4 y 5 que se caracterizan por haber sido urbanizados en la metodología de la vivienda cuantitativa mínima de los 90'. En el eje las edificaciones se encuentran en deterioro, con construcciones informales de baja calidad y ampliaciones irregulares en los blocks.

El 50% de la población se encuentra en el rango etario ente 0-29 años, expresando una fuerte presencia de jóvenes. Se encuentran en estratos socioeconómicos principalmente D y luego predominan C y E, lo que se refleja en lo ya mencionado sobre las exigencias y demandas entorno a la vivienda.

Figura 17: Fenomeno del allegamiento en la Población Lo Hermida.
 Fuente: Elaboración Propia

4.3 DIAGNOSTICO DEL LUGAR

la Población Lo Hermida, concentra un porcentaje considerable del déficit habitacional de la comuna, por esto mismo se ha encontrado en una constante lucha por parte de allegados al acceso de una vivienda urbana en el territorio donde nacieron. Sumado a esto, la calidad y cantidad de espacios públicos es deficiente en la población, la necesidad ha generado la pérdida del diseño urbano en el entorno y la baja cantidad de áreas verdes es de extrema urgencia, teniendo un total de 2,5

m² por habitante por debajo de lo estimado por las Naciones Unidas de 16m²/hab. afectando en la calidad de vida de los habitantes del sector.

La Viña Cousiño Macul, se transforma en un vacío urbano que separa conjuntos habitacionales de bajo estándar y proyectos inmobiliarios de alta calidad. Donde existe un conflicto de intereses por su destino, para la población significa una oportunidad para acceder a una vivienda y mejo-

res condiciones de vida, mientras que para las inmobiliarias es una inversión a largo plazo y lejos de ser una ayuda para los antiguos habitantes de la comuna.

El proyecto de título debe considerar la planificación urbana residencial del territorio, a través del eje Av. Los Presidentes. Esta tiene como potencial ser un eje central de equipamientos y servicios destinados principalmente a la juventud y de igual manera para toda la comuna aprovechando su ubi-

cación estratégica como vía estructurante con acceso al Metro. Esta oportunidad de eje de servicios residencial tiene todos los valores y características que hoy componen la imagen urbana de la comuna, agrupando distintos conjuntos habitacionales de diferente nivel socioeconómico con una variedad de equipamientos de bajo impacto, la vista cordillera y el enfrentamiento con las viñas que hoy en día no conviven en el diseño urbano/arquitectónico.

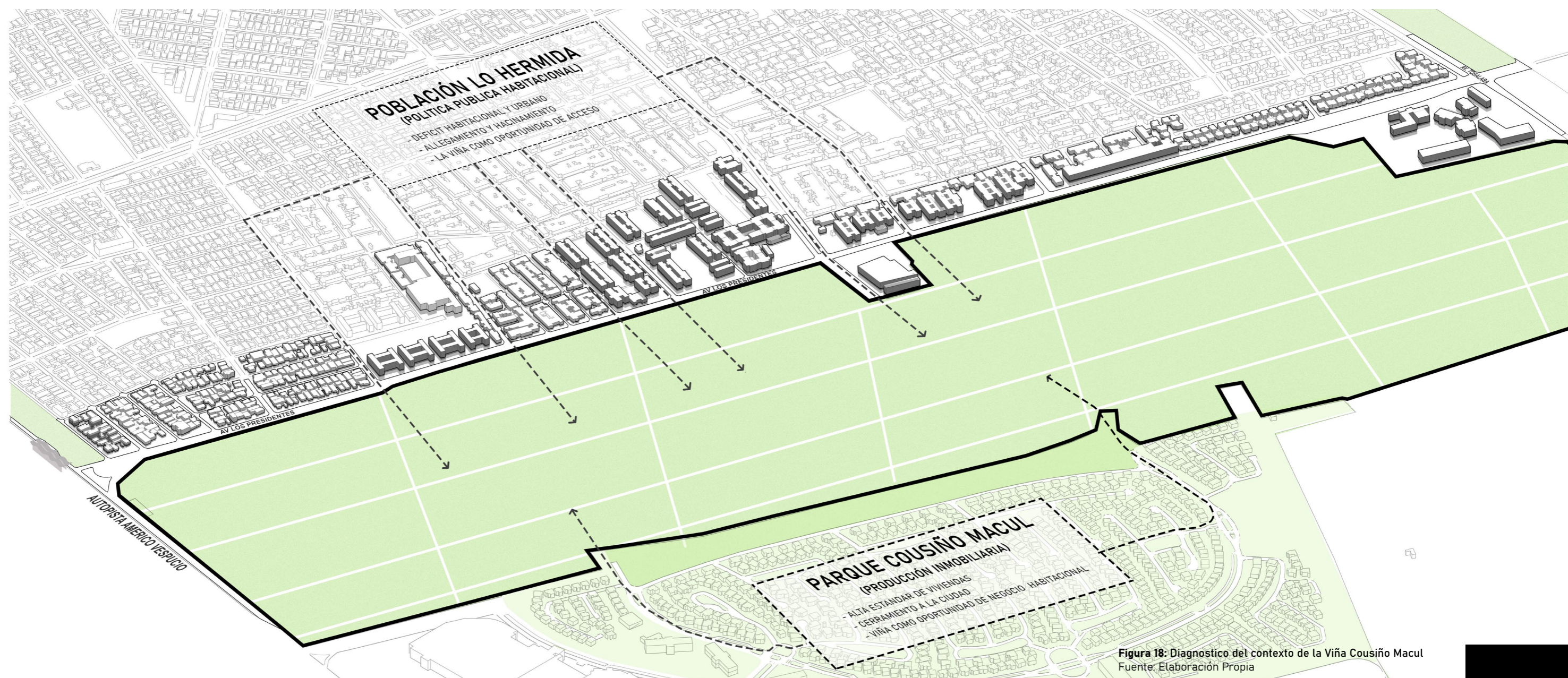


Figura 18: Diagnostico del contexto de la Viña Cousiño Macul
 Fuente: Elaboración Propia

