





## AGRADECIMIENTOS

*A mi núcleo, mi Familia.*

*A mi profesor, Mario T.*

*y a todos quienes contribuyeron al desarrollo del presente proyecto por medio de ; correcciones, conversaciones informales , entrevistas, preocupación de mis avances y todas aquellas críticas constructivas que permitieron contribuir a un prospero desarrollo academico. Gracias ; Profesores, amigos, compañeros y familia.*





Universidad de Chile  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Escuela de Pregrado  
Carrera de Arquitectura

REGENERACIÓN URBANA

# **B**AJOS DE **M**ENA **2054**:

## CENTRO URBANO PARA LA ZONA SUR DE SANTIAGO

Memoria de Titulación 6° año  
Arquitecta: Paula Natalia Gajardo Martínez  
Profesor Guía: Arq. Mario Torres Jofré

Santiago, Chile  
2013-2014







*“debe existir el derecho de transformar la ciudad en algo radicalmente distintos “  
Harvey Dave*

# ÍNDICE

PRESENTACIÓN.....	12
MOTIVACIONES .....	13
INTRODUCCIÓN .....	14
<b>1. FORMULACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN PARQUE HABITACIONAL CONSTRUIDO - BAJOS DE MENA.....</b>	<b>17</b>
<b>2. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN - BAJOS DE MENA.....</b>	<b>23</b>
2.2 BAJOS DE MENA COMO RESULTADO URBANO.....	27
2.3 BAJOS DE MENA Y EL DEFICIT.....	29
2.4 BAJOS DE MENA Y EL MINVU.....	31
<b>3. PLAN ESTRÁTEGICO: REGENERACIÓN URBANA PARA BAJOS DE MENA .....</b>	<b>35</b>
<b>4. ÁMBITO DE ACCIÓN.....</b>	<b>45</b>
4.1 PROPUESTA CONCEPTUAL.....	46
4.2 ANALISIS, DIAGNÓSTICO, OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS.....	50
4.3 PROPUESTA DE LA IMAGEN OBJETIVO.....	68
4.4 PROCESO DE DISEÑO.....	74
4.5 PROPUESTA DE SOSTENIBILIDAD.....	86

5.	<b>ÁMBITO GUBERNAMENTAL</b> .....	89
	5.1. PROPUESTA DE GESTION INSTITUCIONAL.....	92
	5.2. PROPUESTA DE GESTION OPERATIVA.....	100
	5.3. PROPUESTA DE GESTION FINANCIERA.....	106
6.	<b>CONCLUSIONES</b> .....	115
7.	<b>BIBLIOGRAFÍAS</b> .....	

## PRESENTACIÓN

El presente documento, Memoria de Proyecto de Titulación, corresponde al ejercicio académico desarrollado en el sexto año, de los estudios conducentes al título profesional de Arquitecto, de la carrera de Arquitectura, cursada en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, en el periodo anual 2013-2014.

El documento, pretende exponer el desarrollo académico del proyecto urbano denominado **“Bajos de Mena 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago”**.

Se aborda como principal problema urbano, el parque habitacional construido por el MINVU posterior al 1976 en la región metropolitana de Santiago. La propuesta de localización se predetermina por medio del grado de aglomeración del problema, utilizando como caso de intervención, Bajos de Mena – Puente Alto.

Esta memoria, expone el proceso reflexivo de la propuesta con el propósito de dilucidar los criterios que fueron utilizados para la determinación de las acciones de diseño. La construcción metódica es clave para el proceso de la propuesta; se determinan principios teóricos – Regeneración Urbana - que dirigen el desarrollo por medio de dos Ámbitos: De Acción y Gubernamental.

El documento posee seis capítulos principales, además de las bibliografías y anexos. El primero, plantea la formulación del problema urbano; el segundo, presenta la propuesta de localización junto a la descripción del caso de estudio; el tercero, otorga los principios y el tema propuesto para el desarrollo de un plan estratégico; el cuarto, construye el Ámbito de acción de la propuesta; el quinto, construye el Ámbito Gubernamental; y, el sexto, presenta las conclusiones del proceso académico desarrollado a la fecha.

De este modo, el presente documento, busca aportar con la formación cursada, al ejercicio académico, para abrir el campo de indagación del diseño urbano – arquitectónico que un profesional Arquitecto pueda dirigir.

## MOTIVACIONES

A modo personal, la formación académica fue comprendida como el desarrollo correlativo de la adquisición de conocimiento. Hasta el periodo de Licenciatura, los saberes obtenidos dirigieron el gusto de exploración sobre temáticas donde se pudiese hallar vínculo con la planificación del territorio.

De modo constante, los cursos formativos que promueven la igualdad de saberes, se complementaron con los de libre elección, postulando a los que contenían temas sobre la ciudad. Así, la práctica profesional debía seguir reforzando la línea académica; se desarrolló en una institución pública (SEREMI, MINVU) y las labores desempeñadas comprendieron la importancia de la planificación, se realizaron propuestas de usos de suelo, propuesta de planificación para la creación de espacio público, entre otras. Desde entonces, se aborda el trabajo con el caso de intervención, Bajos de Mena. Asimismo, el seminario de investigación, titulado “Capital Social y Regeneración Urbana” permite indagar y reflexionar sobre aquellos mecanismos para la intervención del territorio, desde posturas urbanas integrales.

El punto de observación que se adquiere en la carrera de la cual se es parte, otorgó una posición autocrítica de las competencias que nos tocan de frente. Quizás, a las que menos hemos prestado atención en la práctica son las que se desenvuelven desde las competencias urbanas. Presenciar, en el transcurso de la carrera, sucesos como el terremoto 27F y el impacto en el borde costero, incendios forestales, conflictos urbanos y aquellas otras patologías permanentes, como el parque habitacional construido para la población de más bajos ingresos, promueven el desarrollo académico de quien suscribe, sobre las temáticas que abordan el presente documento.

Por eso, el reto de enfrentar la instancia del proyecto de título como culminación del proceso de formación académica de pregrado de la carrera de Arquitectura fue tomando la decisión de abordar las temáticas asociadas al desarrollo de un proyecto urbano en relación a la regeneración urbana de barrios deteriorados. Basado en lo expuesto en el transcurso de las motivaciones, con respecto a reforzar las competencias del Arquitecto y considerar que la ciudad existente será el principal objeto de estudio.

## INTRODUCCIÓN

La propuesta denominada Bajos de Mena 2054: centro urbano para la zona sur de Santiago, pretende posicionar a la concentración más grande de vivienda social en Chile en un nuevo centro urbano.

Desde el diseño del hábitat, para dar solución a los conflictos que presenta la ciudad, se utilizan propuestas con escalas distintas de observación, dependiendo de cómo se haya encauzado el problema. Según la premisa expuesta, se requiere de acciones urbanas que permitan tal efecto y se escoge como acción primaria, la ejecución de un proyecto urbano.

Se definirá como proyecto urbano una gama amplia de intervenciones en el suelo urbano, correspondiente a diferentes acciones que promueven el desarrollo urbano, cuya envergadura en términos de escala, impacto y monto de inversión, implica una mayor complejidad en la gestión, pues incorpora actividades que comprometen a diversos ámbitos, usos, actividades, actores y recursos. El diseño urbano y la gestión, deben ser complementos en el proceso, de lo contrario, no se lograría dar curso a las decisiones que comprometan una eficiencia a largo plazo.

El proyecto urbano, basado en una reflexión interdisciplinar y en la interacción entre teoría y praxis, es arte de la gestión del territorio. Serán las instituciones públicas las promotoras de la ejecución de los proyectos, ya que aquellos promueven el desarrollo del bien común en la ciudad.

Interactúa con los planes urbanos de distinta escala y puede dar origen a cambios importantes en la estructura de la ciudad. Los proyectos con vocación para desencadenar fenómenos de transformación y recalificación urbana, nos muestra ejemplos positivos, que a partir de una adecuada interpretación de las oportunidades, estrategias y contenidos de la intervención, han producido una significativa mejora en las condiciones físicas, económicas, sociales y ambientales de las ciudades contemporáneas. Es una estrategia de vida ciudadana (FADU, 2013).

La promoción de un desarrollo urbano integral buscará revertir las externalidades negativas de la ciudad asociadas a una oferta, cantidad

o calidad de infraestructura urbana (vivienda, infraestructura vial, equipamiento público, áreas verdes, actividades comerciales y de servicio, equipamiento, entre otras) deficiente para establecer condiciones de vida óptimas en el contexto urbano. Por lo que, un proyecto urbano se basa en las demandas propias de la vida urbana y su crecimiento, ya sea a través de proyectos de expansión urbana o de remodelación, reciclaje, rehabilitación, regeneración o recuperación de áreas en deterioro u obsolescencia.

Para tal efecto, se planteó una estructura metódica que pudo encauzar el proceso académico y la determinación de la propuesta de diseño del presente plan. Construir ciudad, requiere de principios teóricos y el cómo se transfieren a las acciones de diseño, complejiza el proceso funcional que requiere la puesta en marcha del proyecto urbano.

Los principios teóricos fueron determinados dependientes del caso de intervención, Bajos de Mena. Producto del deterioro y de las condicionantes que hacen escoger el caso como propuesta de localización. Se plantea, la Regeneración Urbana, como temática a desarrollar.

La regeneración urbana, se trata desde las transformaciones urbanas a suceder en el territorio, como de las gobernanzas que se requiere. Por ello, se escogen ambas líneas de trabajo para encauzar el desarrollo del proyecto.

El ámbito de acción, expone las distintas fases que requiere el desarrollo de un proyecto urbano hasta llegar al proceso de diseño. Y, el ámbito gubernamental, trata sobre aquellas operaciones que se deben realizar para comprender la propuesta de sostenibilidad que desarrolla la propuesta de diseño urbano.

De este modo, se busca generar una propuesta de desarrollo urbano para el territorio y el método de trabajo se expone a continuación.



Fuente: Elaboración propia



**F.P.**

**Formulación de la Problematización**

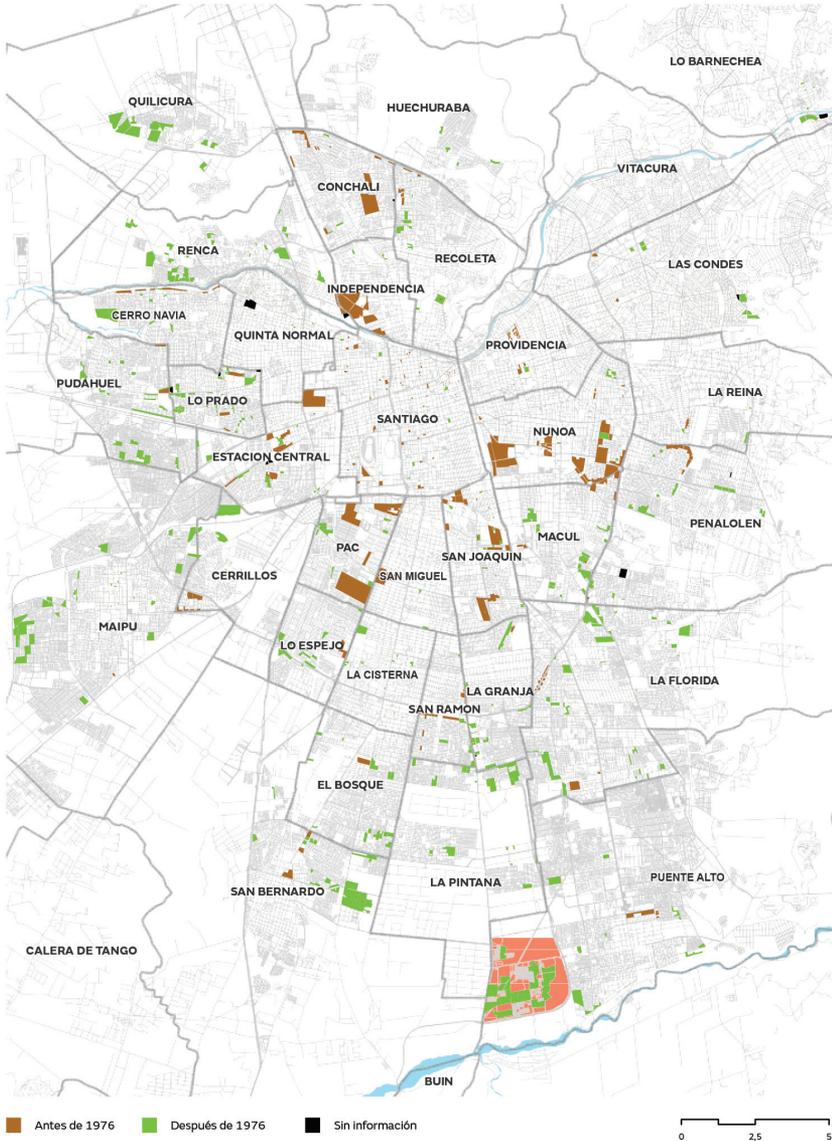
**CAPÍTULO |**

Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

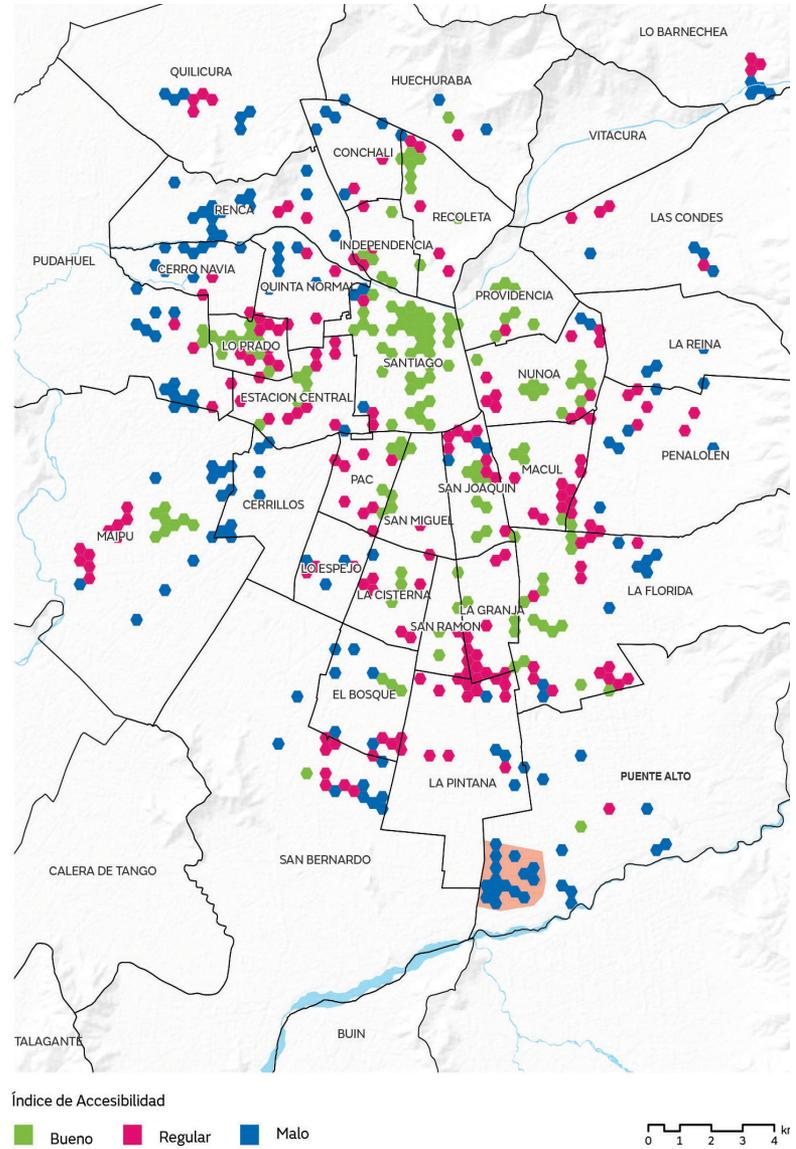
# BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

LOCALIZACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES CONSTRUIDOS ANTES Y DESPUES DE 1976

INDICE DE ACCESIBILIDAD DEL AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO



FUENTE: Área de estudios. Secretaria Ejecutiva Desarrollo de Barrios. MINVU, 2013



FUENTE: Área de estudios. Secretaria Ejecutiva Desarrollo de Barrios. MINVU, 2013

# 1. FORMULACIÓN DE LA PROBLEMATIZACIÓN **Problematización**

## 1.1. Problematización

Parque habitacional construido de vivienda social en la periferia

***¿Cuál es el problema urbano que fundamenta este proyecto?***

A modo de síntesis, el problema urbano que fundamenta este proyecto es el parque habitacional construido por el MINVU posterior a 1976 - para la población de más bajos ingresos- otorgando extensas áreas homogéneas de vivienda social sin previas consideraciones de planificación para la construcción del hábitat.

***¿Qué acciones fueron realizadas para comprender la problematización?***

El proceso académico fue desarrollado de forma continua. La práctica profesional otorga conocimiento de las problemáticas que el MINVU enfrenta en la actualidad, un parque habitacional construido deteriorado, que presenta conflictos urbanos y sociales. Secuencialmente, el Seminario de Investigación, explora sobre temáticas de Regeneración Urbana y Capital Social, otorgando comprensión sobre aquellos mecanismos que se utilizan para afrontar la problematización.

***¿Por qué es necesario enfrentar este problema urbano?***

El problema expuesto, es necesario de enfrentar producto de la relevancia de las demandas en la vida cotidiana que la ciudad establece. Se comparten problemáticas estatales y se exponen soluciones desde ópticas urbanas. Otorgando otras líneas de respuesta para la problemática exhibida.

La ciudad es un sistema dinámico que se encuentra en constante cambio (Sassen, 1991). El crecimiento urbano dentro de la cuenca de la Región Metropolitana de Santiago, ha generado líneas de acción y transformación, que han logrado producir la **imagen** que posee la ciudad, en específico, cada localidad dentro de ella.

Lo anteriormente señalado, no sorprende y se sabe, ya que producto de la planificación que se ha utilizado durante la historia, se ha logrado conducir a que cada comuna, barrio o lugar contenga una imagen local que constituye el carácter de ella. Por eso, asociar en nuestra memoria ciertos elementos para caracterizar algún sitio, de forma negativa o positiva, depende de cada caso, pero que sin duda va conformando la identidad de cada lugar habitado. El resultado de la planificación será el conjunto de decisiones públicas y privadas que se materializan en el territorio entonces la ciudad construida, por sobre todo, el hábitat, con identidad propia, la **ciudad que fue deseada**<sup>1</sup> y que de aquella se construye la imagen que hoy existe.

En Chile, si se desarrolla un análisis general sobre el comportamiento de la planificación urbana, se pueden desprender distintos factores a los que ha quedado expuesto el quehacer de está y que han hecho de ella un proceso poco eficiente<sup>2</sup>. No se constata, desde la vereda con la cual se plantea la instrumentalización para la planificación, sino desde el diseño urbano del hábitat.

Por ello es, que en el transcurso de las decisiones urbanas se han manifestado patologías sociales permanentes y emergentes (Farías, 2010), siguiendo un patrón de conducta que vagabundea sobre una misma línea que se sigue construyendo, como un marcador de latidos que logra ascender y descender, pero siem-

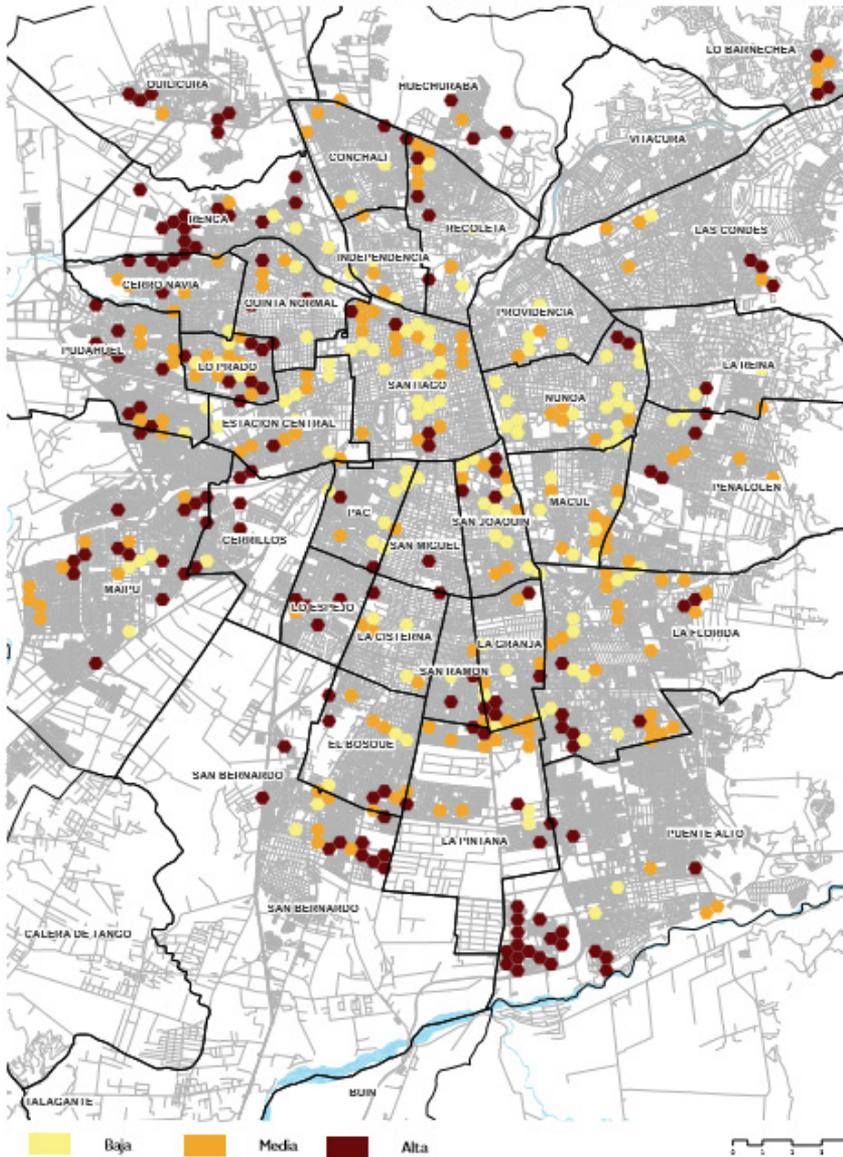
1 La ciudad que fue deseada por quienes tomaron las decisiones sobre el tipo de planificación urbana que debía acontecer.

2 La desvalorización de la planificación urbana, se ha manifestado desde distintos ámbitos de acción, eventos como el 27f y el impacto que hubo en el borde costero, los incendios forestales en Valparaíso, y la constante, parque habitacional consolidado por la construcción de vivienda sin todos aquellos beneficios que compete vivir en ciudad, entre otros.

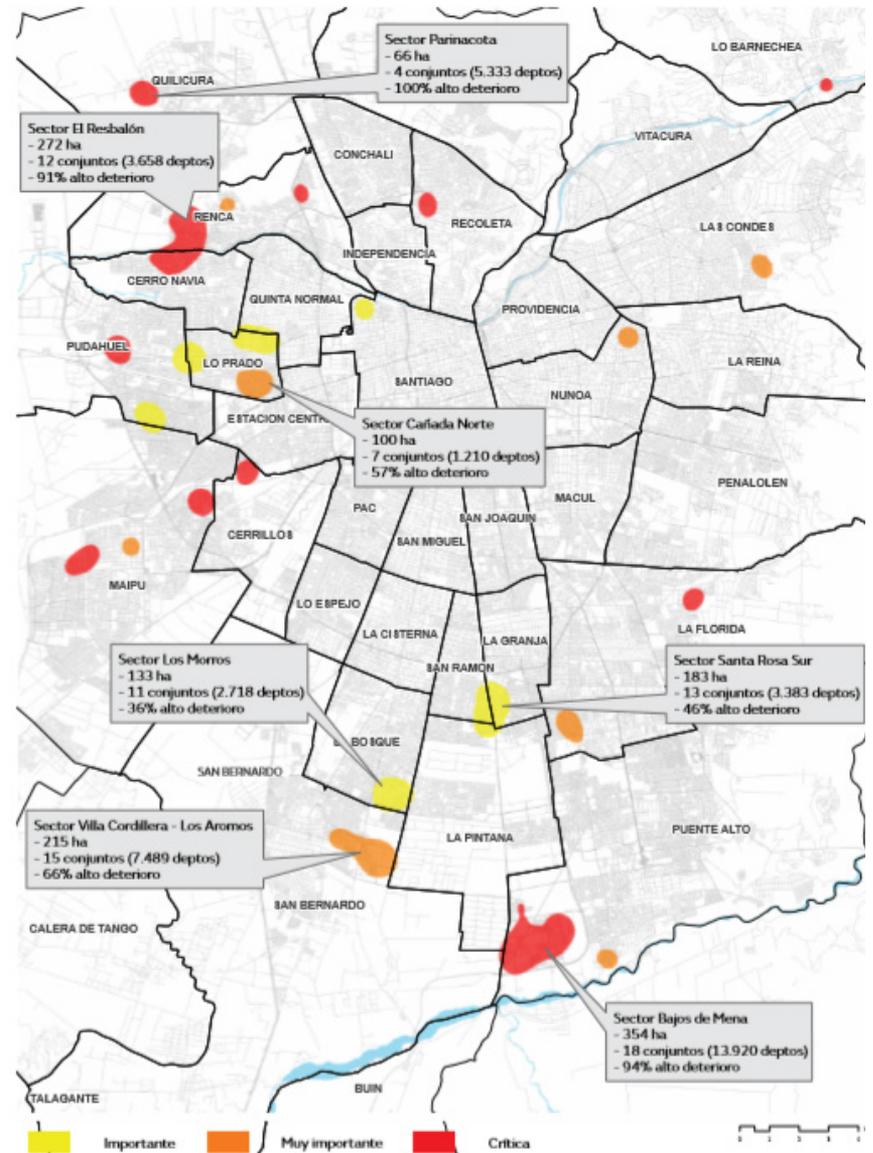
## BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

ESPACIALIZACIÓN DEL ÍNDICE DE VULNERABILIDAD AL DETERIORO DE CONDOMINIOS SOCIALES EN EL AMGS.

CONCENTRACIÓN ÁREAS DE DETERIORO DE CONDOMINIOS SOCIALES EN EL AMGS.



FUENTE: Área de estudios. Secretaria Ejecutiva Desarrollo de Barrios. MINVU, 2013



FUENTE: Área de estudios. Secretaria Ejecutiva Desarrollo de Barrios. MINVU, 2013

pre sobre el mismo eje, creando una especie de ADN estructural, sometiendo siempre a los mismos efectos a la sociedad: segmentación, fragmentación, pobreza, entre otros.

En continuidad, el parque habitacional construido posterior a 1976, es parte importante para dar consistencia a la configuración de la imagen de la ciudad en cuestión, estratificada por condiciones socioeconómica, siendo **el área sur de la zona urbana de la Región Metropolitana**, tierra apta – desde la óptica del libre mercado - para la sobre concentración de vivienda social. La planificación en aquellos casos resulto ser instrumentalizado principalmente a través de la dotación de áreas habitacionales tan solo por medio de la entrega de viviendas y superficie disponible (Larraín, 1992), sin considerar la configuración de vida que se estaba proporcionando, al no estimar en la toma de decisión, su proyección en el tiempo y las necesidades que el ser humano demanda para la constitución del desarrollo habitacional, tales como; empleo, educación, salud, etc. El resultado, se produce de la aplicación desmedida de una política habitacional que se impone a las directrices del desarrollo urbano (Zapata, 2006).

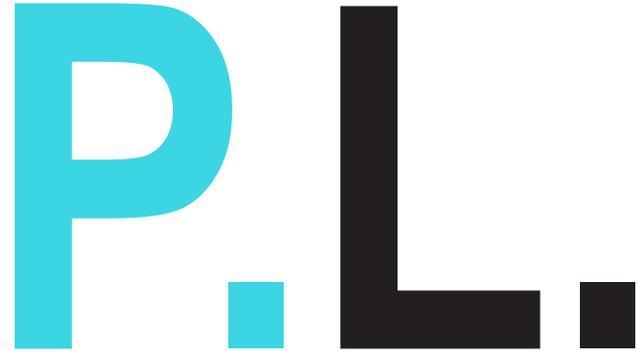
*“cuando se habla de mejorar el parque habitacional existente, se hace referencia específicamente al lugar donde se construyeron viviendas de interés social para resolver las carencias habitacionales de las familias de escasos recursos. Estos lugares, por una serie de factores se han visto permanentemente en situación de deterioro con distintos problemas, ... sin embargo, estas acciones tomaron un carácter cuantitativo que priorizaba la construcción masiva de vivienda por sobre su calidad surgiendo modelos de reducida superficie que optimizaron el aprovechamiento de suelo a través de la repetición de tipologías en extensa áreas que avanzaban hacia las periferias de nuestra ciudad. Como resultado, las periferias urbanas hoy presentan un panorama espacial de gran monotonía, al que se suman graves problemas asociados a la segregación producida por sus enormes distancias a los centros de equipamientos y servicios y a las transformaciones sociales ocurridas posteriormente a la asignación de viviendas, entre otros factores.”(INVI, 2005).*

Claramente, al presentar el tema de interés de esta forma, lleva implícito un acuerdo más que tratado; **no se desea el tipo de ciudad construida**. Ciudad, en la cual la dotación de vivienda

fue entendida como un objeto aislado, sin todos aquellos componentes para la construcción del hábitat residencial. Territorio planificado para la población de más bajos ingresos, sin todos los beneficios que compete vivir en ciudad.

Así, parte del parque habitacional construido deteriorado, ejemplifica en esta realidad los efectos de políticas y programas habitacionales, que se desarrollaron desde el enfoque de productividad en el periodo de Dictadura Militar y posterior a él, atendiendo inicialmente una situación de déficit. De aquellos principios y como resultado, se presenta dentro de la zona sur de Santiago, la concentración más densa de vivienda social en Chile, considerada el gueto más grande del país, **Bajos de Mena**.

