

MEMORIA DE TÍTULO

RENOVACIÓN URBANA

PLAN SECCIONAL PAC

FELIPE ECHEVERRÍA OYARZÚN
PROF. JUAN SABBAGH

2016

MEMORIA DE TITULO

RENOVACIÓN URBANA
PLAN SECCIONAL PAC



Agradezco a Juan Sabbagh por su rol no sólo como profesor guía, sino como persona de gran empatía y compromiso con una disposición constante.

A los funcionarios de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile que estuvieron presentes en mi formación durante todos estos años.

A mis amigos, compañeros leales en penas y alegrías.

A mi familia, principal tesoro y sustento.

A mi madre.

Muchas Gracias.

Alumno Felipe Echeverría Oyarzún

Profesor Guía Juan Sabbagh Pisano

Académicos Asesores Christian Yutronic
Eduardo Lyon
Orlando Sepúlveda
Jorge Larenas

Arquitectos Consultados Kim Díaz
Jose Piña

ABSTRACT

A través de la Historia, Chile ha sufrido cambios enormes en su concepción paradigmática en torno a la creación urbana, adoptando muchas posturas en pro del beneficio común. Sin embargo, así como ha habido etapas favorables y enriquecedoras, hubo otras de crisis y caos, repercutiendo directamente en la realidad actual de la Nación.

En la constante búsqueda de mecanismos para paliar el déficit habitacional y nivelar el alto índice de segregación existente, han surgido una infinidad de medidas fuertemente ligadas al imaginario de la época, decantando en diversas realidades tanto positivas como negativas. En el proceso de instauración urbana contemporánea y, en términos de vivienda social, vemos que el paradigma imperante tensiona a la utilización de predios periféricos por los bajos costos de éstos; sin embargo ¿Qué sucede con aquellas comunas de carácter central que se encuentran en situación de riesgo y necesitan intervención por parte del Estado?

En este contexto y, a modo de proyecto de titulación, se esgrime el concepto de Renovación Urbana, como herramienta de mejora de barrios, en este caso particular un polígono de la comuna de Pedro Aguirre Cerda. Así, se busca comprender la interrelación de factores que determinarían favorablemente la concepción de vivienda, como punto de partida para la implementación en la creación futura de Vivienda Social de calidad.

PALABRAS CLAVE:

Renovación Urbana, Proceso Habitacional, Pedro Aguirre Cerda, Plan Seccional, Vivienda

ÍNDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INTRODUCCIÓN | 09 |
| | 1.1. PREFACIO | 10 |
| | 1.2. MOTIVACIONES | 11 |
| 2 | TEMA Y PROBLEMÁTICA DE ARQUITECTURA | 13 |
| | 2.1. VIVIENDA COLECTIVA: SITUACIÓN NACIONAL | 14 |
| | 2.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA | 16 |
| | 2.3. DELIMITACIÓN DE LA TEMÁTICA ARQUITECTÓNICA | 16 |
| | 2.3.1. VIVIENDA COLECTIVA: FUNDAMENTOS | 16 |
| | 2.3.2. LINEAMIENTOS DE TRABAJO | 17 |
| | 2.4. INSERCIÓN SOCIO-ESPACIAL | 21 |
| 3 | FUNDAMENTO TEÓRICO | 23 |
| | 3.1. DEL PROCESO HABITACIONAL | 24 |
| | 3.2. DE LOS INMUEBLES | 26 |
| | 3.3. REFLEXIONES | 28 |
| | 3.3.1. DEL PROCESO HABITACIONAL | 28 |
| | 3.3.2. DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO | 29 |