05

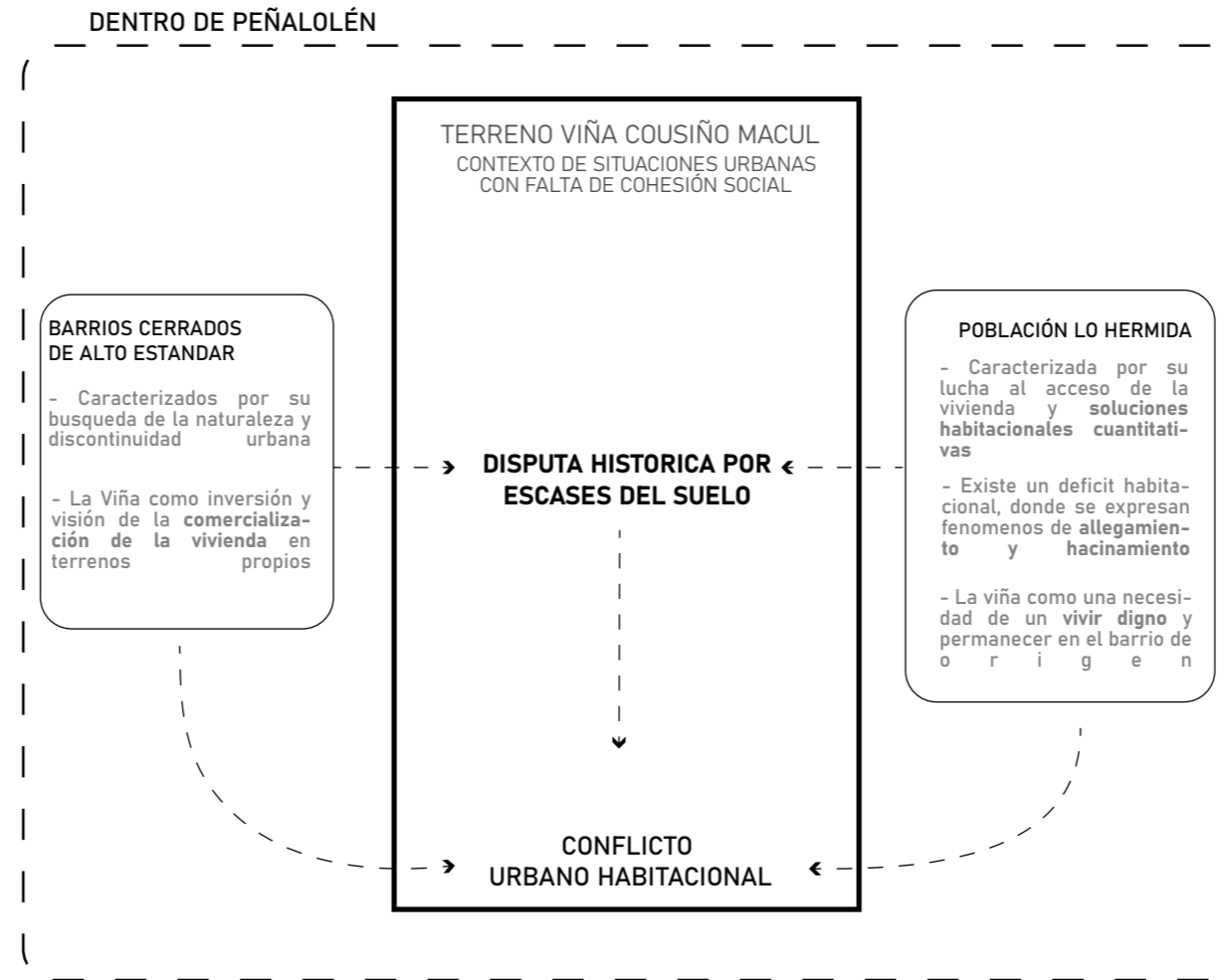
PLANTEAMIENTO

Este proyecto de título nace de la necesidad habitacional y la oportunidad de articular una pieza clave de la comuna que se ha demorado en integrarse a la ciudad.

Debido a su complejidad y según los fundamentos teóricos estudiados, el proyecto propone ser ejecutado desde la planificación y estudio del territorio para la realización de una respuesta habitacional cualitativa (A diferencia de las soluciones habitacionales cuantitativas chilenas pasadas).

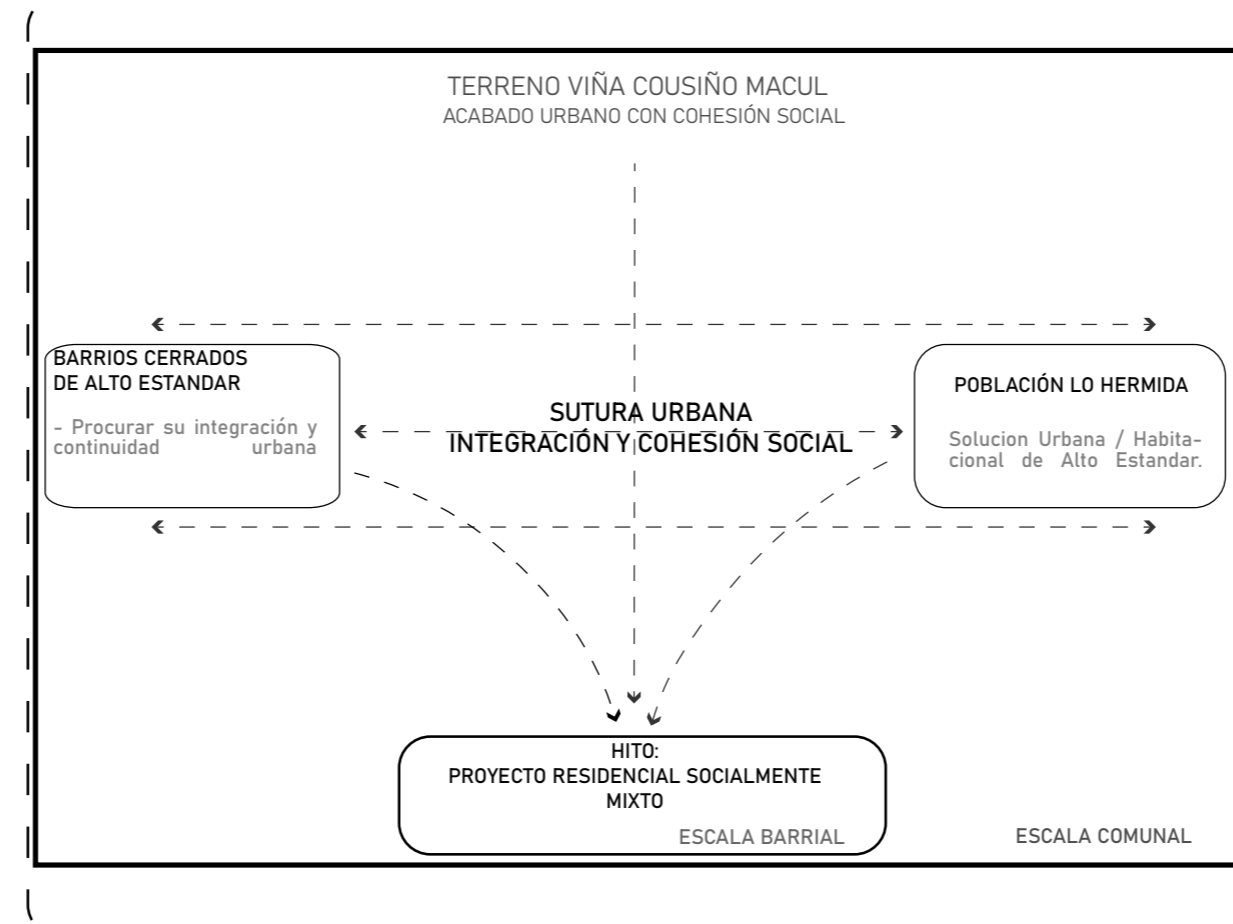
Este es un trabajo Inter-escalar, que busca la integralidad y acabado urbano de la Viña Cousiño con herramientas de planificación urbana como un Plan Maestro Sutura entre Lo Hermida - Viña Cousiño Macul. Este debe dar continuidad urbana, generando un tejido urbano como social entre conjuntos residenciales de distinto carácter socioeconómico que hoy en día no conviven. El diseño y desarrollo de este acabado urbano se realiza con mirada territorial desde la planificación urbana/arquitectónica de los límites y tejido entre conjuntos residenciales de diferente nivel socioeconómico que hoy en día no conviven.

PROBLEMATIZACIÓN



PROPUESTA

ABORDAR DESDE UNA MIRADA TERRITORIAL E INTERESCALAR



El proyecto como tal, se centrará en ser una respuesta habitacional de alto estándar ubicada en el acceso metropolitano, con cercanía al metro y un terreno de 2há. Este es el nudo de la costura urbana propuesta e hito de esta mejorada y mantenida imagen urbana de Peñalolén.

Portal Viña Lo Hermida, es un conjunto residencial abordado con una previa mirada territorial necesaria luego de las respuestas cuantitativas de épocas anteriores. Significa una respuesta tanto urbano como habitacional, con enfoque hacia la cohesión social de diferentes niveles socioeconómicos.

El terreno se divide en tres sectores, un parque deportivo, el proyecto residencial y una plaza comunitaria. El sector habitacional se conforma por la construcción de 7 unidades que contienen 100 viviendas sociales DS49 y 50 viviendas de carácter privado que se rigen por el concepto de alto estándar y consideran la mixtura con un equipamiento comercial, talleres, deportivo o recreativo. Además, contará con la continuidad de los parques urbanos localizados a sus bordes, existiendo un espacio público ideal para la producción agrícola y de vínculos sociales.

