

Memoria de título:

# Centro Cívico de La Reina

---

Estudiante: Isidora Vásquez

Profesor guía: Patricio Morelli



# INDICE

---

## CAPITULOS

<b>01 PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>5</b>
1.1 Introducción	
1.2 Problema de Investigación	
1.3 Preguntas de investigación	
1.4 Hipótesis	
1.5 Objetivos	
<b>02 LA REINA</b> .....	<b>9</b>
2.1 Origen	
2.2 Características	
2.3 Contexto Metropolitano	
2.4 Densificación: impacto de producción inmobiliaria asociada a condominios	
<b>03 LOCALIZACIÓN</b> .....	<b>23</b>
3.1 La Reina Alta	
3.2 Terreno	
3.3 Preexistencias	
<b>04 PROPUESTA</b> .....	<b>31</b>
4.1 Programa	
4.2 Estrategias de diseño	
4.3 Partido general	
4.4 Referentes	
<b>05 BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>47</b>

# CAPITULO 01 | *Introducción*

---



### 1.1 Introducción

La comuna de La Reina ha sufrido grandes transformaciones en los últimos años con respecto a su configuración espacial y poblacional, cambiando totalmente la esencia de la comuna y así también la perspectiva en cómo habitar en los nuevos barrios.

Sus inicios se remontan a un pasado agrícola en el que gran parte de su territorio se configuró a partir de un fuerte proceso de parcelación de chacras y fundos agrícolas, que sumado a su ubicación en el piedemonte, originan su conocida caracterización de “comuna verde”.

Hoy en día la población santiaguina ha crecido de manera exponencial, por lo que la densificación habitacional se ha visto en toda la ciudad como parte de un fenómeno natural. Sin embargo, este proceso en el cual el objetivo principal es generar nuevas viviendas en la zona central y pericentral de Santiago, también ha abierto también nuevas necesidades en cuanto a la forma de habitar estas viviendas, requiriendo más metros cuadrados, un jardín propio y más independencia con respecto a los vecinos.

De esta manera, la imagen de La Reina de comuna verde y residencial, de densidad mediana y con posesión de antiguos predios agrícolas, ha despertado un gran interés de las inmobiliarias para generar viviendas de alto estándar permitiendo vivir de manera tranquila en la gran ciudad. Sin embargo, el alto costo del suelo y su limitado plan regulador han favorecido la construcción de viviendas DFL2 con el objetivo de tener el máximo rendimiento de los proyectos, dejando de lado el espacio público y la vida de barrio que caracterizaba a la comuna.

Esta Memoria pretende documentar el proceso de crecimiento de La Reina y generar un levantamiento comunal del espacio público encontrado en ella, determinando la zona más crítica con respecto a urbanizaciones de densificación de viviendas DFL2 carentes de espacio público.

De esta forma, el proyecto se hace cargo de esa realidad, permitiendo generar nuevos espacios de reunión para el sector de La Reina Alta, y así recuperar la esencia de la comuna a través de la vida de barrio.

### 1.2 Problema

La baja concentración y crecimiento de la población de La Reina se asocia al modelo de desarrollo urbano reflejado en el Plan Regulador Comunal que promueve el uso de

suelos a destinos mayoritariamente residenciales con una controlada densidad habitacional asociado a viviendas unifamiliares de baja altura. Sin embargo, el alza en el valor del suelo por las grandes superficies de los predios sumado a la ubicación cercana con respecto al centro de Santiago, ha generado transformaciones con respecto a su pasado agrícola, viviendo un proceso de densificación habitacional relacionada a la producción de condominios a través de inmobiliarias específicamente en el barrio de La Reina Alta. Para ello, la rentabilidad de los proyectos se ve incentivado por la construcción de viviendas tipo DFL2, permitiendo aumentar la densidad bruta en un 25%. Esto ha generado como consecuencia fachadas horizontales “enrejadas” que dan la espalda hacia la calle, descontextualizándose del barrio y que, además de no dotar superficie para áreas verdes o espacio público, la vida recreacional se limita únicamente a la vivienda.

### 1.3 Hipotesis

La vida de barrio de La Reina Alta se ve limitada por el plan regulador que permite acotados sectores destinados a espacio público y que, sumado a la densificación a través de condominios DFL2, no se generan espacios comunitarios. De esta manera, las actividades recreacionales se producen solo en la propia vivienda.

### 1.4 Objetivo principal

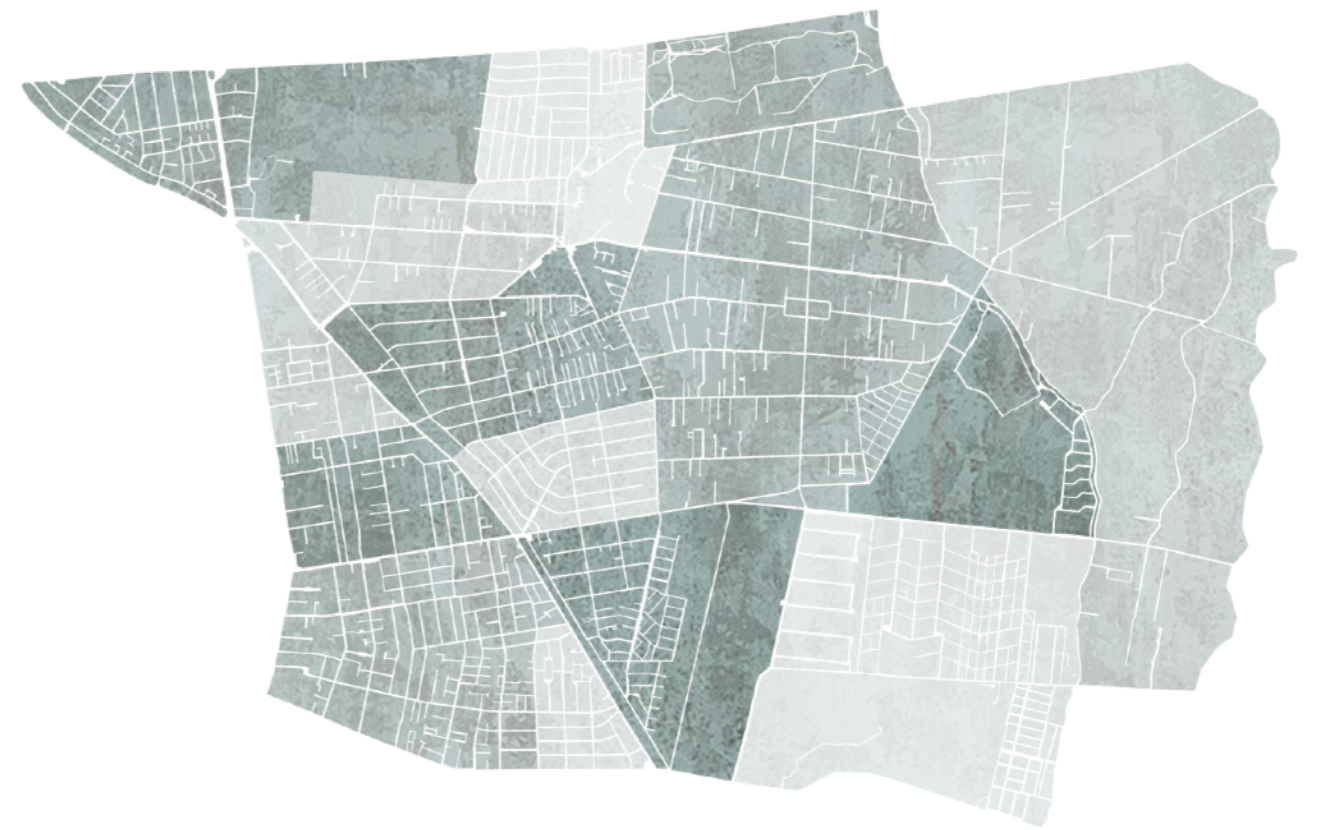
El objetivo principal es poder plantear una respuesta ante la carencia de espacio público en el barrio de La Reina, a través de nuevos recintos que permitan desarrollar las actividades recreacionales fuera de la vivienda generando mayor interacción entre los vecinos y una mayor conexión entre la vivienda y su contexto.

### 1.5 Objetivo secundarios

01. Documentar el espacio público encontrado en la comuna a través de un mapeo.
02. Analizar zona más crítica en cuanto a espacio público.
03. Caracterizar a la población según edad y núcleos familiares para responder a sus necesidades.
04. Reactivar un espacio potencial para ser utilizado como núcleo urbano e integrar las edificaciones en su entorno inmediato.

CAPITULO 02 | *La Reina*

---



El territorio actual de la comuna estuvo bajo jurisdicción de la Municipalidad de Santiago hasta el año 1891. Sin embargo, a finales de este, pasó a formar parte del Municipio de Ñuñoa. No fue hasta el año 1963 que la comuna se independizó recibiendo el nombre de "La Reina", denominación remontada a 1723 cuando la familia Larraín fue propietaria de las tierras de la antigua chacra de Tobalaba. En esa época, el Fundo Larraín era conocido como Lerreín por las diferentes pronunciaciones populares, que luego evolucionaría a La Reina.

Su independización respondía a las necesidades de una metrópoli en expansión que debía organizarse política y administrativamente. De esta manera, la comuna que, dependía de la antigua Ñuñoa, tuvo la necesidad de separarse por la importancia que se estaba generando en sus terrenos, en los cuales se localizó equipamiento cívico militar, a la vez que comenzó su creciente proceso de parcelación de chacras y fundos agrícolas, donde los sectores socioeconómicos de altos ingresos se instalaron. Así, la comuna se vinculó al sector oriente de Santiago, adscrito a las comunas de Providencia y Las Condes, conformando un polígono homogéneo desde el punto de vista socioeconómico.

El territorio abarca su espacialidad hacia el piedemonte, llegando a la cota 2000 msnm adoptando una posición de mirador. Esto, junto a su función predominantemente residencial de viviendas unifamiliares de mediana densidad, ha materializado la imagen de "Comuna Verde" (Durán, 1982). Bajo este contexto, la comuna ha tenido un bajo crecimiento demográfico desde su creación, lo que ha generado también una alza en el valor de los suelos provocando la inversión de propiedades enfocados a un estrato socioeconómico alto de grandes viviendas en el área cercana al piedemonte en los últimos 40 años desde su creación.