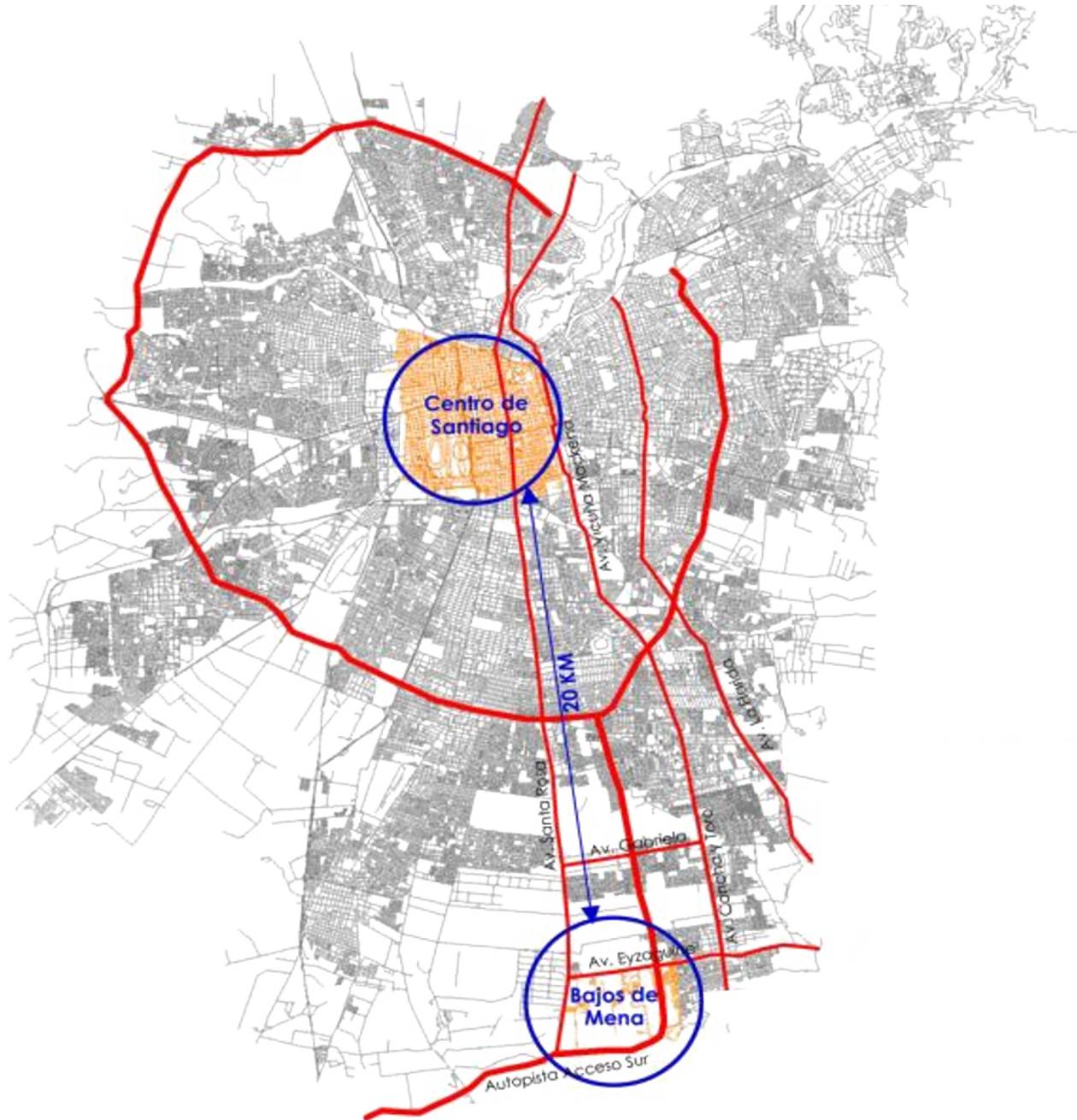




**Propuesta de Localización  
del caso de intervención:  
BAJOS DE MENA - PUENTE ALTO**

CAPÍTULO II

**BAJOS DE MENA 2054:** Centro urbano para la zona sur de Santiago



FUENTE: Estudio "Plan Integral de Rehabilitación Urbana Bajos de Mena y Reconversión del Polígono El Volcán II" Habitterra, 2012

## 2. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DEL CASO DE INTERVENCIÓN

### BAJOS DE MENA – PUENTE ALTO

- 2.1. BAJOS DE MENA COMO RESULTADO URBANO
- 2.2. BAJOS DE MENA Y EL DEFICIT
- 2.3. BAJOS DE MENA Y EL MINVU

#### ***¿Qué localización y cuál es la Ubicación del proyecto?***

Se utiliza la zona sur de la ciudad del Gran Santiago como zona de estudio, de aquello se escoge el sector de Bajos de Mena, siendo la concentración más densa de vivienda social en Chile y de la problemática expuesta.

#### ***¿Qué acciones fueron realizadas para escoger la localización del proyecto o plan?***

Se desarrollaron distintos análisis por medio de cartografías y variables expuestos por el MINVU y otras entidades académicas que lograron definir el sector de intervención como uno de los más vulnerables de la Región Metropolitana. La instancia que permite tal evaluación, fue el desarrollo de la práctica profesional.

#### ***¿Por qué esta localización es adecuada para la propuesta de desarrollo urbano?***

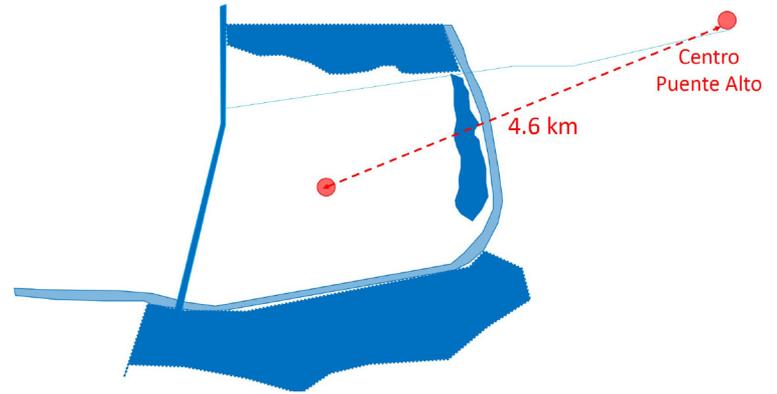
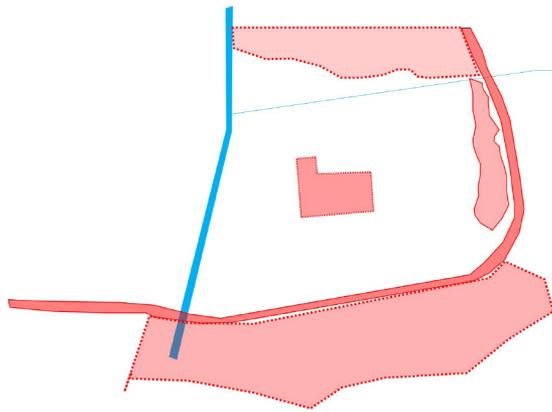
Producto de la condición socioeconómica que existe en el territorio, de los desplazamientos que ocurren a diario, del deterioro urbano, de la planificación constituida y de todas aquellas variables que se exponen a continuación.

La comuna de Puente Alto está localizada en el área sur de la ciudad de Santiago, Provincia de Cordillera y limita al norte con la comuna de La Florida, al sur con la comuna de Pirqué y San Bernardo, al nor-poniente, con La Pintana y, al oriente, con la comuna de San José de Maipo

Al interior de la comuna, se ubica el distrito de Bajos de Mena, aquel tiene una distancia de 20 km.,aprox con el centro de Santiago, con una noción de escala -según tamaño en superficie - cercana al de la comuna central de la Región Metropolitana, lo que otorga una clara aproximación al área de estudio.

La ilustración, presenta la ubicación del sector de Bajos de Mena en relación al resto de la ciudad del Gran Santiago. Destaca al Norte la zona centro de la ciudad y al Sur el sector Bajos de Mena, en ambos se ha graficado un radio de 3km para **denotar la dimensión del área en relación al total de la ciudad** y a la del centro urbano más consolidado de la región.

# BAJOS DE MENA 2054: Centro urbano para la zona sur de Santiago



FUENTE: Elaboración propia



## 2.1 BAJOS DE MENA COMO RESULTADO URBANO

El Sector de Bajos Mena, está localizado al sur poniente del centro comunal de Puente Alto.

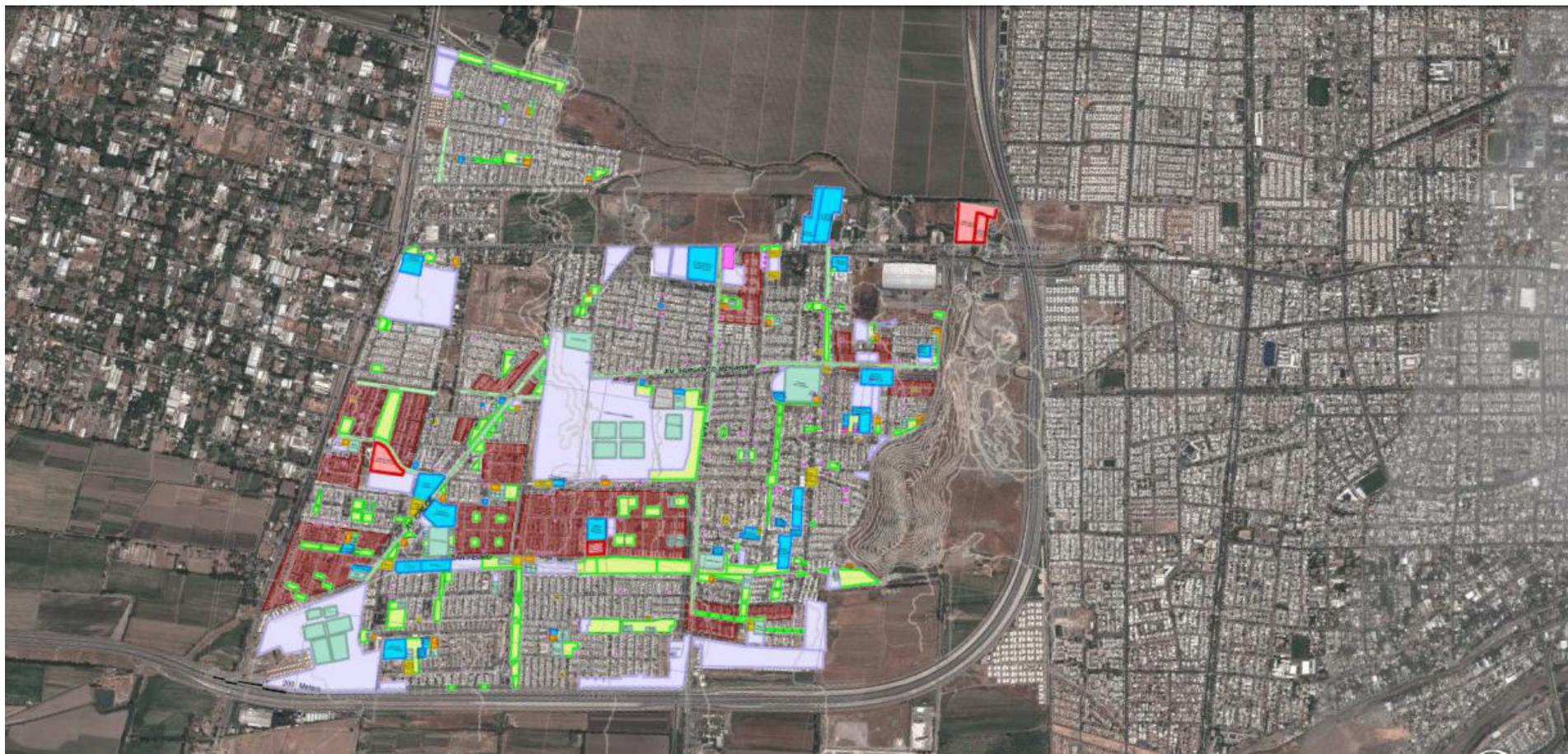
Sus límites se ubican entre la actual calle Eyzaguirre, cuyo nombre deriva del canal Eyzaguirre que irrigaba estos terrenos, hasta el río Maipo; y por el poniente la actual Av. Santa Rosa, a pesar de ser los límites que dan origen a la zonificación de Bajos de Mena, el área de influencia del Barrio, se encuentra delimitada además con barreras físicas y funcionales en el contexto de la comuna, correspondiente al eje Autopista acceso sur, y el Cerro Las Cabras de San Miguel.

Actualmente, el sector Bajos Mena por sus condicionantes geográficas se encuentra alejada del centro comunal y de su epicentro comercial y de servicios, producto de la discontinuidad de trama vial local y falta de interconexión entre los distintos sectores residenciales al interior del mismo. Bajos de Mena corresponde administrativamente a las dependencias de Puente Alto, pero de acuerdo a las condiciones ya mencionadas, no logra generar dependencia funcional con el resto de Puente Alto, es un ente segregado. Asimismo, se reconocen problemas asociados a la carencia de equipamientos de escala intermedia y mayor.

El terreno del polígono de Bajos de Mena, está ubicado en las cercanías del Río Maipo. En el borde norte, históricamente ha estado rodeado de actividades agrícolas. Sin embargo y dentro de la historia reciente, uno de los grandes terrenos eriazos al interior de Bajos de Mena- vacío central - funcionó como basural informal y lugar de vertido de escombros, lo que derivó en tiempo más tarde, en un bajísimo costo del terreno, situación que dio pie a la elección de dicho terreno como emplazamiento para la construcción de conjuntos de vivienda social.

A modo de síntesis, identificar el déficit existente en el lugar, no es suficiente para generar un diagnóstico sobre las problemáticas urbanas. También debemos reconocer la concepción y el resultado planificado de Bajos de Mena y su condición de espacialidad respecto al resto de la ciudad, siendo claramente segregado al conceder en su entorno predios industriales, una autopista como borde y la permisividad de la extracción de áridos en uno de los entes naturales existentes, como elemento en destrucción. Sin embargo, se mantiene el eje Santa Rosa como ente conector y de vinculación con la ciudad.

- EDUCACION
- SALUD
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO
- CULTO
- SEDE VECINAL
- ZONAS CRITICAS
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- AREA VERDE
- AREA VERDE BANDEJON
- SITIO ERIAZO



FUENTE: HABITERRA, 2012

## 2.2 BAJOS DE MENA Y EL DÉFICIT

Según datos catastrales, el polígono en estudio tiene una superficie de 455 ha, compuesto por 25466 viviendas en su mayoría por conjuntos de viviendas sociales (PET, viviendas básicas SERVIU) distribuidas en 49 villas y una población estimada de 130.000 habitantes aprox. Existe un número estimativo de 30.000 personas en condición de hacinamiento, producto de la tipificación de vivienda construida en el sector, planificada para 4 personas.

El polígono, presenta condiciones socioeconómicas homogéneas, estratificada en los rangos más bajos de dicha sistematización (C3, D y E). El carácter homogéneo de su distribución espacial y del ingreso per cápita, han otorgado al lugar el rango de Barrio, pero la cantidad de población cuestionan su posición como Ciudad.

Su explotación demográfica ocurre en la época de los 90 trasladando a más de 330 familias que provenían de distintos lugares de toda la Región Metropolitana, otorgando soluciones habitacionales precarias que han derivado en conflictos sociales permanentes. De aquello, y como manifiesto, las inundaciones ocurridas en 1997 reflejaron el colapso habitacional agudizado en algunos polígonos como el Volcán I y II, el tipo de vivienda más afectado fue la tipología de vivienda básica C, de media altura (block).

Las propuestas de movilidad habitacional generados por el MINVU hacia los afectados - en ese entonces - derivaron en soluciones que erradicarían a parte de la población fuera del polígono o en la nueva construcción de viviendas al interior de Bajos de Mena, pero han sido sucesivo los eventos en que se han desocupado departamentos y estos han vuelto a ser tomados, construyendo una cadena de soluciones que no termina y transformando la constante – edificios de media altura – como espacio de reciclaje sobre el desalojo de las familias.

Los elementos que otorgan sustento funcional al lugar, son principalmente equipamiento básico dentro de los que se contabilizan dos consultorios familiares capaces de abastecer a una población de 50.000 hab aprox; 35 establecimientos educacionales con cobertura pre básica, básica y media pero que no logra otorgar la capacidad a toda la población residente y equipamiento complementario tales como culto (iglesias), sedes sociales, equipamiento deportivo (canchas de fútbol) y solo comercio minorista.

Para reconocer el déficit de todos aquellos elementos que otorgan satisfacción funcional a la vida cotidiana, se utilizó de base el estudio “Plan Integral de Rehabilitación Urbana Bajos de Mena y Reconversión del Polígono El Volcán II” realizado por Habiterra y comprado por el Ministerio de Vivienda como base de datos.

El estudio técnico, identifica la sobrecarga de ocupación que posee cada uno de los equipamientos existentes en el territorio, sin embargo, no se presentan datos de proximidad sobre aquellos equipamientos que no existen en el lugar. A continuación, se presentan algunos catastros construidos en base a la información otorgada por el estudio y otros respecto aquellas variables en ausencia. Su satisfacción, será detallada en el acápite tercero “Metodología Propuesta”.

# BAJOS DE MENA 2054: Centro urbano para la zona sur de Santiago

## BAJOS DE MENA 2004- DENSIFICACIÓN



## BAJOS DE MENA 2010- DEMOLICIÓN



FUENTE: Elaboración propia

### 2.3. BAJOS DE MENA Y EL MINVU

Bajos de Mena, como territorio construido, ha sido ejecutado principalmente por el servicio público. No tan solo por la instrumentalización que corresponde a tales entidades, para dar directrices del tipo de ciudad que se debe edificar, también, el parque habitacional fue abastecido por los mecanismos de financiamiento ya conocidos, a través de subsidios. Por eso, la intervención estatal en el territorio ha sido extensa y constante en temporalidad. Es una ciudad construida por el MINVU.

Por medio del programa <<Quiero Mi Barrio>> -en el gobierno del Presidente Sebastián Piñera- se designó a Bajos de Mena con el adjetivo de “Barrio Emblemático” y de aquellos nacieron propuestas de intervención para mejorar las condiciones de él. Además, del trabajo constante sobre las problemáticas constructivas de las viviendas, las propuestas de mejoramiento están permanentemente en proceso de modificación y su proyección pretende mejorar algunos índices del déficit, sin pensar las problemáticas en su totalidad.

El programa, ha desempeñado su labor sobre el mejoramiento del espacio público y todo se encuentra en etapa gestión y diseño. A pesar, dicha labor sólo se ha tratado desde un mejoramiento constructivo (mejorar aceras, pavimentación, alcantarillado, luminaria, etc.), no entendiendo en su totalidad la producción de espacio público (equipamiento, áreas verdes, servicios, educación, salud, etc.). Por ello, se entiende que mejorar no es tan solo reparar, sino construir ciudad, significa regenerar.

Hoy, se utilizan los predios baldíos para otorgar nuevas viviendas a la población allí asentada, por medio del programa “Segunda Oportunidad”. El programa, otorga dos soluciones generales, a través de subsidios fuera de Bajos de Mena y otros dentro del polígono. Las designaciones han dado prioridad a las personas que habitan departamentos. Las restricciones - desde la óptica urbana - establecen al postulante que el subsidio debe ser utilizado en una casa, ya que las intenciones son la demolición de los conjuntos de media altura.

Actualmente, se encuentran en proceso de demolición los polígonos el VOLCAN II y FRANCISCO COLOANE, ocupando el tercer lugar el sector de CERRO MORADO.

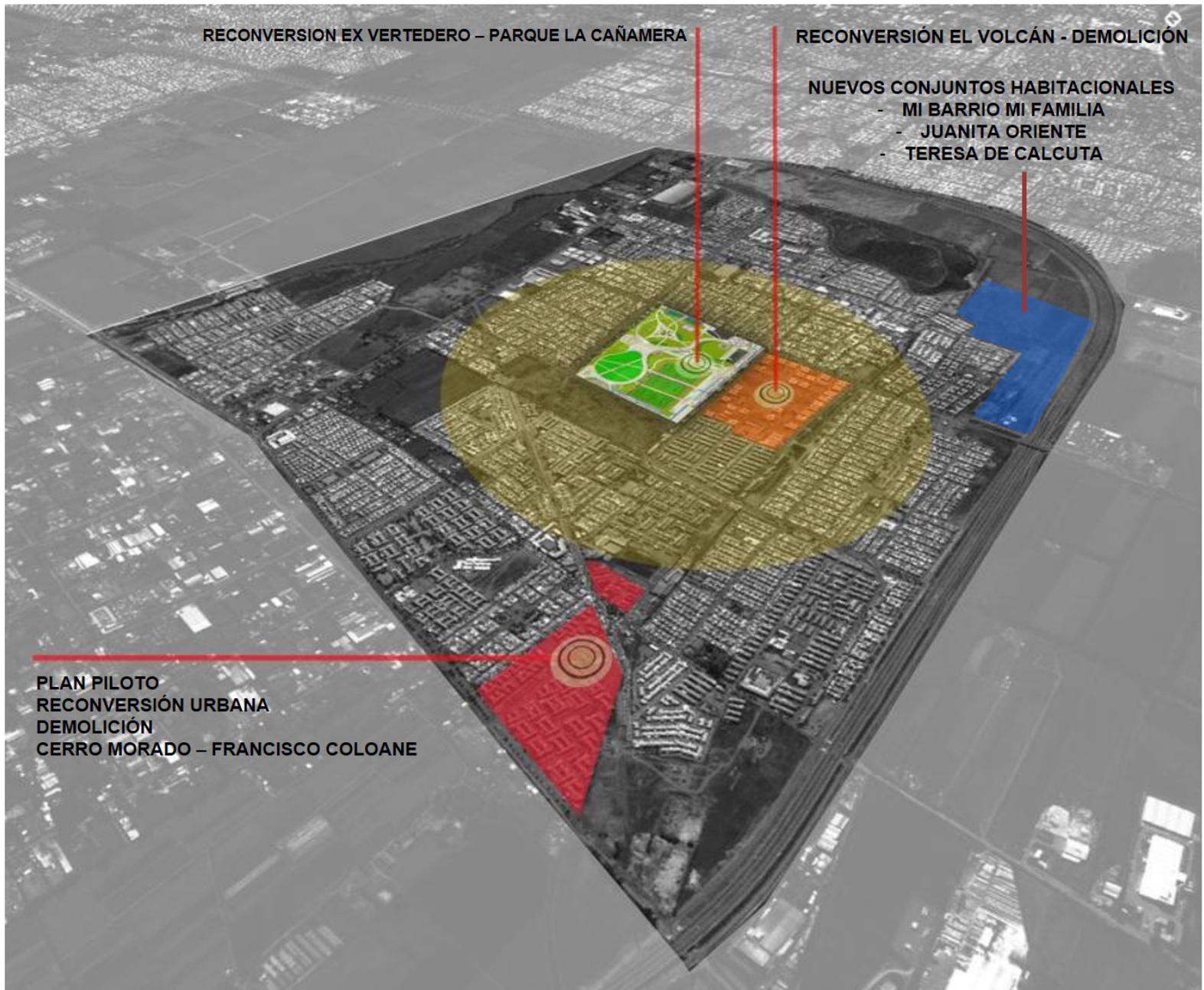
Las acciones desempeñadas en el territorio fueron la densificación y hoy, producto de la sobrecarga de ocupación, es la desdensificación. Disminuir la capacidad de carga del territorio no es solución para los problemas globales que encasillan al territorio como uno de los más deteriorados de la ciudad de Santiago, porque corrompe a los tejidos sociales que suscitan.

Las limitantes del programa “Quiero mi barrio” son varias; restricción de recursos, proyección temporal, capacidad de gestión y desvinculo con entidades privadas para promover la inversión en el área de intervención.

El resultado construido como Bajos de Mena, siempre ha sido estrechamente enlazado al discurso político para constituir la ciudad. El actual gobierno - Presidenta Michelle Bachelet - se ha pronunciado sobre el territorio y ha expuesto ;

*“ los nuevos retos serán desarrollar las transformaciones urbanas de modo integral. Por medio del programa que ha impulsado las intervenciones de mejoramiento de los barrios deteriorados, se propone intervenir desde la educación, salud, ocio, deporte entre otros, comprendiendo que mejorar también pasa por aquellas intervenciones “ (Michelle Bachelet, Discurso Santa Adriana, Lo Espejo, 2014)*

De este modo, en el caso de Bajos de Mena, se ha decidido determinar un grupo de profesionales con dedicación absoluta, aumentando el nivel de recurso y la dirección de aquellos. También, dotando de comprensión que el proceso debe ser de larga trayectoria y que se deben adquirir vínculos entre distintos organismos.



FUENTE: Propuesta de intervención Bajos de Mena , SEREMI-MINVU, 2013





# P.E.

PLAN ESTRATÉGICO

## REGENERACIÓN URBANA PARA BAJOS DE MENA

CAPÍTULO III



### 3 . PLAN ESTRATÉGICO

#### 3.1 TEMA PROPUESTO:

Regeneración Urbana para Bajos de Mena

#### ***¿Qué planteamientos teóricos disciplinares fundamentan este plan urbano?***

Se utilizan los principios de la Regeneración Urbana para delinear la construcción de un plan estratégico. En esta sección, se define la relación entre plan estratégico y regeneración urbana. Luego, se reconoce el significado de la Regeneración Urbana, la visión que utilizan los procesos y la misión consensuada que se ha establecido en las acciones que compete los principios determinando un objetivo conceptual. Posterior, se exponen estos rasgos según las cuatro etapas básicas de todo proceso planificador: conceptualización, análisis y propuesta (contenido en la Metodología) y acción (contenido en el Proceso de diseño).

#### ***¿Qué acciones fueron realizadas para documentar y validar la posición teórica?***

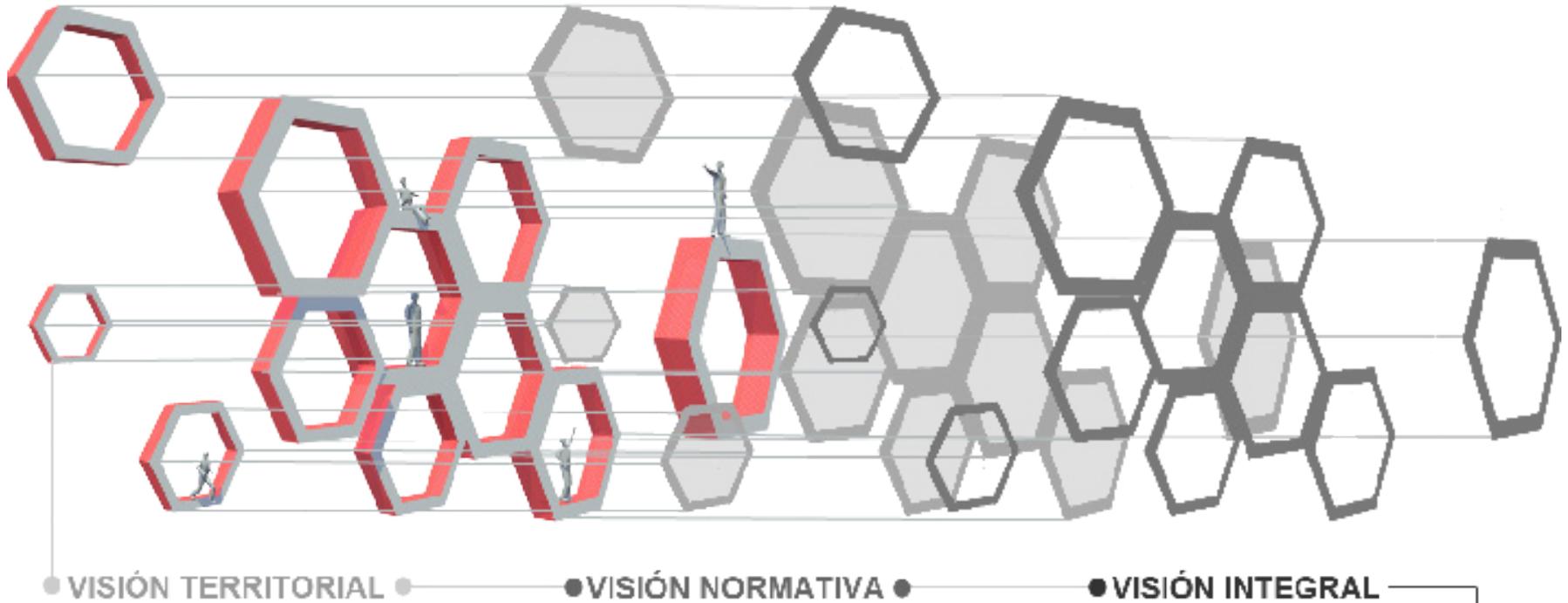
Se utilizó como instancia academia para comprender y documentar la posición teórica del presente plan, el Seminario de Investigación. Aquello otorgo la instancia de realizar una revisión bibliográfica, conocer metodologías de planeación estratégica y una revisión de planes de desarrollo urbano como referencia.

#### ***¿Por qué este proyecto o plan contribuye a la discusión teórica disciplinar?***

Dentro de las competencias del arquitecto, la planificación urbana, es parte de las labores que se deben desarrollar. Permite otorgar distintas soluciones a los hechos que suceden en la realidad y que dirigen al territorio a un estado de deterioro otorgando soluciones para un desarrollo óptimo del lugar. Para tal finalidad, se requieren principios teóricos que permitan dotar de directrices al plan, sin ellos, no es posible establecer modelos de planificación estratégica para el futuro de las ciudades, logrando hacer un ejercicio reflexivo sobre el trabajo realizado en la praxis. De este modo, los planes estratégicos de regeneración urbana, abren la discusión teórica con el objeto de establecer la proyección de los territorios y examinar condiciones que nos permitan acercarnos a la utopía urbana.

## REGENERACIÓN URBANA

IDENTIFICAR EL TERRITORIO



**ESTRATEGIA**  
DE DESARROLLO URBANO

**FUENTE:** Elaboración propia en base a las variables que se han determinado como componentes elementales del concepto. Se considera que desde una visión integral se origina en la necesidad de producir una nueva perspectiva para construir ciudad, constituyéndose en la base del quehacer para el desarrollo urbano con un enfoque normativo, generando por consecuencia una propuesta de trabajo para el territorio, denominada visión territorial. El concepto por sí, descascara la complejidad de los lugares, reconociendo cada fracción del territorio como único, identificando quienes actúan y habitan el lugar. De este modo, permite dirigir una estrategia de desarrollo urbano, para planificar la ciudad deseada con sus residentes.

### 3.1 REGENERACIÓN URBANA PARA BAJOS DE MENA

Para implementar una propuesta de Regeneración Urbana para Bajos de Mena, el marco teórico utilizado debe definir las acciones globales que logren dotar de misión a todas las decisiones que se pretendan por medio de un plan estratégico.

*“La planificación estratégica de ciudades es un proceso sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso”*(Fernández, Guell, 2008)

El enfoque metodológico habitualmente utilizado en la práctica profesional no debería contemplarse como algo dogmático y monolítico; por el contrario, este proceso debe adaptarse con absoluta flexibilidad a las condiciones y necesidades locales así como a la disponibilidad de formación. Finalmente, conviene resaltar que un **Plan Estratégico descansa en un esfuerzo continuo de gestión, coordinación, participación y comunicación** sin el cual el proceso de movilización social no tendrá lugar.

Un Plan Estratégico presta más atención al proceso que al producto, persigue la integración de las visiones sectoriales, fomenta la coordinación interadministrativa y la cooperación público-privada, enfatiza la prospectiva, realiza propuestas indicativas sin poder vinculante, está muy orientado a la acción y promueve la participación de los agentes locales desde el primer momento del proceso.

Las diferencias entre un Plan Estratégico para las ciudades y de la Regeneración Urbana no son análogas, porque la Regeneración Urbana **es parte de** las acciones de la planificación estratégica en su totalidad. **La Regeneración urbana es una planificación estratégica, sobre temáticas urbanas.**

De este modo, la planificación estratégica de las ciudades contiene una planificación estratégica social, urbana, comunicacional, económica, política, entre otras. Se deben generar estudios

territoriales a través de tres dimensiones generales: físico-espacial, socio-cultural y político-económica. Siendo nuestro caso de estudio la dimensión físico-espacial. Aunque se determine una especialidad de trabajo por medio de una dimensión, ello no refiere desvinculación sobre las otras dimensiones.

Donde se reúnen las propuestas de planificación estratégica será por medio de un Ámbito Gubernamental. Es decir, desde cada disciplina vinculante en el desarrollo de las ciudades, debe ser propuesto un ámbito de acción que permita conceptualizar, analizar, diagnosticar y determinar objetivos para un territorio, son operaciones iguales desarrolladas por perspectivas distintas. Sin embargo, las dimensiones no tratadas en profundidad en este proyecto, fueron contempladas en el proceso y por eso se realizó con anterioridad una descripción y cualificación del caso.

En el ámbito urbano acontecido en Latinoamérica, específicamente en Chile, la Regeneración Urbana no es una herramienta de praxis utilizada, sino más bien un postulado teórico, principalmente por su falta de implementación y, porque ella toma dos grandes focos de atención: por un lado, desde la gobernanza que debe ser utilizada y, por el otro lado, desde el tipo de transformaciones urbanas que deben ser concedidas. Ambos, serán los ámbitos de estudio para constituir una planificación estratégica urbana; Ámbito de Acción y Gubernamental.

La planificación estratégica urbana a utilizar, será a través de la Regeneración Urbana. Se decide ocupar los principios y definiciones del proceso, producto del caso de estudio, **Bajos de Mena una ciudad construida**, ya que siempre el tipo de planificación estratégica urbana depende de aquello, del caso.

La exploración conceptual, va a presentar la **definición** del concepto Regeneración Urbana, también la **visión** integral que posee frente a las acciones de desarrollo urbano y finalmente la **misión** que pretende **reproducir** - construir Cohesión Social así Capital Social - porque al clarificar tal finalidad y hacer más propios los **objetivos conceptuales**, podremos lograr construir estrategias urbanas para aportar al desarrollo de tal misión consensuada.

## BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

El concepto de Regeneración Urbana, **se construye como un intento de hacer ciudad** luego de acciones ya ejecutadas y de una temporalidad ya vivida, frente a estados de dominios y de hábitat que existen. No es un enfoque de planificación sobre un territorio desocupado y propicio para colonizar, al contrario, sobre un lugar que ha hecho evidente distintos sucesos que se enfrentan.

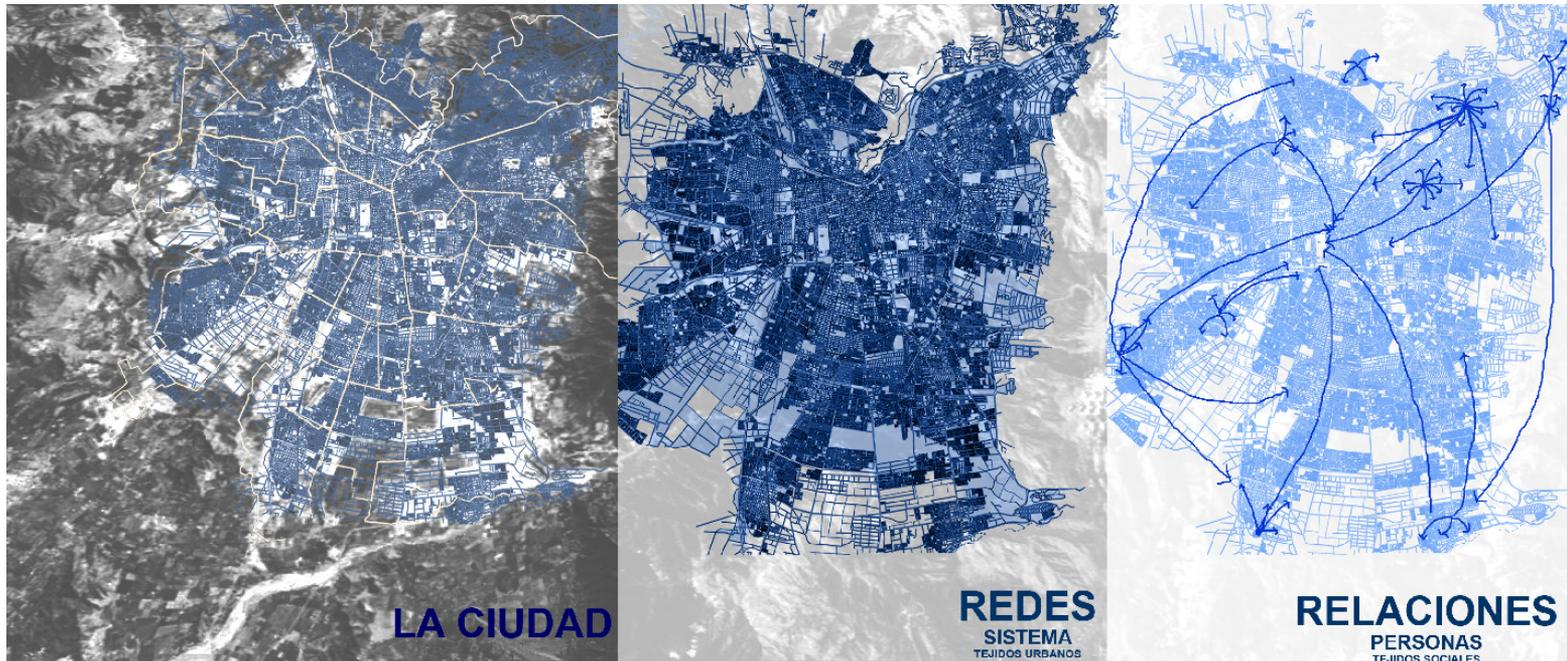
Además de ser una visión a ocupar, también es un **proceso de desarrollo** y de cómo pensar la ciudad, ya que su mayor pretensión es lograr dotar al lugar de todas las condiciones posibles, para hacer de la Regeneración, un desarrollo exitoso, otorgando los escenarios y, así, la **capacidad para regenerarse** de forma artificial, primeramente, al inyectar al territorio un sinnúmero de acciones con el fin de producir en aquel, la capacidad de forma natural, para mantenerse y reaccionar a su favor sobre cualquier tipo de externalidad que los pueda desfavorecer.

El proceso de Regeneración Urbana va a instaurar un enfoque e intervención global que debe ser integrada. **La importancia de aquella será porque pretende vencer la naturaleza dominante en el ámbito medioambiental, económico, físico-espacial**

**y socio-cultural, que dirige a un territorio construido frente a una condición de deterioro**, generando el punto de inflexión sobre la tendencia negativa de desarrollo y ésta debe ser de forma permanente.

Es un proceso integral, que otorga a los individuos la prioridad, si aquello no existe, no hay regeneración, porque cualquier acción realizada haría volver al territorio a un estado de deterioro. Aunque en cada proceso debe existir algún tipo de renovación, mejoramiento, rehabilitación física, como imagen a exportar, para que pueda recaudar gran valor, en todas las esferas posibles, aquella pasa a ser uno de los tantos elementos dentro de la planificación, no será ni debe ser el único.

Para lograr dar solución al conflicto y, así, a la situación actual que poseen los territorios bajo una condición crítica, se debe comprender la **capacidad de integración** que existe o quizás que no existe, en relación a cualquier ámbito que implica la confrontación, ya que ha hecho del problema un asunto que no se puede diluir y puede quedar estancado.



La integración, en gran medida se refiere a las posibilidades de **acceso**, las que permiten la relación entre distintas áreas, escalas, ámbitos y otros, siendo la **capacidad de gestión** un aspecto vital para el desarrollo del territorio. Aunque, para el concepto “Regeneración Urbana” no resulta beneficioso entender la integración tan solo por ese medio, aunque en gran parte es posible por lo dicho, aquella no otorga por sí sola los beneficios que compete las acciones integradoras, porque no compromete una **eficiencia** a largo plazo, **la permanencia**. Es así, que al ser visualizada tan solo por ese medio, la gestión, pasa a ser un proceso dificultoso para la producción de lazos en el ámbito urbano, económico y social, producto del desgaste y falta de sinergia de las decisiones, aumentando el gasto de la planificación.

La Regeneración Urbana, debe ser una activa suma de acciones de forma constante y cronológica, que buscan solventar cualquiera de los ámbitos afectados al interior de un territorio, buscando proximidad con un estado de **sostenibilidad integradora**<sup>1</sup>, por medio de la gestión, como;

*“de la mezcla de usos y actividades, la diversidad social, la compactación urbana, la articulación del espacio público como espacio privilegiado de intercambio, la naturalización del espacio urbano, aunque estén cada vez más asumidos desde la perspectiva disciplinar exclusiva del urbanismo, adquieren mucha mayor potencia sinérgica cuando se entiende como estrechamente imbricados, por una parte, los criterios de integración, cohesión social y desarrollo local y, por otra, con los criterios metabólicos ligados al uso adecuado de flujo de recursos, en especial la energía, el agua y los residuos”*(SEPES, 2011)

El significado, por sí solo se puede constituir como una idea abstracta en la forma de su aplicación, tanto en una etapa de **conceptualización, diagnóstico** como de propuesta y ello se debe a

<sup>1</sup> Concepto utilizado para indicar que la integración no solo debe ser una acción de acceso y nada más, sino aquella que implica una duración en el tiempo, impulsando una relectura a conceptos como habitabilidad desde una perspectiva que puede constituir una vía fructífera. “Si la regeneración urbana tiene como base el uso de los recursos existentes se le relaciona con la sostenibilidad urbana. sostenibilidad que hasta ahora, en algunos países y ciudades, se ha dado en base a políticas particulares y específicas, nunca integradas y, en otros países y ciudades, sólo es un discurso. En esta línea, es importante rescatar la propuesta de índice de sostenibilidad urbana, que se basa en cuatro subíndices: equidad, habitabilidad, competitividad y gobernanza. Esta visión permite enlazar la sostenibilidad urbana a la calidad de vida urbana y, por tanto, establecer políticas integradas. “ (documento de propuesta regenerativa para la Chimba)

la manera en que se puede aplicar el concepto en las etapas, dado que es completamente dependiente del caso, **siendo allí donde siempre podrá nacer una forma, una imagen objetivo, para el concepto, que es única, pero que proviene de una idea común: “Regeneración”**.

Es un concepto compuesto por dos palabras, Regeneración y Urbano. En un modo amplio, la regeneración, es una acción que pretende generar de nuevo algo que se degeneró, mejorando o reestableciéndolo (RAE), a saber, dicha acción siempre deberá cobrar algún tipo de especialidad, ya que puede existir una infinita gama de posibilidades para aplicar. ¿Cómo regenerar? Pasa a ser una pregunta donde su respuesta podrá encontrarse dependiendo del deseo de lo que se quiera generar, siendo en este caso, lo urbano, la ciudad.

El concepto abre campo para poder ser utilizado sobre las decisiones de transformaciones urbanas sucedidas en la Región Metropolitana de Santiago o en cualquier localidad, entendiendo e intentando en este ejercicio, establecer líneas madres que generen apertura al campo del diseño urbano. De esta composición de palabras, se encuentran propuestas significativas y, en ellas, por lo explicado precedentemente, se escoge la siguiente definición concreta que posibilita su aplicación de forma holística:

*“Proceso que al actuar sobre las causas generales y los factores específicos que dan origen al deterioro, constituyen al desarrollo de las funciones, así como al mejoramiento de las condiciones del medio ambiente. La regeneración urbana es pues, un **concepto integral, vital y dinámico**; “regenerar???” es generar de nuevo y señala por tanto un fin no inmediato que se alcanza con la acción propuesta, sino la puesta en marcha de un proceso. No es una acción aislada que erradica, transpone y oculta un problema que sufre un área urbana, sino un programa integral que debe orientarse a atacar en muchos frentes el fenómeno del deterioro urbano y las causas y factores que lo originan. Una estrategia de regeneración urbana, como proceso dinámico, puede implicar reacciones de rehabilitación, remodelación, renovación, mejoramiento, etc., pero no se limita a ninguna de ellas. Las encuadra en **programas** que abarcan no sólo lo físico ambiental, sino muy especialmente lo económico y lo social”*

## BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

(COPEVI, 2013)

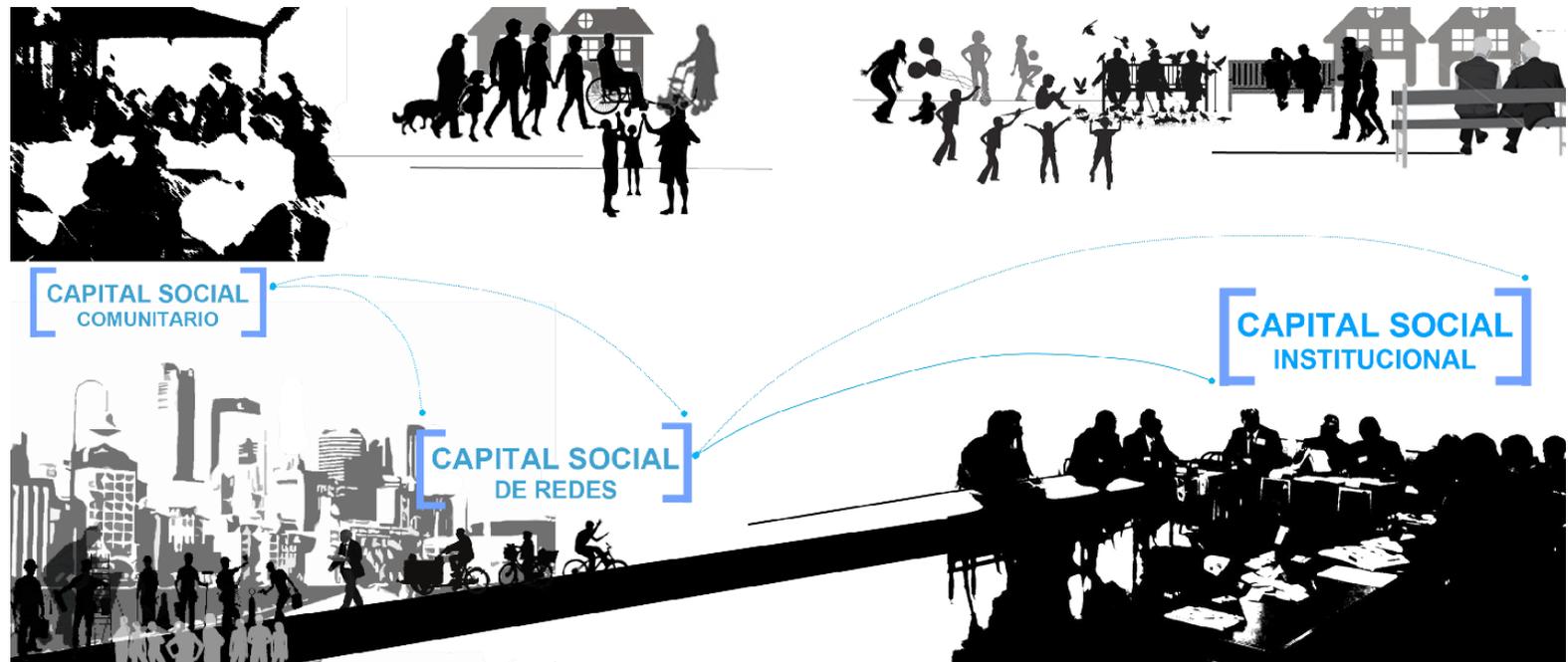
Hablar de Regeneración Urbana, implica referir las políticas de salud, educación, empleo, vivienda, medio ambiente, etc. Es la instancia en que todas ellas se articulan, se reúnen y se conocen. La respuesta a la pregunta por el futuro de la ciudad, es comprender y poner en práctica la **Regeneración Urbana Integral**.

En algunos casos, el concepto de Regeneración también se ha compartido a través del nombre de Recuperación (Pareja M. [et. al], 2010), pero no debe hallarse un mal entendimiento de aquel, en recuperar quizás lo que existió, ya que el pasado pudo no ser positivo desde un comienzo, salvo en los casos que si lo fue, pero la recuperación proviene también bajo un intento de recuperar barrios que quedaron expuesto y excluidos de la ciudad, se desea recuperar los trozos de la ciudad que quedaron fuera de ella o que han ido quedando excluidos. Por eso, en algunas ciudades, el trabajo se ha implementado en los centros o en la periferia, dependiendo del caso.

Debe ser un compromiso por acciones que **logren hacer más humano el espacio urbano** que se está brindando, atribuyendo herramientas para la conformación y permanencia de un capital social como de una cohesión social sostenida, que promulgue el derecho como la motivación a quedarse, siendo promotor de la **permanencia**.

Dentro de los componentes del significado del concepto, existe un fin último establecido y aceptado. Tales, son la construcción de la **cohesión social así del capital social**, pero desde la disciplina que nos compete, el diseño del hábitat, es un concepto que ha quedado alejado y por ello la presente construcción de significado, intenta establecer parámetros para su interpretación.

Para esta definición, constituir un enfoque de Capital Social, puede parecer algo complejo de estructurar producto de sus diversos tratamientos, pero se hace necesario, ya que será la visión por el cual será observado el **objetivo conceptual**. Para ello, antes de hacer hincapié precisamente sobre las definiciones y enfoque del Capital Social, primeramente se expone una cuestión social sucedida, que podrá introducir el tema.



Cualquier tipo de intervención, se considera eficiente en el ámbito social, cuando logra demostrar, que pudo fomentar la constitución de **lazos de reciprocidad, de cooperativismo, y así, de confianza**, aportando sobre la construcción de **tejidos sociales en desarrollo**. La sostenibilidad de las decisiones urbanas, se puede evaluar respecto de ello, siendo comportamientos que perduran en el tiempo y producen en su mayoría elementos positivos para el vivir. La naturaleza de esos tejidos, se crea a partir de **una estrategia de vida** que las personas adquieren, y se define, por la estrategia de vida que otorga la ciudad, algo no menor, en absoluto, ya que nace de decisiones urbanas como habitacionales, para este proyecto, es decir, del tipo de hábitat que se desea.

Según el escrito, se explica; la ciudad, se construye en base a un sistema (toma de decisiones), puede ser equitativo o parcial y va a otorgar composición a una variedad de estrategias de vida, o sea, las personas se enclavan al sistema de acuerdo a los recursos o capitales disponibles en su posesión y producen una **multiplicidad** de estrategias, dependiendo del modo en que se acomodan a ella. Cuando un grupo posee estrategias similares, se comparten, estructuran un tejido social y se podrán manifestar por medio de lazos de confianza (en el caso que sean estrategias de vida prosperas).

No obstante, la forma en la cual las personas se acomodan, tendrá un menor o mayor grado de dificultad. A mayor fricción, entre el sistema y la estrategia de vida que cada persona requiere, se construirán sistemas de vida trancados, sin desarrollo. Al contrario, a menor grado de dificultad, las estrategias de vida se podrán acomodar de mejor forma al sistema otorgado, deduciendo **decisiones eficientes**.

Los beneficios de pertenecer al tejido y de ese modo al sistema, además de las cualidades descritas, hace posible la movilización como producción de distintos recursos tanto en un ámbito económico como social. Por ello, el tipo de estrategia de vida que cada persona resuelva será sustancial, porque se trata del **tipo de hábitat que se construye** y que podrá arrojar, repetidamente, lazos de confianza, normas y valores intangibles, que van a constituir tanto la cultura como la identidad de un lugar. Cuando la estrategia de vida personal resulta por medio de di-

chas cualidades, se puede deducir, que el sistema fue exitoso y pertenece a un tejido social con cualidades de Capital Social. Estas decisiones, desde la disciplina que imparten las ciencias sociales, intentan aportar a la construcción del Capital social comprendiendo su composición y estructura para el desarrollo espontaneo de aquel. El Capital Social, se reproduce por medio de tres fases generales; **Capital Social de Unión, Capital Social de Puente y Capital Social Institucional**.

El presente documento no pretende indagar en profundidad su conceptualización, sino exponer sus fases y exportar sus significados a través de conceptos que los medios que compete el diseño urbano puedan conformar.

Las tres fases mencionadas, primero, intentan construir “Unión” por medio de la proximidad de las personas, otorgando reciprocidad en las acciones que compete la cotidianeidad. En continuidad, para tal motivo, existe la necesidad de construir **permanencia** de los seres en un territorio, aumentando la cohesión de los tejidos.

Segundo, para que el Capital Social logre un desarrollo prospero, se deben producir “Puentes” con otros núcleos de “Unión” creando lazos de cooperativismo con distintos grupos. El **acceso** para establecer los puentes es parte importante de esta fase y se otorga, desde la perspectiva urbana, como integración urbana de un territorio.

Tercero, cuando se logra establecer esta red de relaciones en base a las **“Uniones” y “Puentes”**, entre cohesiones e integraciones, entre autonomías y dependencias, existe la necesidad de construir lazos de gobernanza por medio de la **“Institucionalidad”** y conformar confianzas para la construcción de un tejido social otorgando sostenibilidad en el tiempo. Finalmente, las condiciones de **acceso y permanencia** van a permitir mantener activo a los tejidos sociales de una ciudad y aquellos conceptos pueden ser utilizados en las propuestas de diseño y las transformaciones urbanas que se determinen.

**MECANICA**  
EN  
**GENERAL** SOLDADURA  
se CARGAN al  
BATERIAS arco



# PLAN ESTRATÉGICO - REGENERACIÓN URBANA

## Á. A. ÁMBITO DE ACCIÓN

### CAPÍTULO IV

- IV. I. - PROPUESTA CONCEPTUAL
- IV. II. - ANALISIS, DIAGNÓSTICO, OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS
- IV. III. - PROPUESTA DE LA IMAGEN OBJETIVO
- IV. IV. - PROCESO DE DISEÑO
- IV. V. - PROPUESTA DE SOSTENIBILIDAD

PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO DE ACCIÓN

**P.C.**  
**PROPUESTA CONCEPTUAL**  
SECCIÓN **IV.I.**

**A**cceso y **P**ermanencia  
La construcción del Capital Social.

## 4.1 PROPUESTA CONCEPTUAL

Acceso y Permanencia; La construcción del Capital Social.

### ***¿Qué principios orientan el objetivo conceptual del presente plan?***

Se utiliza como objetivo conceptual de la propuesta, aquel que proviene de los principios del Regeneración Urbana, la construcción del Capital Social. Para cumplir la meta establecida, se escogen dos conceptos que pueden ser interpretados y tratados desde la dimensión físico-espacial; Acceso y Permanencia. Según la exploratoria de los principios teóricos, aquellos lograrían promover y mantener la construcción del Capital Social en los territorios siendo nuestro último objetivo a cumplir por medio de las acciones que se decidan utilizar.

Es necesario diferenciar los objetivos conceptuales con los de la imagen urbana u objetivos de acción para esta memoria de proyecto <sup>1</sup> porque los objetivos conceptuales podrán guiar la estructura que se necesita para desarrollar un análisis, diagnóstico y plan de intervención de un lugar. Así un plan estratégico por medio de aquella meta conceptual. Existe comprensión sobre un concepto, como idea que se desea llevar a cabo en el territorio, pero las acciones que promuevan tal deseo, podrán diferenciar disciplinas profesionales y dimensiones de trabajo.

### ***¿Cómo se posibilita la consecución del objeto conceptual en el plan estratégico?***

Para construir un plan estratégico es necesario observar y explorar un territorio desde distintas dimensiones; físico-espacial, socio-cultural y político-económico. La estrategia consiste precisamente en eso, en considerar la mayor cantidad de perspectivas que se puedan vincular en un territorio para relacionar

<sup>1</sup> Se diferencian los objetivos conceptuales con los de la imagen objetiva y objetivos de acción; Los primeros, deben determinar una idea que construya el proceso; Los segundos, estructurar una imagen anhelada del territorio, son la interpretación de los primeros; y, los terceros serán las acciones específicas que se determinen.

las causas y efectos aumentando el grado de eficiencia en las decisiones que se determinen. Sin embargo, para tal objeto se requiere de un equipo profesional que manifieste las distintas disciplinas que se vinculen aumentando el grado de precisión en las propuestas. A pesar, el trabajo expuesto observará y explorará el territorio exhaustivamente desde la dimensión físico-espacial tratando el concepto del acceso y la permanencia a través de tres ámbitos de observación; Medio ambiental, Integración de la ciudad y la peatonalización.

### ***¿Qué acciones fueron realizadas para explorar y definir la propuesta conceptual del plan?***

Por medio de la visión de las políticas públicas y la relación con los procesos de Regeneración Urbana. Los procesos y las políticas propenden al desarrollo de conceptos que provienen desde las ciencias sociales, tales la integración social, cohesión social y capital social. Son conceptos que se construyen para explicar sucesos que se conforman por medio de las relaciones sociales. Las políticas utilizadas en territorios donde el ejercicio de la Regeneración Urbana ha sido eficiente plantean la necesidad de manifestar una filosofía del hacer ciudad. Por ello, la nueva política de desarrollo urbano dejan de manifiesto aspectos que se condicen con cartas mundiales para el trabajo en las ciudades.<sup>2</sup> Y sus objetivos conceptuales, se transfieren a la presente propuesta.

### ***¿Por qué esta propuesta conceptual es pertinente y coherente con el problema y su fundamentación teórica?***

Tratar el desarrollo urbano y de forma integral es un desafío. Comprender el trabajo de los arquitectos desde los cimientos de la ciudad, la sociedad, complejiza el trabajo. No obstante, la meta establecida se presenta como una posibilidad, una opción de intervención para territorios vulnerables, donde desde la óptica urbana o medio ambiental, el deterioro es absoluto. La pregunta es ¿Cómo es posible que un territorio en deterioro se pueda mantener activo? La respuesta puede ser extensa y complejas, pero clarificar la función de los tejidos sociales abre el campo teórico para explicar la sobrevivencia y decidir que aquello, sea la mayor fortaleza.

<sup>2</sup> Carta de Atenas (2003) y la Carta de Leipzig (2007)

## BAJOS DE MENA 2054: Centro urbano para la zona sur de Santiago

Se escogen como objetivos conceptuales, el Acceso y la Permanencia, ya que son dos conceptos utilizados e interpretados desde la dimensión físico- espacial. Aquellos – según la investigación de seminario de quien suscribe – permiten mantener y fortalecer la construcción de tejidos sociales con cualidades de Capital Social, misión última de los principios de la Regeneración Urbana.

**El acceso**, proviene de mecanismos que proponen tratamientos para el trabajo de la inclusión o exclusión, se ha medido a través de distanciamientos (CEPAL, 2008), estableciendo en cada área que se pretende dotar de acceso, las distancias que se cree adecuadas. Por ejemplo, hacer que un barrio tenga acceso al equipamiento, la localización de cada uno de ellos, se define a través de distancias caminables. Sin embargo el acceso, puede ser aplicado y entendido en un sentido amplio.

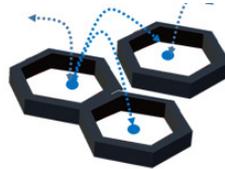
*“considera las condiciones materiales de vida que experimentan los grupos marginados del acceso a derechos básicos y de las oportunidades necesarias para el desarrollo de sus potencialidades, que se manifiestan como brechas de bienestar, al compararlas con la situación de otros grupos sociales o al tener en cuenta umbrales normativos de acceso a recursos o de garantía de derechos.” (CEPAL, 2008)*

Por medio de la óptica urbana, el acceso, apela a la construcción de espacios que contengan una situación permanente de mixtura, otorgando a barrios en condición precaria, accesos a equipamiento y servicios básicos, entre otros.

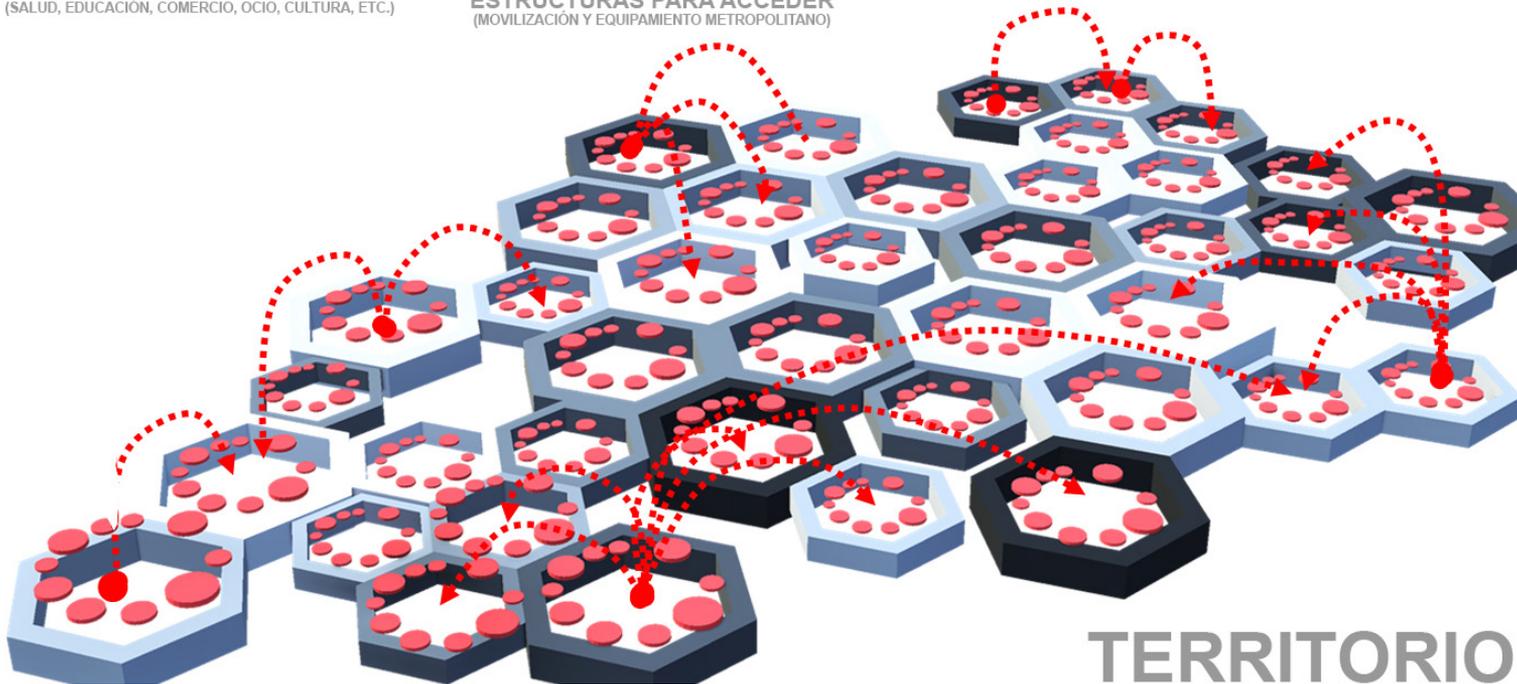
*“Diseñar una ciudad de distancias cortas, en la que los servicios básicos sean accesibles espacial (en tiempo, distancia y calidad)*



**UNIDADES PARA PERMANECER**  
(SALUD, EDUCACIÓN, COMERCIO, OCIO, CULTURA, ETC.)



**ESTRUCTURAS PARA ACCEDER**  
(MOVILIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO)



**TERRITORIO**

*y económicamente a toda la ciudadanía, incluyendo la población vulnerable por cualquier circunstancia.*”(Ecológica, 2007)

La pertenencia, se concibe como la condición en la cual “se es parte de” y se tiene conocimiento de aquello (sentido de pertenencia). Es fundamental en el desarrollo de procesos de cooperación social, para que las sociedades resistan la tendencia a la fragmentación. Esta condición, es vista en mayor grado de forma individual, y tiene aspectos en las que se constituyen relaciones afectivas y cognitivas. (CEPAL, 2008)

“incluye las expresiones psicosociales y culturales que dan cuenta de los grados de vinculación ciudadana respecto de toda la sociedad y de los grupos que la conforman. Estas expresiones constituyen un factor básico para que la sociedad permanezca cohesionada e inciden en las reacciones de los actores en relación con las modalidades en que operan los diferentes mecanismos de inclusión y exclusión.” (CEPAL, 2008)

Frente a las transformaciones urbanas, el sentido de pertenencia también se ha tratado por medio de los elementos que conforman la percepción de seguridad, y las acciones apuntan a la construcción de espacios públicos donde se construyan un mayor número de relaciones sociales, identificando interacciones cara a cara entre distintos individuos, junto a ello, variables de visibilidad, y determinaciones que implican límites para el dominio del espacio público, entre otros. (Gehl, 2004)

La pertenencia, se concibe como una reacción sobre las intervenciones que realiza el proceso de Regeneración Urbana, ya que cuando se logran identificar indicadores que dan cuenta de tal condición, que antes no existían, se podrá deducir que las acciones van adquiriendo eficiencia.

En continuidad a los significados del concepto,<sup>3</sup> se debe comprender ; el Capital social así la Cohesión Social, son fenómenos que fueron estudiados en tejidos sociales que existen, es decir, se originan en base a la interpretación de algo sucedido cuando muchas de las condiciones de su entorno se encuentran en estado de deterioro. No obstante, sería una acción sesgada afirmar que el Capital social no existe en un territorio como el de

3 Fukuyama, 1996; Bauman, 2003; Tironi, 2005; entre otros.

Bajos de Mena, porque generaría desvalor a los vínculos sociales que susciten.

Cuando las condiciones que posee el territorio, se encuentran en deterioro u obsolescencia, aportan a la construcción de un tejido social encapsulado y las acciones que se proponen, deben revertir la tendencia para lograr un tejido social con cualidades que permitan el desarrollo de las redes sociales en el territorio. Entonces, deben ser implementadas todas las acciones que logren completar las fases de desarrollo del Capital social y los medios para ello, será a través del acceso y permanencia.

El acceso y la permanencia, son conceptos que trabajan en secuencia como acción y reacción, es decir, las transformaciones urbanas pueden aumentar la integración o acceso de un territorio por medio de; los medios de transporte, la construcción de equipamiento o servicios y, por medio de la protección del suelo para la construcción de viviendas sociales, entre otros. De aquellas transformaciones deriva la permanencia sostenida, si sumamos, por ejemplo, la peatonalización de los habitantes en su propio territorio.

