

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
PROYECTO DE TITULO 2005

REFUNCIONALIZACIÓN, REPOBLAMIENTO, RECUPERACIÓN:
Vivienda Económica en la Comuna de Quinta Normal

Memoria de Proyecto de Título

Daniela Cecchini G.

Alumna

José Camplá L.

Profesor Guía

Profesionales consultados:

José Camplá L, Profesor Guía.

Ricardo Tapia Z, Director del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile.

Carlos Maldonado D, Arquitecto y Profesor de la FAU.

Luis Goldsack J, Arquitecto y Profesor de la FAU.

A todos gracias por el tiempo dedicado, los consejos, las observaciones, la motivación.

Dedicado a mis Padres y a mi querida Ciudad, Santiago.

ÍNDICE

06	...PRE_TEXTO
07	INTENCIONES Y MOTIVACIONES
10	ANTECEDENTES 1 Dinámicas Urbanas: El Contexto de la Vivienda
18	ANTECEDENTES 2 Gestiones Urbanas:
18	2.1 La Renovación Urbana
19	2.2 El Programa de Repoblamiento de Santiago
25	2.3 Anillo Interior de Santiago
28	ANTECEDENTES 3 La Comuna de Quinta Normal:
29	3.1 Caracterización Histórica y Situación respecto al Centro Urbano
31	3.2 Desarrollo de la condición pericéntrica de Quinta Normal
34	4 PROPUESTA
34	4.1 Intenciones de Proyecto
36	4.2 Acercamiento al Área de Trabajo
42	4.3 Estrategia
46	BIBLIOGRAFÍA
48	ANEXO 1 Referentes Arquitectónicos
62	ANEXO 2 Imágenes Contexto Inmediato

(Anexo disponible en versión impresa).

Pretexto

Entre dudas, grandes conflictos e incertidumbres, he navegado por la carrera de Arquitectura, en muchas oportunidades, a la deriva.

En mi etapa formativa me estrellé reiteradamente y muchas veces me cuestioné mi lugar en este embravecido mar de conceptos, gestos, estrategias...

Ahora que mis ojos están más abiertos siento que puedo, además de estrellarme, dudar y reclamar, hacer aquello que para mi tiene sentido y significado.

Quizás este sea el momento de hacer aquello que realmente importa.

Intenciones y Motivaciones

Las primeras intenciones que gestan este proyecto surgen como necesidad de hacer frente a una de las problemáticas más dramáticas presentes en nuestras sociedades y en parte importante de nuestras ciudades:

La habitación social y la producción de soluciones habitacionales.

*La Vivienda: Célula y Organismo, parece haber perdido eso que da vida y mantiene los equilibrios vitales:
Un alma, o más bien un Hogar para el alma.*

Es un hecho que el acceso a la vivienda para los sectores socio_económicamente menos favorecidos, se encuentra regulado por el mercado, quien aplica con todo su peso la lógica de la rentabilidad...

Olvidando a los actores que hacen posible la conformación de la vida en comunidad:

Los vínculos sociales, el respeto.

Los niños, los ancianos.

Los barrios, los sueños.

En la antigüedad, las ciudades eran resguardadas por grandes imágenes de protectores o bestias feroces.

Muchas de ellas se encontraban contenidas por muros.

De esta forma se convertían en tesoros que debían protegerse. Y ese sentimiento era común para todos quienes las habitaban.

Hoy en día ese tesoro –*más que crecer y ser acuñado como apoyo anímico de la sociedad*-, es brutalmente producido y multiplicado.

Este proyecto quiere ser un paso en el territorio del habitar colectivo. Un intento por aportar desde la arquitectura y el diseño al desarrollo de espacios humanos.

...De alguna forma la labor de esos habitantes que en la antigüedad cuidaban de sus ciudades, recae sobre nuestros hombros...

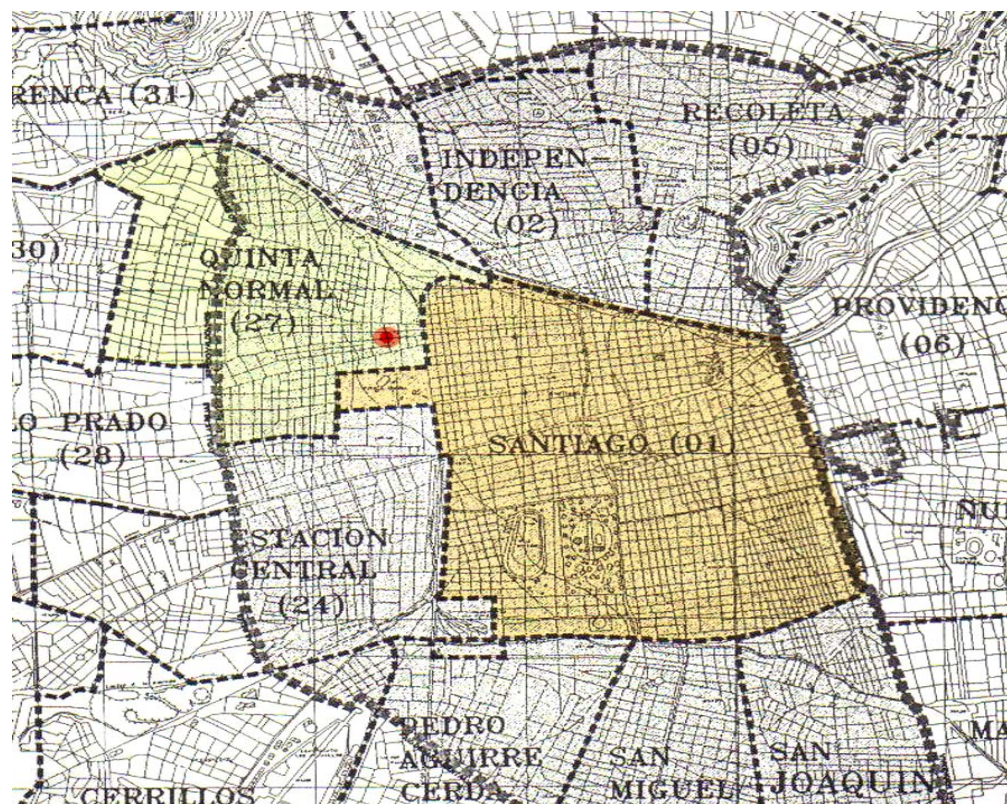
En términos generales

El presente Proyecto de Título se plantea como una acción que busca retomar la escala humana en la morfología de la ciudad actual, actuando sobre los intersticios del desarrollo urbano desregulado, como un camino hacia la recuperación de los mismos.

Como una búsqueda en la conformación de hábitats en movimiento dinámico de intercambio con el resto de la ciudad.

Como una forma de desarrollo que busca gestionar una renovación urbana dirigida a sanar la ciudad dañada.

PROYECTO DE VIVIENDA ECONÓMICA EN LA COMUNA DE QUINTA NORMAL El Problema



La problemática que abordará el presente proyecto se plantea como la **refuncionalización** de una manzana, que en la actualidad alberga las instalaciones de un complejo industrial en desuso, ex Compañía Chilena Textil, *Chiteco*. El **re poblamiento** en un sector que se caracteriza por presentar las menores densidades habitacionales dentro de la comuna, y como el reconocimiento y **recuperación** de un patrimonio urbano y arquitectónico deteriorado.

Antecedentes 1

Dinámicas Urbanas: El Contexto de la Vivienda



La experiencia de habitar permite a los habitantes transformar el espacio construido en lugar, es decir, se apropian de él y establecen la relación indisoluble que existe entre habitante y hábitat.¹

¹ Bienestar Habitacional, Guía de Diseño para un Hábitat Residencial sustentable. Santiago: Instituto de la Vivienda FAU U. de Chile, 2004. Autores responsables de investigación y contenido de la guía: Paola Jirón M., Alejandro Toro B., Sandra Caquimbo S., Luis Goldsack J., Liliana Martínez M., Paula Colonelli P.-C., Nina Hormazábal P. y Pedro Sarmiento M.

Dinámicas Urbanas: El Contexto de la Vivienda

Según el Censo del año 2002, existe un total aproximado de 4,5 millones de viviendas en todo el país, de las cuales casi 2 millones han sido construidas en los últimos 20 años. Esta masiva producción habitacional ha logrado reducir el déficit acumulado y ha puesto a Chile como ejemplo a imitar dentro de la región Latino Americana.

Si bien es cierto que hemos logrado reducir el déficit habitacional y con esto solucionar el problema de los **sin techo**, también es cierto que muchas falencias en el sistema de producción habitacional, evidencian hoy, problemas relacionados con la calidad de las viviendas, de los servicios y equipamiento que las dotan, además de problemas relacionados con la falta de identidad y apropiación del espacio.



Durante los últimos 20 años la reducción del déficit habitacional ha sido la consigna de las políticas aplicadas en el campo de la vivienda, y lo hemos logrado. Sin embargo después de 20 años de hacer lo mismo, el objetivo de reducir el déficit ya no es suficiente. El problema ahora apunta hacia la calidad de vida: **La vivienda en un hábitat adecuado.**

Históricamente las acciones en el campo habitacional han reforzado la forma e imagen de una ciudad desigual, socialmente fragmentada. Donde intereses económicos de rentabilidad, rapidez y cantidad, priman por sobre aquellos **factores constituyentes de un ambiente**, capaz de adquirir significados y generar acciones de apropiación y pertenencia.

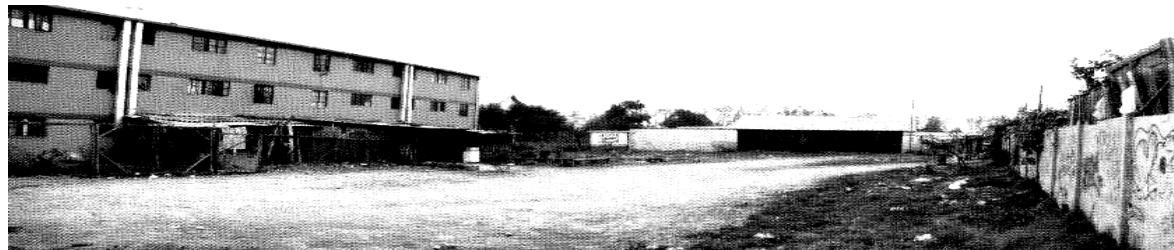
Desentendiendo la vivienda como sistema que involucra tanto aspectos físicos como psicológicos y sociales, como lugar para **morar**, para **establecer raíces**, para **identificarse** como individuo y grupo, con una historia pasada y por construir.



A finales de los años 70, durante el Régimen Militar, el MINVU crea el sistema enlazado de subsidio-ahorro-crédito, generando de esta forma una política de financiamiento a largo plazo. Estimulando tanto el ahorro personal y familiar, como la destinación de recursos al sector habitacional por parte de los inversionistas. La respuesta empresarial fue rápida y durante la profunda crisis económica de principio de los 80 fueron adquiridos enormes paños de terreno en lo que era entonces la periferia de Santiago. Reservas de terreno que en los últimos 20 años han definido la localización de la vivienda social en un sistema de producción masiva.

La **producción social masiva**, presa de un mercado cautivo en el que sólo unos pocos se adjudican la construcción de estos conjuntos habitacionales, no conoce de aportes ni de innovación –*la tecnología de la vivienda social no ha evolucionado en los últimos 20 años y no distingue entre norte, centro y sur-*, tampoco conoce de cuestionamientos acerca del costo social y urbano que significa extender la ciudad en redes de infraestructura que doten de servicios y equipamiento la periferia.

Como resultado de un **entendimiento productivo**, las respuestas habitacionales para los más pobres se limitan a cubrir la necesidad del techo propio, sin tener en cuenta el terreno de la demanda –*porque esta política localiza los conjuntos en función de la renta del suelo-*, entregando por entorno una zona marginada de la ciudad. Configurando de este modo una nueva **expresión de marginalidad**.



“...la nueva pobreza urbana que se está consolidando en la ciudad contemporánea tiene una dimensión territorial que es de primera importancia. La segregación espacial está en su nervio. (...) La carencia fundamental no parece ser ni material ni de iniciativa propia, sino más bien de contacto social, de oportunidades de integración a la sociedad”.

Manuel Tironi, “Nueva pobreza urbana. Vivienda y capital social en Santiago de Chile”.

Ya en la década de los noventa, se hicieron presentes en Santiago condiciones óptimas para el incremento de la demanda y la oferta de vivienda, *-expansión y alta competencia del sistema de crédito bancario, incremento del presupuesto disponible para subsidios estatales, gran desarrollo del sector inmobiliario-*. Logrando de esta forma un récord histórico de producción habitacional, reduciendo el déficit de 920.000 a 520.000 unidades, entre 1990 y 1998.

En este sentido, cabe necesario hacer notar, que la provisión de vivienda se convierte en el principal agente de intervención urbana, *-visible dentro del total de metros cuadrados aprobados en edificación dentro del Gran Santiago-*.

A modo ilustrativo:

El crecimiento perimetral experimentado por Santiago durante el período 1991-2000 fue de 12.016,4 hectáreas, alcanzando para el final del período un total de 62.177 hectáreas. Expansión que es en un 65% producto de **urbanizaciones habitacionales** y en un 35% por emplazamientos industriales.²

Proceso de crecimiento que va aumentando su extensión en la periferia en un promedio de 1.000 hectáreas anuales de consumo de terreno. Abarcando áreas rurales adyacentes a la mancha urbana, requiriendo la generación de nuevas infraestructuras y generando mayores externalidades.