Sin embargo, en relación al tamaño promedio de la vivienda, aparece como significativo el decrecimiento de ella hacia los últimos años, coincidiendo las construcciones más antiguas (anteriores a 1960) con superficies superiores a 160 m<sup>2</sup>. En la actualidad, antiguas casaquintas y parcelas de agrado se constituyen en espacios reelectos de la expansión urbana, especialmente en el sector de transición, testimoniando el pasado agrícola del área. (De La Jara & Ortiz, 1983, p. 74).

"(...) La Reina, en su área urbana se constituye con manzanas que tienen más de los 120 mts. por lado (...). Esta situación debe ser considerada positivamente y no tratar de

subdividir las manzanas, como es la tendencia actual. Menos aún debe propiciarse diseñar calles ciegas (pasajes) que han proliferado en la zona media, creando tremendas dificultades".(Castillo, 2001, p.22).

Fernando Castillo Velasco tenía una visión del desarrollo de la Comuna de La Reina distinta a lo que se proyecta actualmente, la cual, fue cambiando a través del tiempo debido a las estrategias de producción, ya que hay que tener en cuenta el impacto del desarrollo inmobiliario de la época que, con la construcción de edificaciones en altura, parecían ser el futuro, ya que, de cierta forma lograba resolver el problema de la densificación en relación al aumento de la población, además de ser un beneficio económico para las inmobiliarias y que, en el caso de La Reina, se pretendía evitar (Serrano, 2020, p.6)

Desde el punto de vista histórico cultural, La Reina posee un gran valor patrimonial en el que no deja de ser importante el mundo del arte y la política. En ella, han vivido importantes figuras, entre los que se destacan Violeta Parra, Nicanor Parra, Pablo Neruda, Vicente Bianchi y Fernando Castillo Velasco. Además, en la actualidad es posible encontrar patrimonio inmaterial o intangible, como por ejemplo, Fiesta de Cuasimodo, Fiesta Costumbrista, Ceremonias y Celebraciones Mapuches y La Corporación Aldea del Encuentro (en la cual se reúnen artistas de la comuna y cuenta con el Archivo Cultural de la Comuna de La Reina con un registro de 63 artistas dedicados a la artesanía en madera, cuero, reda, papel, material reciclado, entre otras). Esto ha generado que la comuna cuente con una oferta cultural diversa, promoviendo una serie de actividades, talleres, eventos y cursos. Solo si se considera el número total de talleres y cursos ofrecidos en un año calendario, existen aproximadamente 150.

La Reina posee un territorio de 23 km<sup>2</sup> con una población total de 92.787 personas, según cifras entregadas del Censo de Población y Vivienda del año 2017, lo cual constituye el 1,3% del total de la población de la Región Metropolitana.

La baja concentración y crecimiento de la población se asocia al modelo de desarrollo urbano reflejado en el Plan Regulador Comunal que promueve la densificación enfocada a sectores específicos, “contribuyendo a mantener en el tiempo un perfil marcadamente residencial, asociado a la conformación de barrios con viviendas unifamiliares de baja altura, como predominio del paisaje urbano comunal” (PLADECO 2019-2025).

De esta manera, la tendencia en la tipología de vivienda está orientada a conjuntos residenciales en lotes de parcelas en alturas de 1 o 2 pisos y conjuntos de edificios de hasta 4 pisos (Berasaluce,1990), donde es posible encontrar mayoritariamente viviendas con superficies mayores a 100 m<sup>2</sup> en un total de superficie urbana del 42,7%. La comuna se divide en 14 unidades vecinales, de las cuales 10 tienen una densidad de 151 a 300 viviendas por hectárea, ubicados en su mayoría en el sector medio y

Vivienda	Superficie Urbana (Ha)	Porcentaje Superficie Urbana (%)
Menor a 40 m <sup>2</sup>	61,6	3,2 %
40 a 60 m <sup>2</sup>	7,12	0,4 %
61 a 80 m <sup>2</sup>	129,94	6,8 %
81 a 100 m <sup>2</sup>	219,84	11,4 %
<b>Mayor a 100 m<sup>2</sup></b>	<b>821,98</b>	<b>42,7 %</b>

Tabla 1. Superficie Urbana utilizada asociada a tamaño de vivienda.  
Fuente: Elaboración propia en base a datos entregados en PLADECO 2019.2025

poniente de la comuna. Sin embargo, también es posible encontrar densidad mayores en ciertos sectores de la comuna donde está permitido la construcción de edificios de equipamiento público de mayor envergadura y una mayor densificación habitacional ya sea, por edificaciones de alturas superiores a 4 pisos o, por viviendas más pequeñas, como es en el caso de la zona sur (colindante con Ñuñoa) y el sector de Villa La Reina (unidad vecinal 13) respectivamente, con densidades superiores a 300 viviendas por hectárea. Por el contrario, una gran parte de La Reina ubicado en el sector oriente

correspondiente a la unidad vecinal 14 (barrio conocido como La Reina Alta), posee una baja densificación habitacional con un máximo de 50 viviendas por hectárea. En esta área es posible encontrar predios con superficies superiores a 1000 m<sup>2</sup>.

A pesar del histórico y lento crecimiento demográfico y habitacional, “esta comuna ha experimentado un crecimiento urbano altísimo en los últimos 20 años, de aproximadamente un 52% (fuente M. De la Reina), lo que la ha transformado en una de

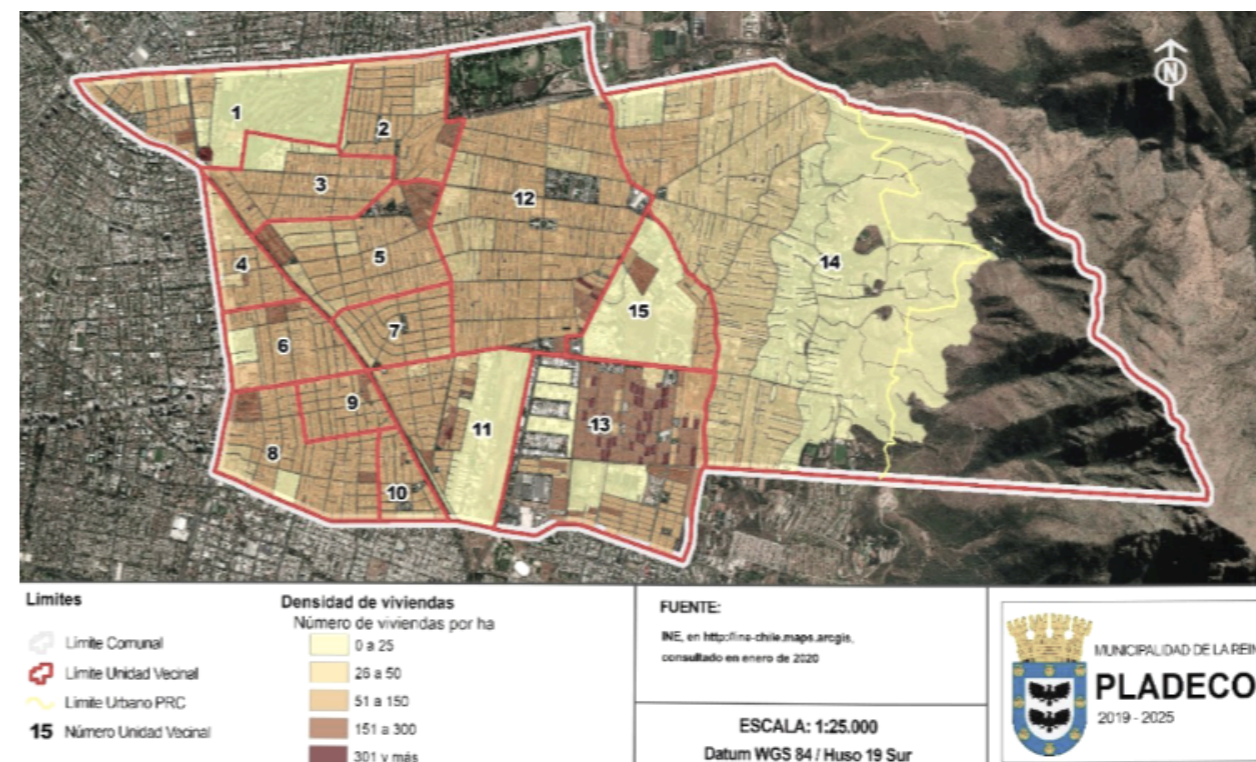


Figura 1. Densidad de Viviendas en la comuna de La Reina, CENSO 2017  
Fuente: PLADECO 2019-2025

las comunas más apetecidas para vivir produciendo un rápido proceso de crecimiento urbano que se caracteriza por la ocupación de la precordillera de Santiago, por la movilidad y la actividad residencial de los sectores de altos ingresos hacia la periferia” (Berasaluce, 1990).

Este crecimiento urbano en la comuna, se atribuye a la masificación de condominios que, gracias a la modificación del Plan Regulador del año 2010 se ha promovido su construcción estableciendo normas que privilegian este tipo de desarrollo a través del título “Beneficios en términos de condiciones edificatorias para la tipología “condominios”, estableciendo un conjunto de normas especiales que buscan promover este tipo de desarrollo.



Figura 2. Condominio Olivos, La Reina.  
Fuente: Portal Inmobiliario

De esta manera, donde anteriormente existía un predio de 3000 m2 con una vivienda, ahora existen 10, promoviendo mayor asequibilidad para la nueva población que migra hacia La Reina. Así, la comuna ha sufrido transformaciones en cuanto a cómo es el nuevo habitante, que si bien antes se caracterizaba por ser en su mayoría una población antigua conformado por los dueños de los predios agrícolas, actualmente es posible ver la migración de familias jóvenes que gracias a un mayor poder adquisitivo, tienen la posibilidad de comprar su primera vivienda en un sector socioeconómico más alto. Sumado a ello, el sistema de condominios beneficiaría la opción de su adquisición enfocado a los niños pequeños de estas familias recientemente constituidas. Según la cifras indicadas en las Proyecciones de Población para el año

2023 por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el grupo etario de 30 a 44 años aumentaría en un 21,4%. De esta forma, se podría reafirmar que la nueva población se caracteriza mas bien por ser joven y con un trabajo estable permitiendo adquirir una vivienda con mayor superficie en un sector acomodado.