La CEPAL, ha planteado tres ámbitos de análisis – desde la dimensión físico-espacial – que permiten identificar variables para aumentar el acceso y la permanencia de un territorio; Nivel de segmentación del mercado laboral urbano, (observado en el análisis, desde la infraestructura de transporte y conectividad); nivel de segmentación de los equipamientos y servicios fundamentales (observados desde el déficit ), nivel de segregación residencial (observado por medio de la dotación habitacional y su espacialidad). Según los resultados y factores que pueden disminuir la segmentación o segregación, se ubica el distanciamiento, tiempo y calidad como variables dominantes.

Por lo tanto, el acceso y la pertenencia son resultados que se espera obtener a través de acciones que provienen desde la dimensión físico-espacial: por medio de la calidad **medio ambiental, integración a la ciudad** por medio del equipamiento e infraestructura urbana y **peatonalización** por medio de la distribución de las construcciones habitacionales. Sin embargo, en la propuesta de diseño, todos los factores expuestos se deben entrelazar para constituir un hábitat sostenido, integrado y autónomo.

## PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO DE ACCIÓN

# A.D.O.

ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO,  
OBJETIVOS GENERALES Y  
ESPECÍFICOS:

SECCIÓN IV.II.

- IV.II.I ESCALA DE INTERVENCIÓN
- IV.II.II MEDIO AMBIENTE
- IV.II.III URBANISMO: INTEGRACIÓN DE CIUDAD
- IV.II.IV URBANISMO: PARQUE HABITACIONAL

## 4.2 METODOLOGIA DE ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO, OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

### ***¿Cuál es el método utilizado para la determinar el plan estratégico de regeneración urbana para Bajos de Mena?***

Se determinan las cuatro etapas de todo proceso planificador; antes mencionada; conceptualización, diagnóstico, propuesta y acción. Cada una de ellas se observa desde la dimensión físico-espacial, ya que es parte de nuestras competencias. La presente metodología desarrolla las etapas de diagnóstico y propuesta, ya que la conceptualización fue determinada anteriormente.

El diagnóstico, a través de la fundamentación estratégica (FODA) otorga los objetivos de acción. Sin embargo, se vincula el Ámbito de Acción al Ámbito Gubernamental para; determinar actores relevantes y relaciones posibles, generando una propuesta de las etapas mencionadas que se relacionen con la dimensión político-económica.

### ***¿Cuál es la escala del proyecto o plan?***

Producto de la estratificación económica, junto a la homogeneidad de la tipología urbana del área de intervención, el polígono, se ha determinado por las instituciones estatales como un barrio. Sin embargo, para las intervenciones de la presente propuesta, se ha considerado con mayor relevancia la cantidad de habitantes junto a la dimensión del polígono, analizando y diagnosticando a Bajos de Mena por medio de la escala de Ciudad.

### ***¿Qué acciones fueron realizadas para la determinación de la metodología y de la escala de la propuesta?***

Primero, se definen principios que una ciudad debe promover. Segundo, se hizo una revisión bibliográfica de distintos casos como referencia, de ellos, se realizó una extracción de las metodologías utilizadas, otorgando composición al propio método de planificación estratégica para el territorio.

### ***¿Porque la escala y metodología determinada es adecuada para el plan?***

En continuidad a las respuestas escritas. Comprender el territorio por medio de las determinaciones de Barrio, limita el proceso de la planificación estratégica, reduciendo la amplitud de variables a considerar, puede producir un sesgo sobre aquellos elementos que generan fricción a las soluciones espaciales que se pueden impartir.

A pesar hubo que aumentar la complejidad del proceso de análisis y diagnósticos - acción necesaria- para lograr comprender todos aquellos elementos que dan composición al buen desarrollo de la estrategia de vida que se debe constituir desde la planificación urbana. Para problemas complejos, existen respuestas complejas.



## 4.2 METODOLOGIA DE ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO, OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Implementar un proceso de Regeneración Urbana requiere de una estrategia de desarrollo en la etapa que nos compete, el diseño urbano.

Para aquello, se construye la presente metodología, que utiliza de precedente las bases conceptuales mencionadas en el acápite anterior. De tal premisa, se establecen tres principios rectores que debe contener la ciudad y que se extraen de la propuesta de **Política Nacional de Desarrollo Urbano**. Los principios serán observados desde la **dimensión físico-espacial**.

Los principios – a groso modo – indican que las ciudades que se deseen construir, deben establecer lazos con el medio ambiente, deben otorgar soluciones a la movilización para dotar de integración a la ciudad y generar énfasis al peatón por medio de la ciudad construida como el protagonista de ella misma.

Cada uno de estos principios, debe guiar el desarrollo para la construcción de dos actos en el territorio de intervención: **Acceso y Permanencia**, trabajados en cada uno de los principios mencionados por medio de variables que logren su consolidación vinculados entre ellos mismos.

Una ciudad, debe tener acceso al medio ambiente natural y ser entendido como un servicio para la población, otorgando condiciones generales para la salud y que posibiliten la permanencia en el territorio. Una ciudad, debe otorgar soluciones a los distintos mecanismos que requiere la movilización, otorgando proximidad con los distintos núcleos que dan composición a ella, también, la particularidad y oferta que genere cada territorio, debe ser accesible para todo ciudadano, es decir, acceso a la ciudad y la ciudad accede a mí. Asimismo, la ciudad, debe otorgar a sus habitantes la sostenibilidad de la vida cotidiana por medio de la proximidad de los servicios, equipamiento y al espacio público, haciendo de la permanencia en el lugar, una próspera estrategia de la vida.

En continuidad, la metodología se estructura por: definición de principios de ciudad, determinar la escala de intervención (Ciudad, Barrio, Vecindario, etc.) y establecer variables que se relacionen con las temáticas expuestas (medio ambiente, integración a la ciudad y la ciudad construida).

Respecto a los tres principios rectores de la metodología, se utilizaron variables que pretenden dirigir el análisis así su diagnóstico del territorio logrando delinear los objetivos específicos y generales. Aquellas, fueron organizadas por medio de dos ámbitos: Acción y Gubernamental.

En el ámbito de acción, se establecen criterios de límites para el área de análisis que pueden ser más amplios respecto del área de intervención, seguidamente, las variables se organizan con indicadores a los que se les otorgo distintos grados de satisfacción. Tal organización permite guiar el análisis del territorio.

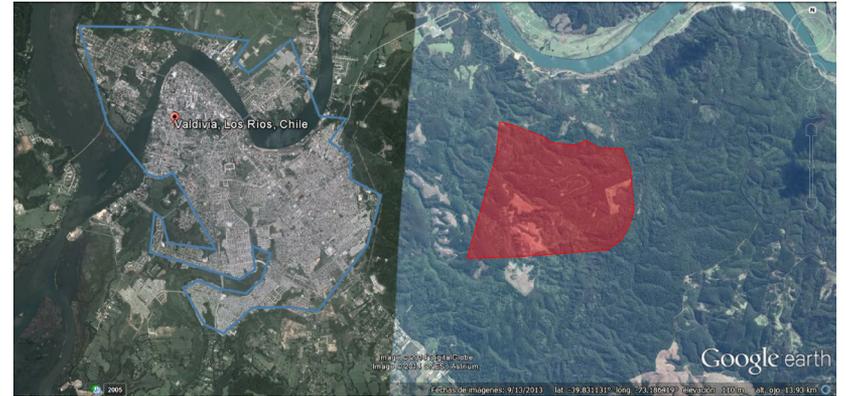
Luego se definen las tendencias del territorio y se describen escenarios supuestos que pretenden revertir la tendencia cuando aquella es negativa. La tendencia y el supuesto, logran generar parámetro para discernir sobre las relaciones sucedidas en el territorio guiando el diagnóstico por medio del mecanismo FODA que acaba en los objetivos generales y específicos.

El ámbito gubernamental, se enlaza a la estructura del ámbito de acción, con el objeto de generar un espectro de los posibles actores a reunir en el proceso de regeneración urbana, entendiendo que para llevar acabo los objetivos planteados, se debe reconocer a los departamentos e instituciones u otros que deben ser organizados. En la praxis, se utiliza como método de gestión en primera fase, ya que la continuidad depende de la disposición de los actores y de las relaciones que se logren.

**BAJOS DE MENA 2054:** Centro urbano para la zona sur de Santiago

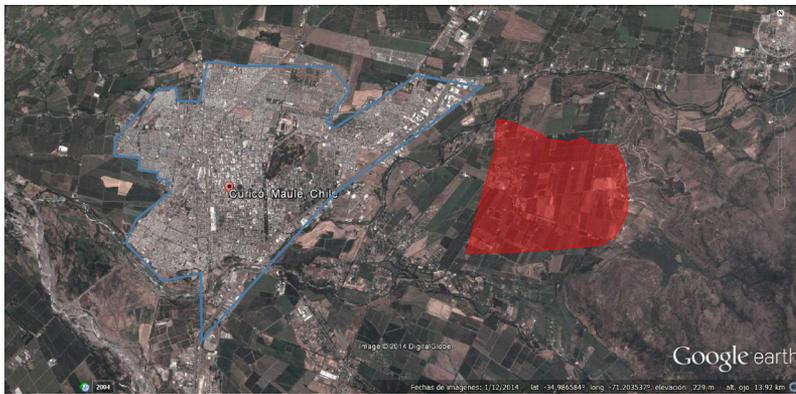


BAJOS DE MENA: 455 ha



VALDIVIA

BAJOS DE MENA: 455 ha



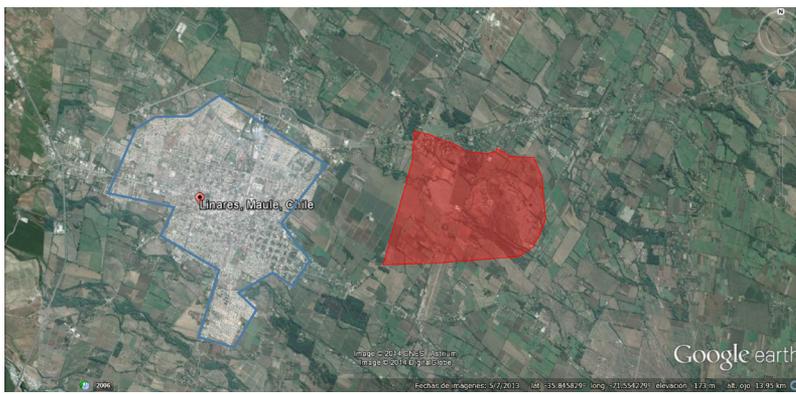
CURICO

BAJOS DE MENA: 455 ha



OSORNO

BAJOS DE MENA: 455 ha



LINARES

BAJOS DE MENA: 455ha



PUNTA ARENAS

BAJOS DE MENA: 455ha

## 4.2.1 ESCALA DE INTERVENCIÓN

La categoría de intervención se ha determinado según la problemática expuesta, Bajos de Mena, es la concentración más grande de vivienda social sin todos aquellos beneficios de vivir en ciudad. Hoy, el centro poblado funciona como ente segregado y homogéneo, siendo nuestras pretensiones lograr **integrar Bajos de Mena al sistema urbano metropolitano**. Es necesario dotar de alguna categoría (metrópolis, ciudad, barrio, vecindad) a Bajos de Mena con el objeto de establecerla en ella.

Según los instrumentos de planificación, en Chile, los asentamientos se ordenan por medio de su ámbito de acción; Plan Regional, Plan Intercomunal o Metropolitano, Plan Regulador Comunal y el Plan Seccional.

El MINVU utiliza algunas determinaciones para otorgar calificativo a los asentamientos construidos según la evolución del sistema urbano regional. Bajos de Mena se ubicaría en el rango de barrio (según variables funcionales) y para efectos de instrumentalización será de plan seccional. Se debe comprender que los planes reguladores y los instrumentos de planificación son utensilios de regulación y control, no así de proyección. Sin embargo, para la presente propuesta se determinara la cantidad de población como variable para otorgar categoría.

Categoría	1960	1970	1982	1992	2002 <sup>1</sup>
Metrópolis <sup>2</sup> (>500.000)	1	1	1	1	1
Ciudades Mayor (>50.000)	0	2	2	2	3
Ciudades Menores (>5.000 < 50.000)	7	9	10	13	15
Pueblos (>2.000 < 5.000)	6	5	7	5	2
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

FUENTE: "EVOLUCIÓN DEL SISTEMA REGIONAL, REGION METROPOLITANA" CENSO DE POBLACIÓN 1960, 1970, 1982, 1992, 2002 - MINVU

Es necesario determinar a Bajos de Mena como Ciudad, producto de la carga de población concentrada y de la superficie delimitada. La propuesta consiste precisamente en lograr cualificar Bajos de Mena de tal modo, para obtener la categoría cuando la propuesta comience a marchar.

Además de algunos manuales que se han utilizado como referentes para determinar la escala de intervención de la propuesta, se realizó una breve analogía con algunas ciudades de Chile, para reconocer el impacto urbano que genera esta concentración. A modo de ejemplo, Bajos de Mena posee una población similar a la de Curicó, en la mitad de superficie. Y aquello, otorga el punto de observación para dar inicio al análisis y diagnóstico del territorio, preguntándonos: ¿qué debería contener una ciudad?.

CIUDAD	DATOS PRE CENSO 2012	
	POBLACIÓN aprox.	VIVIENDA aprox.
LINARES	88.000	32.000
<b>BAJOS DE MENA</b>	<b>130.000</b>	<b>25.000</b>
PUNTA ARENAS	131.000	46.000
CURICO	140.000	47.000
TALCAHUANO	150.000	45.000
OSORNO	154.000	54.000
VALDIVIA	154.000	54.000

FUENTE: "RESULTADOS PRELIMINARES CENSO 2012, POBLACIÓN Y VIVIENDA" INE, 2012

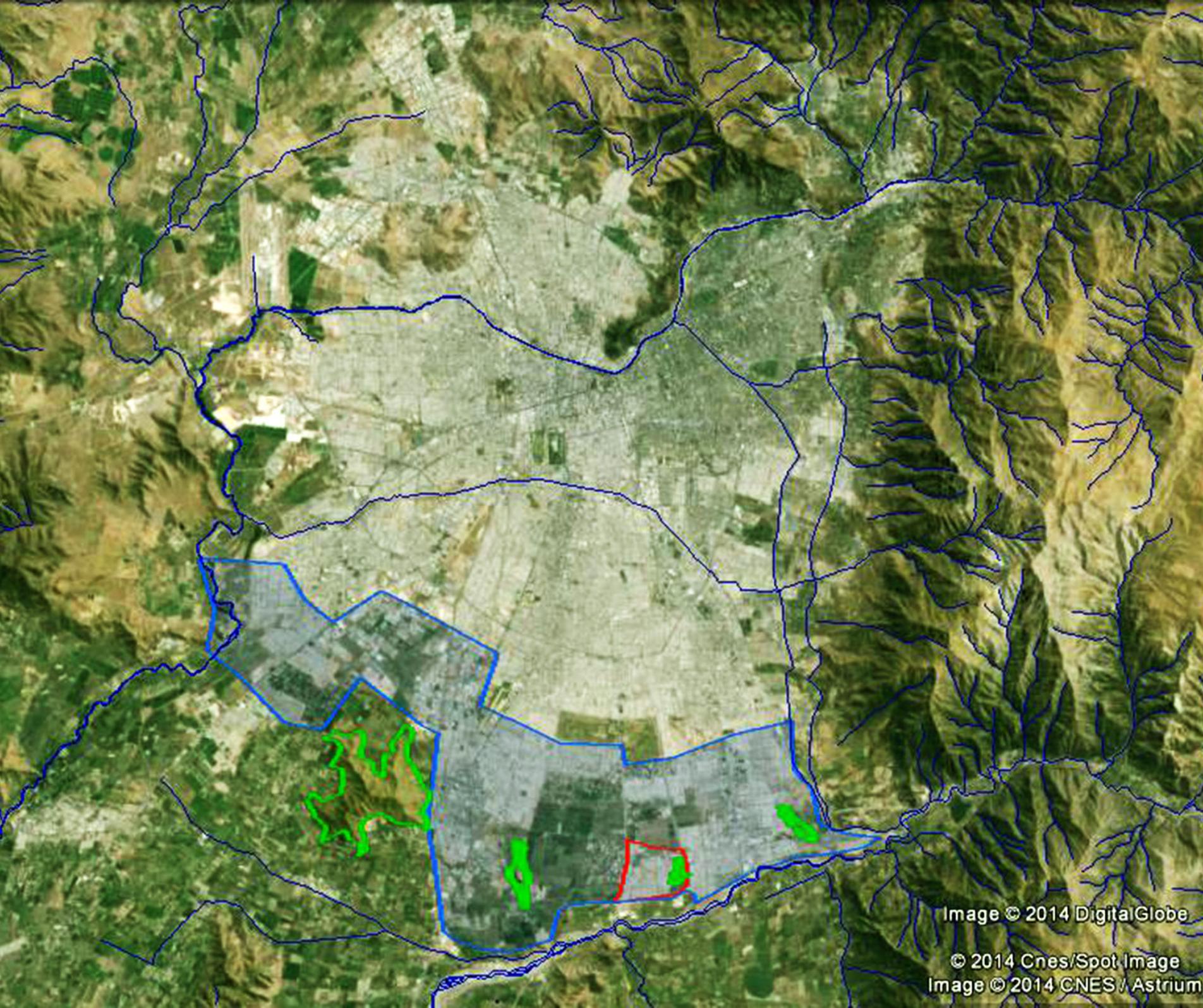


Image © 2014 DigitalGlobe

© 2014 Cnes/Spot Image  
Image © 2014 CNES / Astrium

## 4.2.2. ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS MEDIO AMBIENTALES

### **Principio:** Equilibrio medio ambiental

En consideración a los objetivos que establece la propuesta de Política Nacional de Desarrollo Urbano, se utilizan los siguientes acuerdos para la creación de la metodología del presente ítem.

- “ Considerar los sistemas naturales como soporte fundamental en la planificación y diseño de las intervenciones en el territorio
- Identificar y considerar los riesgos naturales y antrópicos
- Gestionar eficientemente recursos naturales, energía y residuos
- Fomentar el uso sustentable del suelo en ciudades y áreas de expansión
- Fomentar la movilidad urbana a través del uso compartido del espacio público “ (Política Nacional de desarrollo Urbano, 2013)

### **Escala observación:**

Sub cuenca de la Región Metropolitana.

### **Criterio de límites:**

Se delimita una sub cuenca a través de la dirección de agua de la escorrentía y los cauces captadores de ella. De aquello, se define la zona sur de la cuenca de la región metropolitana de Santiago donde los cauces fluviales captadores del drenaje natural como de la evacuación de aguas lluvias serán el corredor fluvial del Maipo y el corredor fluvial Mapocho sur poniente. A modo de lograr identificar los elementos que constituyen el proceso captador, se reconocen las zonas productoras de escorrentías, zonas de filtración del agua y la recolección artificial por medio de colectores de aguas lluvias. Además, de todos los elementos que dan composición a la morfología del territorio en estudio.

### **Recolección de Datos.**

Se utilizan distintas fuentes de datos tales como el Plan de evacuación de aguas lluvias para el gran Santiago (MOP), Material extraído Fundación Cerros Islas, Programa de conservación de parque urbanos (MINVU), Proyectos de Aguas Andina y la construcción de estanques y pozos, Memorias de los Canalistas del Maipo, Plan Regional de Infraestructura y de recursos Hídricos 2021 (MOP) , Informe de Estado del Medio Ambiente 2011 (MMA), Política pública regional de Áreas Verdes de Santiago 2012-2015 (GORE) y distintas bases cartográficas que dotaron de comprensión el análisis del área de estudio.

### **Diagnóstico síntesis:**

En la Sub cuenca de la zona sur de Santiago, se presenta uno de los cauces fluviales más importantes de la Región Metropolitana, Corredor fluvial del Maipo, quien abastece de agua potable a un porcentaje alto de la ciudad del Gran Santiago. También, construye una de las masas de aire que otorgan ventilación a la cuenca, protegiendo al sector de la actividad industrial.

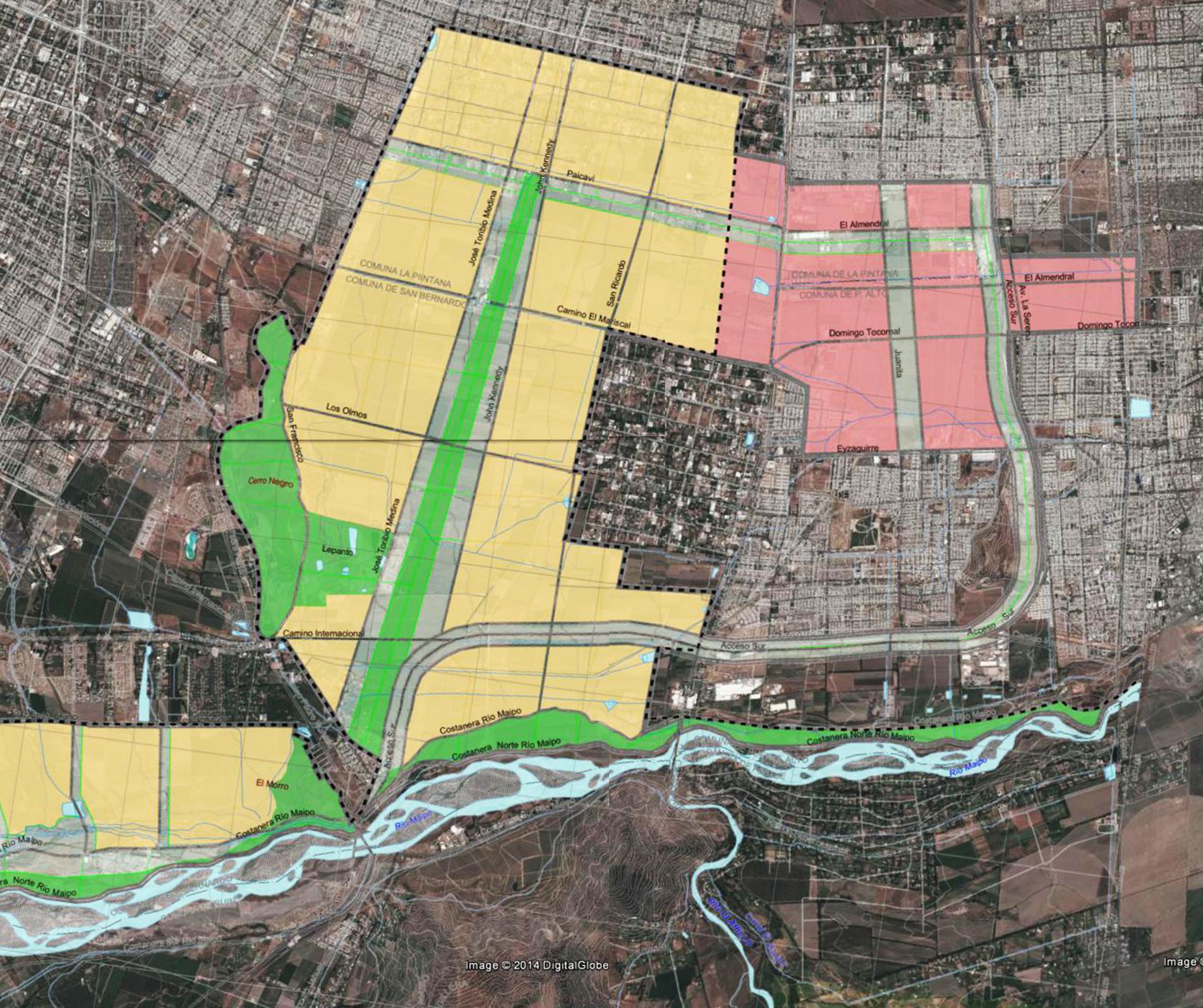
No obstante, la propuesta de crecimiento urbano impulsada por el PRMS100, aumenta la construcción de suelo urbanizado, disminuyendo las zonas previas de filtración del cauce fluvial, aumentando la capacidad de carga del corredor en relación al agua que escurre hacia él. Asimismo, disminuye la presencia de suelo apto para la actividad agrícola ya existiendo una importante actividad vinícola a su alrededor.

Existe poco valor hacia aquellos elementos naturales que otorgan carácter a la imagen urbana. Los cerros islas, por medio de la extracción de áridos se encuentran en proceso de deterioro, el Canal Eyzaguirre está completamente urbanizado y aquellos predios que pueden otorgar accesibilidad a todos los elementos naturales que constituyen la morfología del área de estudio, son privados. De este modo, la relación medio ambiente – hombre, no se ha constituido.



Extracción de árido Cerro Las Cabras FUENTE: [www.fundacióncerroisla.cl](http://www.fundacióncerroisla.cl)





COMUNA LA PINTANA  
COMUNA DE SAN BERNARDO

COMUNA DE LA PINTANA  
COMUNA DE P. ALTO

José Toribio Medina  
John Kennedy

Paicavi  
San Ricardo  
Camino El Mariscal

El Almendral

El Almendral

Domingo Tocornal

Domingo Tocornal

Los Olmos

Cerro Negro

Lepanto

Camino Internacional

Eyzaguirre

Costanera Río Maipo

Costanera Norte Río Maipo

Costanera Norte Río Maipo

Río Maipo

El Morro

Costanera Río Maipo

Río Maipo

### 4.2.3. ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS URBANISMO- INTEGRACIÓN A LA CIUDAD

**Principio:** integración urbana

En consideración a los objetivos que establece la propuesta de Política Nacional de Desarrollo Urbano, se utilizan los siguientes acuerdos para la creación de la metodología del presente ítem

- “Garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos
- Revertir las actuales situaciones de segregación social urbana
- Evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social y urbana
- Establecer una política de suelo para promover la integración social
- Fomentar el desarrollo y fortalecimientos de las comunidades
- Incrementar la conectividad, la seguridad y la accesibilidad universal
- Propiciar la integración social en y con las localidades apartadas” (Política Nacional de desarrollo Urbano, 2013)

**Escala observación:**

Zona Urbana de la ciudad de Santiago de la Región Metropolitana.

**Criterio de límites:**

Se delimita la zona de acuerdo a la proyección del crecimiento urbano. De aquello, se define la zona D del PRMS 100 junto al área de intervención como zona de diagnóstico con el objeto de análisis sobre la capacidad de carga del espacio construido respecto al proyectado.

### Recolección de Datos.

Una de las principales fuentes de datos, por medio del catastro realizado, fue el estudio de Habiterra <sup>1</sup>, sumadamente a la recolección que hubo en el transcurso de la práctica profesional <sup>2</sup> por medio de documentos que provenían del Ministerio de Desarrollo Social (Metodologías de evaluación para los sistemas de salud, educación, parques, etc.). También, se utilizaron distintos manuales que tuviesen variables para la determinación de operaciones de rehabilitación urbana, tales: Operaciones de Rehabilitación Urbana; Metodologías de Evaluación y Determinación de Objetivos. (Giau+s UPM, 2013), La ciudad para los ciudadanos (Hernández, Agustín 1997), Modelos de gestión de regeneración urbana (SEPES, 2011), entre otros.

### Diagnóstico síntesis:

A través de las distintas variables que se utilizaron en el estudio y de los datos presentados en el acápite de localización de la propuesta. A modo de síntesis, se presenta un área segregada, en que no existen estructuras espaciales que ordenen al territorio, se presentan áreas verdes fragmentadas, poca legibilidad del espacio público, mala accesibilidad y una espacialidad construida por medio de los estándares mínimos de construcción, a través de veredas, calles, etc. No existe oferta del espacio público, diversidad de actividades, centralidades urbanas y seguridad.

Presenta una situación mono funcional, exclusiva de vivienda social y nula inversión privada.

1 “Plan Integral de Rehabilitación Urbana Bajos de Mena y Reconversión del polígono El Volcán II”

2 “Bitácora para la construcción de un plan urbano; proyectos de espacios públicos y barrios emblemáticos; Parque Urbano La lata- San Bernardo y Plan Maestro Bajos de Mena- Puente Alto”







### 4.2.3. ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS URBANISMO- PARQUE HABITACIONAL

**Principio:** Peatonalización

**Escala observación:**

Zona Urbana de Bajos de Mena- Puente Alto, Ciudad.

**Criterio de límites:**

Zona de intervención Bajos de Mena – Puente Alto, Ciudad.

**Recolección de Datos.**

Para estructurar el presente ítem, se realizó una revisión bibliográfica sobre el diseño urbano residencial. De aquello, se determinaron variables de intervención que guíen el proceso de diseño. Son determinaciones a considerar para la construcción del parque habitacional que se desee construir.

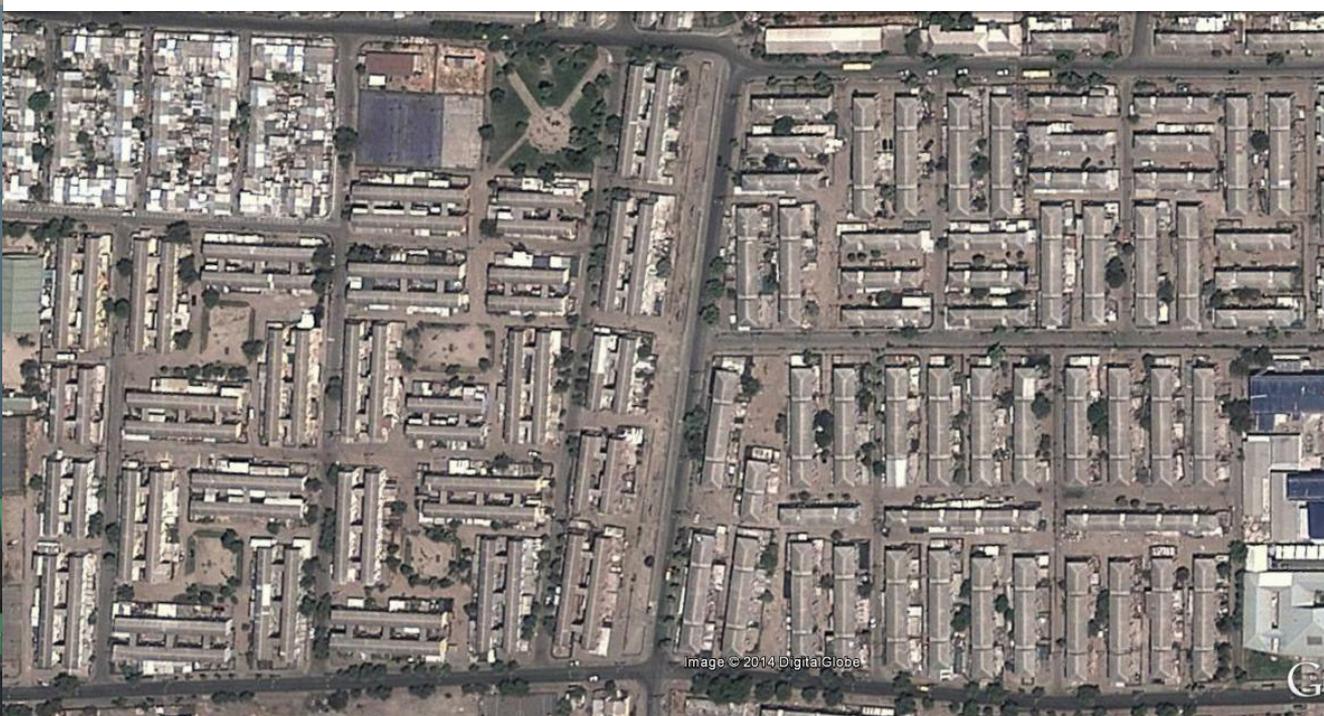
### Diagnóstico

En este ítem, las variables que se proponen, pretenden guiar la estructura del espacio privado de la propuesta, no así su análisis en detalle del espacio construido, producto de la dimensión que posee el territorio de intervención. No obstante, las cualidades que se observan en los distintos recorridos desarrollados en el proceso, se presencian dos tipologías habitacionales que predominan - Viviendas de media altura y vivienda horizontal – de aquello se utilizaron dos casos de estudios para otorgar al lector una imagen del tipo de espacio construido respecto a la vivienda que existe.