| | | |
|----------|---------------------------------|-----------|
| 4 | ANTECEDENTES | 31 |
| 4.1. | RENOVACIONES URBANAS EN CHILE | 32 |
| 4.1.1. | LA CORMU | 34 |
| 4.2. | PEDRO AGUIRRE CERDA (PAC) | 44 |
| 4.2.1. | CARACTERIZACIÓN | 44 |
| 4.2.2. | CONFIGURACIÓN ESPACIAL | 46 |
| 4.2.3. | PLAN REGULADOR | 49 |
| 4.2.4. | ANÁLISIS URBANO | 50 |
| 4.2.5. | VIALIDAD | 53 |
| 4.2.6. | ÁREAS VERDES | 54 |
| 4.2.7. | DEMOGRAFÍA | 55 |
| 5 | PROYECTO | 57 |
| 5.1. | PROPUESTA | 58 |
| 5.2. | PLAN DE GESTIÓN | 59 |
| 5.3. | EMPLAZAMIENTO | 61 |
| 5.4. | CRITERIOS DE INTERVENCIÓN | 64 |
| 5.5. | PARTIDO GENERAL | 66 |
| 5.6. | SUSTENTABILIDAD Y DISEÑO PASIVO | 68 |
| * | BIBLIOGRAFÍA | 72 |

1 INTRODUCCIÓN

1.1. PREFACIO

El presente documento busca la definición concreta del tema y problema arquitectónico a tratar en el proceso para optar al título de arquitecto; éste se plantea como una culminación de un proceso de investigación iniciado en la etapa de Seminario¹, donde se abordó la situación de la vivienda social –específicamente los condominios sociales- y los factores incidentes en su calidad perdurable.

Por consiguiente, se abordará como proyecto de título una propuesta habitacional colectiva, teniendo en cuenta la realidad contemporánea donde no solo existe un latente déficit habitacional, sino que además nos encontramos con un escenario marcado por insatisfacción, vulnerabilidad y riesgo social. En esta línea, se busca dar solución de manera integral y transversal a un espectro mayor de beneficiarios, planteando así la instauración de un Plan Seccional para Pedro Aguirre Cerda.

Desde una mirada estructural, el documento consta de 3 (tres) macro tópicos que agrupa los capítulos constituyentes del mismo; el primero, de carácter introductorio, se relaciona con la determinación del tema y problema específico a abordar. El segundo se configura como una caracterización del elemento de estudio, estipulando un marco contextual definido por las primeras manifestaciones de Renovaciones Urbanas, además de una breve caracterización del emplazamiento seleccionado. Finalmente, el tercer macro tópico, consiste en la presentación del proyecto de arquitectura propiamente tal, incorporando los fundamentos pertinentes.

La invitación es entonces a examinar esta memoria desde la perspectiva ciudadana, entendiendo que existen derechos, pero también deberes a la hora de construir ciudad. El proceso habitacional no es de carácter unilateral y la ciudadanía tiene el poder para intervenir en un función de un mejor producto, para de esta forma obtener resultados favorables en la creación país.

1. Ver “Colectivos 1010 | 1020: Factores incidentes en la calidad perdurable”. Felipe Echeverría O, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. 2014.

1.2. MOTIVACIONES

Posterior al paso por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el proceso de Práctica Profesional², en la Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios (SEDB) -departamento de Condominios Sociales- se hace latente el interés de profundizar un poco más en el complejo universo de la vivienda social, es por esto que se escogen justamente como elemento de estudio para dar continuidad y potenciar el aprendizaje aprehendido el semestre anterior, además de dar cuenta del actual estado de la Arquitectura Habitacional Pública a nivel país.

Si bien la labor realizada por el Ministerio presentó durante mucho tiempo una falta de directrices y objetivos claros en temas de planificación urbana, actualmente esta postura se ha ido enmendando de manera paulatina, adoptando una postura cada vez más conciliadora respecto a variables en torno a la Creación Habitacional. Abordando el problema desde un nivel escalar mayor e incorporando el factor Social, se ha comprendido que no sólo es necesario proveer vivienda de un modo objetual, sino que ésta se inserta en un contexto determinado que exige la conformación efectiva de Barrios integrales, dando cuenta de un mayor compromiso por parte del componente Institucional, cristalizado en políticas públicas en torno a ésta necesidad.

Por otro lado, y desde una postura de futuro profesional, es importante destacar que es necesario incorporar estas ideas en las políticas habitacionales pues sólo así se propiciará la creación de vivienda integral que fomente la generación de Identidad y mejore sustancialmente la calidad de vida de los vecinos. La Creación Habitacional no se basa únicamente en la variable arquitectónica, sino que es más bien compleja e incorpora dimensiones intangibles e igualmente determinantes.