Grupo Edad	Censo 2017	Proyección 2023	Variación %
0 a 14	16.559	16.938	2,3
15 a 29	20.570	19.027	-7,5
30 a 44	18.147	22.033	21,4
45 a 64	23.687	25.128	6,1
65 o más	13.824	16.530	19,6

Tabla 2. Grupo etario en La Reina 2017. Proyección 2023  
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017, Proyecciones de Población 2023, INE



La Reina es una de las comunas de la zona oriente de Santiago que destaca por su baja densidad de edificación y poblacional. Su índice de calidad de vida está por sobre la media, ubicándose en el séptimo puesto en el ranking de las mejores comunas para vivir en la región Metropolitana. “Por causa de su cercanía a la precordillera, la baja densidad poblacional y la gran cantidad de arborización y zonas verdes, La Reina es una de las comunas más descontaminadas de la Provincia de Santiago” (Cerrillo García, 2019). Sumado a ello, al ser una comuna de carácter netamente residencial, destaca la tranquilidad y la vida de barrio que todavía prevalece en varios sectores. Sin embargo, este último aspecto que se considera la esencia de La Reina, también ha generado un estancamiento a nivel demográfico, al ser una comuna meramente residencial con baja cantidad de equipamiento urbano y espacio público, que se considera lo suficiente. “En cuanto al comercio, este se da en forma puntual y en una cantidad que permite satisfacer las necesidades de La Reina” (Salvo M., 1982).

Tomando en consideración las comunas correspondientes al distrito 11, ubicados en la zona oriente de Santiago y con un alto índice de calidad de vida urbana, se genera una tabla comparativa (tabla 3) con el porcentaje de variación poblacional de los últimos 6

Comuna	Censo 2017	Proyección 2023	Variación %
La Reina	92.787	99.686	7,4
Las Condes	294.838	341.183	15,7
Peñalolén	241.599	271.854	12,5
Lo Barnechea	105.833	129.790	22,6
Vitacura	85.384	97.388	14,1

Tabla 3. Proyección de población para el año 2023. Comunas del distrito 11  
Fuente: Elaboración propia en base a datos Reporte Comunal de BCN

años. En ella, es posible observar que La Reina es la comuna que menos ha crecido demográficamente, con solo el 7,4% de variación.

El resultado se puede considerar como un aspecto positivo al conservar la baja densidad poblacional y de edificación, y con ello, la tranquilidad del barrio y sus zonas verdes. Sin embargo, el hecho de que el plan regulador permita un coeficiente de

ocupación baja en los suelos, y en su mayoría de uso residencial, genera también la falta de servicios básicos y equipamiento urbano cercano dentro de los barrios, y por lo tanto, como se mencionó antes, el estancamiento de la comuna.

Según los datos enunciados en el estudio de ICVU 2021, La Reina posee en general buenas condiciones para vivir, sin embargo, se puede considerar que en varios aspectos se sugiere mejorar. De esta manera, la falta de equipamiento urbano y el transporte hacia otra comunas son los puntos más desfavorables.

Comuna	Condiciones laborales	Ambiente de negocios	Condiciones socioculturales	Conectividad y movilidad	Salud y medio ambiente	Vivienda y entorno	ICVU 2021
Vitacura	86,2	61,61	91,50	67,54	73,85	87,52	78,09
Providencia	80,87	67,01	78,96	83,19	73,08	74,51	76,27
Las Condes	85,31	46,56	79,55	77,09	73,43	74,61	72,76
Ñuñoa	79,23	59,45	67,62	82,13	73,58	47,47	68,25
Lo Barnechea	72,79	40,45	58,51	59,23	57,39	86,06	62,41
Santiago	81,01	54,38	54,69	82,41	67,92	29,65	61,68
<b>La Reina</b>	77,72	28,73	67,02	65,19	67,63	52,45	<b>59,79</b>
Macul	74,99	36,39	52,6	75	68,23	37,65	57,48

Tabla 4. Índice de Calidad de Vida Urbana 2021  
Fuente: Elaboración propia en base a ICVU 2021.

Como se ha mencionado, La Reina se caracteriza por ser una comuna residencial con bajas densidades habitacionales y dotación de espacio público o equipamiento urbano. De esta forma, los antiguos y grandes predios han aumentado su valor a través del tiempo llegando a tal punto que su adquisición es poco asequible a la hora de comprar para la construcción de una vivienda. Así, la venta de los predios va dirigido hacia el público de las inmobiliarias, quienes tienen mayor capital para su adquisición y han promovido la construcción de condominios tipo B densificando el suelo. "Esto ocurre debido a la legislación de viviendas económicas acogidas al DFL2, que permiten alterar las indicaciones de densidad en beneficios de la producción de viviendas económicas" (Serrano, 2020, p.12). Según el Plan Regulador Comunal se definen ciertas densidades y alturas máximas que si bien pueden variar dependiendo del sector de La Reina, en general son bajos permitiendo el control de una constructibilidad no invasiva. Sin embargo, el beneficio del DFL2 significa que en viviendas económicas localizadas en zonas en que se permite la altura de hasta cuatro pisos, pueden aumentar la densidad bruta permitida en hasta un 25%, según el artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. De esta manera, las inmobiliarias proyectan viviendas de hasta 140 m<sup>2</sup> en condominios tipo B densificando los suelos en su máximo permitido. "El tipo de vivienda predominante en la comuna corresponde en cerca de un 70% a viviendas DFL2, es decir, viviendas de hasta 140 m<sup>2</sup>, siendo mayoritariamente casas de uno o 2 pisos. El PRC, históricamente ha contenido restricciones a la construcción en altura, por lo que la aparición de edificios de departamentos ha sido limitada y paulatina, focalizada en determinados ejes viales, como Av. Ossa, Av. Larraín y en calles cercanas a Plaza Egaña principalmente". (PLADECO 2019-2025, p. 118). Sin embargo, el sector oriente de la comuna (La Reina Alta) ha sufrido las mismas transformaciones, promoviendo la construcción de viviendas económicas en predios donde actualmente, según PRC, mantiene una restricción de subdivisión predial en la Unidad Vecinal 14 de 1000 y 2000 m<sup>2</sup> como máximo. Según PLADECO, en las últimas décadas, ha predominado la construcción de viviendas en condominios en baja alturas (2 o 3 pisos), con proyectos que se ubican preferentemente en las zonas altas de la comuna, hacia calles como Álvaro Casanova, María Monvel, Onofre Jarpa y Valenzuela Puelma, entre otras."

La implementación de condominios cerrados generan un impacto en el territorio, ya que, además de incrementar el fenómeno de densificación disimulada como menciona Manríquez, afectando de manera negativa al sector, en donde se observan problemas en cuanto a dotación de espacio público, áreas verdes, vías estructurantes, etc. La implementación de este modelo de vivienda en el sector ha aumentado la densidad de ocupación sin prever el efecto sobre las estructuras del territorio que se han conservado, transformando a estos condominios en una suerte de oasis, ya que, logran apartarse de la realidad de la Comuna, generando mini territorios urbanos que no se integran a la ciudad. (Serrano, 2021, p.10)