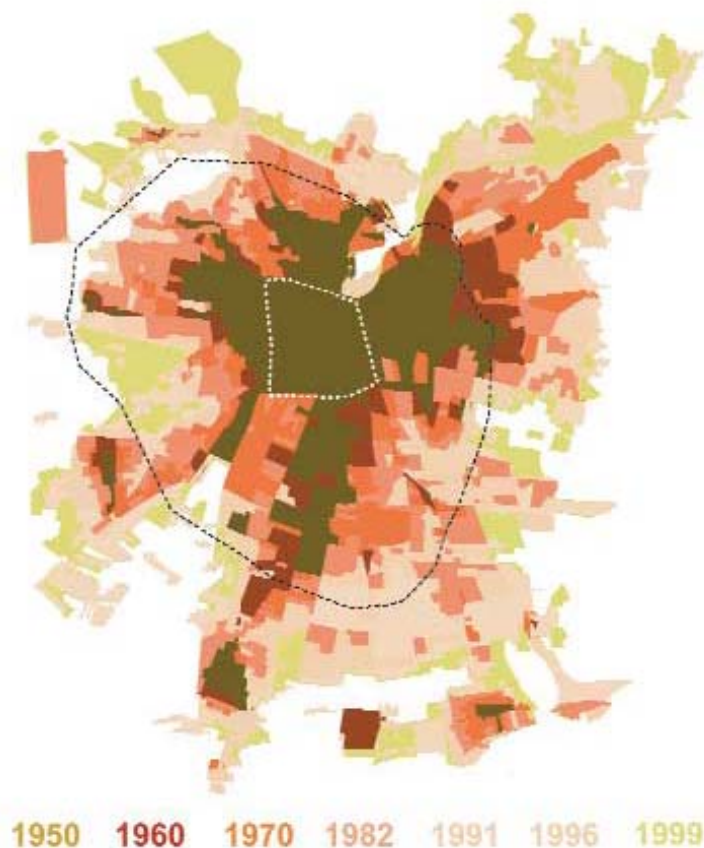


Imagen: Crecimiento mancha urbana de Santiago (1950 – 1996),
Atisba Consultores
Fuente: Libro Web: Anillo Central.

² Fuente: Libro Web: Anillo Central, pág 26.

La periferia de la ciudad se encuentra claramente segregada, concentrando los niveles socio-económicos medios-altos y altos en el oriente y nor-oriente de la capital, y a los sectores medios-bajos y bajos en el poniente y sur. Con ejemplos tan categóricos como el de la comuna de Padre Hurtado, la más alejada de las áreas centrales, que sólo acoge vivienda social.

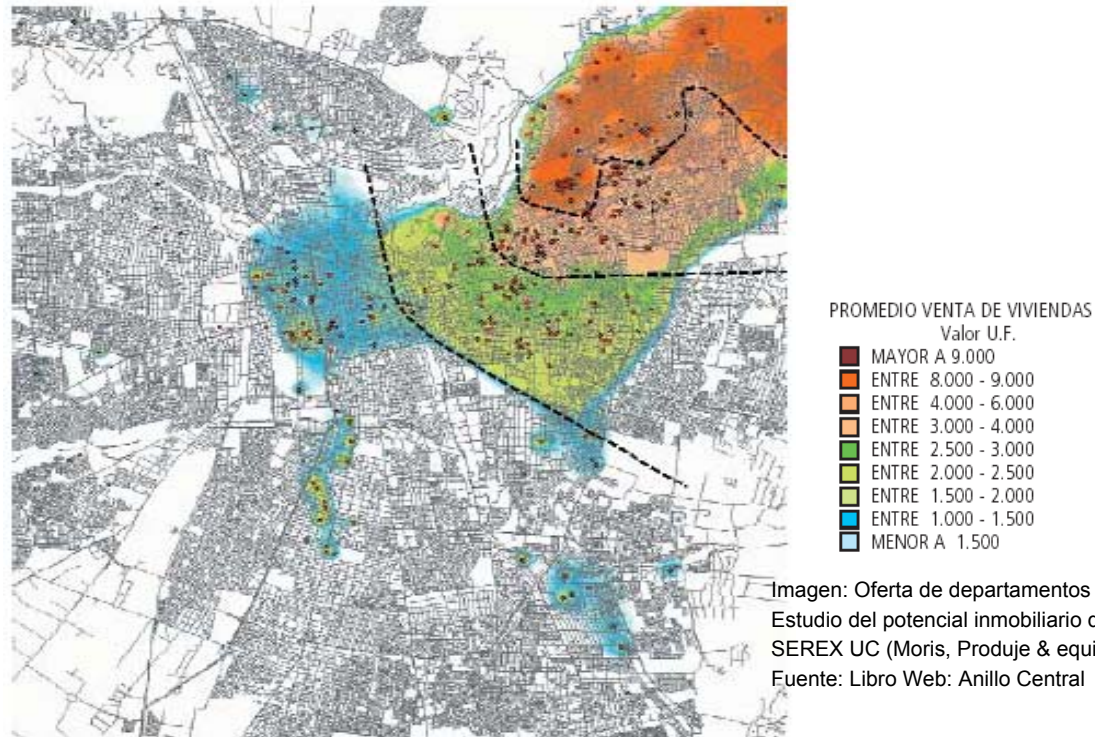


Imagen: Oferta de departamentos y valores de suelo promedio (2000-2001).
Estudio del potencial inmobiliario de los terrenos EFE-Invia,
SEREX UC (Moris, Produje & equipo, 2002).
Fuente: Libro Web: Anillo Central

Los índices de concentración de hogares pobres aumenta de manera significativa en las comunas pobres, mientras en las comunas ricas éstos disminuyen porque el mercado los expulsa a través del elevado precio de la tierra.

La valorización que el mercado asigna a los atributos transables del suelo urbano queda reflejada en su **precio**, no así en los atributos no transables o externalidades que genera el desarrollo y uso de un determinado suelo. De esta forma es el Estado el que debe corregir las distorsiones del mercado, asumiendo las externalidades negativas del crecimiento en extensión.

En términos ambientales, la forma en cómo se está desarrollando el crecimiento de la ciudad genera impactos asociados al consumo de suelo agrícola, a la alteración en los índices de infiltración de aguas lluvias, al aporte al calentamiento de la superficie por efecto de la pavimentación, al aumento de la contaminación debido al incremento de viajes y la congestión vehicular.



La tendencia general de preferir, o dejar hacer expansivo el modelo de crecimiento de la ciudad, con la consiguiente extensión de servicios, redes de infraestructura y soluciones habitacionales periféricas, demuestran en la práctica sus altos costos tanto económicos como sociales. Acentuando tanto la estratificación de la ciudad, como la exclusión de los beneficios del desarrollo para amplios sectores de la población, principalmente los referidos a la calidad de vida en hábitats de estratos socio-económicos bajos.

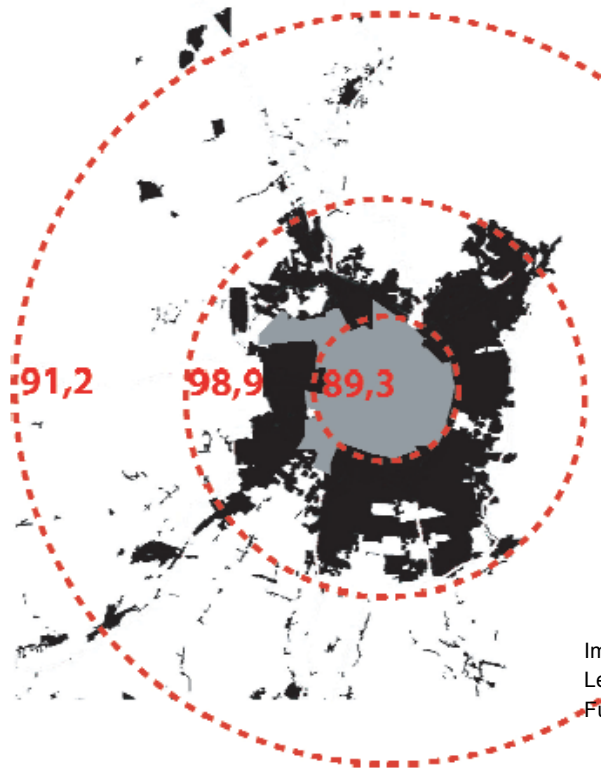
Donde es posible observar un reforzamiento de la segregación residencial al interior de la ciudad y las notables diferencias entre la calidad de los servicios y equipamientos urbanos entre los sectores más acomodados y los más empobrecidos de la sociedad.

Donde es posible observar un claro aumento en los tiempos de viaje y desplazamientos cotidianos, con efectos directos sobre la calidad de vida de los habitantes que tienen cada vez menos tiempo de ocio.

Durante todo el siglo XX el área metropolitana de Santiago experimentó un proceso de crecimiento y extensión sin precedentes. Producto tanto de las acciones del mercado como de las políticas aplicadas en el campo de la vivienda, que privilegiaron la localización de soluciones habitacionales periféricas.

Las áreas centrales, a su vez, sufrieron cambios y transformaciones, destacando la pérdida de su población residente, el deterioro de muchos de sus barrios y un cambio de rol importante, debido a la mezcla excesiva de usos de suelo.

Si bien estas áreas conservan buenas condiciones tanto en infraestructura como en equipamiento, la pérdida de población las deja subutilizadas, contrastando con las zonas periféricas, particularmente aquellas donde se concentra la población de menores ingresos, que presentan evidentes carencias tanto a nivel de infraestructura como de equipamiento.



En este contexto resulta fundamental asumir una postura crítica frente a lo que ha sido el modelo de desarrollo expansivo de la ciudad, en contraposición a un modelo de mayor racionalidad en el uso del espacio previamente construido.

Paradójicamente la ciudad se desenvuelve entre periferias cada vez más extensas, carentes de servicios e infraestructura; y la subutilización y deterioro de zonas centrales y pericentrales, no obstante, la potencialidad de su cercanía al centro urbano.

Se hace necesario crear las condiciones para generar un desarrollo integral y equilibrado del territorio, a través de la densificación de la ciudad como alternativa a su crecimiento en extensión. Tarea que implica el reconocimiento de un patrimonio urbano y arquitectónico, que hoy se encuentra abandonado, deteriorado o subutilizado, no obstante sus buenas condiciones generales de infraestructura, y del potencial que presentan para acoger a nuevos residentes.

Imagen: Densidades de población Santiago 2002
Levantamiento Atisba Consultores
Fuente: Libro Web: Anillo Central.

Antecedentes 2 : Gestiones Urbanas

2.1 La Renovación Urbana

La Renovación Urbana se refiere al esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano, a través de ajustes planeados a larga escala de áreas de la ciudad existente para los requerimientos presentes y futuros del trabajo y vida urbana. (...). El proceso envuelve el replanteamiento y re_desarrollo del suelo, o a la conservación y rehabilitación de áreas tratadas como en «deterioro» que deben preservarse por su localización histórica y valor cultural, todo dentro de un plan mayor de desarrollo de la ciudad.

Walter Siebel, citado por el profesor Manuel Fernández en: La problemática de la Renovación Urbana.

Durante las últimas décadas, los Centros Urbanos Latinoamericanos se han caracterizado por encontrarse en un proceso de deterioro y dispersión, en donde la tradición, la vida urbana, y la vida en comunidad se han visto reemplazadas por una organización que no se sustenta en el ser humano, sino más bien en valores económicos o administrativos.

El desencadenamiento de nuevas modalidades de extensión han dibujado una nueva geografía urbana en donde la sub_urbanización, la polarización social, la segregación residencial y la fragmentación de la estructura urbana, aparecen como rasgos destacados.

Hoy en día surge la necesidad de renovar las ciudades, pero este accionar no pasa por la simple costura a través de la reestructuración de vías y conexiones, la renovación urbana surge como una búsqueda hacia sanar la ciudad dañada.

A mediados de los años sesenta surge, en Bolonia, la cultura de la recuperación como una forma de renovación que apunta hacia la reorganización del espacio sobre la base de la recuperación del uso comunitario de la ciudad, de la dimensión colectiva, de la residencia. Poniendo énfasis en el papel protagónico de los actores públicos y sociales de la ciudad: “la ciudad es en su historia”.

Esta nueva forma de concebir el suelo urbano basado en la memoria colectiva y la imagen urbana, destaca el barrio como elemento fundamental en la reconstrucción de la ciudad para el hombre.

Retomar la escala humana en la morfología de la ciudad actual, que apunte a revertir la dinámica que se ha estado desarrollando, resulta fundamental. Una reestructuración de la ciudad en torno al barrio ,no como centros de aglomeración de seres similares, sino como organización espacial en torno a las comunidades, comprendidas éstas como grupos heterogéneos que requieren de un medio propicio para desarrollarse y reconocerse dentro de la ciudad.

2.2 El Programa de Repoblamiento de Santiago

El Panorama

Ya en los años 30, el incremento de población experimentado por la ciudad de Santiago, comienza a resolverse a través del crecimiento en extensión no planificado de sus suburbios. Registrándose desde entonces un cambio en el modelo de desarrollo: la introducción de un estilo de vida suburbano de ciudad jardín, facilitado por el auge del automóvil y de los sistemas de transporte público.

Estas nuevas urbanizaciones, atractivas tanto para las capas medias de la población como para grupos de altos ingresos, determinan la deserción de residentes, desde los antiguos barrios tradicionales, los que comienzan a sufrir un proceso de deterioro creciente.

Antiguas mansiones, luego de sucesivas adaptaciones, se transforman en inmuebles de alquiler que acogen a sectores de ingresos bajos; mientras se incrementa la instalación de actividades no residenciales de tipo productivo: talleres, industrias, bodegas.

Hacia los años 60, el incremento del parque automotriz y los problemas de estacionamiento, conducirán a la demolición de inmuebles con el objeto de reemplazarlos por playas de estacionamiento; actividad que resulta más lucrativa que los ingresos provenientes de los alquileres. El terremoto del año 85 provocará serios daños en los antiguos barrios residenciales, incrementando el número de sitios baldíos. Traduciéndose en un proceso de reducción de la población residente, en cerca de un 50%.

Proceso de despoblamiento que es una cadena en cuanto a que el abandono, el deterioro y la pérdida de valor de las propiedades, propician la instalación de actividades, que a su vez alientan la migración de habitantes hacia otras comunas, residencialmente más atractivas para quienes tienen la opción de hacerlo; o hacia aquellas donde se concentran los conjuntos de vivienda social, impulsados por las políticas públicas.³

³ Fuente: Santiago Poniente, Desarrollo Urbano y Patrimonio. Dirección de Obras Municipales de Santiago – Atelier parisien d'urbanisme. Los desafíos de la gestión del centro de la aglomeración, pág 136.