En definitiva, es sumamente valioso destacar la ventana de oportunidad que existe en la esfera pública para impulsar políticas habitacionales que doten de valor público a las intervenciones gubernamentales a partir de las dimensiones analizadas. Es en este espacio común, el de la esfera colectiva y desde el Estado donde se gestan las iniciativas tendientes al bien común de todos los habitantes del país.

2. Ver "Práctica Profesional. Área de Estudios | Condominios Sociales, Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo" Felipe Echeverría Oyarzún. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. 2013.

2 TEMA Y PROBLEMÁTICA DE ARQUITECTURA

2.1. VIVIENDA COLECTIVA: SITUACIÓN NACIONAL

Por muchos años la Creación Habitacional ha estado supeditada a la reducción del déficit habitacional como forma principal de intervención por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, subsidiando su producción y delegando a terceros la creación de ciudad. Esto, con el paso de los años, ha decantado en un escenario marcado por la segregación espacial y altos índices de densidad construida, cristalizados en bastos complejos habitacionales con bajísimos índices de habitabilidad (escaso planeamiento tanto urbano como arquitectónico y múltiples conflictos sociales).

A través de la historia, Chile ha sufrido enormes cambios en su concepción paradigmática de creación urbana, adoptando muchas posturas en pro del beneficio común; sin embargo, así como ha habido etapas favorables y enriquecedoras, ha habido otras de crisis y caos, repercutiendo directamente en la realidad de la ciudad actual. En la constante búsqueda de mecanismos para paliar el déficit habitacional y nivelar el alto índice de segregación existente han surgido una infinidad de tipologías arquitectónicas altamente ligadas al imaginario de la época, dentro de ellas una de mayor impacto ha sido la de Condominios Sociales -vivienda social en altura-.

Así, la construcción habitacional en altura en Chile se inserta en los procesos de modernización social, económica y política y urbana que el país fue experimentando con fuerza desde principios del siglo XX, expresados a través del crecimiento demográfico, la expansión y diversificación de las estructuras urbanas, sociales y productivas de sus ciudades. En este contexto, fuertemente determinada por los procesos de industrialización y migración, se consolida de manera simultánea el posicionamiento del Estado como principal agente productor de vivienda masiva iniciando un sistemático e imprescindible desarrollo de políticas habitacionales y urbanas que respondieran a la demanda del país, donde la tipología en altura comenzará a ser cada vez más preponderante (Minvu, 2014).

En consecuencia, y en estrecha relación con los cambios paradigmáticos que conlleva la modernización metropolitana, surgen de manera paulatina transformaciones morfológicas en la ciudad, dando paso a un Tipo Habitacional determinado por la industrialización y optimización de costos, que conllevará un efecto Socio-espacial negativo, basado en la alta segregación social, producto de la utilización especulativa del suelo (Minvu, 2014).

Basado en las ideas neoliberales, que inspiraron las reformas de todos los sectores de la economía, se formuló en 1979 una nueva política urbana que liberalizó el mercado del suelo, en la idea que esta medida abarataría la vivienda por menores costos de suelo. Se simplificaron las reglas para incorporar terrenos a usos urbanos y se flexibilizaron las normas que regulaban el uso de la tierra para permitir que el crecimiento urbano marchase más de acuerdo con las tendencias del mercado. Además, la construcción y el financiamiento de viviendas quedarían a cargo del sector privado y el Gobierno sólo actuaría como facilitador (Minvu, 2004).

Este fenómeno generará un efecto expansivo, que repercutirá enormemente en la calidad con que se plantean los nuevos proyectos habitacionales, tal como postula Haramoto (1999): “Los desafíos de la producción masiva de viviendas sociales para reducir el déficit acumulado han sido la orientación principal de la política habitacional; lo que ha exigido operar con recursos muy limitados en los programas dirigidos a los más pobres; lo que determina un estándar insuficiente; y evidencia poca innovación en términos de tipología y tecnología de la vivienda y de su entorno” (pág. 90).