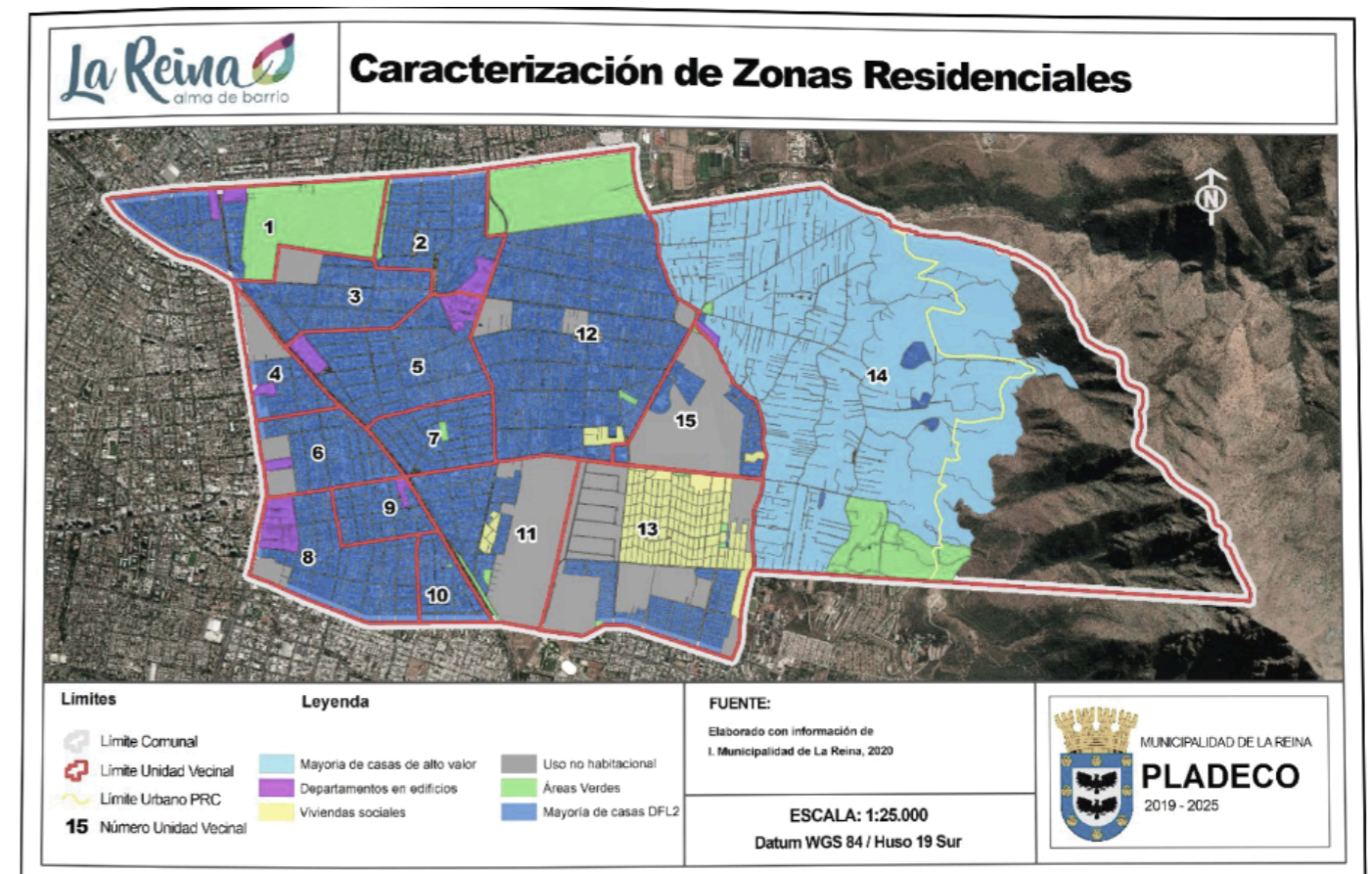


Figura 3. Caracterización de zonas residenciales  
Fuente: PLADECO 2019-2025

Según el plano realizado por PLADECO en el cual se sitúan las áreas de concentración de equipamiento de la comuna (figura 4), es posible observar que la mayoría se encuentran en la zona baja y media (hacia el poniente y sur), dejando un gran área al oriente de la comuna con baja cantidad de equipamiento urbano.

el uso del automóvil en calles no aptas para alto tráfico, con mayor densidad de población y demanda por servicios los cuales se encuentran a una escala vecinal, afectando la calidad de vida. (Serrano, 2021, p.12)

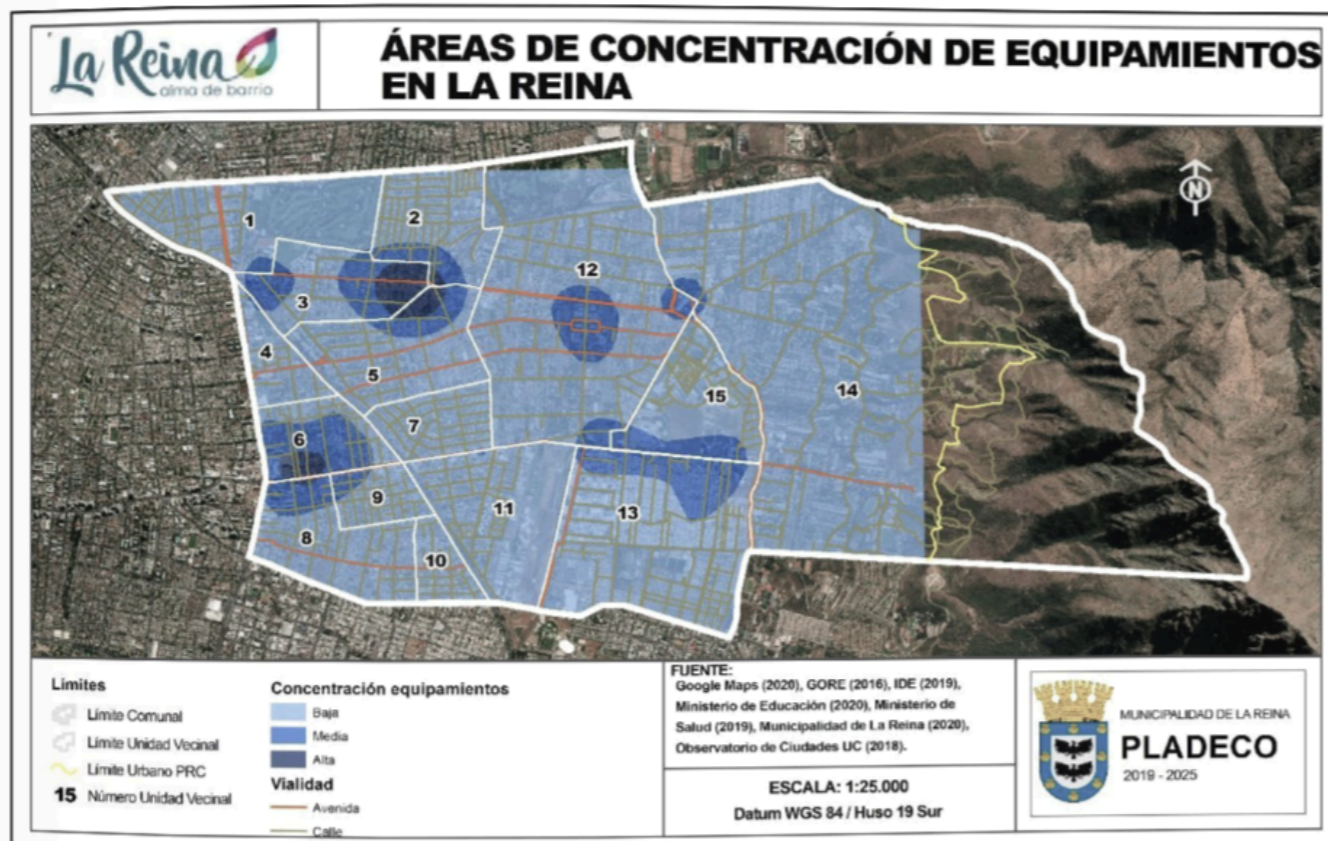


Figura 4. Áreas de concentración de equipamientos en La reina  
 Fuente: PLADECO 2019-2025

De esta forma, también es posible observar la cantidad de espacio público encontrada en la comuna a partir de la realización de un plano en el que se considera como tal lo que es museo, bar /restaurante, espacios culturales, cine, anfiteatro, parque, teatro y plazas. En él se evidencia que estos espacios se localizan a simple vista, en su mayoría, en tres zonas de la comuna, los cuales se encuentran en La Reina Baja y Media. Así, nuevamente el lado oriente (unidad vecinal 14) se encuentra en un déficit de espacio público y equipamiento urbano, dejando un área extensa destinado solo a uso habitacional y a su vez, aislada de la vida de barrio.

Además, debido a este modelo de producción habitacional, la Comuna ha perdido sus atributos provenientes de un pasado agrícola, en donde, hoy en día se ha intensificado



- bar / restaurante
- corporación cultural
- cine
- anfiteatro
- museo
- parque
- teatro
- plazas

Figura 5. Espacio público comuna de La Reina  
 Fuente: Elaboración propia

CAPITULO 03 | *La Reina Alta*

---



Para el desarrollo de la investigación, se considera oportuno profundizar en el sector que más ha sufrido transformaciones en la comuna debido a la densificación habitacional a través del DFL2 generando así, el déficit de espacio público.

Este barrio, correspondiente a la unidad vecinal 14, contiene la población socioeconómica más rica de la comuna y también los predios con mayor superficie (generalmente mayor a 1000 m<sup>2</sup>), que sumado a su mayor cercanía con respecto al centro de Santiago, comparado con otras comunas periféricas del sector oriente de Santiago, ha generado como consecuencia el alza del valor del suelo. De esta manera es posible encontrar predios que redondean las 20.000 UF permitiendo su asequibilidad a un público muy acotado (si se considera la compra del predio para la construcción de una sola vivienda) o bien, para los grupos inmobiliarios, quienes ven esta adquisición como proyectos rentables. Así, como se ha mencionado a lo largo de la investigación, la rentabilidad se ve promovido a través de la densificación de predios con la construcción de condominios DL2, aumentando la cantidad de viviendas por hectáreas y disminuyendo las superficies de áreas verdes o dotación de espacio público.



Figura 6. Condominios DFL2 en La Reina Alta  
Fuente: Elaboración propia

“En el mismo lugar donde antes había una casa de un propietario de un terreno de parcela, hoy se encuentran hasta 25 o más casas en el mismo predio, marcando una ocupación que no ha sido externalizada por la capacidad de carga de la comuna, con una densificación horizontal oculta hacia la calle, solo apreciable desde una visión aérea “. (Manríquez, 2017, p.9). De esta forma, el fenómeno de densificación que ocurre actualmente en La Reina Alta dan cuenta de procesos de “enrejamiento” del espacio residencial (Hidalgo, 2003), dejando a un lado la vida de barrio que caracterizaba a la comuna. Sumado, al modelo del PRC, en la cual se limita el uso de suelos al área residencial, las distancias desde los barrios residenciales hacia el único núcleo de equipamiento y espacio público aumentan intensificando el uso del automóvil como medio de transporte.