Figura 19: Mapa Mental de la problematización y su propuesta
Fuente: Elaboración Propia

5.2 PROPUESTA COMUNAL: PLAN MAESTRO SUTURA POBLACIÓN LO HERMIDA - VIÑA COUSIÑO MACUL

Para realizar una propuesta residencial para el sector es necesario la realización de este plan maestro con mirada territorial, que asegure una integralidad urbana en el acabado de la Viña Cousiño Macul. Este articula a través de la trama urbana suturando ambos sectores uniendolos a la comuna como también accesos intercomunales/metropolitanospuntos. Además de contar con espacio públicos y privados que fomenten vínculos sociales entre los diferentes habitantes y asegurando mejoras al barrio como accesibilidad a nuevos servicios

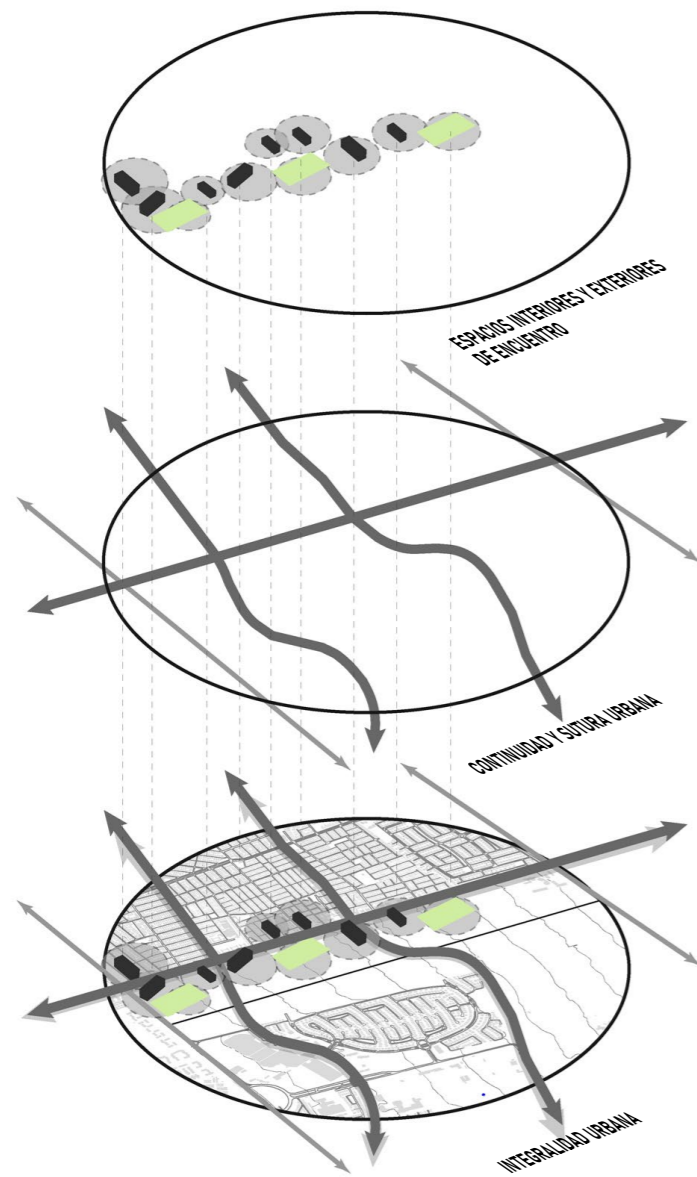


Figura 20: Estrategias e Intenciones del Plan Maestro
Fuente: Elaboración Propia

Figura 21: Plan Maestro Sutura Lo Hermida - Viña Cousiño Macul Esc. 1:10000
Fuente: Elaboración Propia

1. Soterración Los Presidentes 2. Parque Deportivo La Liga 3. Programa Pequeños Condominios 4. Portal Viña Lo Hermida
5. Plaza MPL 6. Puente Los Encinos 7. Museo Habitacional 8. Bandedon Av. Mar Tirreno 9. Colegio Santa Maria 10. Jardín Agrícola
11. Parque Los Encinos 12. Programa Regeneración de Conjuntos Habitacionales 13. Parque El Reencuentro I 14. Stripcenter Alto Lo Hermida 15. CORMU Peñalolén 16. Bandedon Av. Caracas 17. CESFAM Cordillera 18. Parque El Reencuentro II



Figura 22: Situaciones esquemáticas de la vida urbana y encuentro dentro del 1. Parque Deportivo, 2. Museo Habitacional y Parque Los Encinos, 3. Parque El Reencuentro II
Fuente: Elaboración Propia



Figura 23: Perfiles Plan Maestro Sutura Lo Hermida - Viña Cousiño Macul, importancia de los espacios publicos con oportunidad de vinculos sociales. | Esc. 1.1000
Fuente: Elaboración Propia

52_PROPOSTA BARRIAL: PORTAL VIÑA LO HERMIDA

Portal Viña Lo Hermida se posiciona como una postura política de atender la urgencia habitacional de manera cualitativa. Tiene como lineamiento asegurar una integralidad urbana a través de conectar con su contexto, la mixtura de vivienda con equipamientos y ser un barrio socialmente mixto con cohesión. Este tiene como potencial de transformarse en el acceso principal e imagen urbana-rural de la comuna con su cercanía con la cordillera y producción agrícola.

En el contexto de la escasez del suelo urbano en las ciudades chilenas, parte de los subsidios es destinado a financiar suelo bien localizado o urbanizar en sectores periféricos. Esto a conllevado a la calidad de la vivienda y no cumpliendo con los estándares de cada familia beneficiada.

Por ello, el proyecto implementa una nueva estrategia de financiamiento, que de posibilidad a ubicarse dentro de lo urbano. La ley del aporte a la vivienda pública, es una mixtura entre la ley de integración urbana y aporte al espacio público en la cual si un equipamiento decide instalarse en un sector de interés social habitacional debe entregar cierto porcentaje de este a la construcción de vivienda social de alto estándar.

Este proyecto implica un desafío de la política pública por construir viviendas sociales en sectores bien localizados e integrados a una planificación previa del territorio. Asegurando viviendas dignas de alto estándar con cercanía a servicios y conectividad a la ciudad, con el beneficio de ser un barrio socialmente mixto lleno de oportunidades.