Guiado por una fuerte preocupación por la recuperación urbana de la comuna, es que el Municipio de Santiago crea, en diciembre de 1985, la Corporación para el Desarrollo de Santiago, **Cordesan**. Cuyo objetivo general fue desarrollar un modelo de gestión con líneas estratégicas de acción dirigidas al sector privado, a los residentes –actuales y potenciales-, y a modernizar la institucionalidad de la gestión urbana.

En el año 1987, estudios encargados por la Corporación demostraron que los costos, **en inversión social**, de incorporar nuevos residentes a la comuna de Santiago eran dramáticamente más bajos que en la periferia.

En cifras: mientras el costo social de incorporar un nuevo habitante en la comuna de Santiago alcanzaba los US\$ 363, en la periferia éste ascendía a US\$ 6.487.⁴

Ese mismo año se promulga la Ley de Renovación Urbana.



El deseo de renovar Santiago como un centro metropolitano atractivo, eficiente y humano, determinó como propuesta estratégica de acción, la necesidad de **recuperar su rol residencial**. Lineamiento materializado a través de la creación y posterior implementación del **Programa de Repoblamiento de Santiago**.

Las estrategias que impulsó el programa tuvieron diversos ámbitos de acción, por una parte se impulsó la creación, por parte del Gobierno Central, de un marco de incentivos y estímulos para la renovación urbana que rompieran la inercia del deterioro de las áreas centrales de las ciudades. Por otro lado, se desarrollaron líneas estratégicas de acción dirigidas al sector privado, tanto a los residentes actuales y potenciales, como al sector inmobiliario.

⁴ Programa Repoblamiento de Santiago de Chile 1990-1998. (Gestión Urbana Local: Nuevas formas de asociación Sector Público-Privado). Mauricio Valenzuela.

En el año 1992, en una labor en conjunto, la Municipalidad de Santiago y la Cordesan gestionan ante el Gobierno Central, la creación de un **subsidio estatal especial (200 UF)**, para las viviendas que se construyeran en las denominadas **Zonas de Renovación Urbana**. Y que se convertiría en un impulso decisivo para la recuperación urbana, al dejar a estas áreas, en una situación de discriminación positiva respecto su competitividad metropolitana frente a la oferta de viviendas.



En el ámbito de la gestión público-privada, se desarrolló una estrategia de articulación de intereses, en donde:

La Municipalidad de Santiago elaboró una **Bolsa de Demanda**, que consistió en el registro de personas interesadas en vivir en la comuna, asesorándolas en términos de la adquisición de la vivienda de acuerdo a su realidad socio-económica.

La Cordesan constituyó un **Banco de Terrenos**, consistente en sitios y propiedades susceptibles de ser escenario de un proyecto inmobiliario.

A partir de los antecedentes de **Bolsa de Demanda + Banco de Terrenos**, se buscó la empresa constructora o inmobiliaria dispuesta a construir las viviendas requeridas en los terrenos ofertados.



Otro frente importante de gestión, lo constituyeron las acciones directas y en conjunto del **Municipio de Santiago + Cordesan**, en la elaboración de una campaña de **mejoramiento de la Imagen del Centro**. Como lugar con las mejores condiciones para habitar, destacando: la oferta de servicios locales, una variada gama de equipamientos de salud y educación, acceso a fuentes de trabajo, disponibilidad de áreas verdes, óptima dotación en infraestructura pública...

Además de las directas inversiones realizadas en el mejoramiento del espacio público existente y en la creación de nuevas áreas verdes de gran impacto metropolitano –*Parque de Los Reyes, Parque Almagro*–.

En síntesis, el Programa de Repoblamiento de Santiago operó durante sus primeros años basado en una política de vivienda nueva que respondía a tres necesidades básicas de la comuna:

A la **recuperación del parque habitacional perdido**.

A la **remodelación del parque habitacional existente** que presentaba un alto nivel de deterioro.

A la necesidad de **aumentar la población comunal**, para recuperar y alcanzar densidades urbanas que equilibraran el alto estándar de equipamientos y servicios que la comuna ya poseía como *stock* edificado.

Los primeros proyectos inmobiliarios producto de la gestión municipal, se localizaron en el sector de Santiago Poniente. Dadas las ventajas que éste presentaba en términos de buena accesibilidad, proximidad al centro, disponibilidad de terrenos a precios competitivos y función residencial predominante.

Estos proyectos que se caracterizaron por tener una altura moderada –cuatro a cinco pisos-, insertarse dentro de la trama urbana y morfológica del barrio y responder a los estándares y parámetros definidos para una vivienda de tipo económico.

Se programó ayudar a los sectores de escasos recursos de la comuna, que hasta antes del Programa sólo tenían la alternativa de migrar hacia la periferia de la ciudad. Gracias al bajo valor inicial de los suelos, los primeros productos fueron dirigidos a estos estratos más bajos.



Imágenes: Programa de Repoblamiento de Santiago, Primera fase, 1992.

Fuente: Santiago Poniente, Desarrollo Urbano y Patrimonio. Dirección de Obras Municipales de Santiago – Atelier parisien d'urbanisme. Los desafíos de la gestión del centro de la aglomeración.

El natural desenvolvimiento del Programa, dará inicio a una dinámica de **aumento de la demanda** y de **incorporación del sector inmobiliario**, quien asume de forma decidida la generación de oferta habitacional, sin la necesidad de la intervención del Municipio o de la Corporación.

De esta forma un gran número de empresas comienza a operar en el mercado habitacional de la forma tradicional, esto es, adquiriendo terrenos y construyendo una oferta habitacional.

El tipo y calidad de los productos inmobiliarios se diversifican, del mismo modo que la actividad inmobiliaria se extiende a diversas áreas de la comuna.

La Ordenanza Local aprobada y puesta en aplicación a inicios de los años 90, permite una gran densificación de los terrenos e incentiva a construir inmuebles de 12, 14, 18, 20 pisos y más.

En cifras, entre los años 1992 y 1999:

La gestión realizada permitió la construcción de 8.000 viviendas y la captación en bolsas de demanda de 8.600 nuevas familias.

Sobre 8.700 Subsidios Especiales de Renovación Urbana otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de los que sobre el 80% corresponde a subsidios entregados a beneficiarios de la comuna.

Más de 19.000 viviendas nuevas construidas en la comuna, de las que aproximadamente un 40% se gestionaron con la participación de la Municipalidad y la Cordesan.

El resto corresponde a la acción espontánea del sector privado atraído por los resultados alcanzados por el programa municipal.

Así, se logró el ingreso de una nueva población, una mayor dinámica inmobiliaria, y la aparición de un nuevo perfil de habitante, reposicionando el centro como área alternativa de desarrollo.

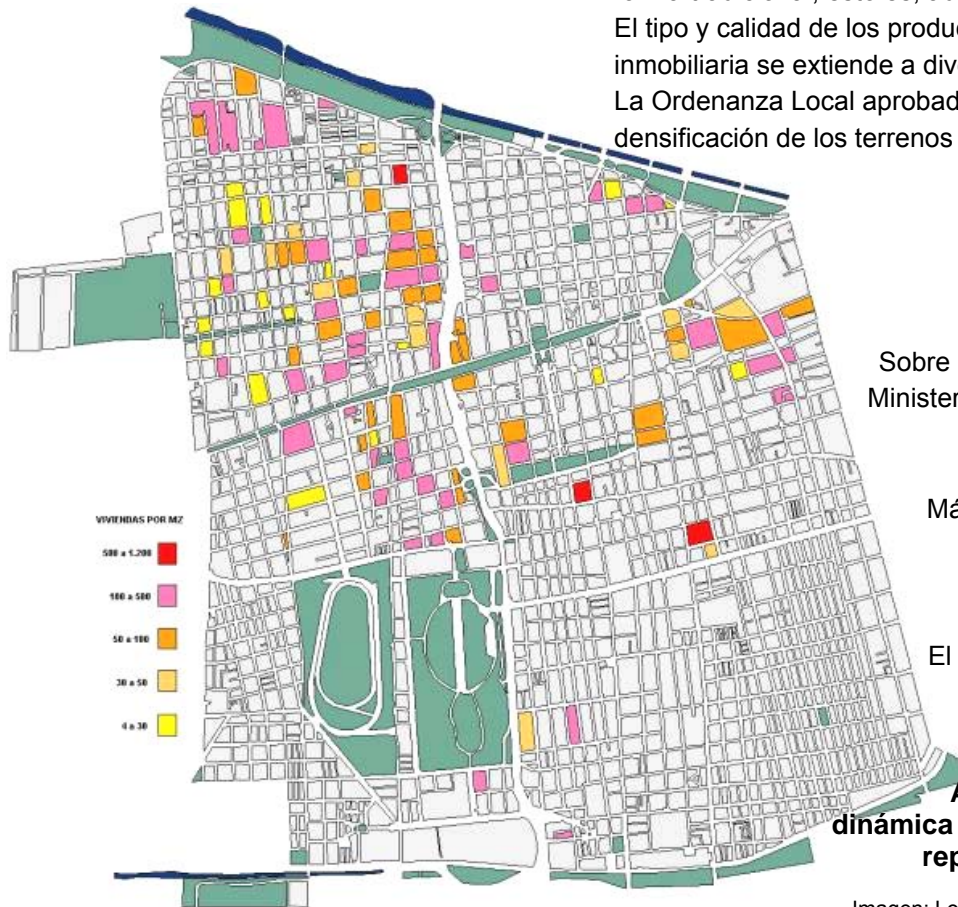


Imagen: Localización de viviendas nuevas por manzana gestionadas por el Programa de Repoblamiento. Período 1985 – 1998.

Fuente: Programa Repoblamiento de Santiago de Chile 1990-1998.

(Gestión Urbana Local: Nuevas formas de asociación Sector Público-Privado). Mauricio Valenzuela.

Sin embargo, la implementación del programa ha generado algunos impactos negativos derivados de su dedicación casi exclusiva a la recuperación del parque habitacional y su población residente, por sobre otras consideraciones de carácter urbanístico.

Su forma de instalación privilegió las **metas cuantitativas** en orden a recuperar en un plazo de 10 años alrededor de 100.000 nuevos habitantes, por sobre aquellas relacionadas con el conjunto de condiciones que sintetizan la **calidad de vida urbana**.

Si bien el desempeño de la Corporación se reconoce exitoso en cifras, es importante hacer notar que estos desarrollos se constituyen en su mayoría en edificios aislados, que se han beneficiado del soporte urbano, pero que no han alcanzado a constituir barrios coherentes, con morfologías que interactúen con la edificación tradicional.



Otro efecto no controlado del proceso tiene que ver con el progresivo incremento del valor final de venta de las soluciones habitacionales, derivado del **alza del valor del suelo**, producto del creciente interés del mercado inmobiliario por la edificación residencial. **Restringiendo el acceso de los sectores sociales que más dependen de las ventajas de la centralidad.**

El programa ha ido progresivamente eliminando la posibilidad de acceso de éstos sectores, a la comuna, con lo que a futuro pudiera verse amenazada la **heterogeneidad en la composición social** que caracteriza a la población residente. Y que es una situación de excepción dentro del paisaje de una ciudad fuertemente segregada, que ha marginado a la población de escasos recursos a una **localización espacial periférica**.

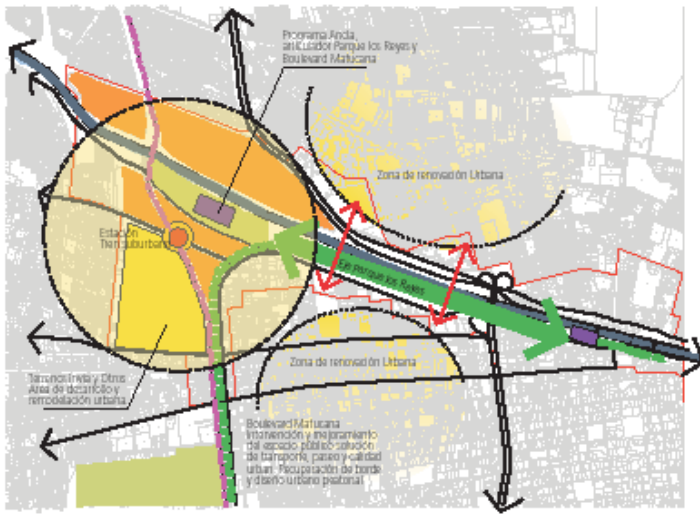
2.3 Anillo Interior de Santiago

El Proyecto Anillo Interior de Santiago (Proyecto Bicentenario), surge de la necesidad de recuperación, renovación y repoblamiento de grandes áreas urbanas deterioradas y subutilizadas, provocadas por la muerte del cinturón de hierro de la Ciudad.

Cuyo objetivo es **recuperar la infraestructura existente**, sugiriendo la inserción de actividades que potencian nodos y tramos que conformarían el Pericentro de la Ciudad de Santiago.

De esta manera se genera el Anillo Interior de Santiago (AIS) como un *cordón de espacios públicos, infraestructura, equipamientos, servicios y vivienda*. Organizado como un corredor de proyectos estructuradores de uso público de carácter convocatorio masivo, en cuyo perímetro se propone el desarrollo multiprogramático mixto de espacios públicos y equipamiento comunal e intercomunal.

El tramo del Proyecto AIS, que incluye a la comuna de Quinta Normal, considera esta área como Puerta Norte de la comuna de Santiago, caracterizándola como un polo productivo y centro de servicios a diferentes escalas.



Rol escala Metropolitana: Foco de actividad productiva e industrial a escala metropolitana, con incorporación de componente tecnológica (eventual reconversión); y que acoge nuevos usos complementarios en función de posición clave en cuanto a Transporte y Conectividad nacional /regional (“Andén” de transporte público).