El factor de igualdad en ambos casos, era el espacio público deteriorado, sin embargo, las mayores deficiencias se encontraron en la tipología de media altura. En ellas, se presencia un espacio libre común residual, ampliaciones irregulares, falta de asoleamiento, falta de determinación de los límites de los conjuntos habitacionales entre otros factores. En cambio, las viviendas de uno o dos pisos de altura, no presentan espacios libres privado, el espacio libre es público, disminuyendo el grado de afección en el territorio, asimismo, existe mayor satisfacción residencial presentando en paralelo que son áreas donde no se concentran nodos de conflictos sociales.



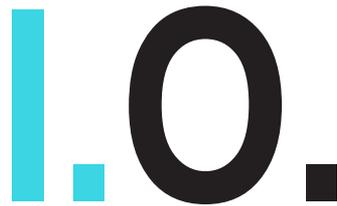
vivienda de uno o dos pisos - Sargento Menadier, Bajos de Mena



vivienda de media altura- Volcan San Jose II, Bajos de Mena



PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO DE ACCIÓN



**PROPUESTA  
IMAGEN OBJETIVO**

**CENTRO URBANO PARA LA ZONA  
SUR DE SANTIAGO**

### 4.3. PROPUESTA GENERAL DE LA IMAGEN OBJETIVO

***¿Por qué esta propuesta de estructuración e imagen objetivo es pertinente y coherente con la propuesta conceptual?***

En continuidad de la fundamentación de la problematización, del caso de estudio y del tema escogido. Los distintos planes que se proyectan para el gran Santiago, por medio del PRMS 100 y el crecimiento urbano, el plan de transporte al 2025, consideraciones en los programas medio ambientales, pretensiones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por medio del mejoramiento de Barrios, entre otros, intentan conceder a la ciudad una estructura compacta, descentralizada, otorgando mayor fortaleza a los sub centros estructurando redes que logren disminuir la fricción al sistema mono funcional que subsiste. Por ello, y por medio de las utopías urbanas de las cuales se ha explorado, se consolida a Bajos de Mena como un nuevo centro urbano.

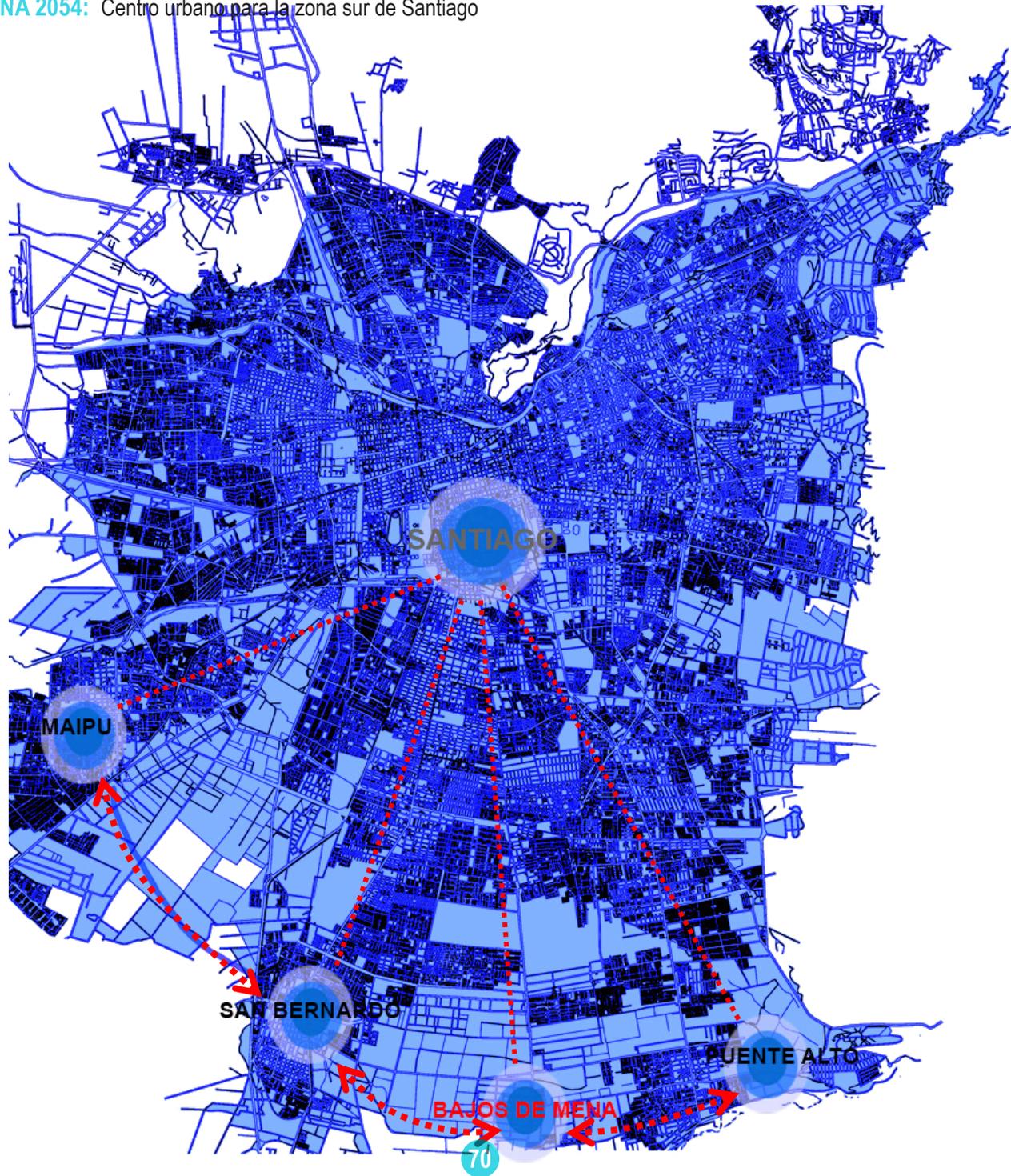
***¿Cuál es la propuesta de imagen objetivo organizativa y de expresión que define este plan?***

La construcción de un nuevo centro urbano para la zona sur de Santiago, se determina como propuesta imagen objetivo debido a la dimensión y densidad que posee el sector de intervención respecto al resto de la ciudad del Gran Santiago. Despojando la estigmatización del territorio al ser mencionado como guetto y dotando de todos aquellos elementos – desde la disciplina urbana – que permitan la permanencia como el acceso hacia y con la ciudad. Otorgando integración y descentralización.

***¿Qué acciones fueron necesarias para explorar, evaluar y definir las ideas centrales de estructuración de la imagen objetivo del plan?***

Hubo tres fases importantes, entender cuál es el resultado urbano planificado de Bajos de Mena, cual es el tipo de ciudad que se proyecta por medio de los instrumentos de planificación junto a los distintos planes de ciudad y definir la función y carácter que se proyecta para el lugar. Se establece como ciudad residencial, autónoma, integrada y sostenible en el tiempo.

BAJOS DE MENA 2054: Centro urbano para la zona sur de Santiago



El proceso de diseño pretende establecer un registro de los avances realizados en las instancias de corrección del taller de título aproximándose a la definición de la propuesta del “Bajos de Mena 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago” a partir de éste proceso evolutivo, de tal manera de correlacionar las entregas, y dotar de comprensión el trabajo académico que corresponde a la propuesta. A modo general, el trabajo fue lineal y evolutivo, a pesar, hubo momentos en que existieron pausas y retrocesos que permitieron reflexión del proyecto.

Su origen, se establece en el desarrollo de la práctica profesional, trabajando específicamente en el Departamento de Barrios Emblemáticos. En ese periodo, el Departamento debía realizar una propuesta de uso de suelo para el polígono del Volcal I y II que se encontraba en proceso de demolición. De aquello, se utiliza un estudio técnico como base de datos que pudiese orientar el trabajo de la propuesta. (Entendiendo desde un principio, que Bajos de Mena, producto de su población puede ser considerada una comuna dentro de Santiago.)

Según los distintos datos recopilados, la propuesta fue transformar aquel polígono en un nodo de equipamiento que pudiese mejorar el déficit existente en el territorio. No obstante, aquello no otorgo satisfacción – por quien suscribe – ya que la propuesta debía otorgar una acción general de intervención para que se pudiesen vincular las propuestas de equipamiento. Entonces el cuestionamiento fue:

### ***¿Que hace de la periferia un buen lugar para el hábitat residencial?***

Frente a tal pregunta, la discusión teórica puede ser amplia, pero a modo de síntesis, la primera respuesta fue independencia del centro urbano de la Región Metropolitana, aquello conlleva una multitud de variables que permitan aumentar tal condición y que derivaban en construir ciudad. Por ello es, que la propuesta se denominó Centro Cívico para Bajos de Mena. Sin embargo, el caso de intervención y el trabajo realizado generaron extensos cuestionamientos, tales: ¿Cómo Regenerar Bajos de Mena?, ¿Cómo regenerar desde los cimientos de la ciudad, El Capital Social?

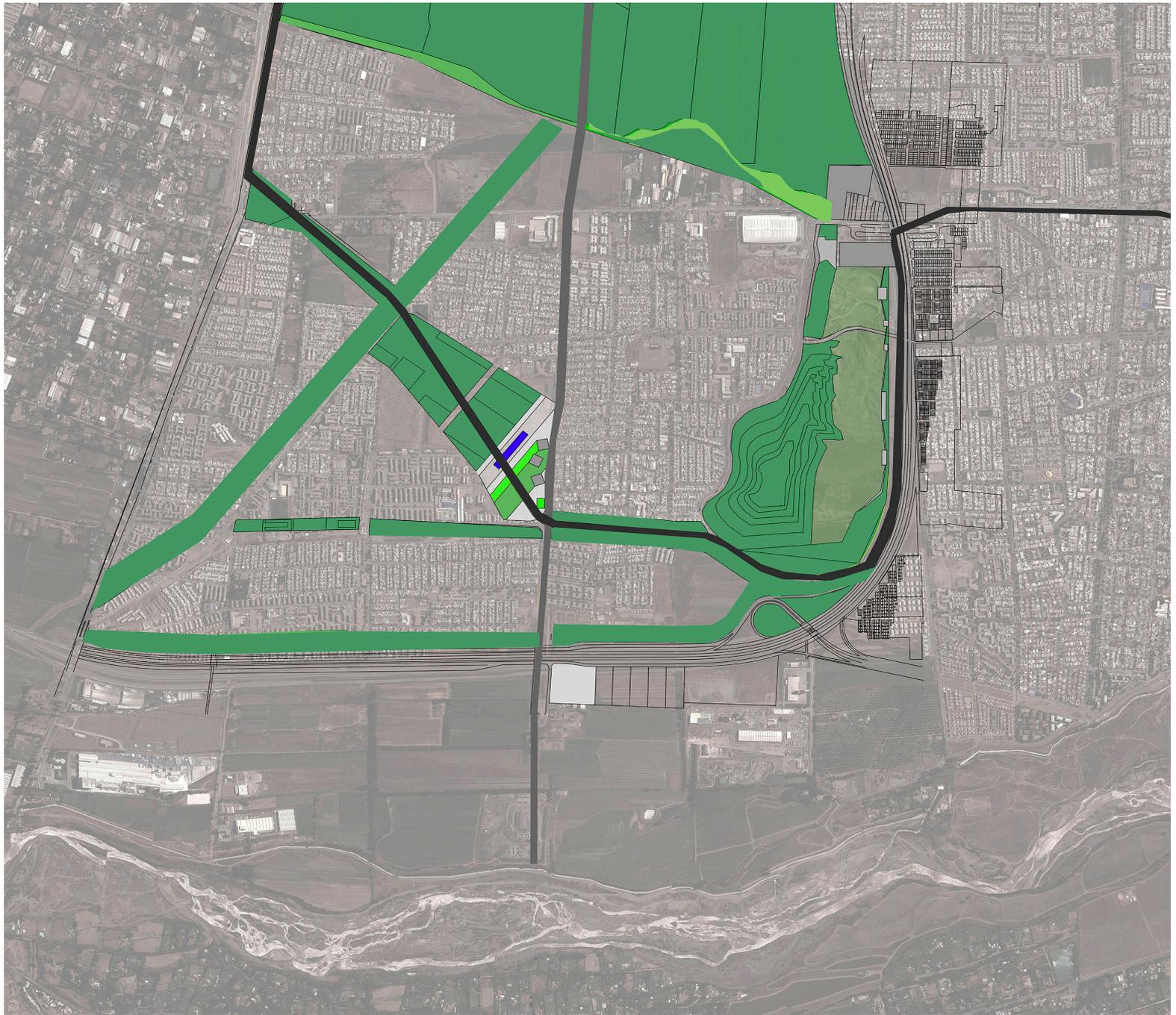
La correlatividad académica deriva en el desarrollo del Seminario de Investigación, denominado Capital Social y Regeneración Urbana, logrando construir un marco teórico para la presente propuesta. Finalmente, la investigación abre el campo teórico, dotando de comprensión que las intervenciones deben ser acciones supremas, que logren integrar a Bajos de Mena al sistema dinámico y activo que es la ciudad.

Para ello hay que despojarse de ciertos significados atribuidos al territorio, tales, la denominación de guetto. Bajos de Mena no es un guetto.

Disminuir la estigmatización pasa por nosotros mismo y comenzar a dotar de valor al territorio, por medio de acciones que pertenecen a nuestra disciplina, abre el campo de trabajo del proceso de diseño, comprendiendo que Bajos de Mena, merece ser ciudad, merece ser un nuevo centro urbano para la zona sur de Santiago

Bajos de Mena debe ser integrado, conectado y enlazado a la nueva forma urbana, compacta, que se está estructurando. El sistema de ciudad, para el área en estudio, debe funcionar como una cadena de unión, por medio de los centros ya consolidados y el nuevo centro para el 2054 (Puente Alto, **Bajos de Mena**, San Bernardo y Maipú)

De este modo, las decisiones de intervención han sido graduales y escalares, permitiendo generar una propuesta de orden al territorio por medio de distintas fases. La primera de ellas, es comprender que Bajos de Mena es periferia, es vivienda social y son 130.000 personas asentadas en 455 ha.



A modo general, se estudia la espacialidad de Bajos de Mena por medio de la Metodología que antecede este acápite y para ello la pregunta fue:

### ***¿Cuál es el resultado de la planificación urbana en Bajos de Mena?***

Es un lugar segregado y delimitado por barreras físico espaciales que construyen una ciudad amurallada, tanto por predios industriales y por la autopista acceso sur. Sin embargo, uno de los elementos que rompe tal fortificación es el eje Santa Rosa que dota de acceso y transporte público a Bajos de Mena. También, existe un gran terreno baldío (ex vertedero La Cañamera) que producto de su ubicación, geometría y dimensión, segrega las distintas áreas del polígono en estudio, a pesar, podría ser el centro de reunión, del espacio público, el corazón de Bajos de Mena.

Aunque, se ha transformado el vertedero en un nuevo parque urbano, por las condiciones ya mencionadas del terreno, se ha construido como un parque cerrado, es decir, espacio privado. De este modo, el eje Santa Rosa y el Parque La Cañamera pasan a ser dos potencialidades de intervención.

Las primeras correcciones tenían como objetivo establecer la estructura urbana general de la propuesta de intervención que diera cuenta de los objetivos generales y específicos y de las estrategias planteadas con anterioridad.

### ***¿Qué acciones otorgan directrices de diseño a la propuesta?***

La propuesta consiste en extender el corredor Santa Rosa al interior de Bajos de Mena, dotando de una nueva estructura vial al polígono (que actualmente posee poca accesibilidad). Como obra de arranque, se utilizan los predios baldíos para direccionar el eje mencionado. Este nuevo eje intersecta el parque La Cañamera con el objeto de transformar la geometría del terreno dando forma a nuevas dimensiones que permitan generar peatonalización cotidiana, como la reconversión de un espacio central privado, en un espacio central público, en el corazón del encuentro, en un Parque Cívico para Bajos de Mena. Se consti-

tuye como la principal centralidad

También, se propone fortalecer al cerro isla Las Cabras como en un nuevo parque metropolitano, ente que articulara los predios agrícolas que se emplazan en la zona norte de Bajos de Mena con los predios que se ubican en la zona sur colindando con el Río Maipo.

Aquellos predios vinícolas, históricamente han dotado de carácter a la zona sur de Santiago, ya que allí se asientan tierras óptimas para la producción de vinos que permiten obtener calificaciones de alta calidad. Construyendo un espacio articulador, amortiguador de la autopista y donde se ramifican los espacios verdes como elementos generadores de plusvalías futura.

Estas decisiones lograron formar las líneas directrices de la propuesta de diseño urbano para Bajos de Mena. La estructura urbana describirá las principales acciones de la intervención en relación a la definición de los diferentes usos de suelo de acuerdo a una determinada fisonomía acorde a las características propias del área a intervenir que se desean mantener o transformar.

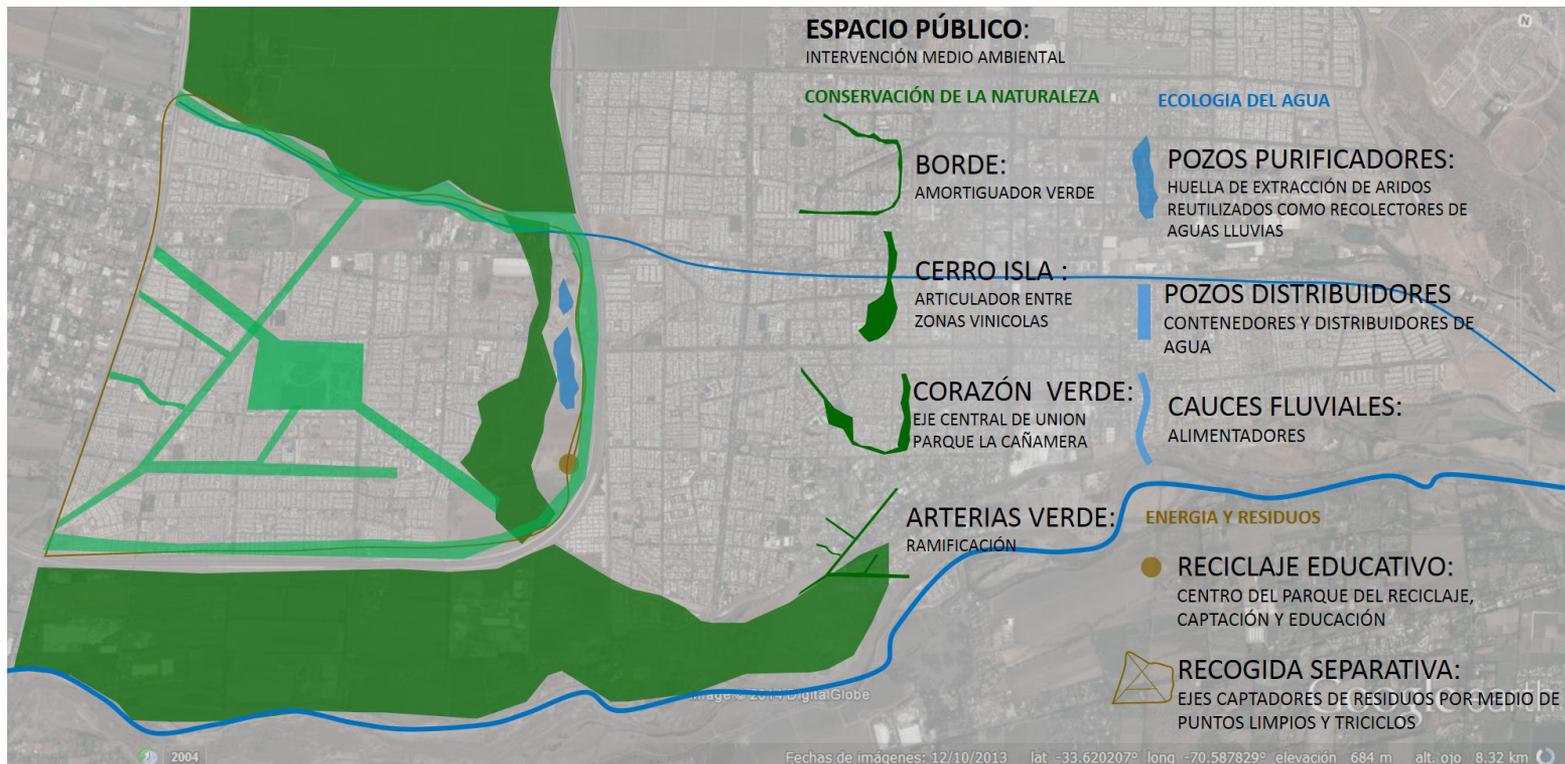
De aquello, se mantienen las áreas vinícolas de la zona norte, ya que otorgan al territorio usos no molestos y atributos económicos, a pesar de que se han designado como área de reconversión. Se proyectan ejes viales propuestos por el plan de vialidad del PRMS 100, se utiliza la huella de extracción de áridos del cerro isla Las Cabras para transformarla en un parque metropolitano, donde existan estanques de agua que permitan reciclar y almacenar agua para la mantención de espacio público. Designando finalmente en esta etapa usos para el Parque Metropolitano Las Cabras y el parque cívico.

## PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO DE ACCIÓN

# P.D. PROCESO DE DISEÑO

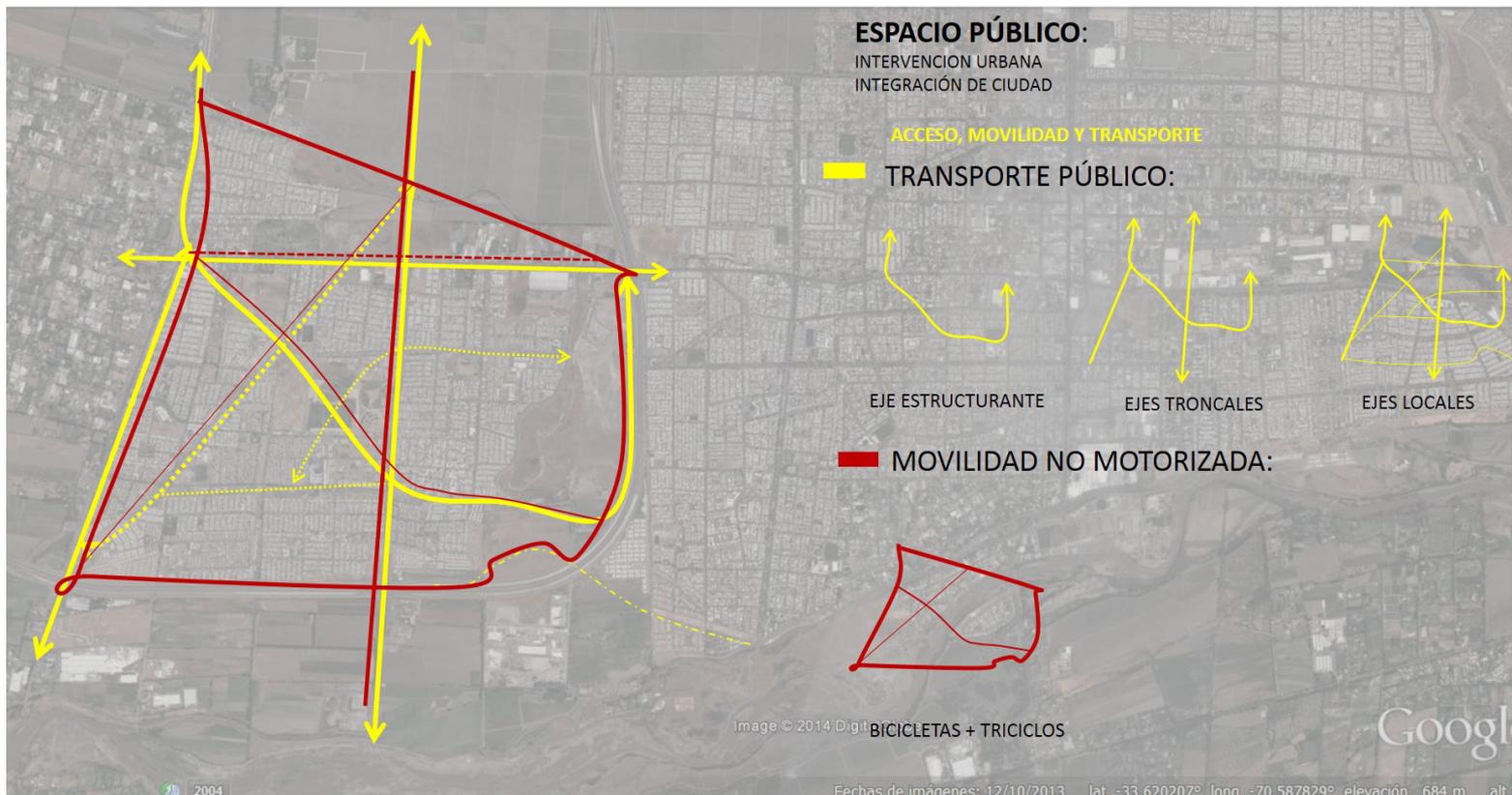
**¿Cuál es la nueva estructura de relación espacial con las zonas externas al área de intervención?**

la nueva estructura pretende disminuir la fragmentación espacial entre las zonas vinícolas. Se utiliza como ente articulador el cerro las Cabras para lograr al objetivo. Asimismo se construye un borde de amortiguación respecto la Autopista Acceso Sur y se escoge como el corazón del encuentro el ex-vertedero en donde se ramificaran ejes verdes con el proposito de enlazar las distintas zonas que se consntituyen.



**¿Cuál es la nueva estructura vial que se propone?**

En este sentido, las primeras propuestas establecían una estructura a partir de ejes y áreas con diferencias espaciales y funcionales que tenían como principal eje articulador a la avenida Santa Rosa. Se exploraron distintas propuesta de orden para la vialidad de modo concéntrico, pero se determinan vías locales perpendiculares al corredor Santa Rosa. Para otorgar jerarquía a las nuevas vías, se extiende la av. Chiloé (Hoy fragmentada) como un nuevo eje que permite una vía alternativa de acceso para descongestionar el corredor Santa Rosa. La nueva estructura vial pretende disminuir la fragmentación espacial que presenta el sector, al otorgar en los ejes mencionados equipamientos que permita construir corredores de unión.



## ¿Cuál es la nueva limitación y determinación de las macro zonas?

Por medio de las directrices mencionadas, se determinan cinco macro zonas de intervención. En cada una de ellas la gradualidad de intervención queda determinada por las relaciones que se deben producir con las otras macro zonas. Así, cada una de ellas adquiere un carácter y funcionalidad distinta.

Anticipadamente a configurar la espacialidad pública, por medio de la distribución de equipamiento, se determinan las áreas de renovación a través de la demolición. Las variables y la determinación de aquello, fueron decisiones complejas, producto del nivel de deterioro y las patologías que presentan las construcciones, siendo de prioridad los conjuntos de vivienda de media altura.

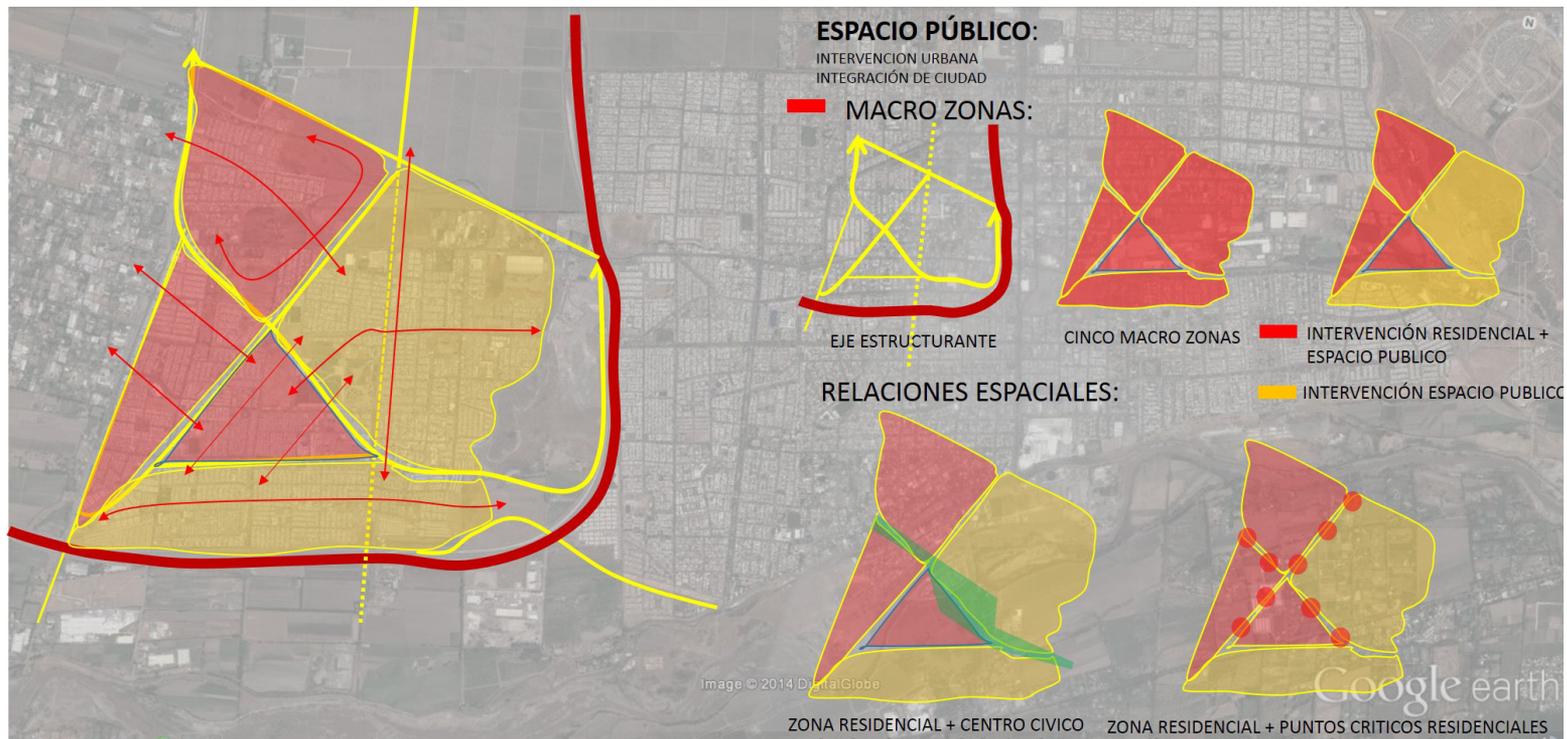
Actualmente el MINVU, tiene tres zonas en proceso y en cartera de demolición, pero aquello no limita la posibilidad de seguir

demolviendo aquellos conjuntos que fueron mal planificados. La configuración de los conjuntos presenta patologías similares, desde la distribución y ocupación del suelo construido, hasta del proceso constructivo utilizado en el edificio.

Saneando el concepto de la vivienda como espacio de acogida, de relación con los espacios intermedios y públicos, se determinan conjuntos en demolición, conjuntos de intervención y las áreas residenciales con altura de un o dos pisos se conservan

## ¿Cuáles fueron los criterios para determinar las zonas residenciales?

En Bajos de Mena, la vivienda no ha logrado generar un alto índice de satisfacción, junto a las condiciones de hacinamiento, de tal modo, además de volver a otorgar lugar a las viviendas en proceso de demolición, se debe otorgar nuevas densidades que permitan contener a la población desabastecida y proyectada.



## BAJOS DE MENA 2054: Centro urbano para la zona sur de Santiago

### ¿Cuál es la propuesta programática del proyecto o plan?

La propuesta programática se define por medio de los escalones que se establecen para la construcción de ciudad, es decir, definir vecindario, barrio, barrio – ciudad y ciudad. De este modo, se utiliza tal jerarquización con el objeto de establecer ordenamiento al espacio público, el cual debe contener el equipamiento necesario para dar sustento al emplazamiento de las zonas residenciales.