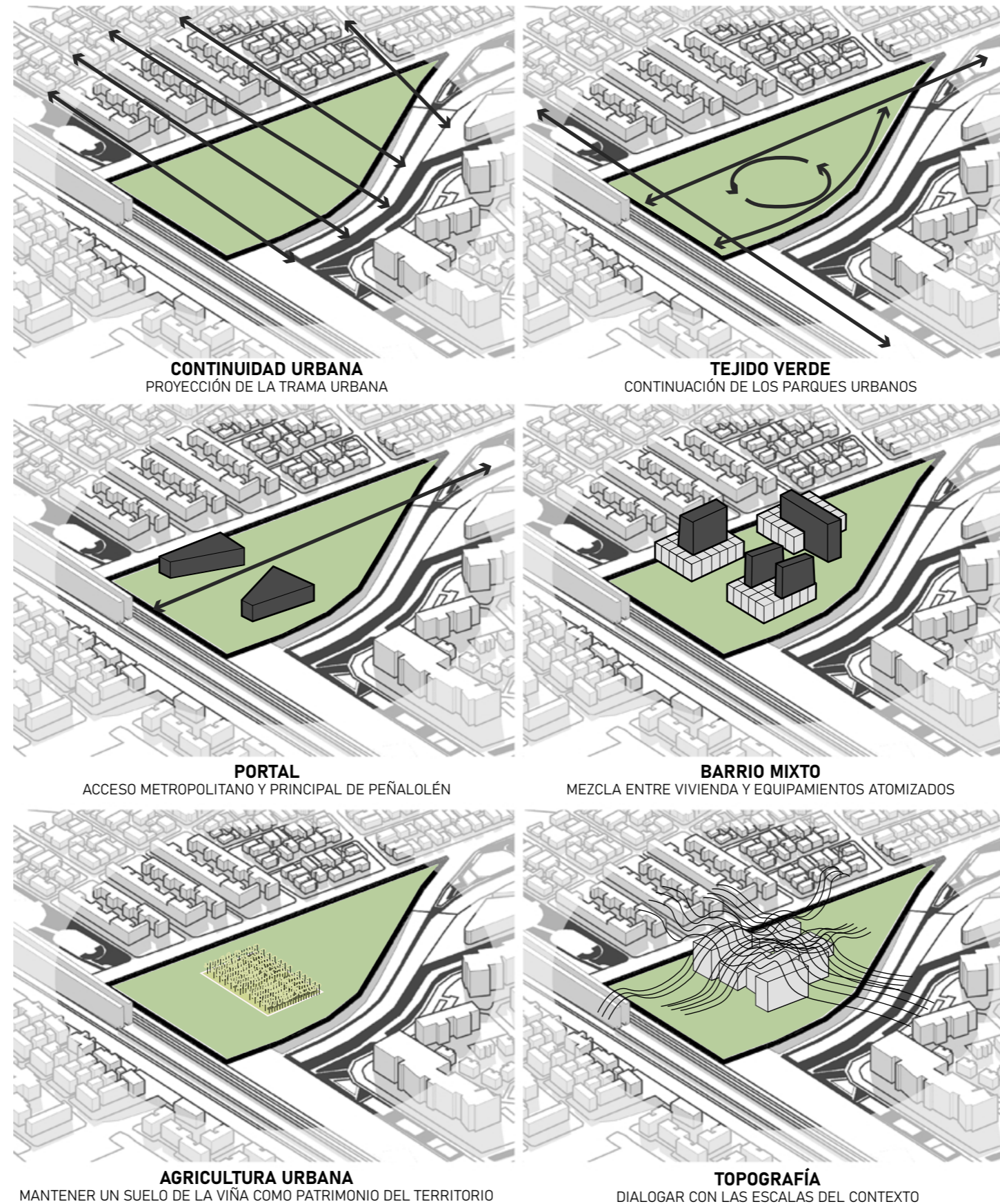
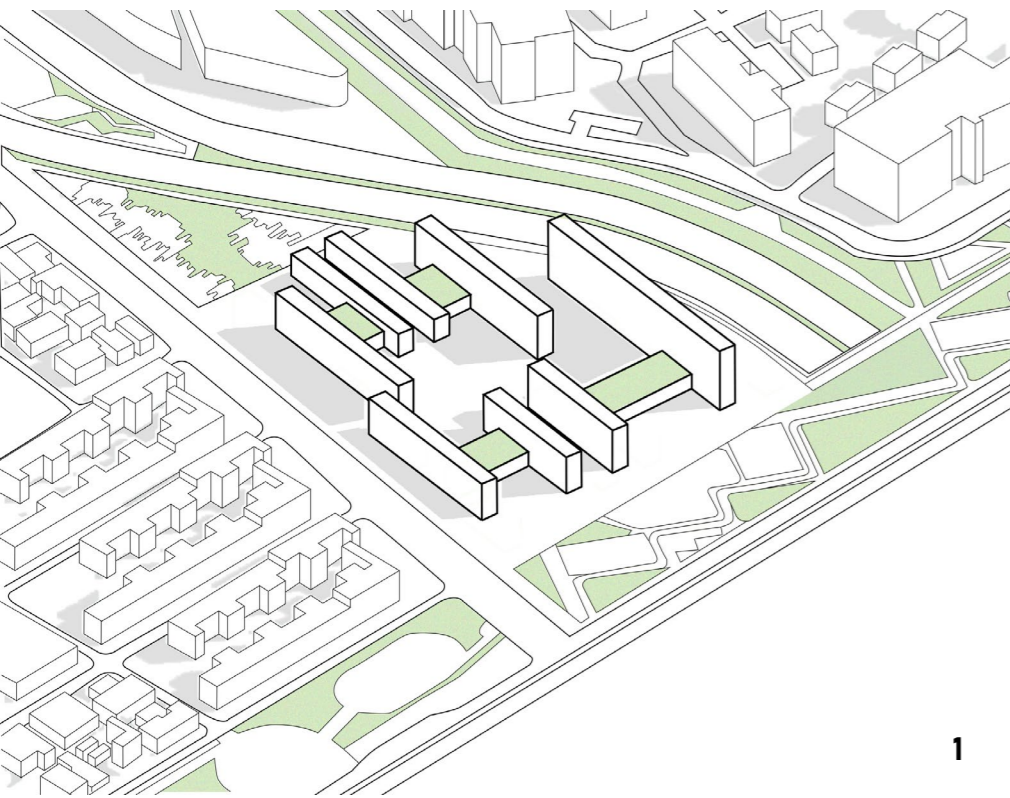


Figura 24: Intenciones y Estrategias de proyecto.
Fuente: Elaboración Propia

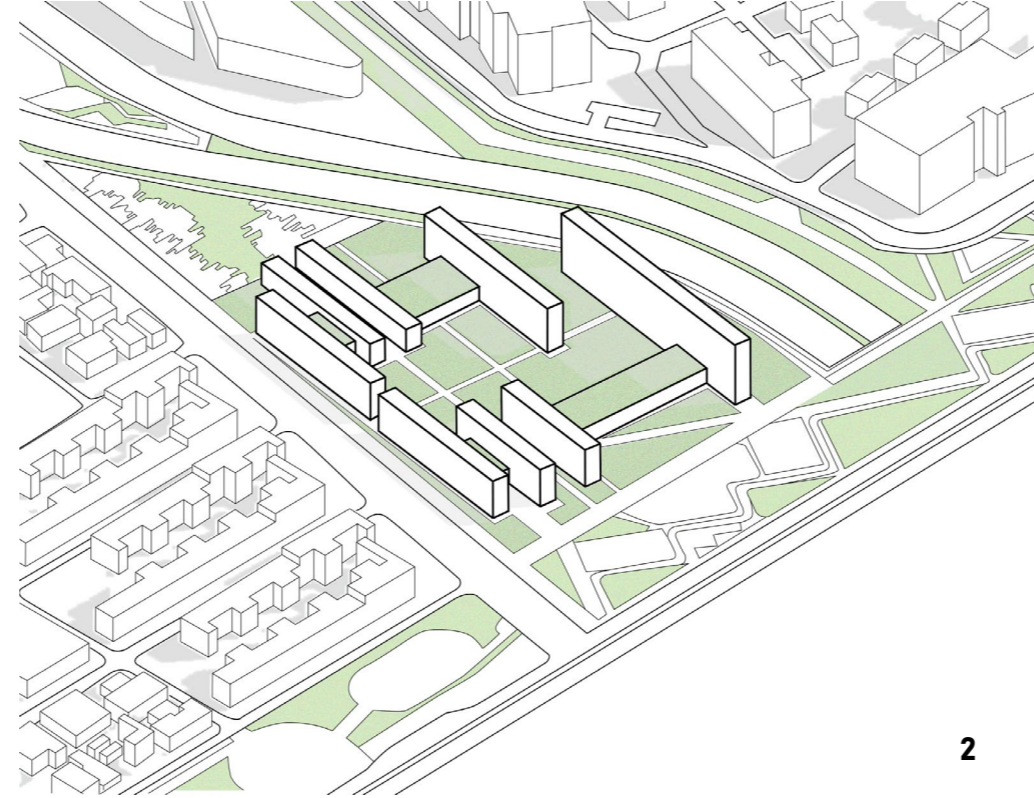


Figura 25: Propuesta de financiamiento: Ley del Aporte a la Vivienda Pública
Fuente: Elaboración Propia