Rol escala Intercomunal: Área de emplazamiento de Equipamientos y Servicios para el fortalecimiento del uso residencial, conjuntamente con un mejoramiento de la conectividad intercomunal y el transporte.

Rol escala Comunal/ Local: Oportunidad de emplazamiento de actividades recreativas, complementarias a las Áreas Verdes ya consolidadas.

Potencialización de la actividad residencial.

Los objetivos específicos de desarrollo para este segmento del Anillo, se describen a continuación.

SISTEMA URBANO

- Consolidación de programas que promuevan competitividad “global”.
- **Reforzamiento del equipamiento y los usos habitacionales.**
- Aislamiento de las áreas productivas.
- Conformación del sector Yungay como cabecera norte del eje Matucana, articulado con el sistema de parques del río Mapocho.
- Conformación y/o consolidación de barrios.

MARCO NORMATIVO

- Eventual definición de marco normativo que armonice actividades urbanas en conflicto.

SISTEMA MEDIOAMBIENTE Y ÁREAS VERDES

- Conformación y consolidación de áreas verdes, extensión del Parque de Los Reyes al poniente.
- Potenciamiento de espacios públicos del sistema Río Mapocho.

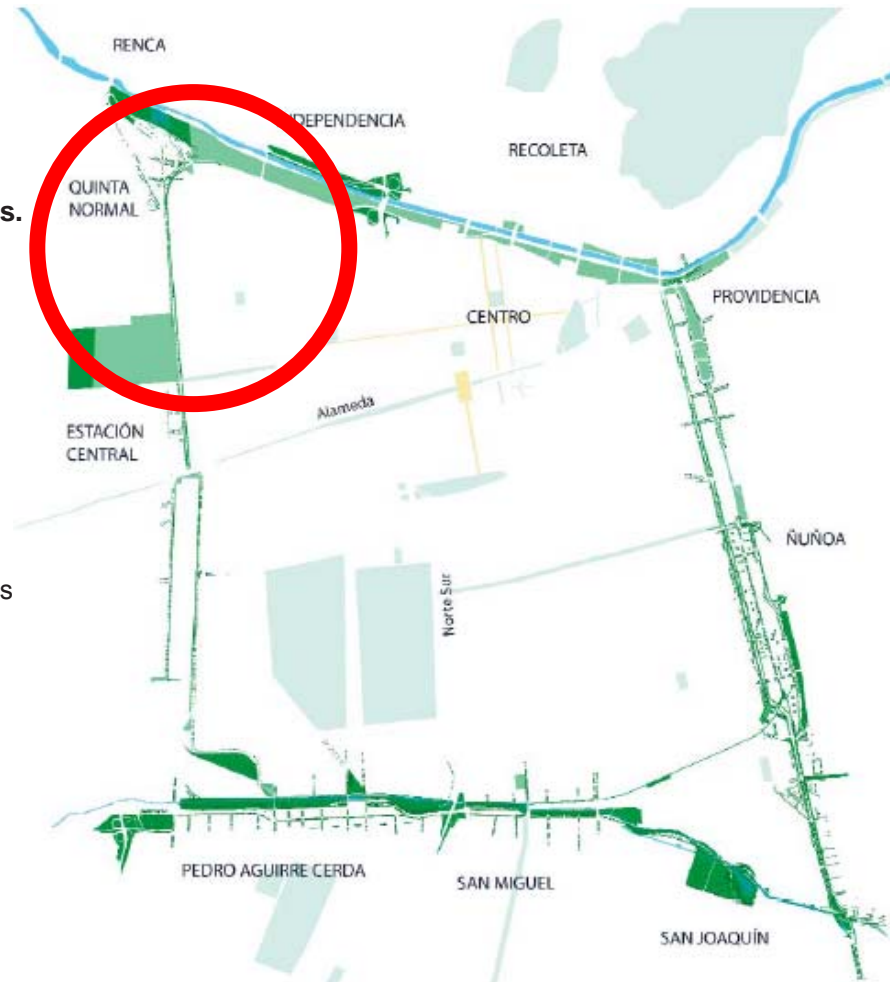


Imagen: Sistema de áreas verdes existentes y proyectadas. AIS.
Fuente: Libro Web: Anillo Central

■ ÁREAS VERDES EXISTENTES
■ ÁREAS VERDES PROYECTADAS



- Mejoramiento de Perfil Vial
- Nueva Vialidad
- Autopista Concesionadas
- Vialidad Existente

Imagen: Sistema vial existente, propuesto y mejoramiento. AIS.
Fuente: Libro Web: Anillo Central.

SISTEMA ECONÓMICO E INMOBILIARIO

- Reforzamiento de rol productivo del segmento, orientándolo hacia una tendencia de re conversión y énfasis tecnológico.
- Estrategia de reconversión para paños en desuso (Yungay -FF.CC.).

SISTEMA SOCIO_DEMOGRÁFICO

- **Consolidación de actividad inmobiliaria habitacional** (redensificación).
- **Revertir la tendencia al despoblamiento** (competitividad).
- **Oportunidad de consolidar barrios característicos.**

SISTEMA INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

- Resolución de temas de conectividad intercomunal; especialmente en cuanto a conexiones entre las orillas norte y sur del río Mapocho.
- Resolución de conexiones con Autopistas, de modo de consolidar atributos de accesibilidad del área (por ej. Aeropuerto AMB).

En el ámbito de la vivienda, el AIS realiza una propuesta de Renovación Urbana que plantea el desafío de identificar las tipologías habitacionales que permitan **habitar en áreas centrales con calidad urbana**. En este sentido se considera fundamental la incorporación del **concepto de barrio como elemento estructurante**.

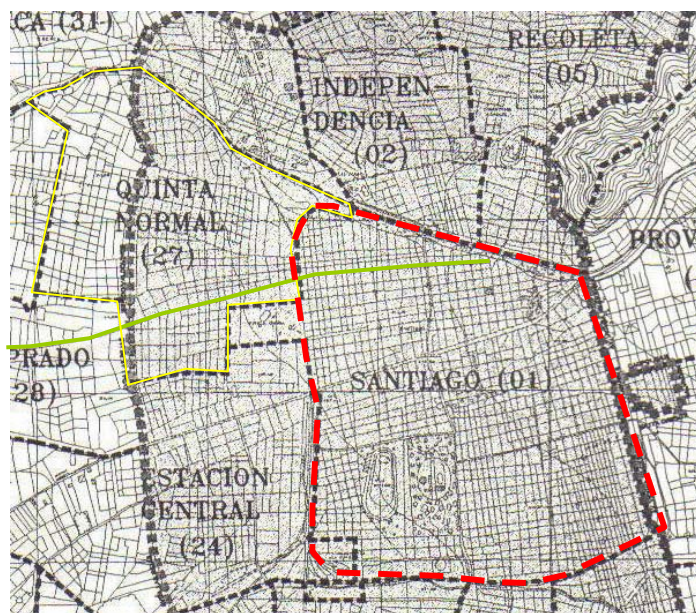
Antecedentes 3

La Comuna de Quinta Normal



3.1 Quinta Normal: Caracterización Histórica y Situación respecto al Centro Urbano

Desde los inicios de la ciudad, el área que involucra la comuna de Quinta Normal tuvo un carácter netamente agrícola. De este modo las primeras intervenciones -*que datan de la Colonia*-, se relacionan con la construcción de grandes ejes de regadío agrícola; cuyo diseño -*invariable hasta hoy*- ha dado origen a los ejes viales estructurales San Pablo, Mapocho, José Joaquín Pérez, Salvador Gutiérrez, Carrascal y Costanera, que atraviesan la comuna en sentido oriente – poniente.



Ya en los comienzos de la ciudad industrial esta área comienza a conformar su morfología en torno a las actividades productivas. Los primeros asentamientos –*aledaños a la línea del tren*- nacen producto de actividades relacionadas con la industria, el bodegaje y la vivienda de obreros. Sumado esto a las actividades de carácter comercial y de equipamiento que se establecieron en la calle San Pablo –*Camino a Valparaíso desde el Siglo XIX*-, que desplazaron la actividad agrícola desarrollada en chacras y vegas que rodeaban el Santiago Colonial.

Esta condición de extramuros de la ciudad permaneció con la aparición de la línea del antiguo ferrocarril de cintura y de la Estación Yungay, y se mantuvo con el posterior abandono de las actividades ferroviarias, industriales y económicas que provocó el cierre de esta Estación y la retirada del tren de este sector.

La década de 1930 marca un profundo cambio en el carácter de la economía nacional y por consiguiente en las tendencias de urbanización. Con el inicio del proceso de industrialización, la ciudad de Santiago pasa a ejercer una fuerza concentradora de población y de excedentes económicos.

De estos hechos la actual comuna de Quinta Normal participa con una tasa de crecimiento poblacional de 4,79%, siendo la tercera en importancia dentro del período intercensal 1930 - 1940.

-Tasa de crecimiento del Gran Santiago para el mismo período de 2,56%-.

En términos económicos, la base del crecimiento fue la ampliación del mercado interno.

Santiago se transforma así, en un centro de producción manufacturera y de servicios comerciales y financieros. Hecho que se manifiesta dentro de la comuna de Quinta Normal, a través de la instalación de un importante número de establecimientos industriales diversos que aprovecharon ventajas de localización tales como:

valores de suelo comparativamente bajos, existencia de mano de obra de reserva, una división predial apta para su localización y una ubicación estratégica respecto al mercado.

-Situación ratificada en el Plan Intercomunal de Santiago, aprobado en 1960, al decretar una amplia zona de uso industrial dentro de su territorio-.

Desde 1920 la comuna de Quinta Normal mantuvo un crecimiento sostenido, alcanzando en 1960 su máxima población con 150.000 habitantes. A partir de esa fecha en adelante comienza a perder población, con tasas de crecimiento negativas.

Hecho experimentado tanto por la comuna de Quinta Normal como por la comuna de Santiago, que coincide con el desarrollo de comunas periféricas como: Quilicura, La Florida, La Granja, Pudahuel, implicando una suerte de migración Intra-metropolitana.

El empleo en la industria decrece, mientras la población empleada en ramas de servicios aumenta, llegando a equiparar en 1970, a la población empleada en la actividad industrial –sector tradicionalmente de mayor importancia en la comuna-.

Nº DE HABITANTES

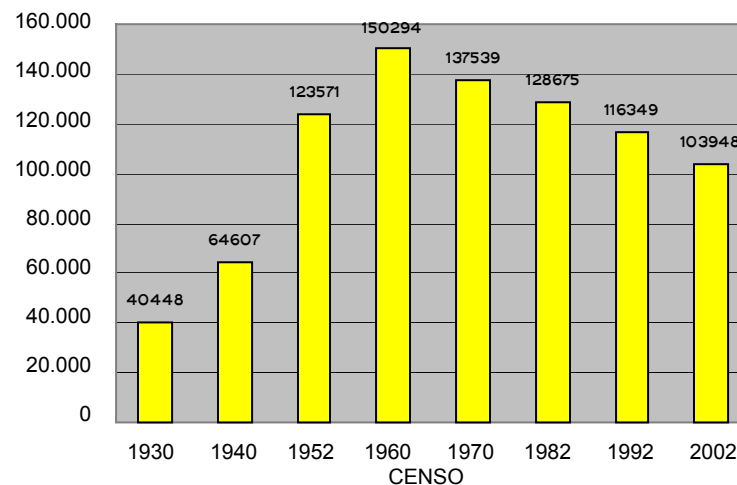


Gráfico: Evolución demográfica de la comuna de Quinta Normal.

3.2 Desarrollo de la Condición Pericéntrica de Quinta Normal

Las áreas urbanas ubicadas en torno al centro en su gran mayoría -a excepción de las Comunas de Providencia y Ñuñoa-, se encuentran sometidas a dinámicas de degradación, generadas entre otros factores por el envejecimiento y deterioro de la edificación al interior de la manzana, la coexistencia de usos incompatibles con la actividad residencial, la especulación en los usos y valores del suelo, la invasión de usos deteriorantes –*bodegas y pequeñas fábricas*-. Sumado a un constante proceso de migración de la población residente, lo que incide en la falta del control del espacio público, la desvinculación por parte de los residentes y el descuido del entorno urbano.

La retroalimentación de estos factores provoca un deterioro progresivo en la calidad ambiental de áreas con gran potencialidad en infraestructura, equipamiento y localización dentro de la ciudad –*hoy degradadas y subutilizadas*-.

Según datos entregados por el Censo del año 2002, durante el período intercensal 1992 – 2002, la comuna de Quinta Normal experimentó una sostenida pérdida de su población residente –*del orden de 1.000 habitantes por año*-. Disminuyendo su población, de 116.349 habitantes (1992) a 104.012 habitantes (2002). Y su densidad residencial promedio de: 93,8 hab/Há. (1992) a 88,14 Hab/Há. (2002). Valor considerado bajo si tomamos en cuenta que el PRMS establece como densidad mínima 150 Hab/Há. en zonas periféricas y una intensificación mayor para áreas interiores como las denominadas Áreas de Renovación Urbana, que es el caso de gran parte de la comuna de Quinta Normal.

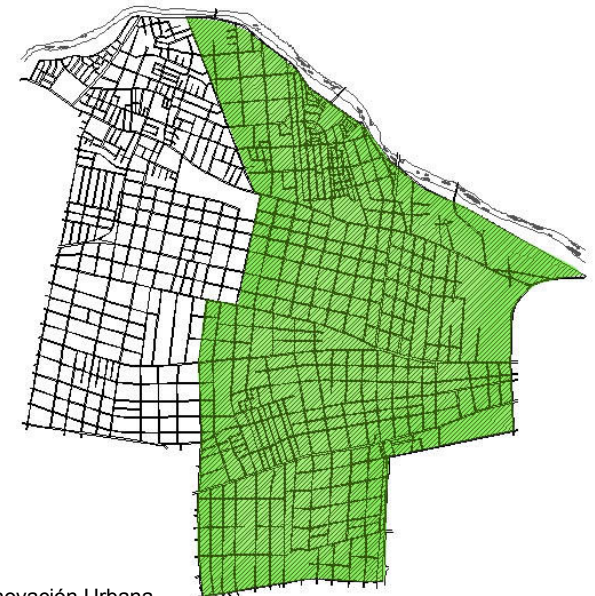


Imagen: Comuna de Quinta Normal. Área pintada: Zona de Renovación Urbana.