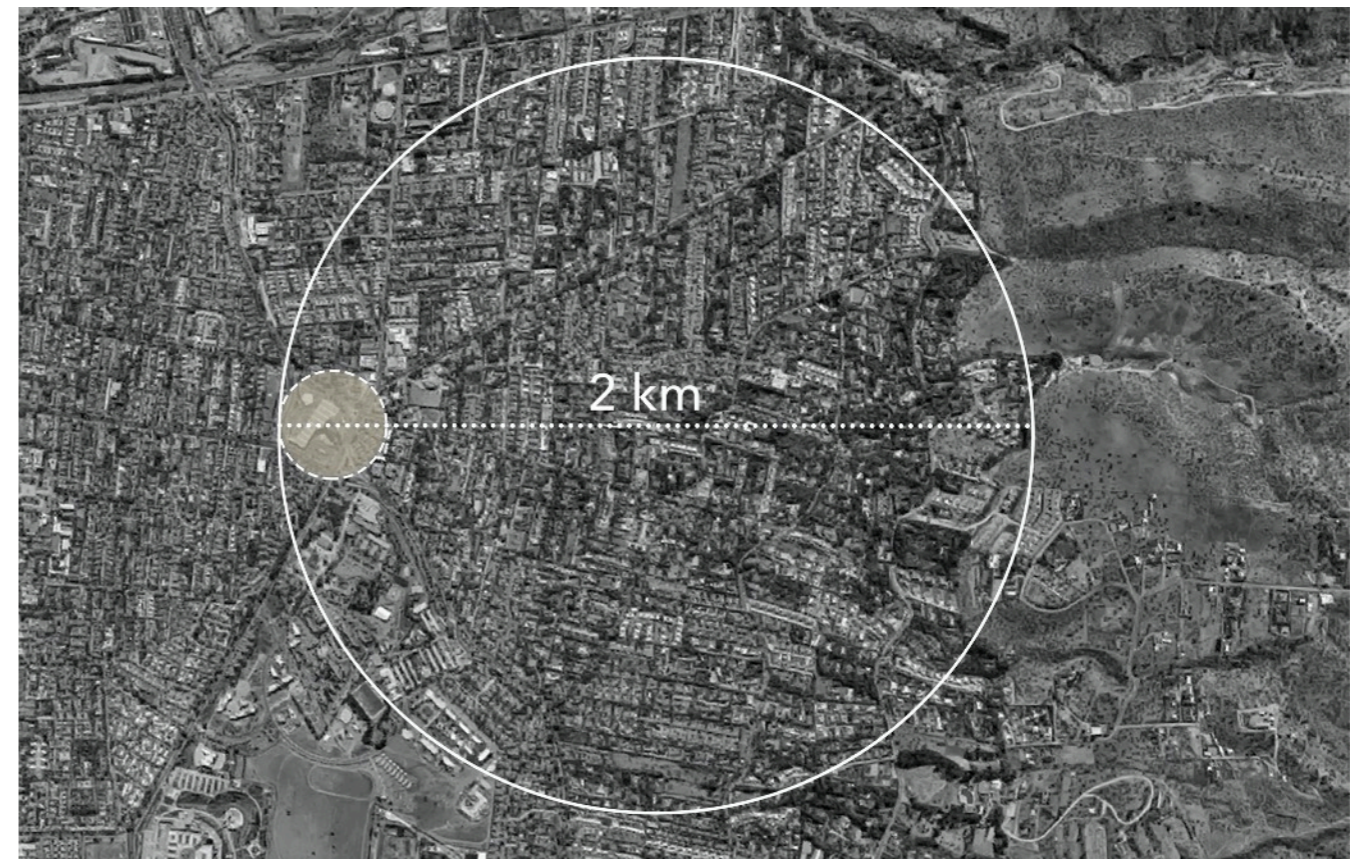


Figura 7. Distancia de zonas residenciales al núcleo de equipamiento público.  
Fuente: Elaboración propia

Tomando en consideración el sector de La Reina Alta para el desarrollo del proyecto, se genera un levantamiento del entorno correspondiente al único núcleo urbano existente. En él es posible encontrar un supermercado, locales comerciales, gimnasios, restaurantes / cafeterías, una escuela y una parroquia, además de la convergencia de las vías principales que permiten la entrada y evacuación del barrio.

Según el modelo del PRC, es la única área en la cual es posible situar destino de equipamiento público, correspondiendo a la zona PC3 llamado Polo de Desarrollo de Equipamiento Comunal y Vecinal - Plaza La Reina.



Figura 8. Núcleo urbano barrio La Reina Alta. (1: supermercado ; 2: bencinera ; 3: plaza; 4: parroquia; 5-6: locales comerciales; 7: escuela  
Fuente: elaboración propia

Así, el terreno a seleccionar toma en cuenta gran parte del núcleo urbano para rehabilitar el espacio público, mejorando su eficiencia en cuanto a la función que este cumple (3,4 y 5). De esta manera, se considera pertinente intervenir el terreno de la

parroquia, que actualmente utiliza una gran superficie para estacionamientos y una porción para vivienda de monjas (que cada vez son menos); la plaza La Reina, que si bien es frecuentemente utilizada por los vecinos, falta construir su identidad propia de acuerdo a su contexto familiar y cultural relacionado también a las actividades que se realizan semanalmente; el terreno situado junto a la parroquia destinado para arriendo de locales comerciales, los cuales solo utilizan una parte del predio dejando en desuso lo restante; y finalmente, los predios residenciales de construcciones antiguas que están insertos entre lo anteriormente nombrado. Por lo cual, el área a intervenir para el proyecto suma un total de 18.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Para la realización del proyecto, se tendrá como principal objetivo generar un entorno familiar, capaz de reunir la antigua y nueva población de la comuna, teniendo programas que acojan adultos mayores, pero también familias jóvenes. Para ello, se tomará en consideración las preexistencias del área a intervenir, en el que es posible encontrar una parroquia, pista de patinaje, una plaza y las ferias artesanales que se realizan los fines de semana, traduciendo esto como un espacio de culto, deportivo, recreativa y cultural respectivamente.

De esta forma se pretende reactivar el espacio público con el objetivo principal de generar nuevamente la vida de barrio de La Reina.



Figura 9. Ubicación propuesta.  
Fuente: Elaboración Propia

Equipamiento urbano existente

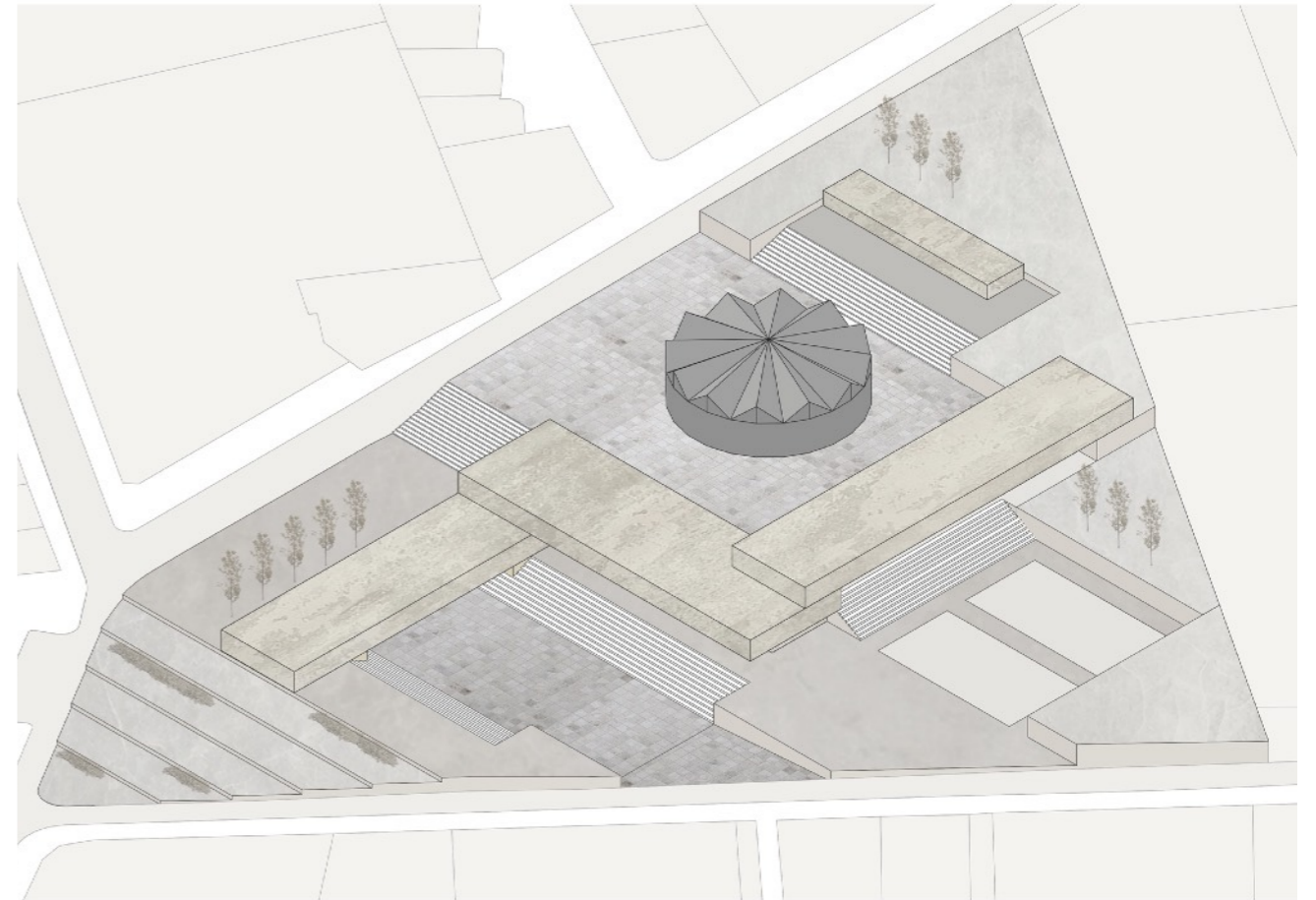
1. Jardín infantil
2. Club BMX
3. Karting
4. Escuela Taichi
5. Parque Aguas de Ramón
6. Instituto Filosófico
7. Colegio Madrigal
8. Colegio Etievan
9. Locales comerciales
10. Supermercado
11. Casa de Campo Carabineros de Chile
12. Colegio The British Royal School
13. Parque Mahuida
14. Aldea del Encuentro
15. Talleres Danza - Pilates - Yoga - Música - Artes Manuales



Figura 10. Localización preexistencias de actividades y equipamiento urbano.  
Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO 04 | *Propuesta*

---



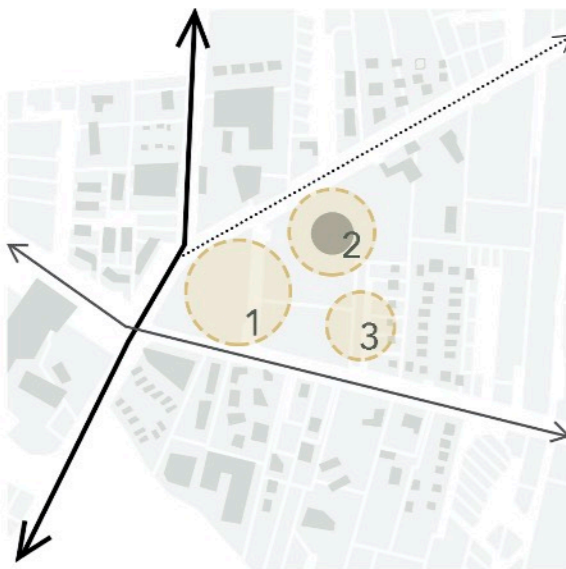




Trama irregular. Densificación predial sin orden.