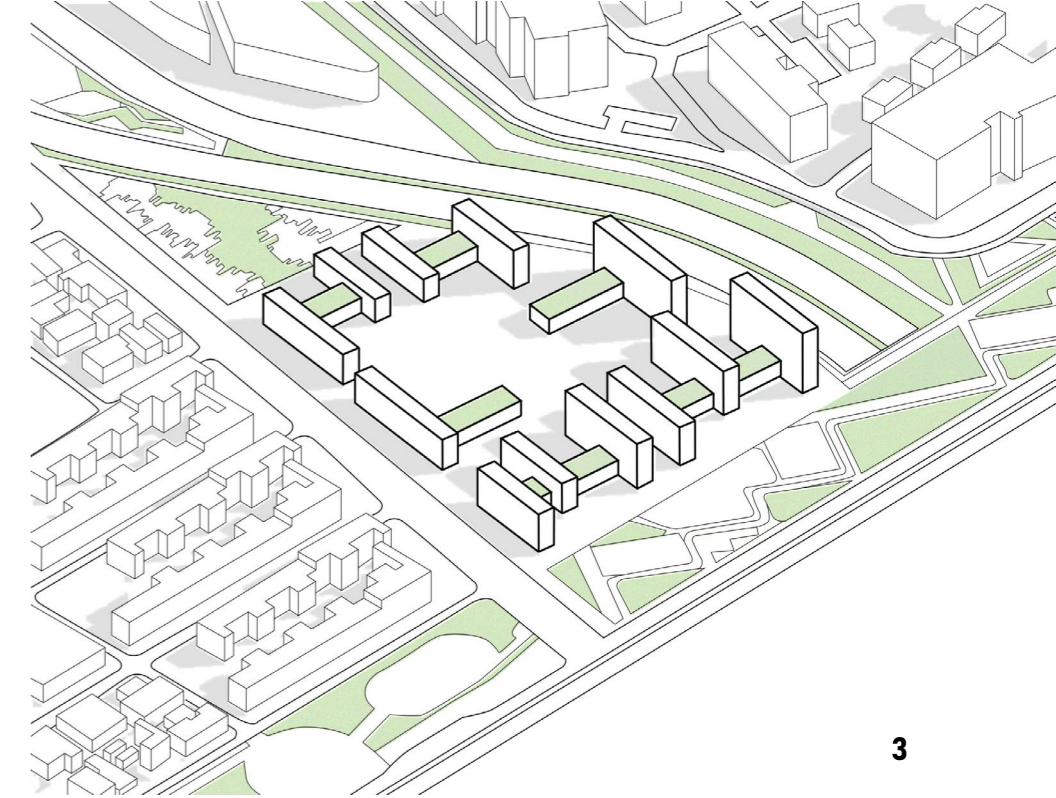
EXPLORACIÓN MORFOLOGICA



1



2



3

Figura 26: Opciones de configuraciones espaciales según las estrategias de diseño
Fuente: Elaboración Propia

El proyecto tiene un rol de "puerta" de acceso a la imagen rural-urbana de la comuna. Esta visión del territorio debe ser reconocida con una postura del habitar entorno a la arquitectura vitivinícola, manteniendo al centro del conjunto parte de la tierra agrícola para el cultivo comunitario y espacios de encuentro necesario en un barrio socialmente mixto.

La propuesta se encuentra configurada por módulos verticales paralelos a la Av. Los Presidentes, con el fin de liberar la vista y acceso hacia el parque los encinos y cordillera. Estas piezas destinadas al sector residencial deben mantener una escala acorde al contexto que enfrenta y articulándose en la primera planta con volúmenes transversales destinados al uso comercial, deportivo y/o recreativo. Dentro de este proceso se ejecutó una exploración morfológica de diferentes opciones de configuración espacial de los volúmenes habitacionales mixtos teniendo todos como base las intenciones

y estrategias propuestas previamente sumando la normativa aplicada para este territorio (fig. 27). A continuación los pro/contra de cada propuesta:

1. A favor tiene un distanciamiento agradable de las unidades habitacionales asegurando un buen asoleamiento para cada vivienda. En contra, desaprovecha la cercanía del metro y el efecto puerta no se encuentra alineada con el parque..
2. A favor, se alinea con la trama del parque y siendo un portal a este, en contra los edificios se encuentran muy cercanos.
3. En esta opción, a favor esta una mayor cantidad de volúmenes destinados a la vivienda además de ser más coherente con la continuación de la trama urbana. Además, de entenderse más como un espacio contenido pero no denso. En contra, el efecto puerta no se alinea con el parque y existe una amplia variedad de ritmos perdiendo un orden claro..

3. ZONA HABITACIONAL MIXTA – N° 2 Z-HM-2 d=300 hab/há

USO DE SUELO	DENSIDAD BRUTA		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	SUB-DIVISION MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	% OCUP. DE SUELO	% AREA LIBRE	COEF. DE CONSTRUC.	ALTURA MAXIMA	DISTANCIA-MIENTO	RASANTE	ADOSAMIENTO	CIERROS		ANTE JARDIN
	Minima	Maxima											Altura Máx.	% mín. transparencia	
Vivienda Unifamiliar	250 h/h 50 Viv/h	300 h/h 60 Viv/h	Aislado Pareado Continuo	160	8	40		0,8	2 pisos + mansarda (9,0 m)	según O.G.U.C.	70%	40% h=3,5	2,5 m	50%	5 m
Vivienda Colectiva	250 h/h 50 Viv/h	300 h/h 60 Viv/h	Aislado	2.000	25	30	20	2,0	9 pisos (31,5m)	según O.G.U.C.	70°	No se permite	2,5	50%	7 m
Equip. Intercomunal			Aislado	2.500	35	50	20	1,0	4 pisos (14,0 m)	según O.G.U.C.	70°	O.G.U.C.	2,5 m	70%	10 m
Equip. Comunal			Aislado	1.500	25	50	20	1,0	4 pisos (14,0 m)	según O.G.U.C.	70°	O.G.U.C.	2,5 m	70%	7 m
Equip. Vecinal			Aislado	600	15	50	20	1,0	4 pisos (14,0 m)	según O.G.U.C.	70°	O.G.U.C.	2,5 m	70%	5 m

RESTRICCIONES:

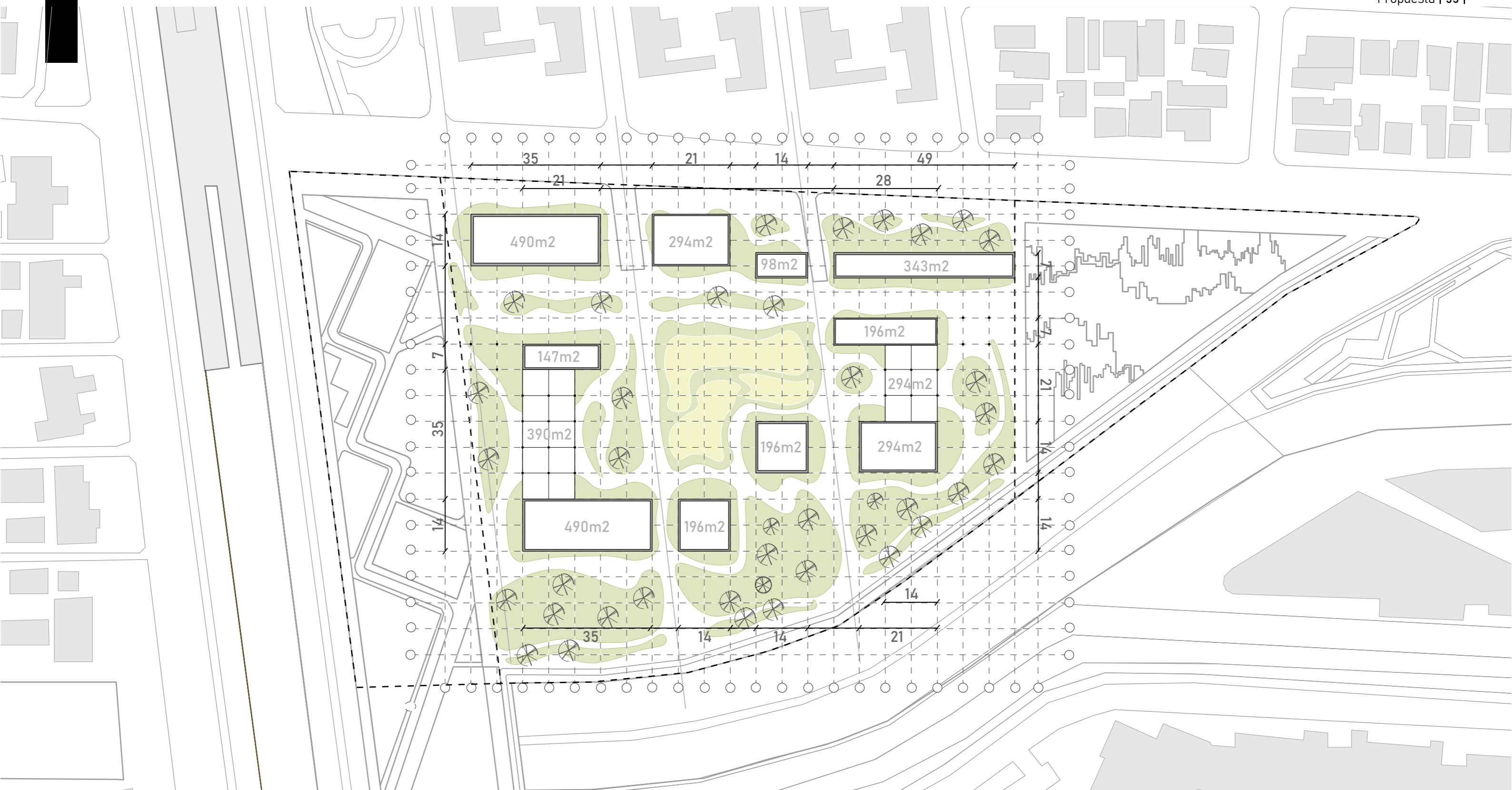
Para usos residenciales en vivienda colectiva se establecen las siguientes restricciones:

- No se permite el piso zócalo.
- No se permiten estacionamientos en antejardín.
- No se permiten planos inclinados en fachadas.

Para uso equipamiento:

- No se permite el piso zócalo.
- Altura 1er piso en comercio min. 3.00 m
- No se permiten planos inclinados en fachadas

Figura 27: Opciones de configuraciones espaciales según las estrategias de diseño
Fuente: PRC Peñalolén 2016.



El proyecto se instala como un tejido verde y social, generando espacios adecuados para la cohesión de un barrio mixto. Los accesos principales articulan la vista con la cordillera y la apertura metropolitana hacia la comuna, mientras que los accesos secundarios son la entrada ve-

hicular y proyección de la trama vial que atraviesa los volúmenes como gesto arquitectónico dando la relevancia de la continuidad urbana. En la primera planta es destinada a un programa de servicios y equipamientos atomizados otorgando

un carácter barrial al conjunto residencial y se encuentran zonificados según su contexto. Los usos variarían según las cuatro fachadas de conjunto residencial, las cuales serían las siguientes: 1) fachada poniente cobrarían un rol deportivo y comercial 2) fachada sur más recreacional destinada a la

bohemia 3) fachada poniente se piensa destinada a la comunidad de la población lo hermita 4) fachada norte al comercio y prestación de servicios. Finalmente al centro sería un espacio de encuentro entorno a la agricultura urbana comunitaria.

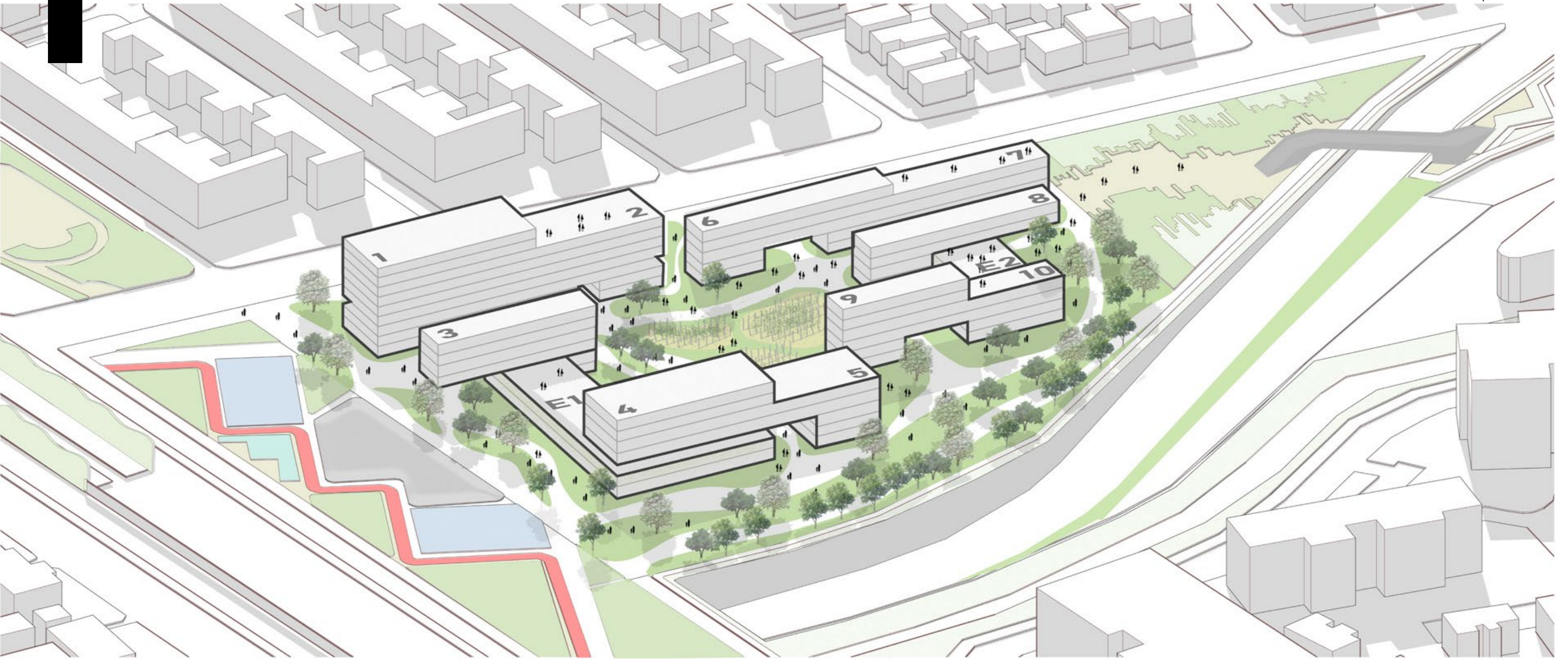
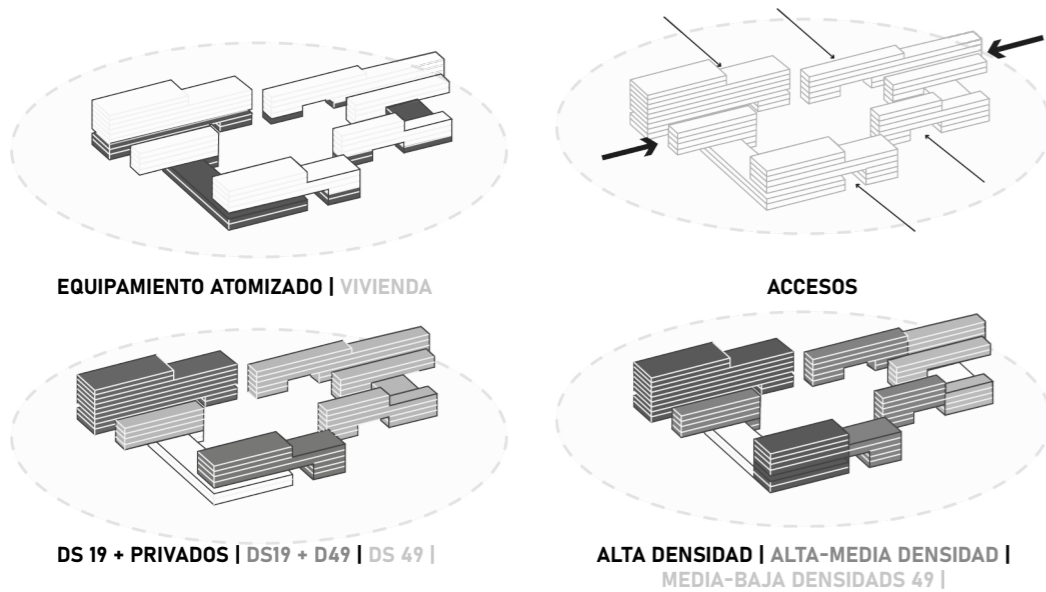