La distribución de la población al interior de la comuna presenta importantes variaciones en la densidad de ocupación del territorio. Es así, como a nivel de Unidades Vecinales, las concentraciones van desde los 244 Hab/Há. hasta los 10 Hab/Há. Ubicándose las zonas de menor densidad residencial en los sectores oriente y centro de la comuna. Coincidiendo con el área más cercana al centro de la ciudad y el sector más antiguo de la comuna.

De esta forma la infraestructura existente al interior de la comuna se encuentra subutilizada. Con pocas viviendas por manzana y con pocos moradores.

El panorama generalizado que ofrece esta área de la ciudad, es la presencia de manzanas de grandes proporciones. Situación atribuible a un virtual congelamiento de su trama urbana, la que se mantiene desde que se originó a partir de la subdivisión de predios agrícolas.

Por otra parte, esta zona se caracteriza por presentar una mixtura de usos de suelo, en donde conviven de manera desigual el sector residencial y actividades incompatibles con la vivienda, como son el bodegaje y la industria a menor escala.

La valorización del suelo, dentro de la comuna de Quinta Normal, fluctúa entre valores que van desde 3,81 UF/m² –para terrenos con una superficie menor a 1.000 m²- a 4,24 UF/m² –para terrenos con una superficie superior a 1.000 m²-.⁵

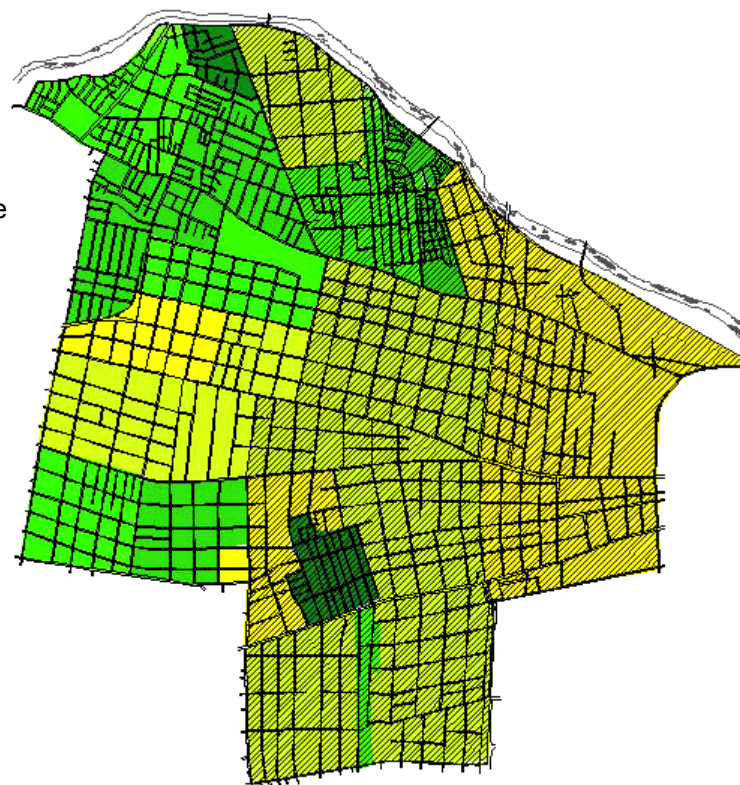


Imagen: Rangos de densidad Habitantes/ Hectárea.

0 – 75	
75,1 – 100	
100,1 – 150	
150,1 – 200	
200 y más	

⁵ Informe de Precios de Suelo Urbano del Gran Santiago. Pablo Trivelli, 1998.

En sus características morfológicas gran parte de la comuna presenta la imagen característica de los barrios que rodean el casco central de la ciudad, presentando un desarrollo de construcciones mayoritariamente de un piso, con una arquitectura simple sin ostentación, fachada continua, amplias aceras arboladas y calles que poseen un espacio urbano contenido, muy claro y definido.

Dentro de este entorno se desenvuelve una vida urbana con particularidades propias, al decir de muchos residentes: “la comuna tiene un aire pueblerino”, expresando con ello el carácter reposado del desenvolvimiento de la vida al interior de ella.



Diversos factores de carácter urbano como su morfología, el comercio a pequeña escala, vías sin atochamiento de tráfico, entre otros, contribuyen a una vida urbana marcada por un fuerte sentimiento de identidad del habitante con su barrio y comuna. Pudiendo concluir que los modos de vida asociados a ella permiten caracterizarla como un Gran Barrio.



4 Propuesta :

Vivienda económica en el Pericentro de Santiago / Quinta Normal

4.1 Intención de Proyecto

El diagnóstico es que si bien las políticas aplicadas en el campo habitacional han permitido congelar el déficit y mejorar las condiciones materiales de vida de los más pobres, han adolecido, por otra parte, de la complementación con el entorno urbano. Reforzando las diferencias sociales ya existentes al interior de la ciudad, ampliando cordones periféricos socio-económicamente homogéneos, generando problemas de transporte y de acceso a bienes y servicios.

Se hace necesario aclarar que **no basta con satisfacer la necesidad del techo propio, si olvidamos que la ubicación urbana haga sustentable la vida de sus habitantes.**

La presente tesis de proyecto asume la idea de que: La ubicación y el entorno urbano de la vivienda pueden ser tanto o más importantes que el diseño de la habitación misma, idea que se confirma desde la dimensión de su valoración económica, al observar que los precios de las viviendas "...dependen más de los valores de suelo y de los factores relacionados con el nivel de los servicios y equipamientos que ofrece el área de emplazamiento, que de las características propias de la vivienda".⁶

⁶ Camilo Arraigada, Daniela Simioni. Dinámica de Valorización del Suelo en el Área Metropolitana del Gran Santiago y Desafíos del Financiamiento Urbano. Publicación: Medioambiente y Desarrollo, División de Medioambiente y Asentamientos Humanos, CEPAL, Naciones Unidas, Santiago, Diciembre 2001.

Vivienda económica en el Pericentro de Santiago / Quinta Normal

4.1 Intención de Proyecto

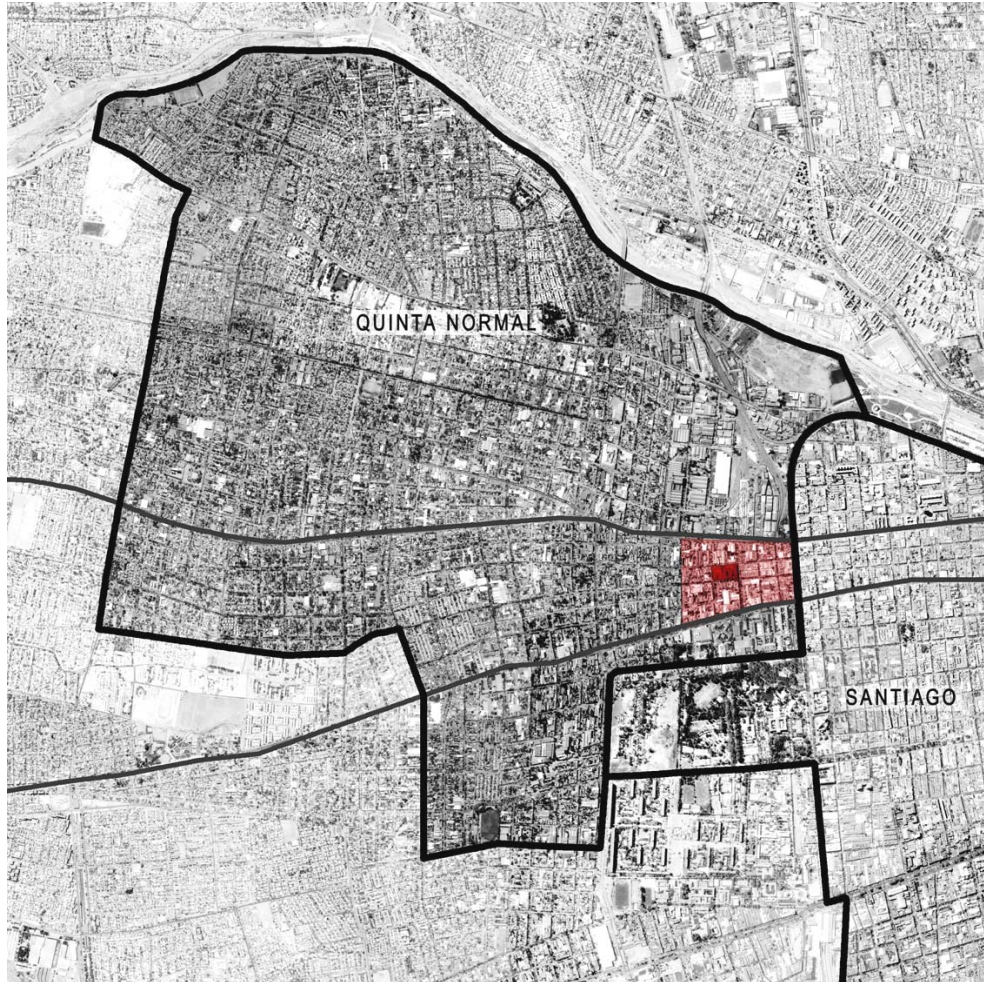
En este sentido cabe aclarar que el centro urbano y su entorno cercano se considera, además de un bien cultural inalienable, un patrimonio económico edificado que no se puede desperdiciar, abandonar, ni dejar en manos de la especulación. Por el contrario, se debe conservar, recuperar para la habitación y sustraer de las transformaciones que tienen lugar espontáneamente.

Como intención de proyecto se plantea entonces, la recuperación y renovación social de un sector inserto en el pericentro de la ciudad de Santiago.

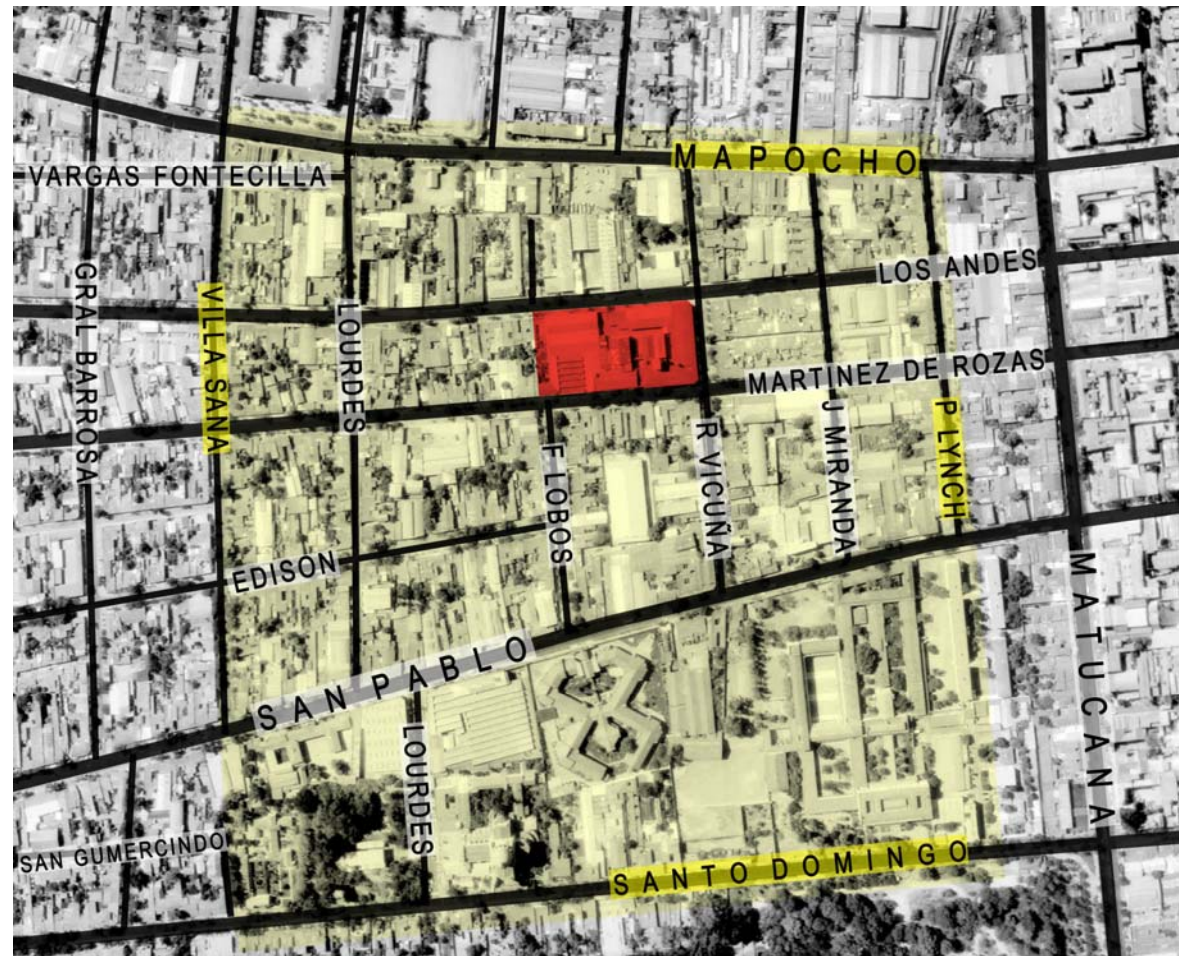
Se propone la recuperación y revitalización, como primera acción en la búsqueda por consolidar áreas urbanas deterioradas. El repoblamiento y la densificación de áreas centrales como medida que busca favorecer la calidad de la vivienda que en ellas pueda emplazarse y como acción que busca limitar el crecimiento de las zonas periféricas.