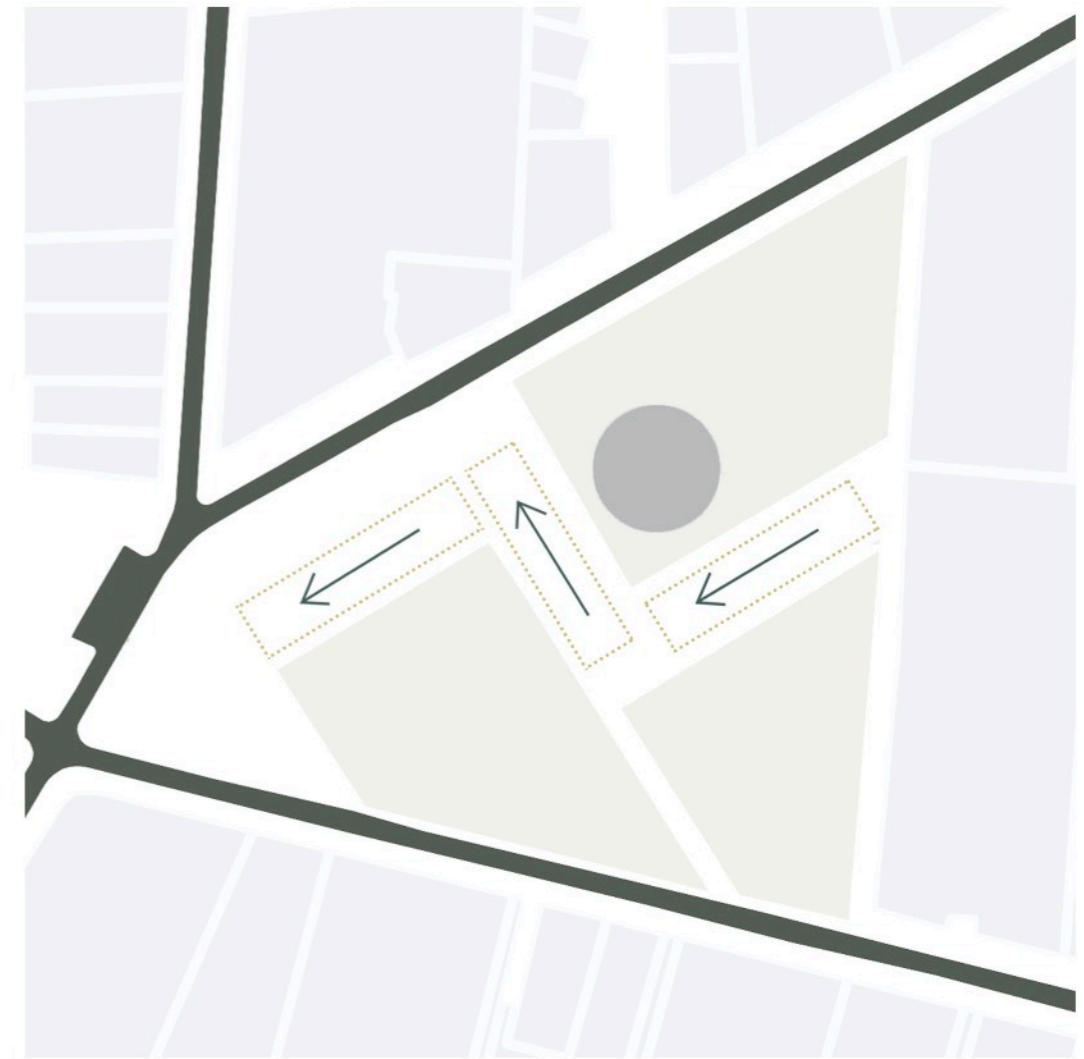


Orden configurado a partir de dirección de la pendiente

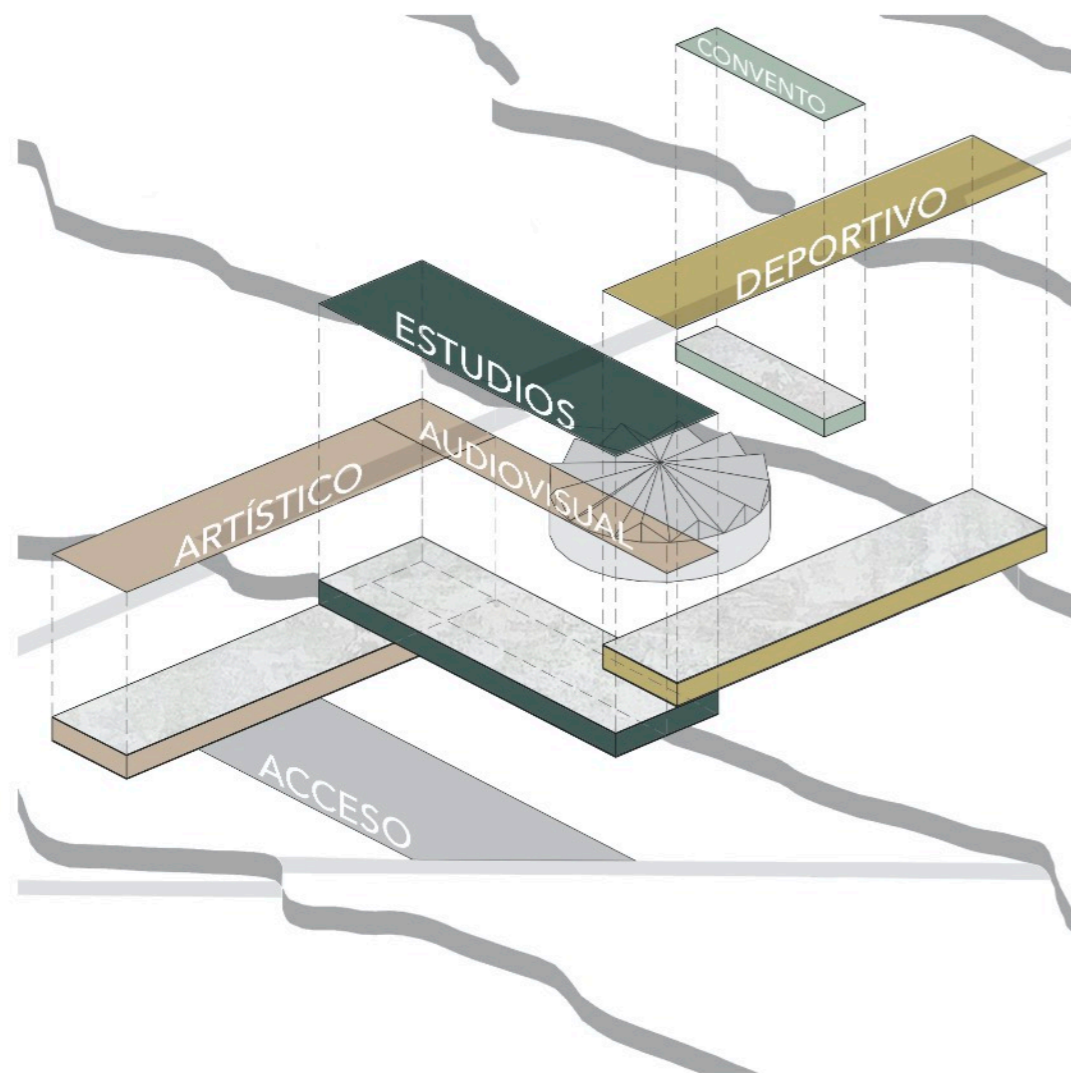


Definición de zonas de acuerdo a contexto actual.

1. Flujos. Dinamismo. Exposición. (Plaza como preexistencia).
2. Espacio ritual. Silencio. Intimidad. (Parroquia como preexistencia).
3. Intermedio comercio-residencial. Obsoleto. (Sitio en desuso + arriendo locales)



Contención de parroquia a través de "patio interior" que permita zonificar según los distintos usos pero también integrar mediante la **permeabilidad**. Se proponen 3 volúmenes capaces de orientar distintas vistas y áreas.



**AREA DEPORTIVA. 3300 m2**

- Multicancha polivalente
  - Gradería
  - Gimnasio
  - Vestuario equipos
  - Vestuario árbitros
  - Zona de taquillas
  - Almacén para el material Deportivo
  - Café
  - Cancha (2) 608 m2 c/u
  - Baños

**AUDIOVISUAL. 1200 m2**

- Auditorio multipropósito (3)
  - Gradas 350 butacas
  - Escenario
  - Camerinos
  - Guarda ropa
  - Sala audiovisuales
  - Sala de ensayos