### ¿Qué acciones fueron realizadas para definir la propuesta programática?

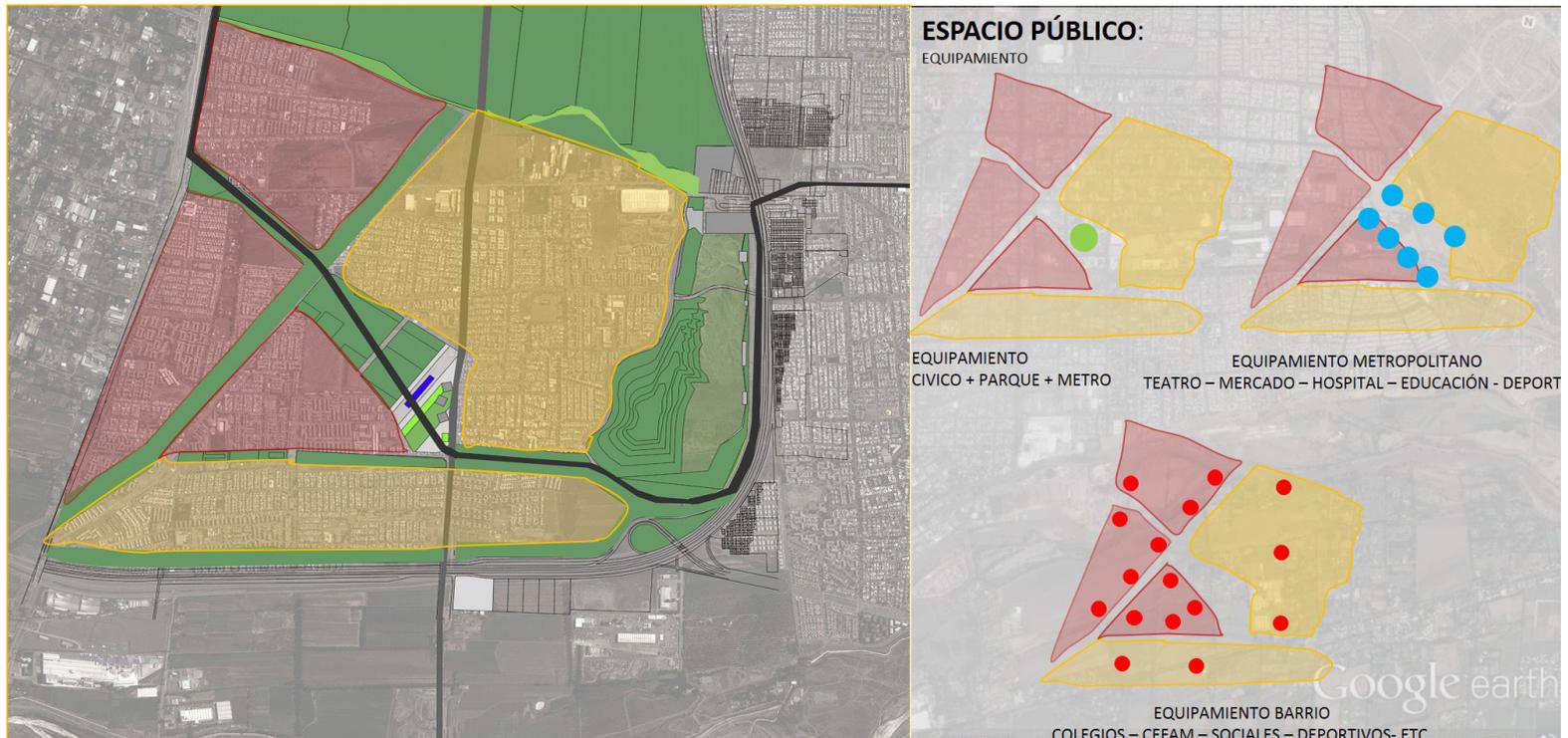
En la metodología utilizada, con el objeto de construir la propuesta programática, se desglosan distintas variables por medio de temáticas (Cultural, deportivo, salud, educación, social y seguridad), aquellas se jerarquizaran por medio de los escalones ya mencionados.

### ¿Por qué esta propuesta programática responde a los objetivos del proyecto o plan?

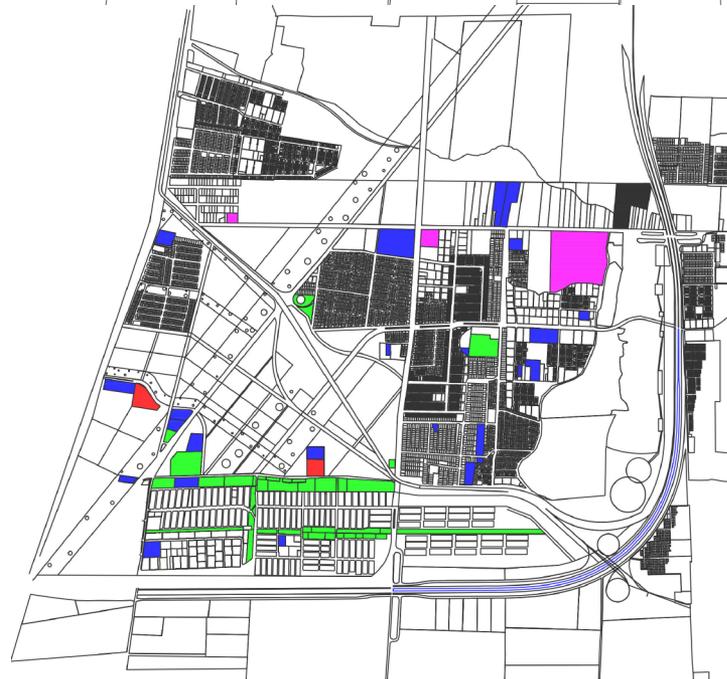
Esta propuesta programática, responde a los objetivos del plan al establecer una gama de servicios, equipamientos y variables que se deben considerar en la creación de una propuesta de diseño urbano residencial, que permita consolidar el acceso y la permanencia de la población residente.

La fundamentación teórica establece por una parte que existen escalas asociadas a la dotación de infraestructura urbana que se establece en relación a los escalones urbanos del vecindario, el barrio, el barrio- ciudad y la ciudad.

A partir de ello, se configura un esquema aproximado de escalones urbanos al interior del proyecto, de manera de establecer las tipologías de equipamiento que le corresponderán a cada sector en relación a un determinado dimensionamiento en m2.



Proceso : ejes que otorgan jerarquías



## BAJOS DE MENA 2054: Centro urbano para la zona sur de Santiago

Durante las correcciones, se intentaba jerarquizar las acciones de intervención para que de aquellas ocurriera la correlatividad con las que se creían necesarias, se identifica el equipamiento que existe y aquel por conservar - paralelo al desarrollo de las relaciones que deben guiar la propuesta en el territorio. Sin embargo, provoca fricción en el trabajo no concretar el inicio de las intervenciones por medio de las propuestas densificadorias o por medio del orden del equipamiento. Ya se habían determinado las relaciones que cada macro zona debía construir, pero ¿Qué criterio comenzar a utilizar para dar forma a la propuesta? Para responder la interrogante, se encauza a través de la propuesta densificatoria.

No obstante, si el trabajo académico se desarrollara solo como una medida compensatoria, la primera acción sería determinar todo el equipamiento que se requiere en el territorio, limitando la observación sobre la compleja composición que constituye el espacio público.





## CRITERIOS DE DISEÑO PARA LA PROPUESTAS DE MANZANAS RESIDENCIALES

El objetivo de la re- densificación es; aumentar las densidades para liberar suelo y crear un nuevo espacio público. La acción pretende abastecer el deficit de viviendas que hoy existe para la población allí asentada y crear una nueva oferta a la población proyectada en 40 años (130.000 hab. a 200.000 hab).

### ***Estructuras de desplazamiento.***

En continuidad a las relaciones espaciales que presenta cada una de las macro zonas proyectadas, las nuevas zonas residenciales reforzaran tales vinculos por medio de los recorridos propuestos para el peatón. Se determinan cursos de desplazamientos para la población flotante y residente. El espacio público sera el organizador de tales recorridos con el objeto de generar transición de los recorridos más públicos hacia el suelo libre común de los residentes.

Los resultados que se obtiene de las propuestas densificadas, arrojaron distintas condiciones espaciales que aumentaba el grado de diversidad de la propuesta. Sin embargo, aumentar la diversidad, complejiza el desarrollo de cada propuesta ya que las diferencias , en la praxis, se pueden lograr al entregar el desarrollo de los edificios hacia distintos arquitectos.

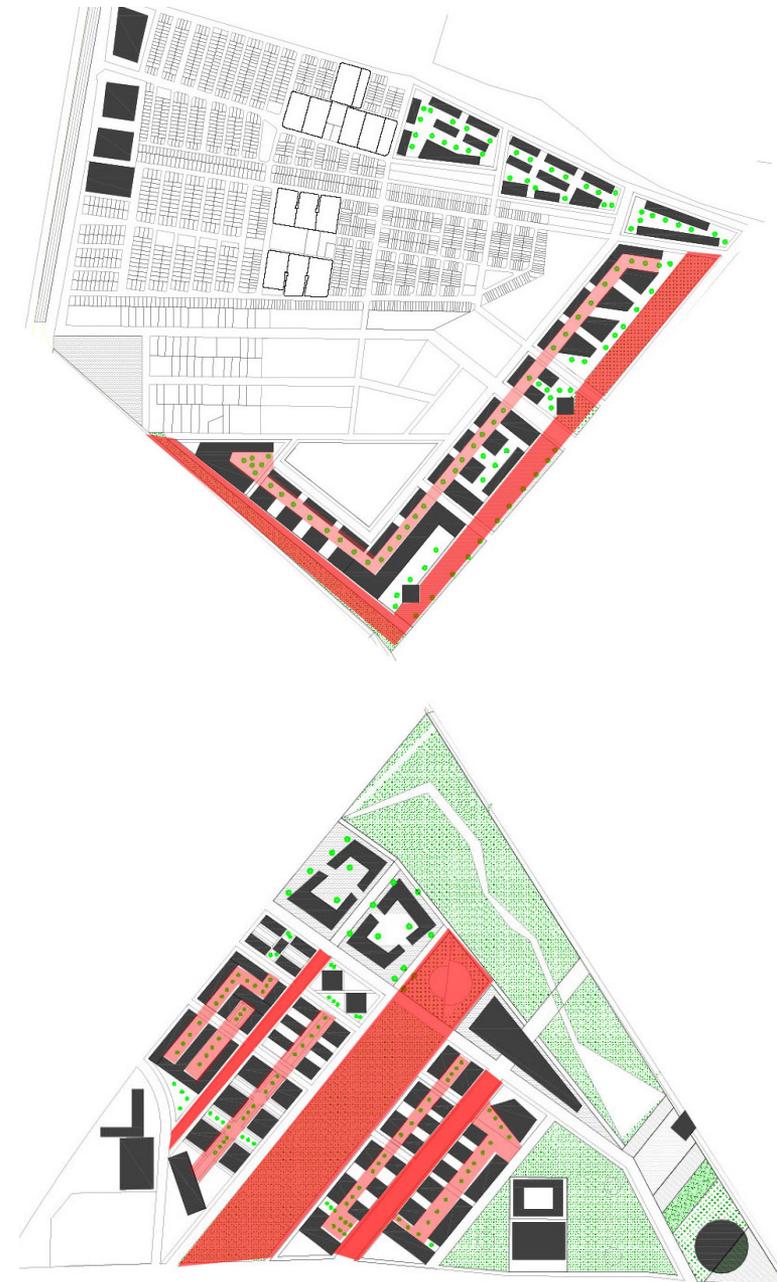
### ***El Perimeto***

Se determina un criterio de desplazamiento para construir el territorio. Los recorridos, se estructuraran por medio de la delimitación de los perimetros de las manzanas proyectadas.

El perimetro, sera quien guie los desplazamientos y quien determine la transición de los espacios. Hoy, los limites que presenta cada uno de los condominios no se encuentran constituidos, no existe transición entre los espacios provocando confusión entre el suelo público y el suelo libre común. Tambien, el diseño construido hace que el espacio libre común sea espacio libre residual.

El concepto del “Cierre” es importante porque marca las unidades espaciales que se construyen (Vecindad- Barrio), otorga espaciós intermedios entre lo público y lo privado, siendo capaz de graduar las relaciones sociales que allí se pueden generar.

Espacio público - Espacio Libre Comun



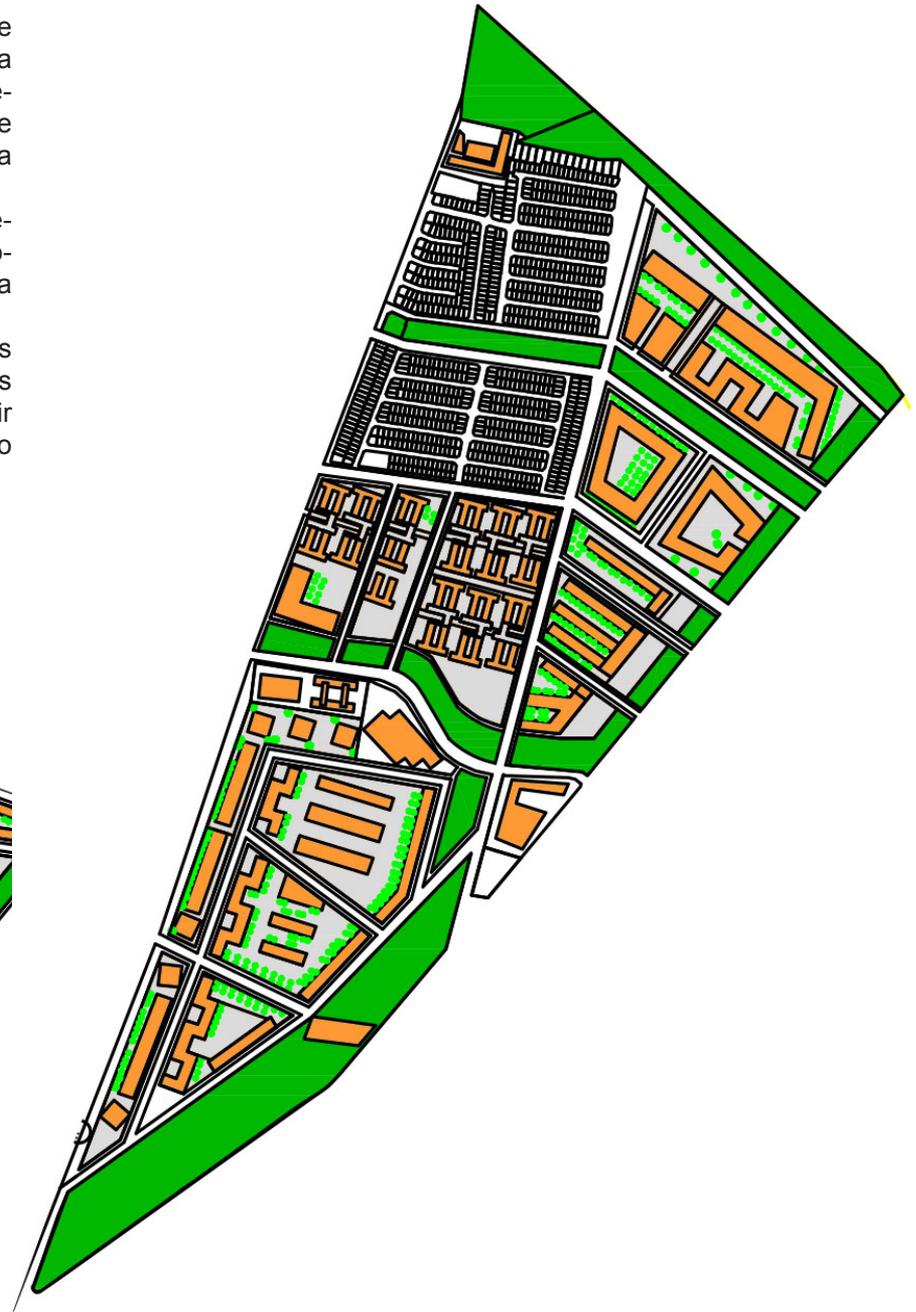


**Relación edificio / Espacio libre Común**

La relación entre el edificio y el espacio libre común que resulte del emplazamiento escogido para el área construida de cada manzana. Se determina por los siguientes criterios; Se establecen bloques de una o dos crujías (7 o 14 mts.). El espacio entre bloques se establece de 15 mts diseñando similitud entre altura del edificio y superficie libre para la proyección de sombra.

Los primeros pisos que tengan acceso desde los ejes viales jerárquicos de la propuesta podrán contener equipamiento y comercio. En cambio, los bloques que se ubican en segunda fila podrán albergar viviendas con acceso directo.

El propósito de esta relación, es lograr promover las relaciones sociales por medio de los desplazamiento no generando zonas residuales. La seguridad residencial, también se crea a partir los elementos de control que se logren establecer en el espacio residencial



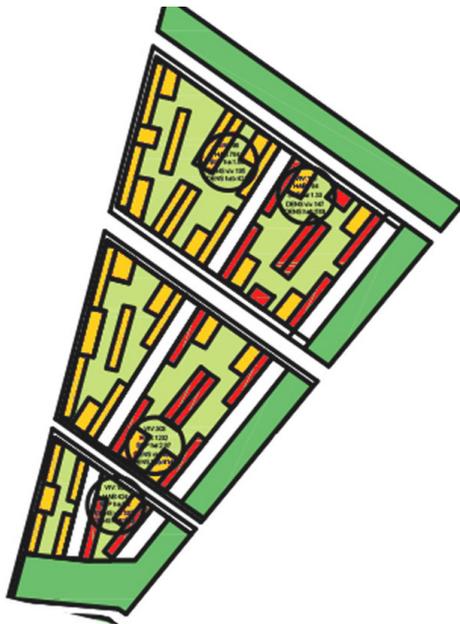




**Densidad Habitacional.**

A modo general, la densidad se aumentan en todas las areas. Se establecen zonas con mayor densidad habitacional que otras, dependen del grado de relación que se propone con el espacio publico.

Se otorga uniformidad a la propuesta para generar una mejor lectura de los criterios utilizados y, de acuerdo a las estructura general que logra la densidad habitacional, se emplazan y dimensiona el equipamiento que debe contener el territorio, para otorgar inicio y termino a los recorridos propuestos en las manzanas y para delimitar los zonas de vecindad, barrio, ciudad.





## PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO DE ACCIÓN

# P.S. PROPUESTA GENERAL DE SOSTENIBILIDAD

Para otorgar sostenibilidad a las decisiones, la propuesta de plan urbano tiene de base los principios de la Regeneración urbana . El ámbito de acción fue expuesto en los acápite anteriores, delineando objetivos conceptuales, análisis, diagnósticos, imagen objetivo y acciones determinadas en la propuesta desde la dimensión físico- espacial (Medio ambiental, integración Urbana, espacio construido). De forma paralela, se construye el ámbito gubernamental, determinando una estructura institucional (actores a considerar), estructura operativa (marco legal) y estructura financiera.

La propuesta de sostenibilidad, desde la perspectiva urbana, debe gestarse a través de las decisiones que los actores en el territorio de intervención crean adecuadas. Sin embargo, las actividades que se proponen en el presente plan, son las que deben otorgar sostener la cotidianidad, a través de la mixtura.

La mixtura urbana, es la estrategia para romper la homogeneidad del territorio, siendo una acción primeramente funcional al sostener la vida cotidiana por medio de la entrega de equipamiento y servicios. En un comienzo, no trata sobre la mezcla de estratificaciones socioeconómicas, ya que se debe responder a las necesidades primarias.

Como acciones detonantes, físico- espaciales, se debe llevar a cabo aquellas que comiencen a construir la imagen objetivo; Parque cívico. Sucesivamente, las obras viales, de transporte, coordinación metro y de espacio público deben desarrollarse en paralelo a la ocupación de aquellos predios baldíos con el objeto de construir nuevas viviendas y demoler las que se han determinado como críticas. En la práctica, dicho orden debe ser consensuado con la población. Ellos son quienes deben transmitir la prioridad de las acciones.

Se debe implementar la fase re – densificación, como parte del mejoramiento económico y de inversión público-privada, para comenzar a desocupar suelo e implementar nuevo espacio público con equipamiento social, deportivo, de salud, educativo, cultural y finalmente promover el ingreso de actores privados por medio del comercio y nuevas viviendas.

La vivienda tiene el rol de consolidar la nueva imagen del barrio. Las viviendas pretenden valorizarse en el tiempo y ser atractivas a un estrato socioeconómico superior al existente hoy.

Asimismo, , debe gestarse en conjunto a la consolidación de las nuevas obras, el plan de transformación social creando proyectos socioeducativos que permitan aumentar el uso de los espacios públicos, disminuir las brechas de deserción y promover el empleo. Se debe comprender que el nivel de intervención de la propuesta requiere de acompañamiento de programas sociales tales:

Programas de las “Oportunidades Económicas”:

- Formación para el empleo
- Orientación para el empleo
- Ferias del empleo
- Ayuda a las empresas
- Acceso a financiamiento

Programas para el “Desarrollo Local Sostenible”:

Vivienda: Programas para la construcción de viviendas; Proyectos para la reestructuración de vivienda sociales; Programas para la vivienda en propiedad; Programas para el alojamiento de los sin techo; otros programas de acceso.

Seguridad Pública: Programas para la seguridad pública y programas para la prevención de delitos.

Infraestructura: Transporte; Parques; Equipamiento.

Medio Ambiente: Proyectos para la recolección y separación de residuos, proyectos educativos del medio ambiente y de reciclaje-parque, etc.

Salud: Programas para la salud, equipamiento de asistencia sanitaria, otros.

Educación: Programas para los niños de edad pre escolar, programas de enseñanza primaria y secundaria, Programas de formación profesional. Asistencia post secundaria, otros.

Servicio a la persona: Programa de asistencia pediátrica; Programa para ancianos; Programa para jóvenes; Programa para familias; Programa para los sin techo; Programa para el abuso de sustancias estupefacientes; Programas de recreación artísticas; otros.



# PLAN ESTRATÉGICO - REGENERACIÓN URBANA

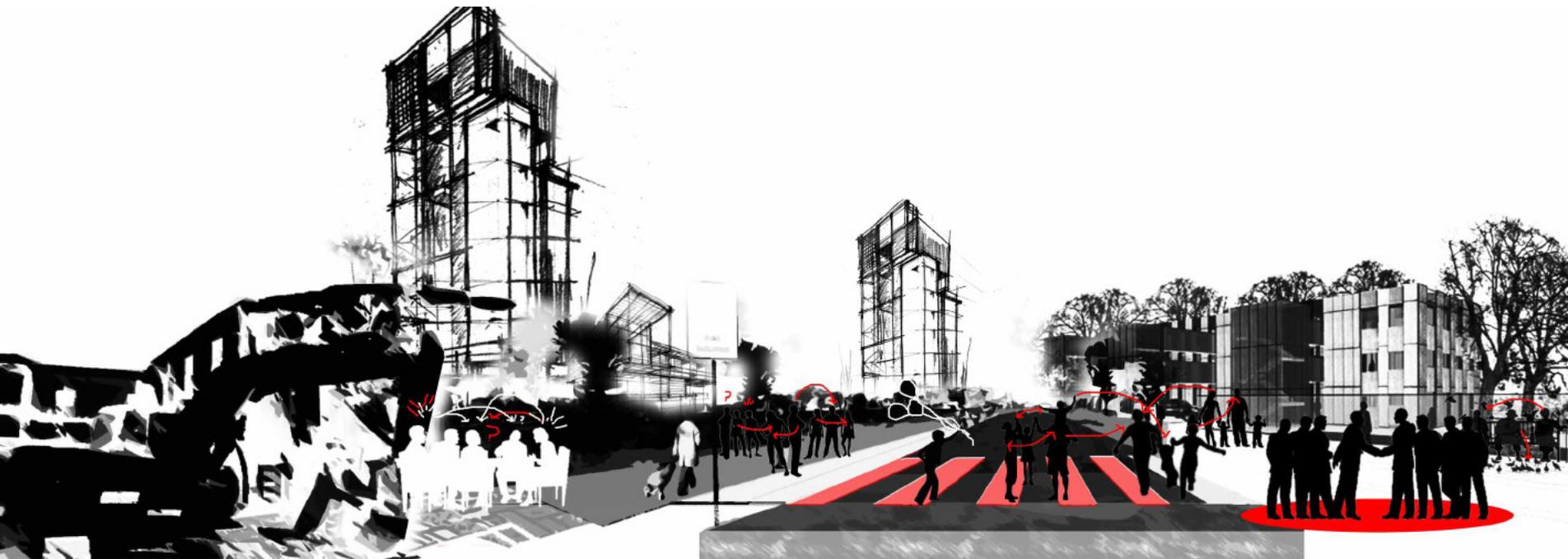
# Á.G.

## ÁMBITO DE GUBERNAMENTAL

### CAPÍTULO V

- V. I. - PROPUESTA DE GESTION INSTITUCIONAL
- V. II. - PROPUESTA DE GESTION OPERATIVA
- V. III. - PROPUESTA DE GESTION FINANCIERA

**¿COMO EJECUTAR EL ÁMBITO DE ACCIÓN?**



La gobernanza estará guiada por un tipo de gestión urbana que proviene de relaciones entre el Estado y las organizaciones civiles, empresas, sociedades con o sin fines de lucro, en los cuales debe existir un agente líder, que pueda dirigir las relaciones, conformando consensos sobre las decisiones urbanas. Dentro de esta acción se involucran poderes locales como regionales y/o nacionales, en las cuales se pretenden crear mejoras en todos los ámbitos posibles, como la educación, empleo, salud, movilización, etc. Hablamos en sí, sobre políticas que impliquen la voluntad de involucrar a todos.

Las políticas locales sociales en cada país, son las que generan el escenario propicio para las posibilidades de gestión, la identificación de los problemas, también proviene de cuestiones estructurales, de normativas, de leyes, de políticas en sí. Por lo tanto, la Regeneración Urbana requiere de modificaciones de un trabajo estructural político. Los aspectos claves en esta dimensión serán la participación ciudadana, en la cual los elementos estructurales se desglosan en ¿quiénes van a operar?, ¿cómo se va a ejecutar? y ¿quién o quiénes van a financiar?

Por lo tanto, el ámbito gubernamental se plantea a través de tres estructuras:

- Institucional; en la cual se presentan los actores y las relaciones que se deben conformar para aquello existen dos factores que se deben constituir, la participación ciudadana y la descentralización.
- Operativa; comprende el marco legal el cual opera los cambios que se requiere y algunas guías para la puesta en marcha del plan por medio de las políticas, leyes y programas.
- Financiera; reconoce la necesidad de cumplir tres objetivos; Inversiones públicas, inversiones privadas y proyectos de inversión para la mantención

PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO GUBERNAMENTAL

**P.I.**

**PROPUESTA DE GESTIÓN  
INSTITUCIONAL**

## 5.1. PROPUESTA DE GESTION INSTITUCIONAL

### ***¿Cuáles son los actores que posibilitan la materialización de este plan?***

Se determina un Agente territorial. Pretende guiar las relaciones del; Sector público – sector privado – ciudadanía. Hemos denominado agente territorial, aquel que posee gran proximidad con el territorio de intervención y poder político, siendo su labor continua en temporalidad.

En los casos referenciales, el agente territorial siempre ha sido distinto, una empresa pública, ONG, alguna institución o un consorcio urbano<sup>1</sup>. En la actualidad el programa “Quiero mi barrio” ha intentado en algunos casos conformar a tal agente. Pero, la falta de proyección de los procesos en temporalidad, la ausencia de mecanismos de gestión con el sector privado, ha conllevado a una sobre carga del sector público. No obstante, en el caso de Bajos de Mena, se ha comenzado a constituir una comisión organizadora que pretende ir en contra de las falencias de los ámbitos de gestión ya mencionados.

### ***¿Qué rol juegan los distintos actores en la propuesta de gestión?***

El sector público debe velar por el Bien común y promover las relaciones para dar cumplimiento de aquel, las relaciones que deben poseer las instituciones no deben funcionar de forma piramidal, sino transversal por medio del apoyo entre instituciones regionales y locales. El sector público, se diferencia entre institucionalidad y empresas públicas y deben lograr relación con el sector privado, pretendiendo gestionar nuevas inversiones en el territorio. Finalmente la ciudadanía, es la más afectada en cualquier decisión que se pretenda y es vital su participación.

### ***¿Cuáles son las fases en la propuesta de gestión?***

Se predeterminan, fases generales de gestión que podrán guiar etapas de desarrollo de la propuesta.

1- Realizar / comisión de todos los estudios previos de reurbanización y trabajos de construcción de las obras de arranque.

2- Verificar / asegurar las adquisiciones de edificios o predios sin construir y determinar las demoliciones necesarias

1 podemos utilizar de modo referencial en el caso chileno, corporaciones que se llevaron a cabo antes de la Dictadura Militar, como la CORMU.

3- Elaborar / contratos y acuerdos con el fin de controlar la tierra antes de la ejecución de las operaciones de construcción y supervisar la venta o nuevas adquisiciones de terceros para la re- densificación.

4- Llevar acabo las operaciones financieras, comerciales, y de propiedad.

5- Determinar obras prioritarias de espacios públicos y equipamiento.

6- Conducta / gestar comisión de operación, administración, mantención y mejora por medio de las estructuras durante las fases de construcción. La puesta en marcha de las obras requiere de constante mecanismos de mitigación respecto la movilidad habitacional como de las construcciones viales proyectadas.

### ***¿Qué acciones fueron realizadas para determinar la propuesta de gestión?***

Se utiliza el seminario de investigación, como instancia académica para comprender factores generales que deben ser contemplados en las operaciones de gestión. Se refiere actores institucionales, operaciones desde el marco legal y mecanismo de financiamiento. En el desarrollo del proyecto de título, se ocupan referentes de proyectos urbanos, tales: Lyon Confluence - Francia; Medellín – Colombia; Móstoles sur- España; entre otros.

### ***¿Por qué esta propuesta de gestión es la más adecuada a la realidad del plan?***

Producto de los mecanismos de gestión utilizados en la actualidad, siendo el programa “Quiero mi barrio” aquel que promueve el trabajo en territorios específicos, para apoyar mecanismos que logren los objetivos de recuperación, rehabilitación, mejoramiento o regeneración, demuestran un colapso producto de la envergadura que demandan las propuestas. Por ejemplo, el Minvu , al considerar “Barrio Emblemático” a Bajos de Mena y en apoyo de las intervenciones que se consideran de urgencia, debió otorgar al polígono la mitad de los subsidios que se otorgan a la región metropolitana para la construcción de nuevas viviendas. Tales decisiones demuestran el colapso de las entidades públicas, comprendiendo que se requieren de mecanismos como de las empresas públicas que se dediquen a regenerar polígonos con tal dimensión y población.

### PROPUESTA DE GESTION INSTITUCIONAL

Esta sección busca dar respuesta a la pregunta sobre; cuáles son los actores que deben participar en un proceso de Regeneración Urbana y que tipo de relación es la que deben producir. No serán los utensilios de la operación, sino los agentes que produzcan la relación. Cada uno debe tener su propio carácter y posición, deben desarrollar deberes y reclamar sus derechos, creando un estado de poder individual para que luego sea colectivo, y así, la posible creación de contraparte, para que no busquen tan solo enfrentarse y nada más, sino llegar a un objetivo común y no únicamente como situación armónica en las decisiones sino también en el actuar.

Se precisan acciones que se deben constituir, El Estado debe promover la construcción de un Agente territorial, quien desde la gestión, debe producir relaciones transversales con todas aquellas instituciones que se deban involucrar de acuerdo a los proyectos que se requieran (Relación global y local), para tal efecto la descentralización es vital. También, se deben promover las relaciones público – privada y aquellas con la sociedad, siendo la participación ciudadana necesaria.