Se propone la búsqueda de nuevos modos de habitar, dentro de la actual morfología urbana y socio_cultural, revitalizando áreas y barrios en deterioro. Incentivando la reinserción social como medida tendiente a solucionar los problemas de segregación, marginalidad y pobreza que caracterizan la condición periférica de la vivienda.

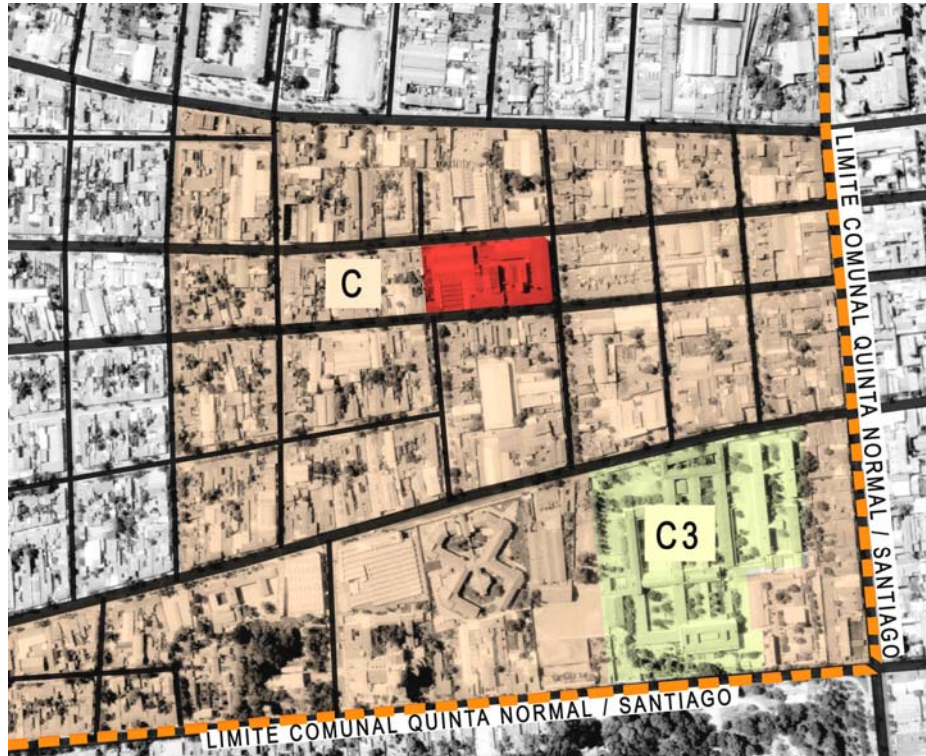
4.2 Acercamiento al área de trabajo



Sector o Barrio Estación Yungay, comprendido entre las calles Mapocho al norte, Santo Domingo al sur, P. Lynch al oriente y Villasana al poniente.



Normativa vigente



Del Plan Regulador Metropolitano de Santiago

Uso de suelo: Zona Mixta

Vialidad: Vías Intercomunales principales:

Mapocho, San pablo, Santo Domingo.

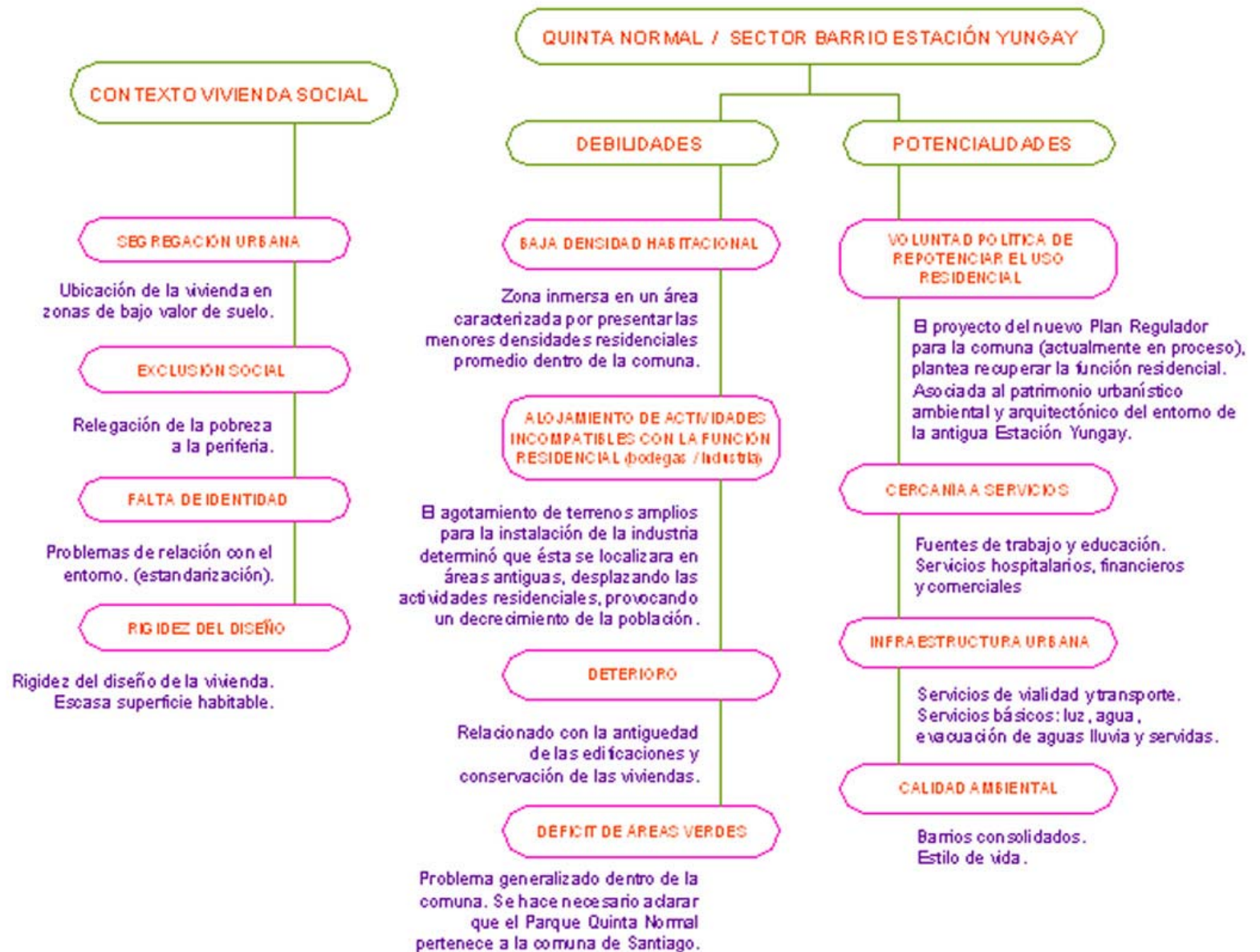
Del Plan Regulador de Quinta Normal

Uso de suelo mixto: Vivienda e industria inofensiva

Vialidad: calle Andes y Martínez de Rozas.

Basilica de Lourdes: Inmueble de Conservación Histórica.

Síntesis de las problemáticas a enfrentar



Actuales usos de suelo



*Catastro realizado *in situ*.

Conversaciones



Me contaba Don José, propietario del almacén ubicado en la intersección de las calles Martínez de Rozas y Rivas Vicuña, que *Chiteco* detuvo sus funciones en el año 1973. Repercutiendo de drástica manera en la retroalimentación que se generaba entre la industria y el entorno cercano –*actividades relacionadas con el trabajo, el comercio de barrio, la relación con los vecinos*–.



Posteriormente, fue la empresa *Textil Viña* quien comenzó a operar en este terreno, subutilizando las capacidad de las instalaciones. Reduciendo a un tercio, -*comparativamente a Chiteco*-, su número de trabajadores como así también su capacidad de funcionamiento.



Luego de que dejara de funcionar *Textil Viña* -*en el año 1992*-, ha sido el bodegaje la única actividad albergada por este complejo industrial. De esta forma terminaron por desaparecer las relaciones de intercambio gestadas entre la industria y el barrio. Hoy en día, los vecinos del sector ven como un foco de deterioro y delincuencia este *fragmento de historia de la producción manufacturera Nacional*.

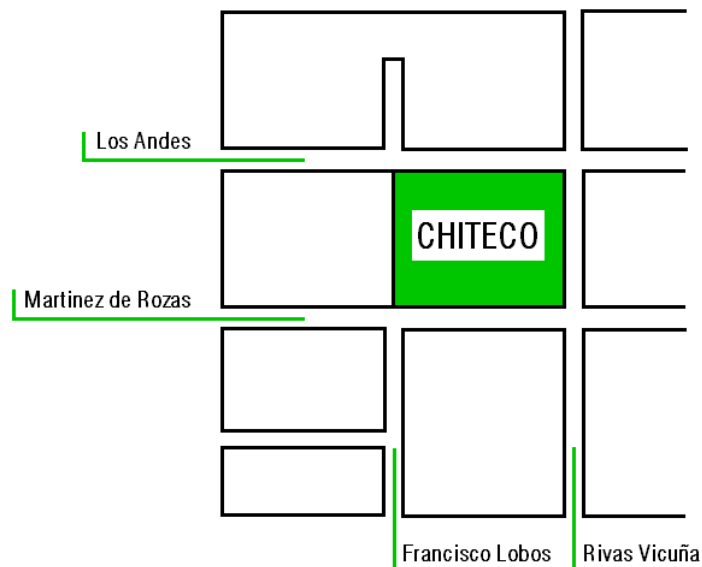
4.3 Estrategia

Se propone:

El **cambio en la función de uso** del terreno que acoge las instalaciones del complejo industrial en desuso *Chiteco*.

El cual alberga como única actividad el bodegaje.

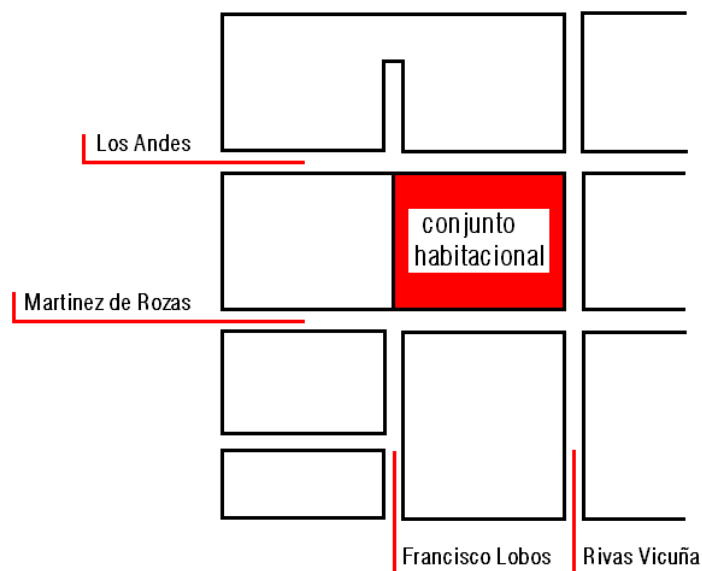
Se plantea romper con la situación de virtual *congelamiento* de la manzana que contiene estas instalaciones –*donde no se generan relaciones de intercambio con el entorno*–.



Se propone:

Repotenciar el uso residencial, a fin de desarrollar e incentivar un progresivo repoblamiento del sector, caracterizado por presentar las menores densidades residenciales promedio, dentro de la comuna.

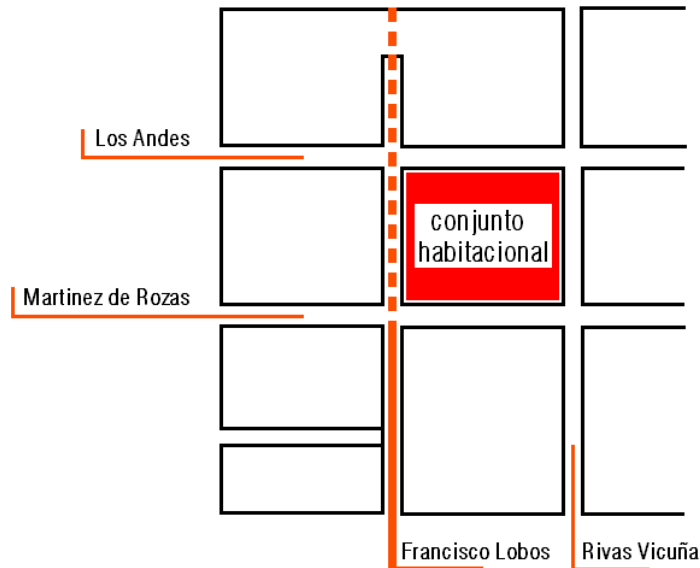
Se propone la redensificación a través de proyectar un conjunto habitacional de densidad media (4 pisos).



4.3 Estrategia

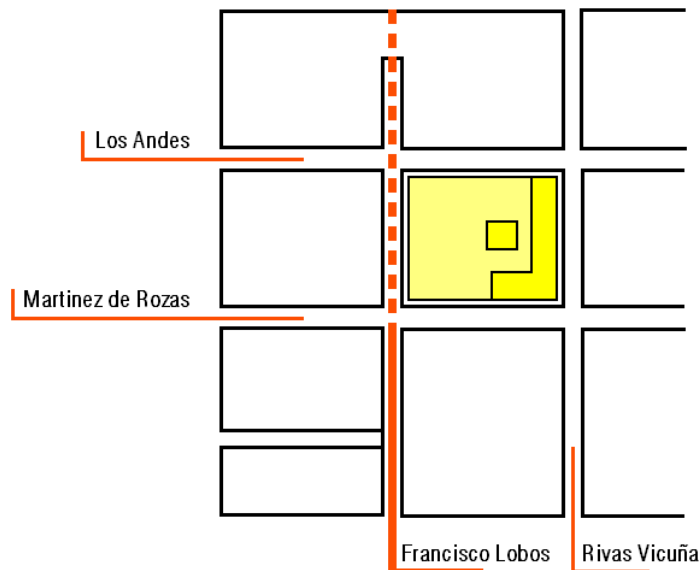
Se propone:

Recomponer la conectividad del tejido urbano a nivel de barrio, a través de la prolongación de la calle Francisco Lobos. Entendiendo que las conectividades a nivel comunal e Intercomunal se encuentran fuertemente estructuradas.