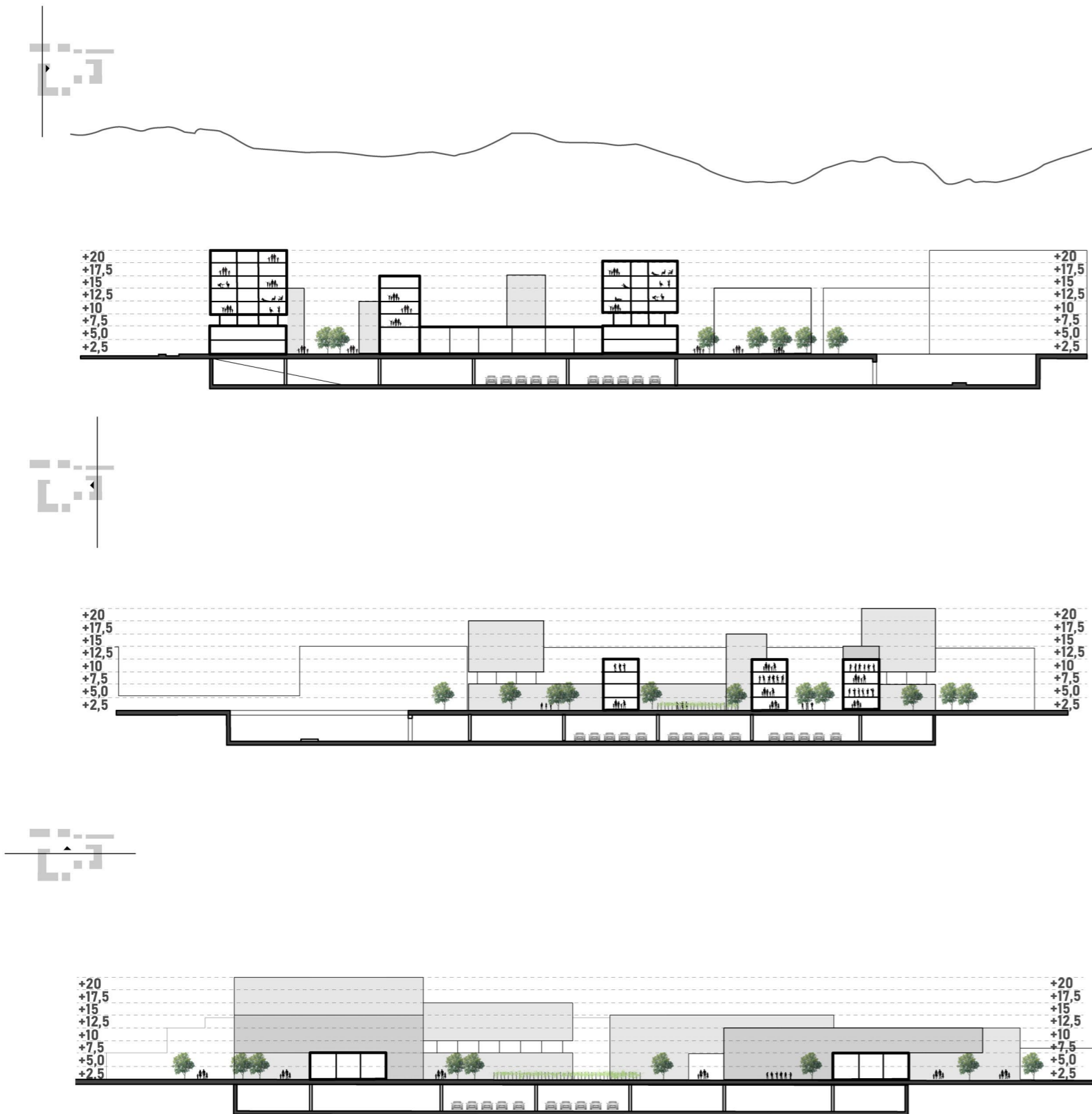
Figura 30: Esquemas de organización por accesos, uso, subsidios y densidades
Fuente: Elaboración Propia

Figura 31: Tabla de datos sobre cada unidad del conjunto residencial.
Fuente: Elaboración Propia



SUPERFICIE TOTAL. 3840m ²	SUPERFICIE TOTAL. 2940m ²	SUPERFICIE TOTAL. 1029m ²	SUPERFICIE TOTAL. 3430m ²	SUPERFICIE TOTAL. 1274m ²	SUPERFICIE TOTAL. 780m ²
DENSIDAD CANT VIV. 94 viv/há 35 viv.	DENSIDAD CANT VIV. 100 viv/há 29 viv.	DENSIDAD CANT VIV. 91 viv/há 9 viv.	DENSIDAD CANT VIV. 127 viv/há 30 viv	DENSIDAD CANT VIV. 133 viv/há 8 viv.	DENSIDAD EQUIP. ATOMIZADO Comercial - Deportivo - Recreacional
ALTURA 8 PISOS - 20 metros	ALTURA 6 PISOS - 15 metros	ALTURA 5 PISOS - 12,5 metros	ALTURA 7 PISOS - 17,5 metros	ALTURA 5 PISOS - 12,5 metros	ALTURA 2 PISOS - 5 metros
TIPO DE VIVIENDA DS 19 + Vivienda Privada	TIPO DE VIVIENDA DS 19 + Vivienda Privada	TIPO DE VIVIENDA DS 19 + DS 49	TIPO DE VIVIENDA DS 19 + Vivienda Privada	TIPO DE VIVIENDA DS 19 + DS 49	
SUPERFICIE TOTAL. 1111m ²	SUPERFICIE TOTAL. 980m ²	SUPERFICIE TOTAL. 1078m ²	SUPERFICIE TOTAL. 1176m ²	SUPERFICIE TOTAL. 2940m ²	SUPERFICIE TOTAL. 588m ²
DENSIDAD CANT VIV. 100 viv/há 11 viv.	DENSIDAD CANT VIV. 100 viv/há 9 viv.	DENSIDAD CANT VIV. 137 viv/há 11 viv	DENSIDAD CANT VIV. 140 viv/há 14 viv	DENSIDAD CANT VIV. 80 viv/há 30 viv.	DENSIDAD EQUIP. ATOMIZADO Comercial - Comunitario
ALTURA 5 PISOS - 12,5 metros	ALTURA 4 PISOS - 10 metros	ALTURA 4 PISOS - 10 metros	ALTURA 5 PISOS - 12,5 metros	ALTURA 4 PISOS - 10 metros	ALTURA 2 PISOS - 5 metros
TIPO DE VIVIENDA DS 49	TIPO DE VIVIENDA DS 49	TIPO DE VIVIENDA DS 49	TIPO DE VIVIENDA DS 49	TIPO DE VIVIENDA DS 49	

Figura 32: Cortes del proyecto | Esc 1.1000
Fuente: Elaboración Propia



— 06 —

CIERRE

Si bien esta es la primera parte del desarrollo del proyecto de título, desde un principio este se postula como una postura ante el estado de la política habitacional-urbana actual y su respuesta al déficit habitacional. La mirada territorial e interescalar es necesaria para asegurar la integralidad urbana de la vivienda y comenzar a construir ciudades integrales, sustentables y accesibles para todos independiente de su nivel socioeconómico.