A continuación se explica el rol de cada actor y sus relaciones:

#### El Estado

El Estado dentro de las actuaciones del desarrollo urbano, tiene un objetivo declarado. Como en el caso de Chile, el Estado debe asegurar o procurar el Bien Común o El Interés General. Para materializar el mandato constitucional el Estado, por medio de los Gobiernos, debe actuar en distintas dimensiones y momentos del desarrollo urbano, intentando corregir los efectos considerados negativos para el proceso. Por ello, esta intervención puede realizarse antes o después de un hecho, es decir, antes, será porque es previo a un suceso, que se cree pueda ocurrir y su intervención será por medio de políticas, leyes, ordenanzas, instrumentos de planificación, reglamentos, normas técnicas entre otros; después, será sobre los resultados del proceso y su intervención será por medio de políticas redistributivas, sanciones, etc. (Gaete, 1999).

Por lo tanto, la labor del Estado dentro del desarrollo urbano, tiene un objetivo fundamental, el bienestar social, enfocado en la democratización, la descentralización y, la tendencia demográfica sobre la urbanización, de las cuales nacen visiones sobre el derecho a la ciudad, la integración socio residencial y la cohesión social. Aquel para los resultados del presente plan será la construcción de un Agente Territorial.

#### Agente Territorial

Para que un proceso de desarrollo urbano, pueda ser innovador y descrito como de Regeneración Urbana, uno de los elementos fundamentales que se debe proponer constituir, será un Capital Social Institucional. A modo general, uno de los elementos básicos que requiere dicha constitución, será la existencia de un agente territorial con un alto grado de proximidad con el área de actuación, junto a un alto grado de poder político, porque a través de éste, se logrará gestar un número importante de recursos y desplegar funciones en el lugar escogido a intervenir. Será el líder del proceso.

En los casos de mejoramiento de barrios, de la región metropolitana, quienes se han aproximado a las labores que debe cumplir el agente, han sido los alcaldes (Municipio) o los encargados del programa “Quiero Mi barrio”. No existiendo dedicación exclusiva sobre un mismo polígono, tras una larga trayectoria de tiempo. Creer que tan solo un profesional puede llevar a cabo los procesos de transformaciones urbanas, indica un sesgo sobre el desarrollo de aquellas. Por eso será un requisito su conformación.

#### Participación ciudadana en Bajos de Mena

La participación es un aspecto clave dentro de la dimensión de la gobernanza que requiere la Regeneración Urbana, porque es la Sociedad Civil la más afectada en las decisiones urbanas, por ello su participación en el proceso de gobernanza se vuelve vital para fortalecer la relación Estado - Sociedad.

La inexistencia o no consideración de la participación propicia los procesos de gentrificación o simplemente de deterioro, porque la responsabilidad se asigna a otros. Debemos considerar que el territorio de Bajos de Mena con-

centra a una población de 130.000 hbts, existen 49 juntas de vecinos y el rol de la mujer es fundamental. Ellas han sido las promotoras de las demandas sociales que se concentran en el territorio.

En el transcurso de la práctica profesional, seminario de investigación y proyecto de titulación, la participación ciudadana se desarrolló en las fases de consulta, encuestas, entrevistas semi-estructuradas. El desarrollo – a la fecha – no logro constituir reuniones técnicas, producto de la complejidad que ella demanda y debemos comprender que en el desarrollo profesional, la participación ciudadana requiere de un equipo profesional con altas competencias para el buen transcurso de las actividades. Asimismo, se desarrollaron entrevistas con distintos actores que pertenecen a las instituciones públicas (Seremi, Serviu, ong) intentando ocupar los conocimientos ya adquiridos por ellos en el proceso de intervención.

La participación ciudadana, no debe ser concebida como la aprobación de los proyectos, sino como proceso paralelo. Si no existe tal premisa, la participación no logra su objetivo.

Dentro de los proyectos en cursos, la participación ciudadana se ha desarrollado de forma extensiva en los proyectos habitacionales. No así en los proyectos de equipamiento. En el territorio, existe un trabajo continuo hace más de ocho años con algunas poblaciones, consideradas críticas y a las cuales se les han otorgado nuevas viviendas. Desde la opinión ciudadana, los barrios considerados críticos son en su totalidad los de media altura, no así las viviendas unifamiliares, los problemas urbanos en ambos casos ocupan prioridades distintas. La complejidad, se encuentra en los procesos habitacionales, en aquellos casos donde se ha determinado demoler.

En las etapas para la nueva construcción de viviendas, el desalojo fue paulatino, generando nuevas tomas en los edificios que se han pretendido demoler, aquello genero retrasos con los procesos, utilizando al edificio de media altura como espacio de reciclaje, en donde el problema fue continuando al albergar a nuevos pobladores con los mismos conflictos de vivienda. No obstante, y según los sucesos ocurridos, se han gestionado acuerdos con los pobladores para que el desalojo sea en su

totalidad en los días acordados y así poder continuar con la demolición.

Asimismo, otro de los conflictos, ha sido el dominio de propiedad de las viviendas, producto de los distintos programas utilizados para la construcción de ellas. Me explico, existen viviendas en que los propietarios son los mismos residentes, otras en que las viviendas son del Serviu. En el caso de las viviendas Serviu, algunas de las deudas generadas por los mismos residentes, la institución tuvo que hacerse cargo de ellas. Así el dominio, requiere un mecanismo de gestión para la compra y venta, ya que en algunos casos los residentes deciden vender sus viviendas a otros y no a las instituciones.

Por lo tanto, la participación ciudadana se contempla para el presente proyecto desde distintos objetivos; programas de gestión habitacional para la nueva construcción de viviendas, programas educativos para la ocupación de los espacios públicos y de los servicios que se pretende dotar y programas para el empleo.

## **Descentralización**

Se considera la descentralización como el factor que impulsa la relación global y local. Aunque, para algunos autores, este concepto pasa a ser en algún grado ambiguo, sin embargo, de los aspectos pertinentes a considerar, es que la descentralización consta de la entrega distributiva en equidad de poder, de políticas, de autonomías, de deberes, de derechos, de economías, de financiamientos y, por sobre todo, siendo quizás los más endeble o no existentes que se han detectado en la institucionalidad presente, de competencias y de capacidades, que se requieren en cada escala aplicar.

## **Cooperación Global y Local (Sector Público – Sociedad Civil)**

La Regeneración Urbana, que ha tratado en su mayoría, implementar programas integrales focalizados en los barrios, debería comenzar por impulsos –particularmente- de forma municipal, pero la administración nacional es la que ha impulsado estos quehaceres, tanto por razones históricas, por el debilitamiento de las administraciones locales, por mecanismos débiles de fi-

## BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

nanciamiento local que generen empoderamiento, entre otros. Así, los distintos mecanismos utilizados poseen un carácter homogéneo de implementación, porque han de considerar y gestionar cuestiones a nivel de territorio nacional o para que se entienda, de forma general y no particular. La concepción general, en los gobiernos locales debe ser matizada y dirigida a la particularidad, al barrio, en donde allí ocurren las posibilidades de salto.

“La buena gobernanza no implica fortalecer al Estado, al Mercado o a las Organizaciones Sociales, sino establecer una estructura de interacción que permita combinar sus fortalezas y superar las debilidades de cada uno por separado” (Di Paula, 2006)

Las decisiones que toman los municipios, en el caso chileno, emanan principalmente del gobierno central, donde este último tiene una posición localizada y aglomerada dentro del área metropolitana, por tanto, existe la falta de agentes gubernamentales en los territorios vulnerables que tengan verdadera incidencia en la toma de decisiones regionales, las que –finalmente- siempre pasan a ser decisiones locales.

En aquellos casos donde los municipios no han alcanzado la capacidad de autodeterminación, existe un nítido desequilibrio entre las porciones de poder y de acción, que hacen que su integración no sea una asociación vertical fluida, sino todo lo contrario. Uno de los aspectos relevantes para que se genere dicha gestión será la descentralización, consiguiendo la distribución y el cuidado del bien común propio como del general. Aquí es cuando se establece la diferencia entre lo propio y lo general. Cooperación Público-Privada (Estado-Mercado-Sociedad)

En la medida que se pueda desarrollar la unión entre distintos actores para el desarrollo urbano, se producirán sinergias -tanto económicas como ejecutivas-, logrando responder de mejor forma a los quehaceres de la construcción prospera de la ciudad. Por ejemplo, empresas públicas que logran dotar a la ciudad de infraestructura urbana, como es el caso de la Empresa del Desarrollo Urbano, en Medellín, Colombia (EDU, 2013).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> “la Empresa de Desarrollo Urbano EDU, es una empresa Industrial y Comercial del Estado con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, que tiene como objeto principal la gestión y operación urbana e inmobiliaria, el desarrollo, la

Agentes del Sector Inmobiliario, Inversores con Capacidad para Implantar Centros de Trabajo, ONG, Agentes de la Zona

### **Cooperación Pública y Privada (Sector Público – Empresas privadas)**

En esta sección los tipos de relación público-privado se consideran como una propuesta de posibles redes a construir entre ambos sectores, de manera formal. Se considera la propuesta que define: las redes *partnerships* (sociedades) las viejas y las nuevas; redes transfronterizas, *Join Venturis* (empresas conjuntas); y, las asociación tripartitas.

**Sociedades** - Este tipo de relación, implica un nuevo papel del gobierno, perdiendo relación con un Estado como unido provisor de soluciones, aumentando el carácter de un Estado como promotor de actividades en otros sectores.

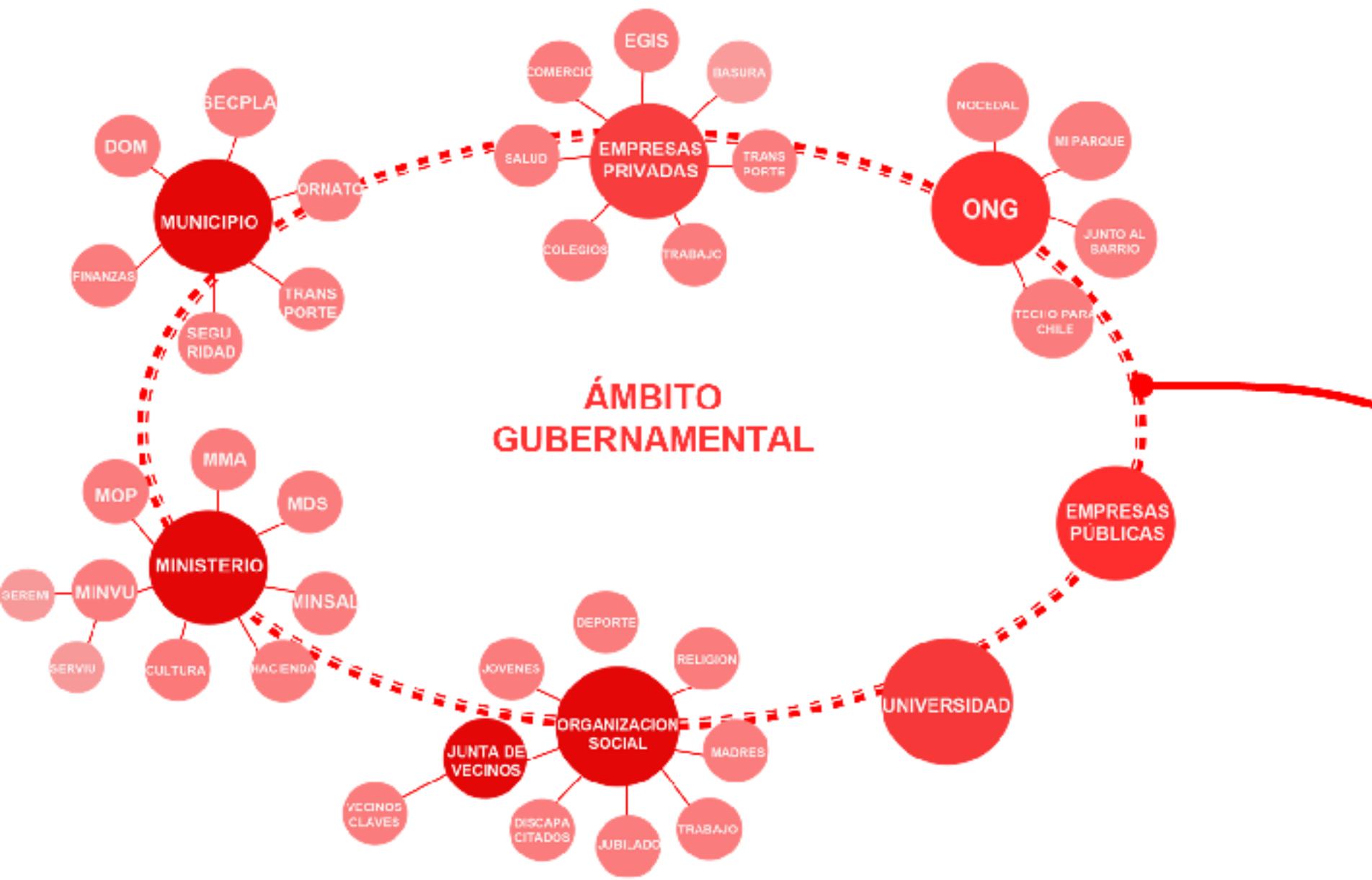
No obstante, se pueden convertir en relaciones privatizadoras. Y aquello, se transformaría en un sesgo del Estado al dejar todo el trabajo, en manos de los privados, disminuyendo la responsabilidad para velar sobre el Bien Común. Las posibilidades que hacen tener presente esta relación, será considerar la construcción entre ambos agentes, reconociendo interés y opciones a catalizar en el trabajo de ambos, logrando los objetivos deseados.

**Redes transfronterizas** - Se constituye a partir de la asignación de representantes de organizaciones dentro de una red. Sin embargo, estos representantes no constituyen una nueva organización, más bien se distribuyen funciones específicas que cada uno cumplirá en beneficio de la red,

**Empresas conjuntas** - Este tipo de red se caracteriza por una relación mucho más estrecha entre las organizaciones que forman parte de una red, y a diferencia de las redes transfronterizas ejecución, la asesoría y la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional.” <http://www.edu.gov.co>

si supone la creación de una nueva entidad organizacional por medio de la fusión de dos o más actores en un mismo ámbito. A veces la unión no implica que los miembros pierdan por completo su autonomía organizacional, porque la organización se representa en aquellas áreas prioritarias o estratégicas para los objetivos de la red

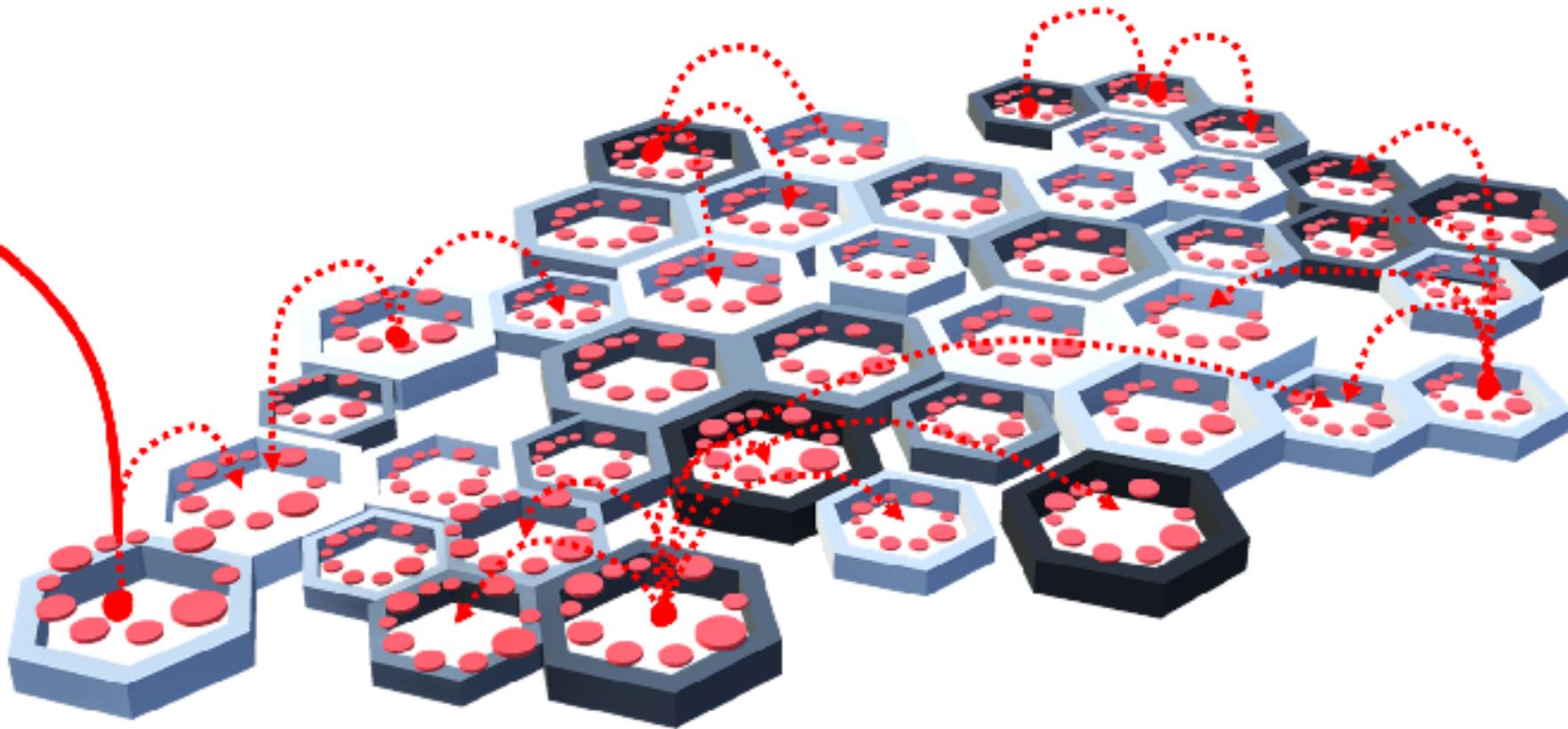
Asociaciones tripartitas - Suelen involucrar organizaciones conformadas por los tres sectores de una sociedad; el gubernamental, el empresarial y la sociedad, usualmente sindical. El concepto original de estas asociaciones se limita a relaciones público – social -privado en aspectos de gestión y no de elaboración de políticas públicas.



**COOPERACIÓN LOCAL / GLOBAL**  
**PÚBLICO-PRIVADA**

# COOPERACIÓN GLOBAL/LOCAL

PÚBLICO-PRIVADO



**TERRITORIO**  
COOPERACIÓN GLOBAL - LOCAL

PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO GUBERNAMENTAL

**P.O.**

**PROPUESTA DE GESTIÓN  
OPERATIVA**

### ***¿Qué cambios es necesario introducir en las políticas y en las normas?***

Por medio de las políticas que se utilizan en la actualidad, a través de la política habitacional y la política de desarrollo urbano, aquellas deben contener cambios estructurales. Tales, como la nueva política nacional de desarrollo urbano.

La propuesta política, otorga cambios y hace mención sobre las temáticas que se deben garantizar desde las propuestas medio ambientales, patrimonio, transformaciones urbanas, del espacio público. Se favorecen los procesos de reutilización y densificación del suelo. Por lo tanto, la propuesta dirige aquellos principios que se requieren dentro de la presente propuesta del plan.

### ***¿Qué instrumentos se utilizan actualmente en el territorio para la planificación?***

El único instrumento que se utiliza para la propuesta de planificación en el polígono de Bajos de Mena, es por medio del plan regulador comunal. Aquel, construye la imagen objeto solo desde el uso de suelo e indica densidades, porcentajes constructivos, sujeto a las demás variables que promueve la LGUC (ley general de urbanismo y construcción). La propuesta de uso de suelo, es una acción necesaria, pero no unívoca.

### ***¿Cuán coherente es la propuesta política- normativa con la propuesta urbana y paisajista?***

La propuesta de uso de suelo, existente, es absolutamente homogénea. En la actual legislación, no se considera el espacio público como el contenedor del equipamiento y servicio, por lo tanto, es tan solo un espacio libre denominado BNUP (Bien nacional de uso público) que se predetermina a través de áreas verdes y vialidad. Sin embargo, existen los mecanismos para cambiar el uso de suelo y se debe coordinar el suelo público, definiendo la ubicación del equipamiento. Aquellos cambios, pueden ser solicitados desde Seremi – Minvu o el Municipio. Los conflictos, se presentan, con la tenencia del suelo en los lugares que se desea emplazar equipamiento, sino son municipales.

## BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

### 5.2. PROPUESTA DE GESTION OPERATIVA

Al referir a la estructura operativa, se está aludiendo a aquella del aparato gubernamental y se expresa el cómo se va a poner en función el proceso de Regeneración Urbana. Se dilucidan cuáles serán las herramientas que lograrán el proceso de ejecución.

La puesta en marcha debe comenzar con la discusión política sobre la implementación de las políticas (valga la redundancia) públicas que logran llenar los vacíos existentes (desarrollo urbano sostenido), en implementar nuevas políticas, que logren dirigir y articular el trabajo como, también, identificar los instrumentos y herramientas para orientar y regular la situación actual que presenta el sistema. Todos ellos pasan a ser instrumentos de la Regeneración Urbana, que deben existir, porque sin los buenos utensilios, el trabajo no es eficiente y se traba.

#### Marco Legal

Dentro de la estrategia que otorga la Regeneración Urbana, el marco de regulación se deriva de aquella en la cual se establece la estrategia global. Cuando se logra definir el tipo de estrategia, se debe implementar un marco legal de regulación que dirija al éxito a la estrategia. Lo indicado precedentemente, es contrario a los discursos políticos en boga, pues en ellos se hace énfasis en la necesidad primario del marco regulatorio y luego de la estrategia. Este pensamiento actual, limita las aspiraciones del plan, pues se postula, que el tipo de estrategia, define el tipo de política, el tipo de ley y los tipos de programa. No es posible crear algo, para luego, definir su contenido. Se postulan estrategias nacionales, podrán implementar políticas, leyes y ordenanzas para la construcción del conjunto de ciudades, que de manera local, se implementaran las estrategias locales.

En el caso chileno, posiblemente se pueda inferir, que aquella estructura se encuentra en desarrollo, porque a descubrir la necesidad de estrategias globales. Lo anterior, producto de la visión sobre la implementación del plan piloto, en el año 2006, del programa “Quiero Mi Barrio”; el cual –de forma general-, buscaba mejorar el entorno de los barrios vulnerables, entendiéndose que el parque habitacional no podía estar tan solo dotado de vivien-

das, sino más bien de calidad habitacional –también- pasaba por la composición del entorno y de su localización. Sin mencionar los pro y los contra de la implementación, el programa pasó a ser una estrategia, y pudo rescatar ciertos aspectos atingentes al nivel global, uno de ellos, es que el trabajo comenzaba asumiendo que existía una comunidad constituida, que anhelaba mejorar su espacio y aquello no era tan así, era sólo un supuesto;

“Cuando iniciamos el programa de recuperación de barrios, partimos de una determinada premisa, que era la unidad del barrio, y a partir de ahí hicimos una analogía a la comunidad, y la verdad es que la vida de barrio se ha afectado por un proceso de individuación y privatización de la vida familiar, eso fue lo primero que tuvimos que recuperar (Nelson Morales, Programa de Recuperación de Barrios)” (MINVU, 2007).

Asimismo, se pueden derivar otros problemas, como la falta de capacidad de los municipios para aportar al programa o para hacerse cargo de aquellos en la mantención. También, la regulación o las propuestas de planes reguladores que pudiesen aportar al trabajo en la implementación para recuperar a los barrios. De la práctica y de la proximidad con los barrios, es que se pudo comenzar a identificar una secuela de efectos que respaldan y otorgan presión a la necesidad de implementar un marco legal que respalde las posibilidades de un trabajo eficaz, si se pretende generar recuperación. De este modo y mediante distintos foros, es que se han definido ciertas líneas de visión, tales como: la generación de políticas de inclusión, la necesidad de una política de desarrollo urbano y, luego, leyes de recuperación, rehabilitación, regeneración, etc. Por ello se sostiene, que el marco legal viene a nutrir una estrategia de ciudad, que no ha sido desarrollada. Es en esta línea y en plena discusión de una Política en materia de desarrollo urbano, que surge la pregunta ¿Cuáles serán aquellos aspectos que la política de desarrollo urbano aportará a la integración social?

## Políticas de Desarrollo Urbano

Por añadidura, el concepto de Regeneración Urbana debe proveer una política del cómo hacer ciudad, entendida desde aspectos legales, ya que la política pasa a ser la traducción de una visión para actuar en ciertos ámbitos. En los casos en que se ha puesto en marcha un proceso de Regeneración Urbana, se han debido establecer marcos legales específicos que logren dirigir y hagan posible el desarrollo de acciones concretas, aumentando el nivel de competencias de los diversos actores, para que se puedan realizar. Depende de la cultura jurídica urbana que predomina en ese territorio o país.

En el caso idóneo de la Regeneración Urbana, se requieren políticas de desarrollo urbano a nivel estatal, regional y local que se utilicen en los mecanismos de gobierno, estableciendo un marco legal a nivel nacional, para instaurar el piso que promueva una organización territorial.

Asimismo, otorga mayor responsabilidad, como facultad a los agentes sociales involucrados otorgando jurisprudencia, con el respeto a la regla de equidistribución, que posee la cultura jurídica en el caso Español.

“La participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.” (Boletín oficial de las cortes generales, 2013).

Así, la Regeneración urbana, pasa a ser un intento de hacer ciudad, a través de una postura integral normativa, para llevar a cabo su visión. De este modo, el concepto por sí solo reúne las condiciones que promueven una postura integral como normativa, construyendo una esfera territorial, una perspectiva territorial de acción, siendo en la praxis, por medio de la dotación urbana y habitacional.

## Ley de Regeneración Urbana

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en Chile, de modo general, pretende regular las transformaciones físico-espaciales que se desarrollan en la ciudad y, por medio de los instrumentos, aquellas posibles de materializar en ella. Con el propósito de aportar desde el ámbito normativo a la construcción social, a continuación se presentan algunos aspectos que se consideran relevantes del anteproyecto de ley español de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

El anteproyecto señalado tiene como objetivo la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Esta es una de las diferencias que se pueden encontrar respecto de la legislación nacional, pues no se limita -tan solo-, al desafío de construir edificios de calidad, sino a generar calidad de vida. Uno de los aspectos de mayor interés para la construcción social, es que el anteproyecto español, predispone un escenario para la gestión, tanto de la ordenación territorial como de la ordenación económica, pues sólo ambas posibilitan actuaciones que redundan en beneficios de inclusión social, dotada de acceso y equidad, bajo un proceso de administración delimitado. En el mismo orden, establece la potestad y deber de relación entre la administración pública y propietarios para el realojamiento. Todos estos aspectos prevén la equidistribución de cargas y beneficios.

No se busca presentar el caso español como ejemplo para reestructurar la legislación chilena, sino explicitar y comprender el foco de atención y estructuración, para la dotación de una construcción social entre los distintos actores que puedan y deben ser involucrados y regulados por estos instrumentos.

Las leyes no son los únicos instrumentos necesarios, para amentar la posibilidad de éxito de las acciones de regeneración urbana, ni para consolidar un proceso de construcción social. En algunas oportunidades, con el propósito de otorgar mayores probabilidades de éxito, se han implementado leyes particulares, como es el caso de la Ley de Barrios, en Cataluña, siendo uno de los ejemplos de intervención internacionalmente recono-

## BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

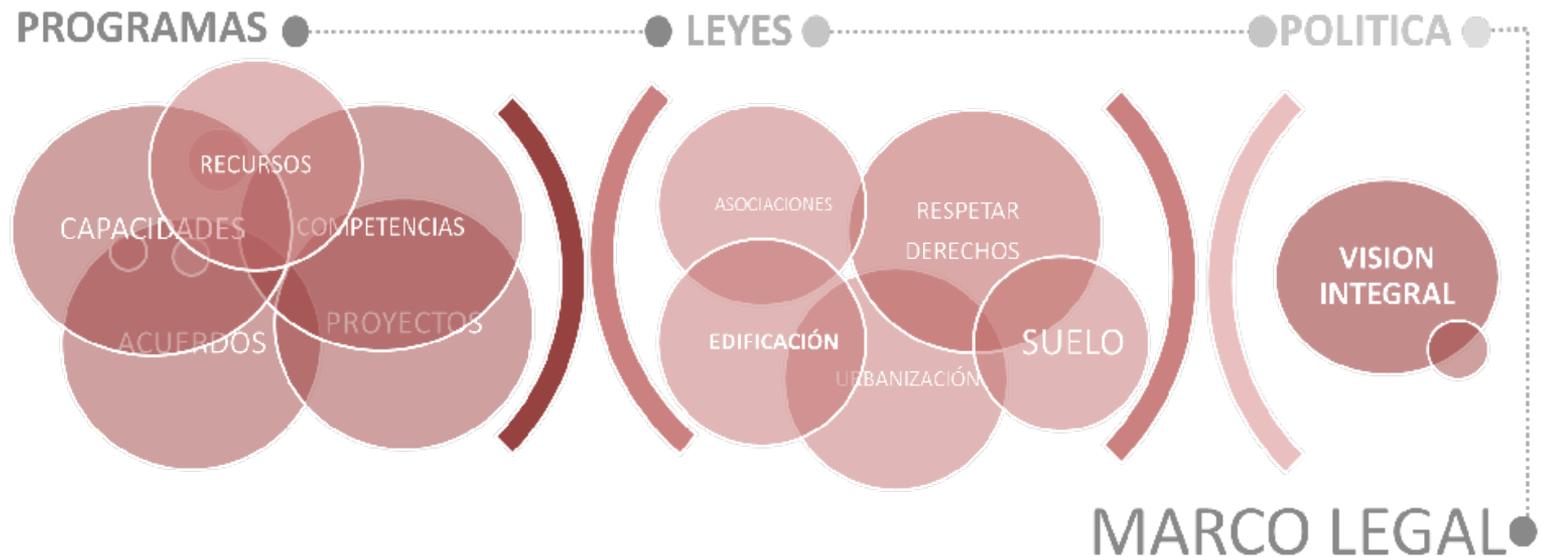
cidos, “Las Vivendes del Governador” (Pradas, 2008) .

### Programas de Regeneración Urbana

Como se ha señalado en acápite anteriores, en el caso chileno, las acciones de Regeneración Urbana se aproximan al programa “Quiero Mi Barrio”, y anteriormente al programa Chile Barrio, Chile Solidario (Puente) y al Programa de la Superación de la Pobreza Urbana . Esta situación es similar a la que acontece en otros países, donde la regeneración se comienza a concebir con la implementación de programas diseñados para la producción de un mejoramiento en los barrios, conduciendo en contra del deterioro de barrios precarios. (Tapia R. [et.al], 2009).

El programa “Quiero mi Barrio” es una de las acciones más referenciales del proceso de Regeneración Urbana llevado en Chile, sin necesariamente referir a las debilidades que posee y con la visión en el concepto del programa, se puede comprender que existen otros programas públicos, que se han puesto en marcha y que consideran -escasamente- aspecto asociados a la construcción social, tales como Pavimento Participativo, Proyectos de Espacios Públicos, Protección del Patrimonio Familiar, entre otros. Ellos en su concepción, tanto a nivel de idea como de ob-

jetivos, podrían coadyuvar en el proceso de regeneración urbana, pues van” construyendo ciudad sobre ciudad” (Borja, 2000) Existen propuestas cuya base de ejecución y materialización se da en forma dispersa, en relación a la construcción social que deberían generar, pues carecen de una matriz que posibilite la comprensión de lo social (Marín, 2012). A través de los programas se está desarrollando “algo” urbano, con un gran componente de ambigüedad, porque se separan los objetivos territoriales o físico-espaciales de los sociales.





PLAN ESTRATÉGICO - ÁMBITO GUBERNAMENTAL

**P.F.**  
**PROPUESTA DE GESTIÓN  
FINANCIERA**



## BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago

En gran parte, la Regeneración Urbana, actúa sobre una zona que casi siempre está fuera del mercado y donde los fondos presupuestarios locales, por sí solo no son suficientes para dar respuesta a los problemas (bajo la lógica financiera) que presenta. A la vez, el Estado en algunos casos, puede aportar recursos financieros para la implementación de proyectos urbanos, sin embargo no se hará cargo de la mantención ni la proyección de ellos, transfiriendo la responsabilidad de la tarea a las organizaciones y administraciones locales.