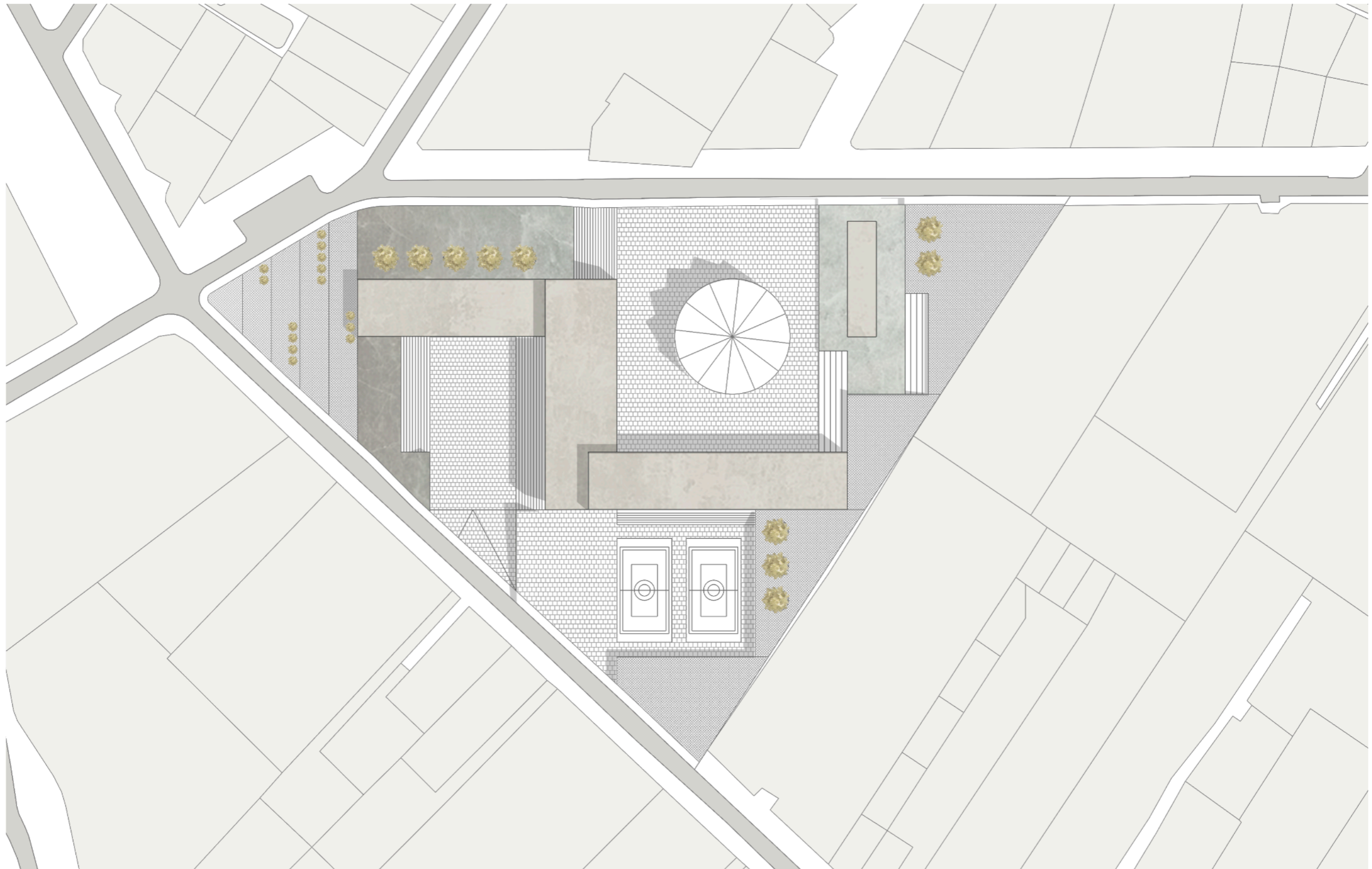
**ESTUDIOS. 1400 m2**

- Biblioteca 700 m2
  - Préstamo de libros
  - Sala de lectura
  - Consulta de archivos
  - Mediateca
  - Salas de estudio (7) 15 m2 x sala
  - Baños
- Co-work 700 m2

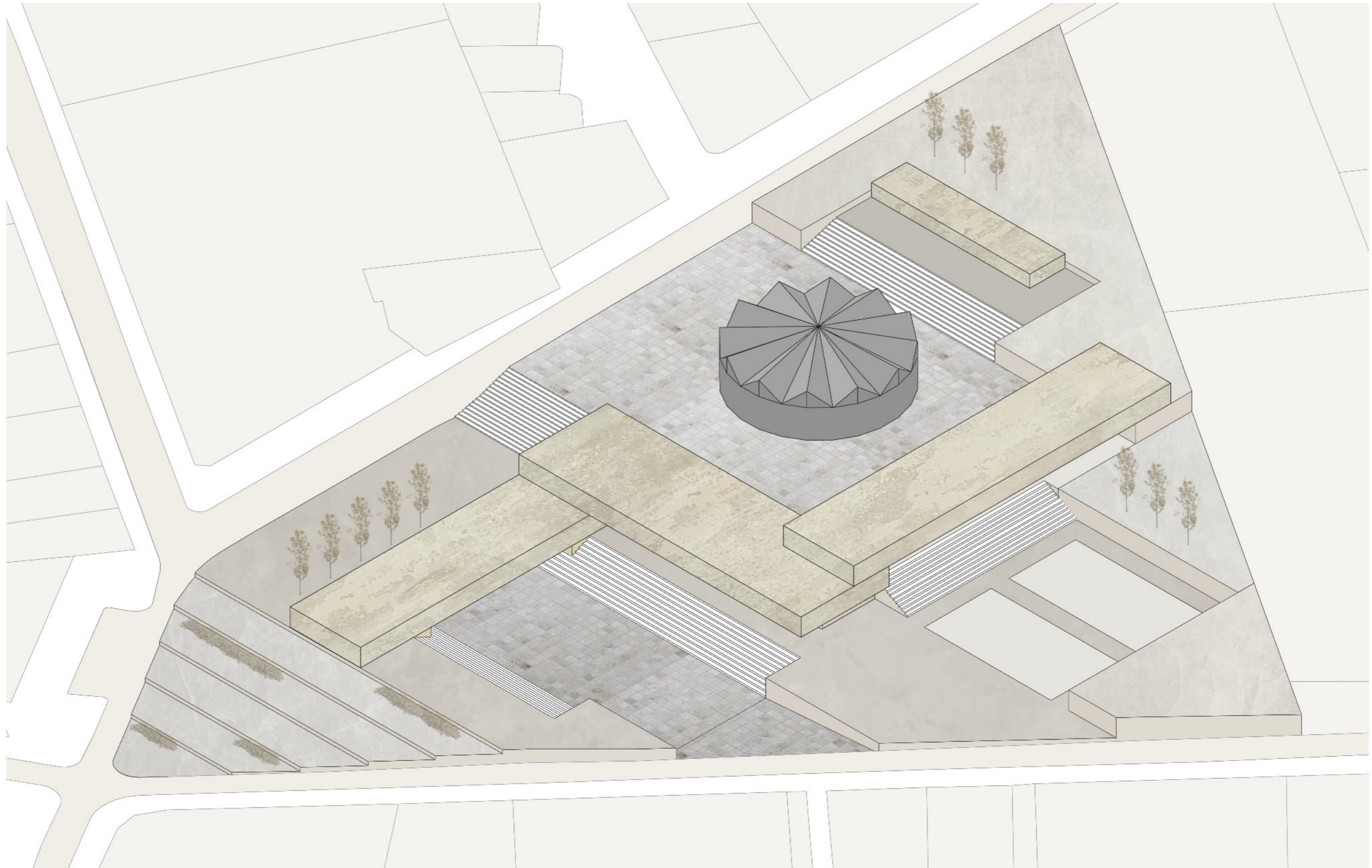
**AREA ARTÍSTICA. 1500 m2**

- Sala de exposiciones 300 m2
  - Zona exhibición
  - Bodega
  - Foyer
  - Baños
- Talleres 400 m2
  - Manualidades y artesanía (3)
  - Artes corporales (4)
  - 60 m2 por sala
- Cafetería 500 m2
  - Zona de mesas
  - Barra de atención
  - Cocina
  - Almacén y despensa
  - Baños
- Sala de encuentro / Hall 300 m2