El proyecto se plantea como una intención y aporte a la vivienda pública, una solución arquitectónica desde la planificación urbana y atender las demandas del contexto, un territorio en conflicto que debe ser desarrollado interescalarmente. Aunque un fenómeno como la segregación no se puede atender solo desde la arquitectura o el urbanismo, son un paso necesario para asegurar espacios de calidad donde vivir y convivir a pesar de las diferencias.

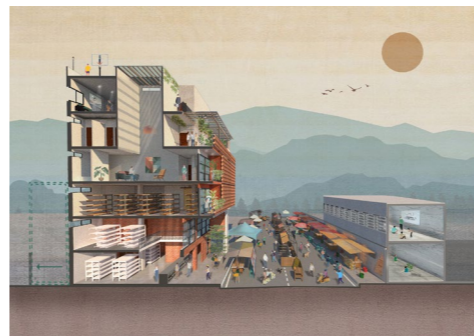
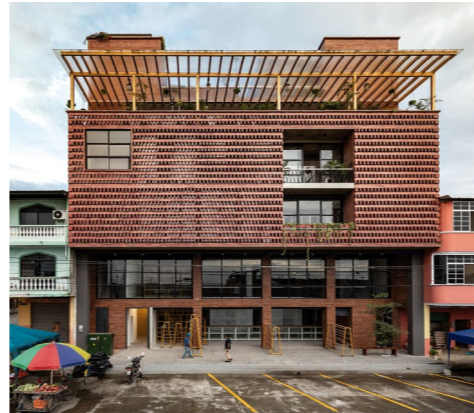
BIBLIOGRAFÍA GRAFICA



MUT Mercado Urbano Tobalaba / Territoria



Complejo residencial Gardenhouse / MAD Architects



Centro Productivo La Provedora / Natura Futura Arquitectura



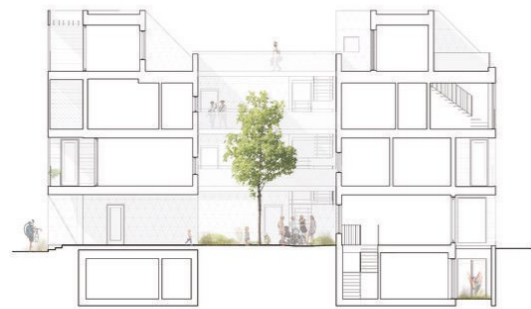
Vivienda 06A LOT / SAM architecture + Querkraft



Complejo residencial Saint-Michel Nord / Saia Barbarese Toupouzanov Architectes

IDEAS ENTORNO AL HABITAR ARQUITECTONICO

Fuente: pinterest.com/vivienda-escalonada



IDEAS ENTORNO AL EQUIPAMIENTO VITIVINICOLA

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/901979/arquitectura-vitivinicola-salas-de-maquinas-bodegas-centros-de-degustacion-y-salas-de-venta>



BIBLIOGRAFÍA TEORICA

ARRIAGADA-LUCO, C (2019). La investigación sobre segregación socio espacial en Chile. Trabajo presentado en XXXI Congreso ALAS, Montevideo. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/332514455_La_investigacion_sobre_Segregacion_socio_espacial_en_Chile].

BUSTOS, M (2014) "Vivienda Social en Copropiedad. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales". Capítulo 1,2,3,4,6. Secretaría Ejecutiva Desarrollo de Barrios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

CANIUÑIR, D. (2020). Seminario de Investigación: EL PLAN MAESTRO COMO HERRAMIENTA EN LA PRODUCCIÓN DE LOS NUEVOS PROYECTOS RESIDENCIALES CHILENOS. Santiago, Chile: Universidad de Chile .

CLARÍA, B, (2020). Seminario de Investigación: DISPUTAS SOCIO-TERRITORIALES EN LA CIUDAD: INTEGRACIÓN SOCIAL-URBANA ENTRE PROYECTOS RESIDENCIALES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA CONSOLIDACIÓN Y TRANSFORMACIÓN URBANA DE PEÑALOLÉN. Santiago, Chile: Universidad de Chile .

DURKHEIM, E. (1997) The division of labor in society. New York, Free Press.

GONZALEZ, P. (2011). Un nuevo patrón de segregación social a escala local.

2020, de Plataforma urbana Sitio web: <https://www.plataformaurbana.cl/archivo/2011/12/08/un-nuevo-patron-de-segregacion-social-a-escala-local/>

HARVEY, D. (2012) Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution. London, Verso.

HIDALGO, R. (2004) De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 2004, vol.30, no.91, p.29-52.

HIDALGO, R. (2005). La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales.

HIDALGO, R., SALAZAR, A. Y ÁLVAREZ, L. (2003). "Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000)". Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 7, 146 (123). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(123).htm)

LEFEBVRE, H. (2003) The urban revolution. Minneapolis, University of Minnesota Press.

MATTOS, C. (2002) Santiago de Chile de

cara a la Globalización, ¿Otra Ciudad?, Ponencia expuesta en el Seminario Internacional "El Desafío de las Áreas Metropolitanas en un-Mundo Globalizado

MINVU. INTEGRACIÓN SOCIAL - Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2020).

PLA, M Y PIZZA, A. (2002). Viena-Berlin. Teoría, arte y arquitectura entre los siglos XIX y XX. España: Edicions de la UPC, S.L.

RODRÍGUEZ, V. Y ARRIAGADA, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad Latinoamérica. Revista EURE- Revista de Estudios Urbano Regionales. **RUIZ-TAGLE, J. (2016).** La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un caso de estudio en la Florida, Santiago. EURE, 42(125), pp. 81-108

RUIZ-TAGLE, J (2016) La segregación y la integración en la sociología urbana: Revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. Revista Invi, 31(87), pp. 9-57.

RUIZ-TAGLE, J. Y ROMANO, S. (2019) Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno. Revista INVI. 34(95), 45-69

SABATINI, F.; G. CACÉRES Y J. CERDA (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas:

Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 27, 82: 21-42.

SABATINI, F (2003). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo. Departamento de Desarrollo Sostenible. División de Programas Sociales.

SABATINI, F. Y SALCEDO, R (2007) Comunidades cerradas y pobres en Santiago, Chile: Integración funcional y simbólica en un contexto de colonización capitalista agresiva de áreas de clase baja, Debate de Política de Vivienda, 18: 3, 577-606, DOI: 10.1080 /10511482.2007.9521612

SOJA, E. (1993) Postmodern geographies: the reassertion of space in critical social theory. New York, Verso Books.

ULRIKSEN, C. (2019). Genealogía del primer programa chileno de recuperación de barrios vulnerables "Quiero mi Barrio" en su primera generación 2006-2010. Revista INVI, 34(96), 9-49

VERGARA F, AGUIRRE, C. Y CORREA, J. (2020). Contraelurbanismodeladesigualdad: propuestas para el futuro de nuestras ciudades. CIPER, Columna de Opinion.