Se propone:

Recuperar parte de las instalaciones existentes, como aporte de identidad y caracterización de la vivienda, y como modo de conservar parte importante de la **memoria de un barrio**.



La presente propuesta plantea la vivienda como sistema de constantes relaciones entre las diferentes escalas territoriales:

VIVIENDA – ENTORNO INMEDIATO – CONJUNTO HABITACIONAL – BARRIO – COMUNA...

Se busca:

Potenciar acciones de intercambio entre vivienda-entorno inmediato, entre entorno inmediato-contexto cercano.

Potenciar el desarrollo de comunidades sustentables.

Potenciar la diversidad socio_cultural en los componentes del grupo.

Potenciar sentimientos de identidad y pertenencia .

Entendiendo que los grupos que habitarán las diferentes unidades habitacionales no pueden tipologizarse ni uniformarse, se plantea que la vivienda permita la diferenciación de los grupos, según características y necesidades propias.

Según el último Censo, la forma en que se compone el núcleo familiar ha variado.

El número promedio de integrantes de la familia ha disminuido, como así también se ha producido un aumento de gente que vive sola.

De esta forma la vivienda **estándar**, diseñada para una familia **promedio**, hoy en día, no viene a ser una respuesta a para lo grupos que integran nuestra realidad social.

Por otra parte el aumento de la edad promedio de la población, se presenta como una problemática a considerar y resolver al momento de diseñar la vivienda, ubicarla dentro del conjunto y dotarla de equipamiento e infraestructura.

La familia se presenta como un sistema dinámico, en relación de conflicto con su medio habitable. El proceso de *habitación* de la vivienda se mueve entre las necesidades y dinámicas del grupo familiar, y el espacio impuesto. Cada individuo o grupo modifica el espacio para apropiarlo e incorporarlo a las necesidades y demandas que requiere y las que se presentarán a lo largo del tiempo.

Bibliografía

Fernando Castillo Velasco / Ministerio de Vivienda y Urbanismo / Junta de Andalucía / Agencia Española de Cooperación Internacional ICI

**RENOVACIÓN URBANA EN LA PERIFERIA CENTRAL DE SANTIAGO DE CHILE:
COMUNIDAD ANDALUCIA : PROYECTO, GESTIÓN, CONSTRUCCIÓN.**

Santiago, Departamento de Comunicaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, bajo la dirección de Gloria Barros, 1994

Dirección de Obras Municipales de Santiago / Atelier Parisien D'urbanisme

SANTIAGO PONIENTE, Desarrollo Urbano y Patrimonio

Santiago, Dirección de Obras Municipales de Santiago, 2000

Mauricio Valenzuela

PROGRAMA DE REPOBLAMIENTO DE SANTIAGO DE CHILE 1990 – 1998, Gestión Urbana Local: Nuevas Formas de Asociación Sector Público-Privado

Red de Desarrollo Local, www.redel.cl/experiencias

Alfredo Rodríguez / Ana Sugranyes

EL PROBLEMA DE LOS “CON TECHO”

Santiago, Revista EURE Vol. XXX N° 91, diciembre de 2004

Paola Jirón / Alejandro Toro / Sandra Caquimbo / Luis Goldsack / Liliana Martínez / Paula Colonelli / Nina Hormázabal / Pedro Sarmiento

**BIENESTAR HABITACIONAL: GUIA DE DISEÑO PARA UNA
HÁBITAT RESIDENCIAL SUSTENTABLE**

Santiago, Instituto de la Vivienda FAU Universidad de Chile, 2004

Directorio Ejecutivo de Obras Bicentenario / Ministerio de Vivienda y Urbanismo / Ministerio de Bienes Nacionales

ANILLO INTERIOR DE SANTIAGO: UNA NUEVA FORMA DE HACER CIUDAD

Santiago, Gobierno de Chile, 2003

STEVEN HOLL 1984 – 2003, Hacia una Poética de lo Concreto: Pensamiento, Material y Experiencia
Madrid, El Croquis ediciones, 2003

Revista El Croquis N° 121/122
KAZUYO SEJIMA + RYUE NISHIZAWA 1998 – 2004
Madrid, El Croquis ediciones, 2004

Revista El Croquis N° 120
DAVID CHIPPPERFIELD
Madrid, El Croquis ediciones, 2004

Revista El Croquis N° 105
BOLLES- WILSON 1995 – 2001
Madrid, El Croquis ediciones, 2002

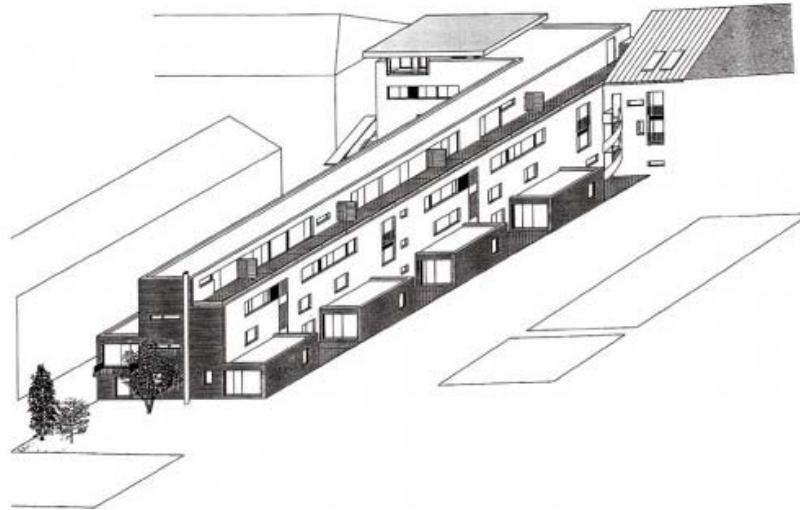
Revista El Croquis N° 94
NEUTELINGS / RIEDIJK 1992/1999
Madrid, El Croquis ediciones, 2000

Referentes Arquitectónicos

Ejemplos internacionales

Edificio de apartamentos en Berhardstrase, Münster, Alemania.

Arquitectos: Wilson + Bolles
1994 / 1997



Situado en un barrio residencial de pequeña escala, los arquitectos se plantearon el problema de la articulación urbana con el contexto mediante distintas materialidades, que a su vez permiten delinear los espacios públicos de los privados. Básicamente el proyecto consiste en dos volúmenes presentados como estratos y encajados entre sí, el estrato inferior de ladrillo gris delinea y articula la relación con el suelo, la calle, y el espacio público. El segundo volumen de forma simple y blanco, intenta hacer trascender las plantas superiores, respetando también las edificaciones existentes.

Los 26 departamentos que componen el conjunto se ordenan de manera vertical dejando junto a la calle las unidades más pequeñas, dirigidas a personas mayores o para departamentos estudio, en estos niveles inferiores se privilegia la vista sobre el espacio público permitiendo facilitar la relación urbana y de control de la calle. Una calle interior del proyecto se transformo, a partir de cambios de pavimento y la exclusión de vehículos, en un espacio común, una sala pública, un nodo vecinal.

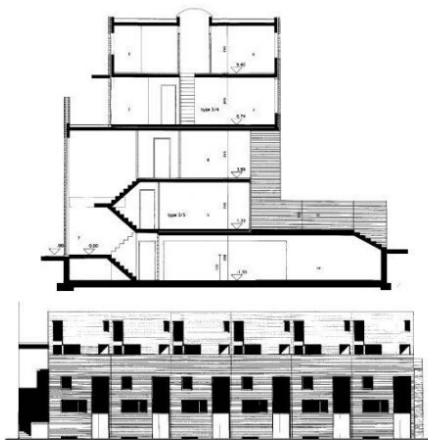


Viviendas sociales Hollainhof, Gante, Bélgica.

Arquitectos: Neutelings + Riedijk

1993 / 1998

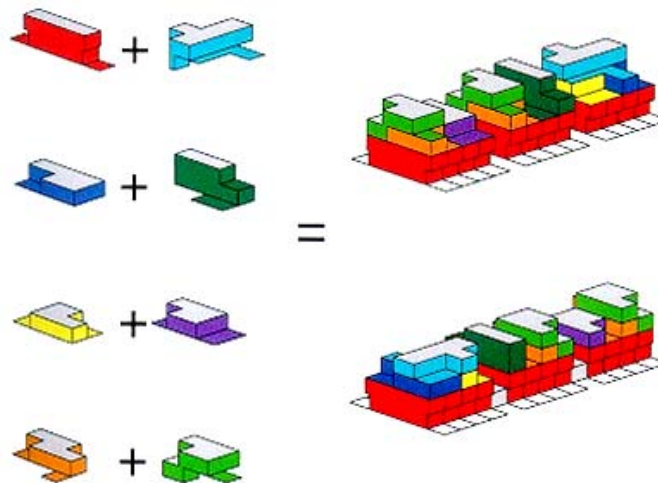
El objetivo de los arquitectos en este proyecto se funda en e combinar ciertas cualidades ligadas a lo urbano y la densidad, con otras cualidades propias del aislamiento y la tranquilidad. El resultado es un complejo habitable que alterna lo público y lo privado, lo abierto y lo cerrado, la pequeña y la gran escala. Las viviendas se agrupan en quince bloques, cada uno con entre 8 a 10 unidades de vivienda, agrupados en dos bandas una colindante con una calle y la otra con un río. La zona intermedia entre franjas se ha dejado sin ocupar, como gran espacio verde al aire libre. A través de un pasaje cubierto se accede desde la calle al interior del patio en donde se encuentran los accesos a las viviendas, cada vivienda cuenta con un jardín privado, comunicado al gran patio común. Las viviendas de las plantas inferiores tienen los dormitorios en la planta baja y la sala de estar en el nivel superior, con vistas al patio. Los departamentos de las plantas superiores cuentan con amplias terrazas en la cubierta. Por otra parte en proyecto contempla la utilización de materiales considerando sus cambios a medida que envejecen.

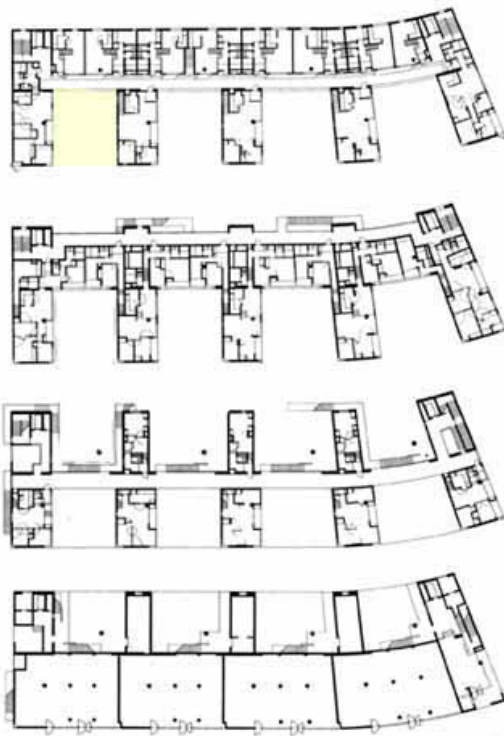


grond-omroepbeelden

Damberdshof te Roeselare

Ortwerp: WIT, J. De Rop, G. Geenen, B. De Meulder, Wijnmaat - Leuven





Viviendas en Fukuoka, Japón.

Arquitecto: Steven Holl
1989 / 1991

Uno de los proyectos más famosos del arquitecto Steven Holl, este conjunto de viviendas solicitado por el cliente japonés Fukuoka Jisho, permitió la experimentación y el desarrollo de la movilidad y transformación del interior de la vivienda. Acuñando el concepto del *espacio articulado (hinged space)*, Holl crea soluciones flexibles e interactivas en un contexto como el japonés donde cada metro cuadrado debe aprovecharse al máximo.

Las viviendas se disponen alrededor de de cuatro espacios vacíos, patios de agua, a cada uno de estos patios le corresponde un espacio cubierto, hacia un jardín comunitario, donde además están las áreas de juego para niños y las terrazas de los cafés de la planta baja. La sección del edificio permite que la luz se refleje en los patios de agua de manera que baña las áreas cubiertas, en donde el murmullo de los niños jugando y las conversaciones en los cafés, se filtran a este espacio de tranquilidad y meditación.

El interior de los veintiocho departamentos de tres y cuatro dormitorios, se conforma a partir de un espacio articulado, un desarrollo contemporáneo a partir de las tradiciones constructivas japonesas y los conceptos multifuncionales de ese país (*fusuma*). La utilización de puertas, paneles y armarios pivotantes permite reconfigurar la planta de cada unidad de acuerdo con los cambios horarios, episódicos o estacionales.

El acceso se realiza a través de corredores exteriores, que a su vez conectan los distintos vacíos, alternando espacios abiertos y cerrados, luz y sombra. Estos corredores también poseen características espaciales distintas, abierto a la ciudad, al parque o al cielo. Un proyecto complejo claramente dedicado a la experimentación y riqueza espacial.

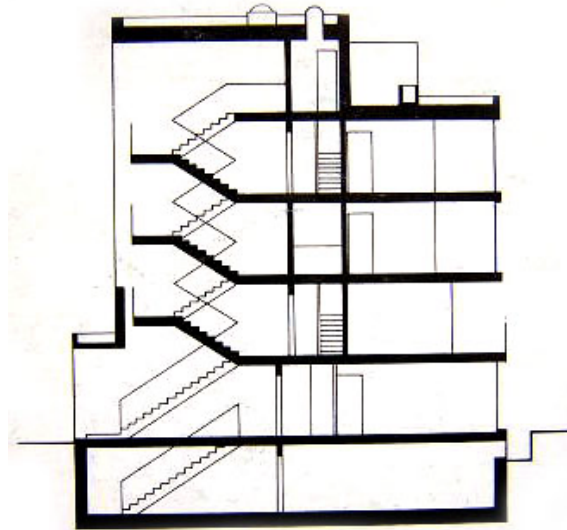


House 28, viviendas en Alemannkanal, Berlín, Alemania.