Bajo la lógica descrita, los proyectos urbanos ejecutados desde el nivel central son bien acogidos por aquellos municipios que poseen capacidad financiera para la mantención de los mismos, pero en aquellos gobiernos locales con estructuras débiles y frágiles en materia de recursos humanos y financieros, se perciben como cargas adicionales a la gestión municipal, pues la carencia de los recursos tiende –mayoritariamente- al deterioro de las acciones realizadas por el gobierno. En orden a lo anterior, es fundamental que las acciones del Estado en el ámbito local, vayan acompañadas de los recursos financieros, tanto para la ejecución de las mismas, como para la mantención y operación posterior.

En la planificación de acciones de Regeneración Urbana debe existir suficiente claridad de los costos que conlleva el proceso, pues no sólo se trata de cuanto se requiere para ejecutarlo, sino cuanto es lo necesario durante toda la vida útil del proyecto. Por lo mismo, es que una de las máximas pretensiones de la Regeneración Urbana radica en lograr dotar al lugar o área de actuación de un sistema económico eficaz, que permita hacer frente a las tareas futuras, por tanto, se busca ejecutar inversiones que generen ganancias. Se requiere de un sistema económico que logre distribuir los ingresos.

La descentralización también es un factor de incidencia en esta estructura económica, entre mayor potestad se le otorga a los gobiernos locales, referido no solamente a la cantidad de presupuesto otorgado, sino en la capacidad para generar ingresos. (Stren, 2001). Se ha de tener presente que las ciudades son centros de economía urbana, en donde la administración es vital para la iniciativa pública y privada. Los niveles de gestión

que poseen las administraciones de territorios con altos niveles de deterioro o vulnerabilidad, son muy bajos, siendo explicado por la escasa profesionalización de los gobiernos locales, entre otros aspectos. Como se ha indicado, para muchos gobiernos locales en Chile, la descentralización es considerada más bien delegación de responsabilidades más que de ingresos para materializarlas.

La administración financiera municipal es un aspecto clave, pues en los saldos –una vez pagados todos los gastos-, se encuentran los recursos financieros que pueden posibilitar guiar de acción para la planificación del territorio local. El presupuesto es una de las herramientas.

### Presupuesto y Gasto Público

El presupuesto es una herramienta, sin embargo, para algunos autores éste pasa a ser un documento político (Stren, 2001), el cual presenta las posibilidades de hacer dentro de la planificación.

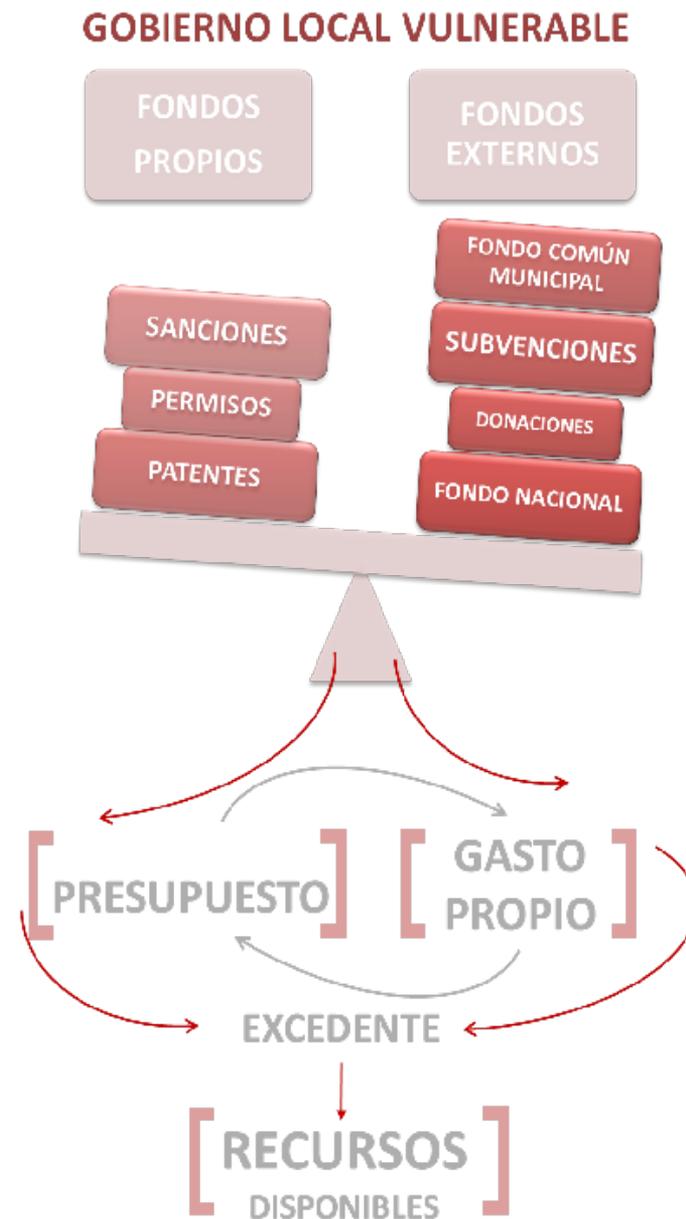
En los gobiernos locales, casi siempre, los recursos propios son insuficientes. Esta situación los hace altamente dependientes de otros niveles del aparato de Estado y cobran importancia las transferencias provenientes de éste y, aún así, pueden no llegar a proporcionar los recursos suficientes para dar respuesta a las expectativas deseadas. Entonces, en el sistema de financiamiento y en la economía que se desarrolla en cada territorio, existen dos grandes retos para las administraciones, fomentar las posibilidades de ingresos y, a la vez, lograr mayor eficiencia en los gastos. Debe existir el principio de comparación, el gasto se debe comparar a la fuente de ingreso.

El presupuesto adquiere mayor relevancia frente a las demandas ciudadanas, pues en su vertiente de documento político, debe ser considerado en la toma de decisiones, como en la transparencia de las mismas. La determinación del presupuesto puede ser considerado un elemento de coordinación entre la institucionalidad y la sociedad. Un ejemplo de esto último es el caso del presupuesto participativo, de Porto Alegre, en Brasil, que pasa a ser una opción de trabajo, en el cual por medio de foros ciudadanos se establece el presupuesto anual del gobierno

local. El proceso busca enseñar a negociar a los ciudadanos, unos con otros, aunque no es menos indicar, que dicho proceso requiere de un gran y esforzado trabajo con la comunidad, con los barrios; debe existir disposición de los profesionales a cargo de la participación de trabajar desde una cuestión social. Así, el presupuesto, pasa a ser una discusión abierta y pública, adquiriendo legitimidad social.

Fondos Propios, Impuestos y Permisos

Fondos Externos; Transferencia Pública y Subvenciones



GUBERNAMENTAL		ESTRUCTURA	
ACCIÓN	INSTITUCIONAL	OPERATIVA	
PROCESO	ESCENA	OBJETIVO: DESCENTRALIZACIÓN	ESCENA
<b>DIAGNOSTICO: IDENTIFICAR BARRIOS PRIORITARIOS Y DELIMITAR</b> DIMENSION URBANA DIMENSION SOCIAL DIMENSION MEDIO AMBIENTAL DIMENSION ECONOMICA DIMENSION CULTURAL TIPO DE GESTION UTILIZADA OTROS	<b>ACTORES:</b> Instituciones Públicas y Organizaciones Sociales (MINVU, SEREMI, SERVIU, MOP, GORE, MUNICIPALIDAD, JUNTA DE VECINOS, etc.)  <b>RELACIÓN:</b> Global y local (Transversal)  <b>ACCIÓN:</b> Agilizar y regular el proceso de Regeneración Urbana . <b>EFEECTO:</b> Producir el contexto en el cual todos los actores podrán ser participes del proceso.	El proceso de diagnostico, pretende transferir conocimiento y producir gestión, reconocer las capacidades y competencia de cada uno de los actores mencionados. Debe identificar las limitantes y recursos disponibles. Las instituciones publicas no deben quedar estancadas, por eso debe ser un proceso mixto, donde prima las transferencias de cargas junto a la adquisición de responsabilidades.	<b>ACTORES:</b> Empresas públicas y/o privadas. (EGIS, Inmobiliarias, ONG, Etc.)  <b>RELACIÓN:</b> Público – Privado. (Empresa Privada con Institución Pública).  <b>ACCIÓN:</b> dirigir el comportamiento, por medio de una normativa.  <b>EFEECTO:</b> Reconocer el contexto legal, en el cual ejecutan las acciones según los resultados que se desean. (Plan regulador, tipo de economía, etc. )
<b>PROPUESTA</b> TIEMPO , COSTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS	<b>ACTORES:</b> Consultoras, oficinas privadas, Instituciones Públicas, Organizaciones Sociales. (MINVU, SEREMI, SERVIU, MUNICIPIO, JUNTA DE VECINOS.)  <b>RELACIÓN:</b> Público - Privado (Transversal)  <b>ACCIÓN:</b> Por medio de un llamado a licitación, se escogen y corrigen los proyectos , de acuerdo a los diagnósticos realizados.  <b>EFEECTO:</b> Consolidar una ida y vuelta de información.	Más de un proyecto puede responder a los objetivos deseados como propuesta. Como opción, se propone invitar a las partes correspondientes que puedan dirigir a la consolidación de un proyecto común.	<b>ACTORES:</b> Empresas Privadas.  <b>RELACIÓN:</b> Publico- Privado (Transversal)  <b>ACCIÓN:</b> atraer inversores interesados de producir el proceso, en un largo periodo (20 años). “Comodato económico”.  <b>EFEECTO:</b> Producir propuesta urbana y económica que logre desarrollo en las áreas que se desean.

## FINANCIERA

### OBJETIVO: MARCO LEGAL

El marco legal, se entiende como un proceso dinámico, y no estático para poner en función. Se deben identificar las trabas que plantea el marco legal actual, para acentuar las limitantes. En el caso chileno, el derecho tiende a producir una conducta donde lo público actúa por lo que se encuentra escrito, en cambio, lo privado actúa de forma libre y enfocado en no caer en las prohibiciones, siendo dos conductas que se promulgan por una misma ley.

### ESCENA

**ACTORES:** Empresas Públicas e Instituciones Públicas

**RELACIÓN:** Público- Privado

**ACCIÓN:** reconocer quienes y por medio de que se generan los recursos constantes para apoyar los programas de intervención.(Subsidios, Transferencias, Etc.)

**EFEECTO:** lograr que los gastos, se vuelvan inversiones eficientes al producir con el tiempo, recursos y una economía estable.

### OBJETIVO: RECURSOS

reconocer la tendencia del presupuesto y del gasto publico utilizado. Comúnmente, las expectativas de gasto publico superan las de presupuesto, acotando las acciones que se creen necesarias de poner en función.

Velar que los proyectos se lleven a cabo, posiblemente se requieren de EGIS Públicas. Además de leyes que posibiliten la realización de los proyectos en zonas proyectadas. El proceso de propuesta, también puede ser legal , económica u administrativa y no solamente urbana.

**ACTORES:** Instituciones Publicas

**RELACIÓN:** Público- Privado (Vertical)

**ACCIÓN:** Leyes que generen recursos financieros con fines sociales (Ley del suelo). Producir indicadores de eficiencia sobre las inversiones, es decir, un mayor gasto publico en la infraestructura urbana produjo mayor beneficio sobre acciones sociales. (No debe ser tan solo una producción económica el determinante "eficiencia")

**EFEECTO:** Producir mecanismos de obtención y producción de recursos, yaque en su mayoría los lugares en los cuales se desea trabajar se encuentran fuera del mercado del suelo.

Junto a la producción de recursos que provengan de la dinámica del mercado, para ser utilizado en el desarrollo social, se deben producir propuestas pensadas para ser utilizadas, existiendo entidades realizadoras. (Existen licitaciones en que no se presentan propuestas producto de que los costos estipulados se encuentran fuera del precio de mercado o existen subsidios no utilizados). "Propuestas para generar recursos a utilizar".

## EVALUACIÓN:

INSTRUMENTOS DE MEDICION PARA EL CONTROL Y SUPERVISION DE LAS ACCIONES

**ACTORES:** Instituciones Públicas.

**RELACIÓN:** Público – Privado (Vertical).

**ACCIÓN:** Fiscalización periódica en terreno, junto a divulgar publicaciones que indiquen los avances de los procesos.

**EFFECTO:** evaluar los avances con el fin de mejorar las implicancias sucedidas.

Reconocer los avances y trabas del proceso de Regeneración Urbana. En base a ellas, proponer agentes necesarios de participar, que posiblemente no se encuentren asociados y se requieren. (profesionales especialista, fundaciones con ámbitos de acción particular, empresas privadas, otros.)

**ACTORES:** Organizaciones fiscales, hitos públicos., otros.

**RELACIÓN:** Publico- privado. (Vertical)

**ACCIÓN:** Producir y /o utilizar organizaciones que generen el proceso constante de inspección sobre el desarrollo en la edificación y/o con los proyectos urbanos.

**EFFECTO:** Sanciones corregidoras, que no son necesariamente económicas.

ACCESO

+ PERTENENCIA

ARTICULAR

(transferencia de responsabilidades, cargas y beneficios)

COMUNICACIÓN

(mecanismos de Marketing e

RESULTADOS ESPERADOS

**PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**LEGITIMIDAD Y TRANSPARENCIA**

**ESTRATEGIA DE**

velar por la permanencia de un Bien Común. Para ello, se requieren proteger en los cimientos de la cultura jurídica, como los derechos fundamentales. Produciendo un mayor grado de legitimidad y transparencia de los procesos.

**ACTORES:** Entidad fiscal (Fisco, SII, Etc. )

**RELACIÓN:** Público- privado. (Vertical)

**ACCIÓN:** inspeccionar y velar que los impuestos se paguen, que las leyes (financieras) se cumplan.

**EFFECTO:** Aumentar el numero de ingresos, junto a una fiscalización indicadora de la eficiencia de aquellos.

Los procesos de Regeneración Urbana, requieren de la obtención de recursos económicos para aumentar el presupuesto. De ello, se van a originar transferencias como incentivos específicos. Sin embargo, pueden existir estructuras operativas no interesadas en utilizar dichos recursos, haciendo que el proceso quede estancado. Por eso, evaluar la estructura financiera requiere de Proyectos financieros..

innovación en tecnología)

**GENERAR RECURSOS**  
(fin social)

**INTERVENIR EL MERCADO**

**DESARROLLO URBANO**



# C.

**CONCLUSIONES**

## CAPÍTULO VI



Habiendo concretado el desarrollo del presente documento “Memoria de Proyecto de Titulación”, el cual expone el proceso académico del proyecto urbano denominado “**Bajos de Mena 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago**” se pueden concluir varios aspectos.

El carácter formativo que posee el Proceso de Titulación, ha sido satisfactorio al estructurarse de modo continuo a la Práctica Profesional y al Seminario de investigación. Aquello, fue logro de la estructura secuencial con la cual se encauzo el 5to y 6to año académico de la carrera de Arquitectura, cursando de modo reflexivo y crítico respecto a las labores cumplidas, haciendo posible plantear desafíos y adquirir herramientas, que se desenvuelven en un mismo caso de intervención - Bajos de Mena. Por eso, la presente propuesta se construye como la meta establecida de la correlatividad académica.

Para proyectar en el territorio de Bajos de Mena, fue necesario utilizar el seminario de investigación para conceptualizar el concepto de Regeneración Urbana, proceso impulsado por entidades públicas para el desarrollo óptimo de aquellos barrios desfavorecidos de la ciudad. Tales principios se obtienen luego del desarrollo de la práctica profesional, ocupando las herramientas que se obtuvieron en el proceso de diseño que otorga el proyecto de título.

Uno de los principales desafíos – desde la óptica urbana- fue reconocer los elementos que pueden generar fortaleza para la construcción del proyecto. Un territorio tan deteriorado y que presenta extensos conflictos urbanos, provocaba algún grado de sesgo producto de la vocación del territorio, zona residencial en la periferia, siendo el generador de los problemas que allí se concentran. **Las fortalezas no se encontraban en las estructuras que dan forma a la ciudad, sino en las personas que residen en el lugar.**

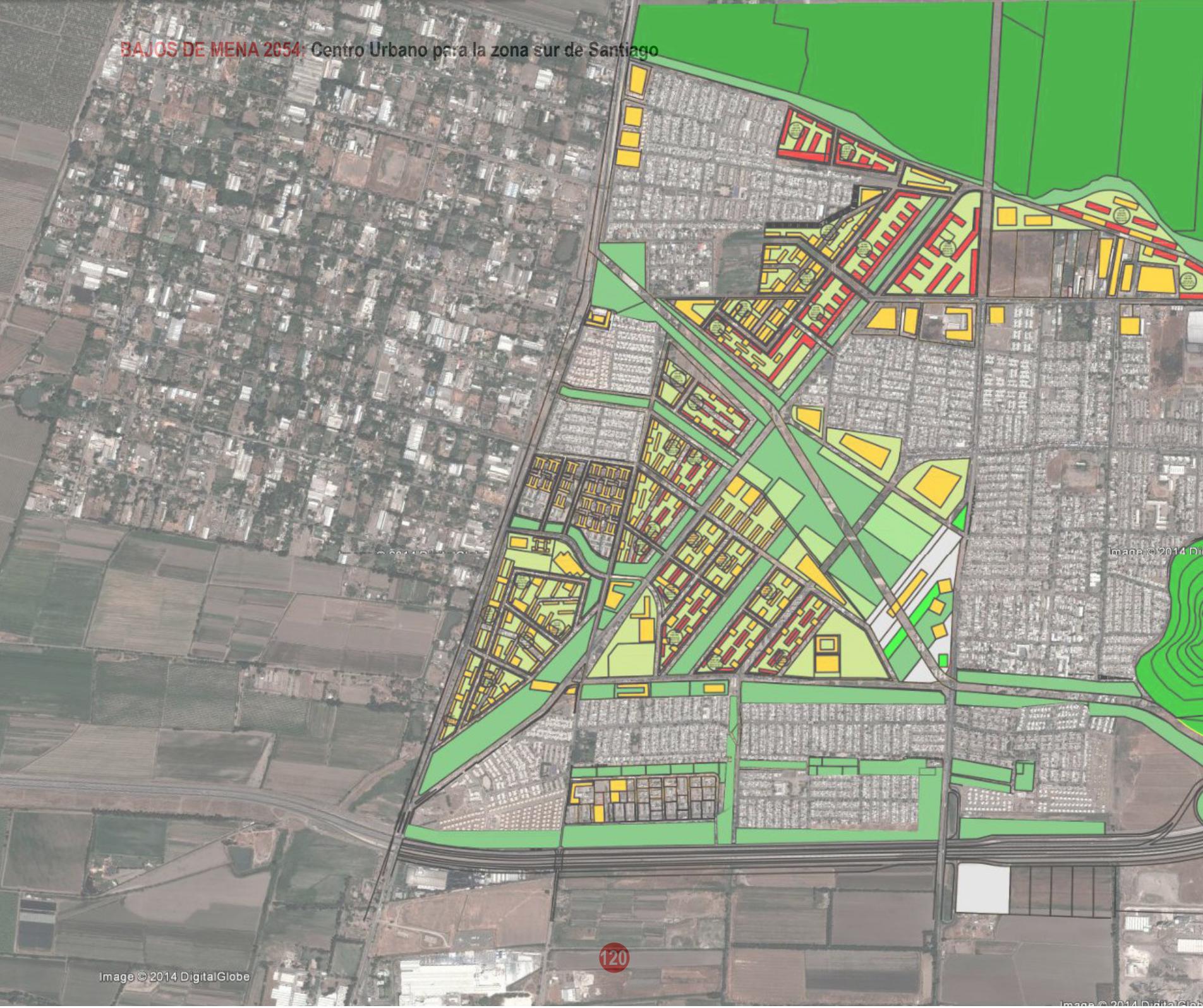
Entonces, para dar inicio a la propuesta se utilizan ciertas premisas como; en Bajos de Mena ya existen tejidos sociales consolidados que permiten sobrevivir en el territorio de intervención, siendo aquello lo que se desea reproducir. Por tal efecto, se decide conceptualizar el Capital Social para aportar a la construc-

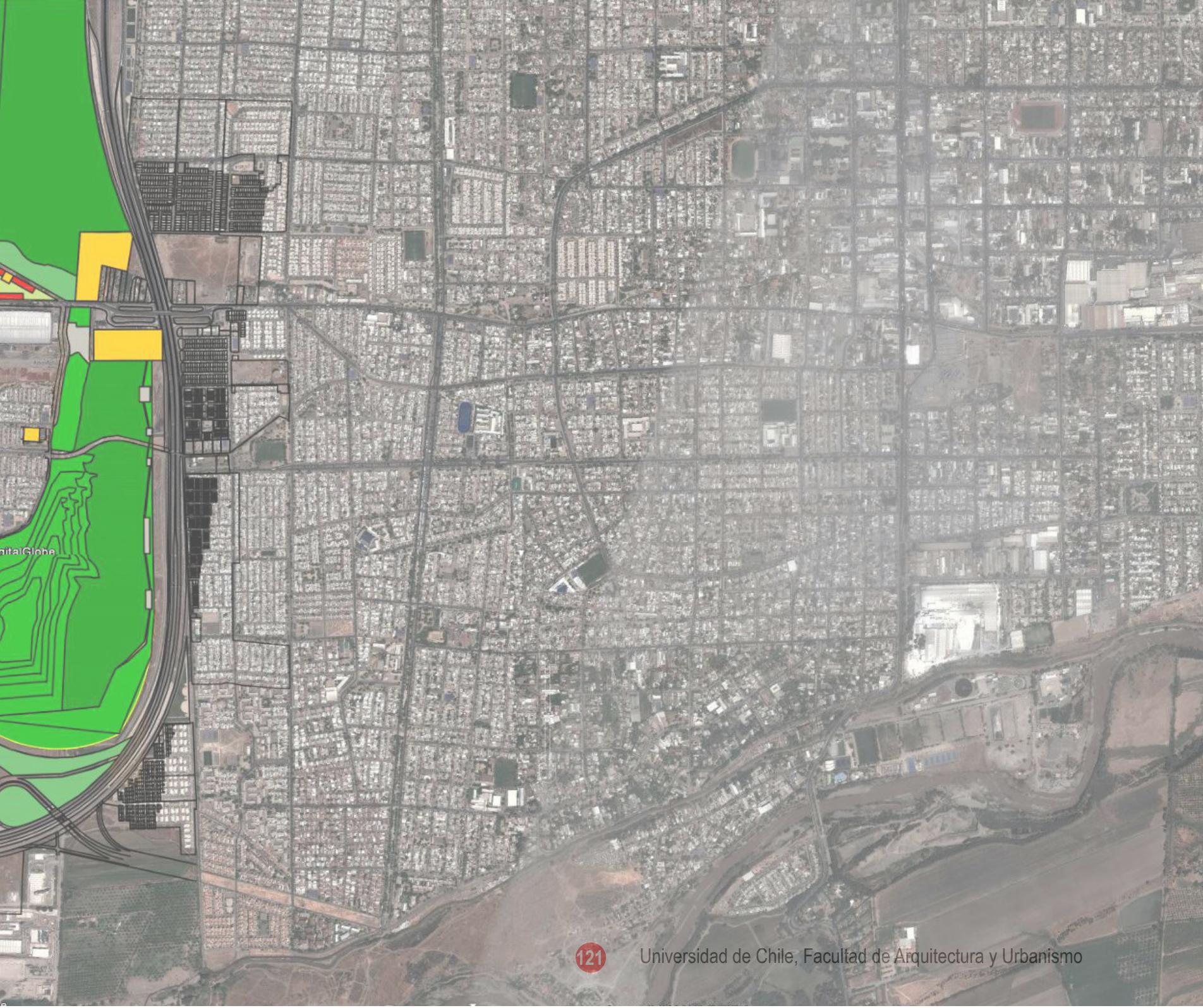
ción de tejidos sociales donde la ciudad, fuera la escenografía prospera para el desarrollo de la vida decidiendo proyectar todos aquellos elementos que permitan su construcción. Fueron precisamente esos cuestionamientos los que encauzaron las decisiones de desarrollo de la propuesta, comprendiendo que la ciudad se puede concebir como algo completamente distinto a lo que existe y que la arquitectura debe estar a disposición de la ciudadanía.

Para lograr dotar de una nueva imagen a Bajos de Mena, las intervenciones deben estar sujetas el factor tiempo como elemento fundamental de la propuesta, si no existe su consideración en el territorio, cualquier acción haría volver al lugar a un estado de deterioro. Existe la necesidad de que las transformaciones urbanas se complementen con un ámbito gubernamental que promueva los cambios políticos estructurales para la ejecución del proyecto.

Construir ciudad residencial, implica dotar de espacio público y equipamiento a los territorios, pero no es excluyente del reparo que se debe llevar a cabo en las viviendas. Los conflictos que se relacionan a ella, no provienen de forma unívoca a la cantidad de metros cuadrados que cada una contiene, sino la ciudad densificada que allí se presencia, no permite constituir todos aquellos factores que deben existir entorno a la vivienda. ¿De qué modo se puede compensar todos los problemas causados por el tipo de densificación emplazada?

**BAJOS DE MENA 2054: Centro Urbano para la zona sur de Santiago**





nitaGlobe

# B.

BIBLIOGRAFÍA

## BIBLIOGRAFÍA.

**Aguirre, C., & Marchant, C. (2007).** Proceso de renovación urbana en Santiago, una mirada a los demandantes de vivienda In C. Mattos & R. Hidalgo (Eds.), Santiago de Chile, movilidad espacial y re configuración metropolitana. Santiago, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

**Arriagada, A. (2010).** Orientación para la definición de estrategias de recuperación de barrios en situación de deterioro, a partir de la identificación y caracterización de las condiciones físico - espaciales. Universidad de Chile, Santiago, Chile.

**Arriagada, I., Miranda, F., & Pávez, T. (2004).** Lineamientos de acción para el diseño de programas de superación de la pobreza desde el enfoque del capital social. Guía conceptual y metodológica. CEPAL, Manual.

**Bohm-Ott, S. (2007).** El sistema de planificación alemán: opciones de estructuras descentralizadas. In MINVU (Ed.), Programa recuperación de barrios: II foro internacional de Recuperación de Barrios (pp. 48-62). Santiago, Chile.

**Borja, J. (2000).** El espacio público, ciudad y ciudadanía. Barcelona, España.

**Borja, J. (2006).** El proyecto metropolitano: el manejo de una variable geométrica. In M. Freire & R. Stren (Eds.), Retos del gobierno urbano.

**Castell, M. (1971).** La planificación urbana, su análisis sociológico. In U. d. Chile (Ed.), La investigación en el campo urbano regional. Santiago, Chile.

**CEPAL. (2007).** Cohesión Social. Inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe. Santiago, Chile.

**CEPAL. (2008).** Un sistema de indicadores para el seguimiento de la Cohesión Social en América Latina y el Caribe - Síntesis. CEPAL.

**COPEVI. (2013).** Estudios de regeneración urbana. Centro operacional de vivienda y poblamiento, A.C. Retrieved Abril, 2013, from [http://www.hic-l.org/glosario\\_definicion.cfm?id\\_entrada=55](http://www.hic-l.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=55)

**DiPaula, J. (2006).** Gobernanza local en el contexto de la política socio habitacional. INVI N° 57, 21, 74-98.

**Ecologica, B. (2007).** Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla. [http://www.sevilla.org/urbanismo/plan\\_indicadores/0-Indice.pdf](http://www.sevilla.org/urbanismo/plan_indicadores/0-Indice.pdf)

**EDU. (2013).** Empresa de desarrollo urbano de Medellín. Retrieved julio, 2013, from <http://www.edu.gov.co/>

**Edwards, G. (1994).** Externalidades e instrumentos de regulación urbana (Vol. 172). Santiago, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Economía.

**FADU. (2013).** Proyecto Urbano (CEPU). Retrieved Junio, 2013, from [http://www.posgradofadu.com.ar/informacion.php?f=carrera\\_fundamentos&tipo=2&id=235](http://www.posgradofadu.com.ar/informacion.php?f=carrera_fundamentos&tipo=2&id=235)

**Farías Caballero, E. (2010).** Problemáticas permanentes y emergentes de la pobreza urbana Discurso de los pobres urbanos, habitantes de barrios signados por la Modernización Urbana Reciente de Santiago, sobre los actuales problemas de la pobreza. Disponible en <http://tesis.uchile.cl/handle/2250/106305>

**Fernandez, Guell (2008).** Planificación estratégica de ciudades: nuevos instrumentos y procesos.

**Gaete, H. (1999).** La administración del desarrollo urbano en Chile, marco global para la gestión privada y pública Urbano, 2

**Garretón, M. (2007).** Transformaciones culturales y sociales, camino al bicentenario. In MINVU (Ed.), Programa recuperación de barrios: II foro internacional de Recuperación de Barrios (pp. 28-44). Santiago, Chile.

**Giau+s UPM (2013)** Operaciones de rehabilitación urbana; Metodologías de evaluación y determinación de objetivos.

**Gehls, J. (2004).** La humanización del espacio urbano. Barcelona, España: Reverté.

**Hernandez, Agustin (1997)** La ciudad para los ciudadanos.

**Larrain, P. (1992).** Sistema natural en la planificación urbana chilena. Revista de Geografía Norte Grande (Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile), 59-68

**Marín Etcheverry, C. (2012).** Aproximaciones a lo social en programas del MINVU: revisión crítica y recomendaciones desde el enfoque de hábitat residencial y las dimensiones de la cohesión social. Disponible en <http://www.tesis.uchile.cl/handle/2250/112369>

**Magnaghi, A. (2011).** El Proyecto Local: hacia una conciencia de lugar (U. P. d. Catalunya Ed. 1 ed.). Barcelona, España.

**MINVU. (2007).** Programa recuperación de barrios : II foro internacional de Recuperación de Barrios (M. d. v. y. urbanismo Ed.). Santiago, Chile.

**MINVU. (2013).** Historia del Ministerio de vivienda y urbanismo. Retrieved junio 2013, from [http://www.minvu.cl/opensite\\_20061113164636.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20061113164636.aspx)

**MINVU. (2013).** Política Nacional de Desarrollo Urbano. Santiago, Chile: Retrieved from <http://politicaurbana.minvu.cl/>

**MMA (2011)** Informe del Estado del Medio Ambiente

**MTT (2012)** Plan maestro de transporte para Santiago 2025.

**Sassen, S. (1999).** La Ciudad Global (1a. ed., pp. 458). Buenos Aires, Argentina: Eudeba.

**SANTIAGOCERROISLA (2013).** <http://www.santiagocerroisla.cl/>

**SEPES. (2011).** Modelos de gestión de regeneración urbana. [http://www.sepes.es/publicaciones/modelos\\_de\\_gestion\\_regeneracion\\_urbana](http://www.sepes.es/publicaciones/modelos_de_gestion_regeneracion_urbana)

**SEPES. (2011).** Regeneración urbana integral: tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina. [http://www.sepes.es/files/publicaciones/regeneracion\\_urbana\\_integral.pdf](http://www.sepes.es/files/publicaciones/regeneracion_urbana_integral.pdf)

**Stren, R. (2001).** Administración financiera, aumento de los ingresos. In M. Freire & R. Stren (Eds.), Retos de un gobierno urbano (pp. 145-149).

**Tapia, R., Lange, C., Larenas, J., & Ruiz, E. (2009).** Factores de deterioro del hábitat residencial y de vulnerabilidad social en la conformación de barrios precarios: Breve revisión de algunos programas de barrios en Chile y en la región. . In U. d. Chile (Ed.), Política, pobreza y exclusión social (Vol. 1, pp. 47-93). Santiago, Chile.

**Tironi, M. (2003).** Nueva pobreza urbana, vivienda y capital social en Santiago de Chile (1985-2001), . Santiago, Chile. UE. (2007). CARTA de LEIPZIG sobre Ciudades Europeas Sostenibles.

**Zapata, I. (2006).** Encuentros y desencuentros de la Política de Desarrollo Urbano y Política Habitacional en materia de conformación del hábitat residencial In INVI (Ed.), Blog del Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile (Vol. 2013). Santiago, Chile.