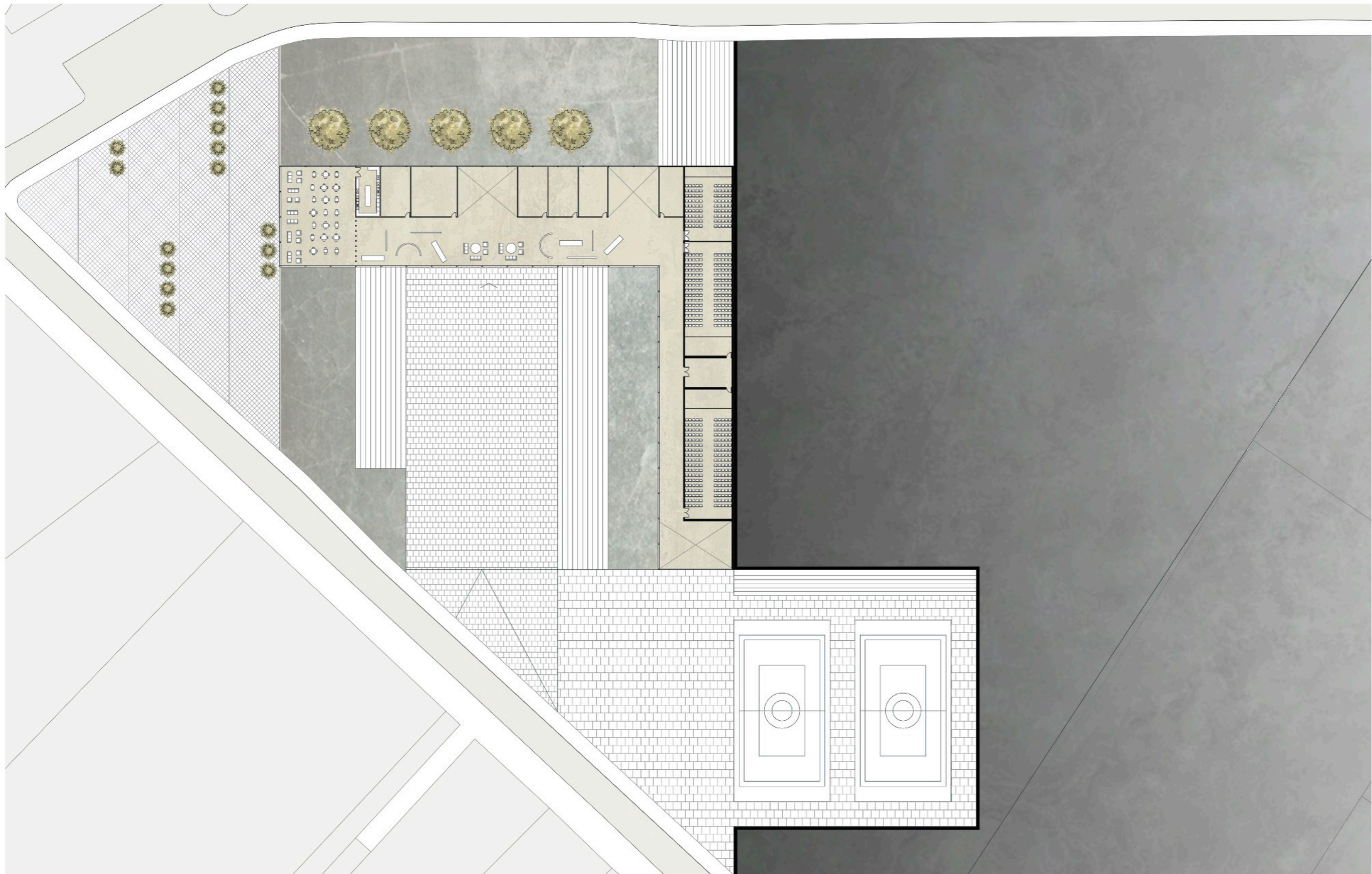
**Total superficie útil  
7400 m2**



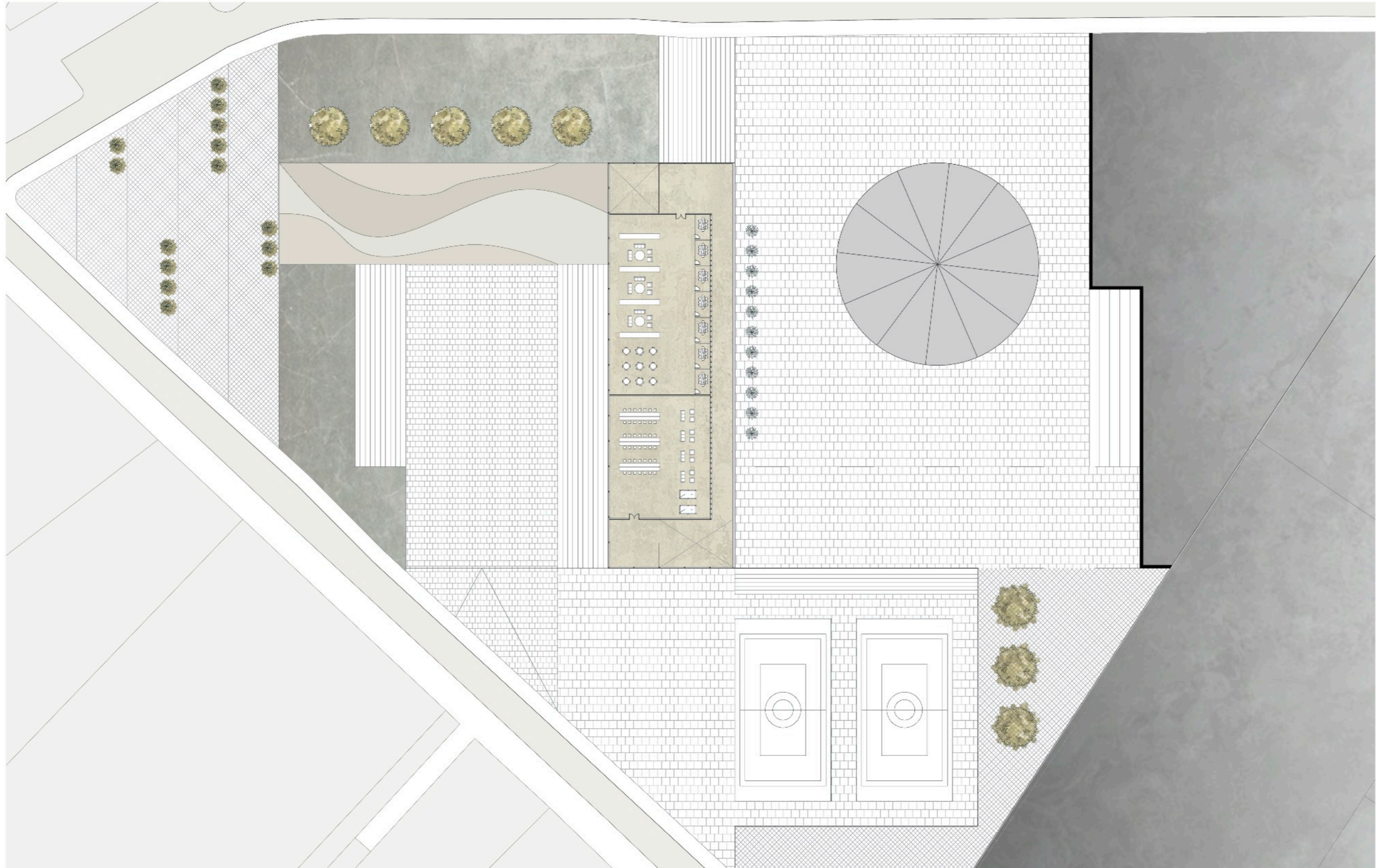
00. Emplazamiento



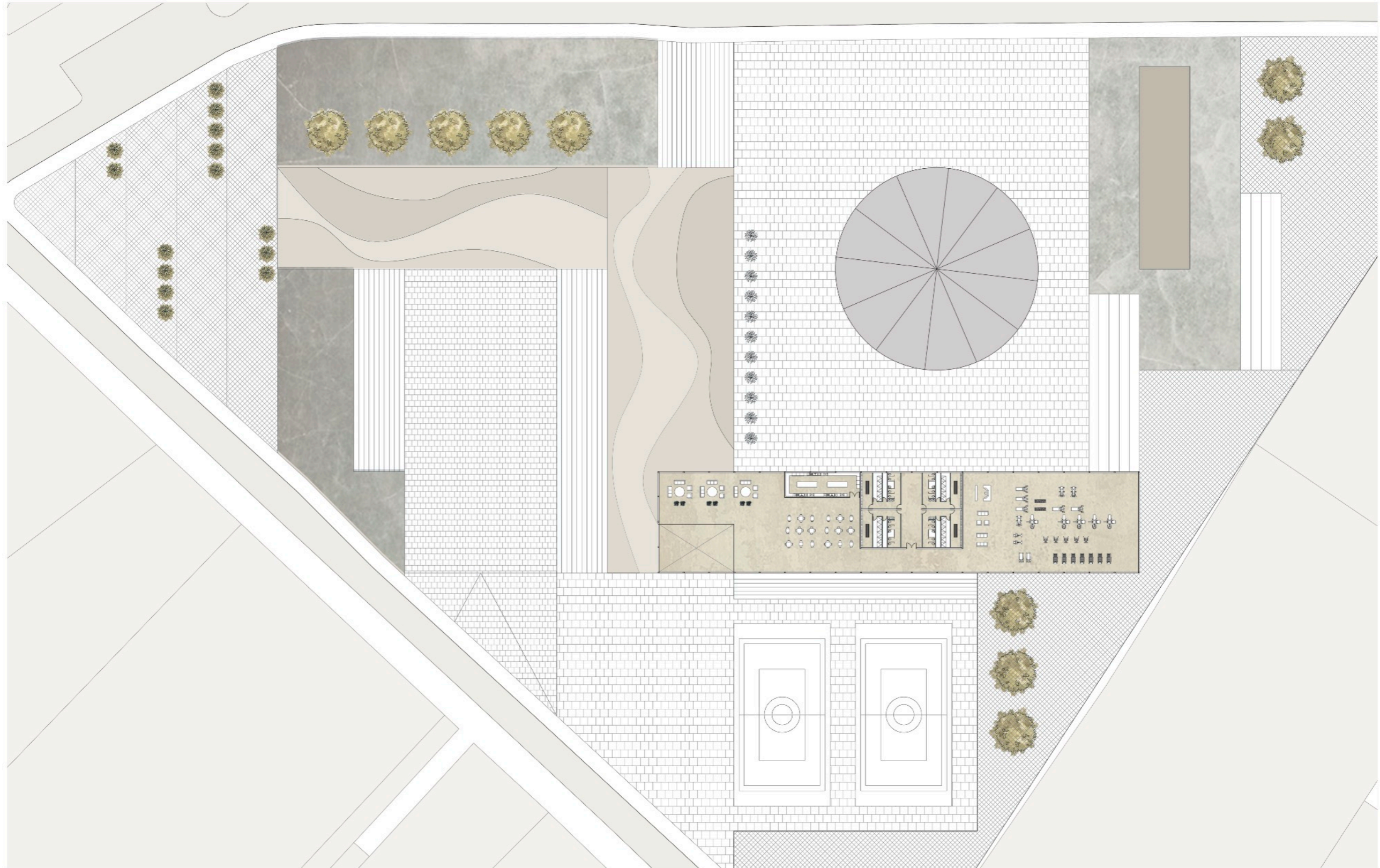
01. Axonométrica



02. Planta Baja



03. Planta 1



04. Planta 2

Centro Cultural El Tranque / BiS Arquitectos





Berasaluce, A. (1990). Gestion inmobiliaria y estudio de factibilidad económica para un proyecto de 8 viviendas en condominio en la comuna de La Reina. Santiago.

M., J. S. (1982). Practica profesional "Conjunto habitacional Jardín de La Reina". Santiago.

García, J. M. (2019). Oportunidades de inversión para proyectos residenciales en la comuna de La Reina. Santiago.

Veliz, E. F. (1983). Estructura interna y diferenciacion social urbana: Comuna de La Reina. Santiago.

Breda, J. G. (2015). Memoria de Proyecto: Centro Civico Integral de Melipilla. Santiago.

Municipalidad La Reina. (s.f.). *La Reina*. Obtenido de Historia Comunal: <https://www.lareina.cl/historia-comunal/>

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (2021). *La Reina Reporte Comunal | 2021*. Obtenido de Biblioteca del Congreso Nacional de Chile: [https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas\\_v.html?anno=2021&idcom=13113](https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2021&idcom=13113)

Correa, R. H. (2003). LOS CONDOMINIOS CERRADOS Y LOS NUEVOS ESPACIOS RESIDENCIALES EN LA PERIFERIA ORIENTE DE SANTIAGO DE CHILE, 1990-2000. Santiago.

Serrano, M. (2020). Impacto de la densificación residencial acogida al DFL2 en la comuna de La Reina . Santiago.