Arquitecto: David Chipperfield

1994 / 1997

A partir del planeamiento general, para generar veinticinco encargos de bloques de vivienda, se dispuso de estrictas regulaciones en cuanto tamaño, espacio y presupuesto. Cada bloque del conjunto se orienta a una calle, y por el otro lado a un jardín comunitario. El bloque propuesto, es un edificio de tamaño medio con cuatro accesos destacados, únicos elementos destacados de la fachada. Tras la entrada, una escalera conduce a los dos departamentos de la planta baja y a los cuatro dúplex superiores. Todas las habitaciones se orientan hacia los jardines. En la primera planta los balcones de la fachada son los espacios exteriores privados de los dúplex inferiores, que tienen la misma disposición que las viviendas residenciales, con las habitaciones en el nivel superior. El último piso del bloque se retranque para permitir un espacio ajardinado en los dúplex superiores, una versión invertida de los dúplex de la planta inferior.



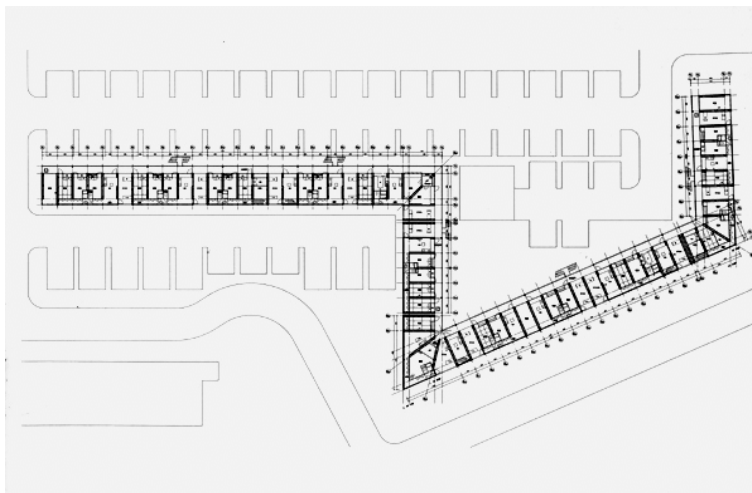


**Edificio de apartamentos en Gifu Kitagata, Motosu,
prefectura de Gifu, Japón.**

Arquitectas: Kazuyo + Sejima
1994 / 1998

Promovido por el gobierno local, el diseño de vivienda colectiva de gran escala, se desarrolló un bloque de diez plantas, que desde la segunda a la décima albergan 107 unidades residenciales, de diversas características y en su mayor parte de doble altura.

El proyecto toma como crítica la observación de que normalmente, los bloques de vivienda pública acaban convirtiéndose en volúmenes monolíticos, proponiendo la reducción de anchura del bloque, permite que las 107 perforaciones que generan terrazas se conviertan en vacíos conectores a través del bloque revelando vistas del paisaje circundante, reduciendo su cualidad monolítica.

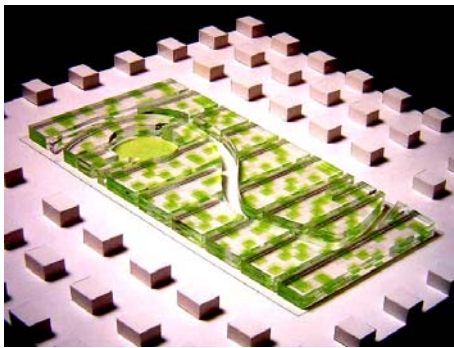


Estudio de viviendas metropolitanas, Japon.

Arquitectas: Kazuyo + Sejima

1996

Con el propósito de investigar sobre la posibilidad de *privatización del espacio exterior*, las arquitectas japonesas, cuestionan en la vivienda colectiva la preocupación única y absoluta del interior versus los espacios exteriores, entendiendo este último espacio como la articulación de la vivienda con el contexto de la ciudad. Para generar el estudio se utilizaron modelos *tipo* de vivienda social japonesa, a partir de las directrices de organismos como el *Housing Development Agency* y del *Tokio Public Housing Company*, tomando como media la vivienda de setenta metros cuadrados y una densidad de ciento veinte viviendas por hectárea. A partir del estudio se generaron 5 modelos, desarrollando tres tipologías: de baja altura, de altura media y gran altura.



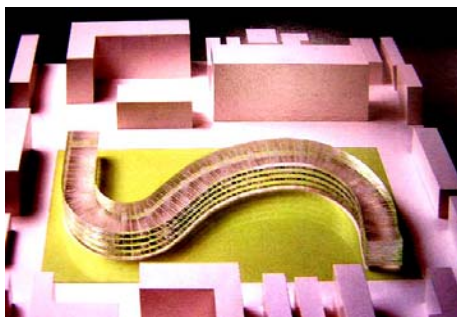
1_Tipología de baja altura con jardines separados

Una planta enterrada de estacionamientos + unidades de dos plantas.

Ocupación 60%

La ocupación cubre el terreno por completo, el espacio abierto se distribuye formando jardines individuales.

Hay una calle que de acceso que proporciona luz y aire.



2a_Tipología de altura media con forma de S

Bloque de cuatro niveles + subterráneo y caja de escaleras.

Ocupación 30%

En esta tipología se accede a las unidades mediante escaleras, sin ascensor.

El espacio interior se compone por combinaciones aleatorias de espacios públicos y espacios privados.

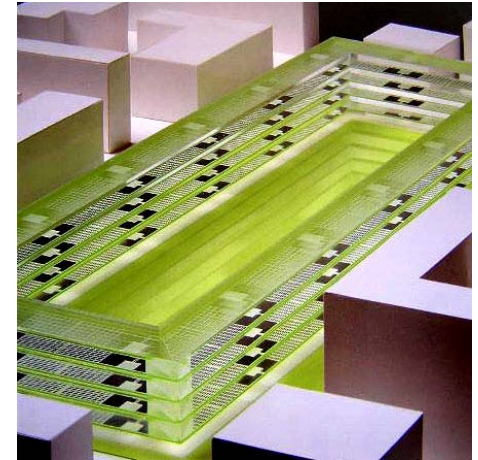
El espacio exterior se relaciona completamente con el contexto urbano, pudiendo generar distintas calidades de espacio público.

2b_Tipología de altura media con patio central

Bloque de cuatro plantas don caja de escaleras + área de estacionamiento semi-enterrado.

Ocupación de 30%

Esta tipología genera un gran espacio interior abierto, además de una relación directa de las viviendas con el contexto urbano.

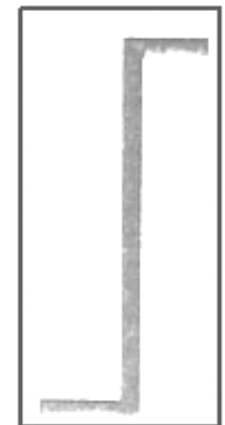
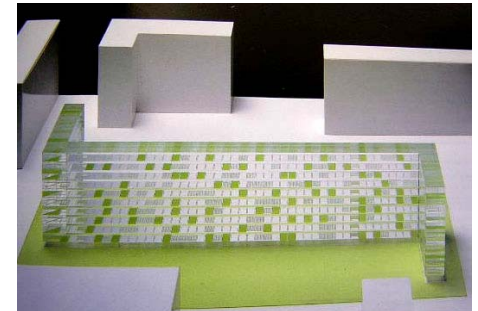


3_Tipología dispersa de altura elevada

Bloque residencial de diez plantas con núcleo central. Primer piso libre sobre pilotes.

Ocupación del 12%

Los vacíos que cruzan la fachada permiten separar las unidades y a su vez conecta el paisaje evitando el efecto de biombo del bloque.



Ejemplos nacionales

Edificio de viviendas para funcionarios municipales de la comuna de La Reina.

Arquitecto: Humberto Eliash
2000 / 2003

Se trata de un edificio de vivienda económica financiado en forma compartida por la Municipalidad de La Reina, la Junta de Andalucía, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los habitantes a través de un crédito hipotecario del Banco del Desarrollo. El edificio se ha dispuesto de modo tal que maximiza el aprovechamiento de las vistas, las orientaciones y la pendiente del terreno. Los volúmenes escalonados aprovechan la pendiente de la precordillera de manera que entrando a nivel desde la Avenida Nueva P. De Gales se llega al final del bloque al cuarto nivel.



Desde el punto de vista constructivo es un edificio muy sencillo, prácticamente una obra gruesa habitable, cuyo valor expresivo radica en la articulación de los volúmenes con el pasillo central y en la distribución de los vanos.

Esta obra es el resultado de un modelo de gestión mixto que ha sido desarrollado por un equipo de profesionales ligado y liderado por el alcalde de la comuna de La Reina Fernando Castillo Velasco, que consiste en aprovechar al máximo las potencialidades de recursos municipales, estatales y particulares de los habitantes ya que sin el apoyo recíproco de cada uno de ellos no habría podido realizarse. A continuación se señalan los actores del proceso y su rol dentro del modelo:



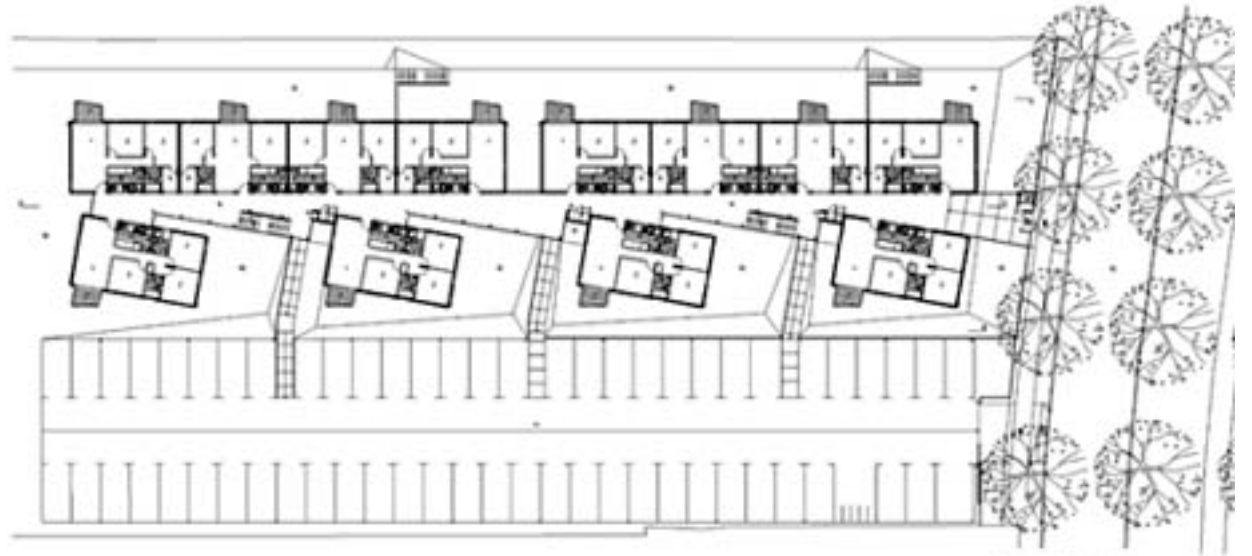
Municipalidad de La Reina: Es la entidad que consiguió la cesión y la desafectación del terreno de m² que por años estuvo baldío y que pertenecía al Ministerio de Bienes Nacionales. Fue vendido a la Comunidad en un valor inferior al valor comercial.

Junta de Andalucía España: Esta entidad, a través de un programa de ayuda al Municipio que se compone de varios aportes, entregó US \$ 100.000 en calidad de préstamo a Urcorei para iniciar los proyectos antes que llegaran los recursos del Banco. Ese dinero, una vez conseguidos los créditos bancarios y los subsidios estatales, retorna para financiar otras obras de interés social en la Comuna.

Comunidad de Empleados Municipales: Es la organización de empleados municipales que no tenían vivienda y eran sujeto de subsidio estatal y/o crédito bancario. Ellos interactuaban con Urcorei para los efectos de la gestión y con los arquitectos para el desarrollo del proyecto

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU): El MINVU a través del SERVIU (Servicio de Vivienda y Urbanismo) otorgó los subsidios PET (Programa especial de trabajadores) a los empleados municipales. Este subsidio es parte del Plan de vivienda social del Estado y consiste en un aporte no retornable de aproximadamente US \$3.000 a cada propietario.

Banco del Desarrollo: Es un Banco privado que entregó los créditos hipotecarios a 15 y 20 años a los habitantes para completar los montos que faltaban. La cuota mensual por el servicio de la deuda es equivalente a un arriendo.



PLANTAFIND 1 - WIEL ALLEENREKKE HOORMARK 7 DE GARDY



Comunidad Andalucía, calle Lord Cochrane, comuna de Santiago.
Arquitecto: Fernando Castillo Velasco



El proyecto se enmarca en un sector típico del cinturón urbano que rodea el casco central de la ciudad por los costados norte, sur y poniente. Al pasar del tiempo estos sectores que han sufrido un fuerte deterioro y congestionamiento. Sin embargo la sobre saturación de las viviendas, no ha colapsado aun la oferta de servicios públicos y equipamiento, de cierta forma y en palabras del arquitecto Fernando Castillo Velasco *las calles aún no están atochadas y la vida conserva un halito que recuerda formas más humanas de convivencia social.* Con este diagnóstico y una sensibilidad escasa en nuestra modernidad, la propuesta es enfática y determina que ninguna intervención en estos sectores, debe romper el estilo de vida que propiciaron y desarrollaron los antiguos barrios santiaguinos. La edificación continua, altura de fachadas, equipamiento comercial propio de estos sectores, la existencia de recintos apropiados para la instalación de talleres y lugares de convivencia social, espacios de juego para los niños entre otros, son elementos que la propuesta conserva y tiende a potenciar.