Tal como postula Haramoto, una superación realista del problema de la vivienda social bajo las condiciones vigentes, solamente sería factible mediante una optimización de la acción habitacional estableciendo una correlación de todas sus variables y tópicos relevantes que permita una comprensión integral del fenómeno en toda su complejidad. Entendiendo que la vivienda requiere per se un enfoque integral para enfrentar sus problemas a causa de su complejidad. (Haramoto, 1984).

Surge entonces una realidad crítica contemporánea, pues nos encontramos con que el déficit habitacional sigue latente y, por otro lado, que se ha descuidado la importancia de la riqueza socio-cultural -en la extenuante búsqueda de disminución de los índices de carencia de vivienda-, decantando así en un escenario marcado por la Carencia, Deficiencia y Consecuencia. En otras palabras, ya no solo es tema de conflicto los “sin techo” o familias carente de vivienda, sino que además se ha sumado el conflicto de las nuevas familias “con techo” que a pesar de tener vivienda no ha encontrado satisfacción a causa de las precarias condiciones arquitectónicas y urbanas de sus inmuebles.

2.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En este contexto, se vuelve relevante el plantearse cómo se lleva a cabo dicha labor y comprender que ésta es la instancia para implantar soluciones integrales efectivas que den real respuesta a las necesidades de la sociedad, instaurándose como un aporte certero al proceso de creación ciudadana futura.

En esta línea, y desde una mirada contemporánea, se plantean ciertos lineamientos de trabajo importantes para considerar a la hora de proyectar Vivienda Social. Como planteamiento inicial, es necesario el definir que la Creación Habitacional contempla una tridimensionalidad de acción, y que para perpetuar un resultado óptimo e integral es necesario conjugarlos de manera armónica, éstos son:

1. Marco institucional: ligado al ordenamiento jurídico que envuelve la creación material de la vivienda.
2. Marco social: determinado por la trama de relaciones intrapersonales de los habitantes de la comunidad.
3. Marco físico: relacionado con las decisiones de diseño urbano-arquitectónico que inciden en el resultado final del inmueble.

Así, y tomando los postulados del Arquitecto Edwin Haramoto (1984)³, se plantea que una solución realista del problema de la vivienda social bajo las condiciones vigentes según lo enunciado, solamente sería posible mediante una optimización de la acción habitacional estableciendo una correlación de todas sus variables y tópicos relevantes que permita una comprensión integral del fenómeno en toda su complejidad.

2.3. DELIMITACIÓN DE TEMATICA ARQUITECTÓNICA

2.3.1. VIVIENDA COLECTIVA: FUNDAMENTOS

En vista de la situación actual donde la demanda habitacional tensiona a incrementar cada vez más la densidad –como se ha mencionado anteriormente-, un modelo arquitectónico eficaz sería el de Condominios o vivienda colectiva, principalmente por su capacidad física de condensar en un mismo espacio, soluciones colectivas para múltiples familias, además de ser una plataforma óptima para la instauración de relaciones sociales entre los beneficiarios y vida colectiva.

3. Arquitecto de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, 1967. Master of Philosophy en Arquitectura, con mención en Vivienda para países en desarrollo. Universidad de new Castle Upon Tyne, Inglaterra, 1978.

Además, partiendo de la base que el modelo de sociedad interconectado actual propicia la instauración de un modelo arquitectónico colectivo que fomente la creación de comunidad, esgrimiendo conceptos como “identidad”, “arraigo” o “empoderamiento vecinal”, se torna fundamental el cristalizarlo en proyectos habitacionales integrales que promuevan la correcta vida en sociedad.

Así, llegamos a la intrínseca relación existente entre Objeto y Sujeto (vivienda y beneficiario) dónde cada decisión tomada en relación a alguna de las partes, incide de manera directa a la contraria, en un constante proceso de reciprocidad mutua. Esto es fundamental, pues para comprender qué tipo de vivienda es la necesaria para el hombre contemporáneo, debemos definir justamente quién es el hombre contemporáneo. A continuación se plantean ciertos lineamientos en torno al tema en cuestión.

2.3.2. LINEAMIENTOS DE TRABAJO

En la búsqueda de una materialización acertada en términos arquitectónicos, se plantean ciertos lineamientos de trabajo como base para la gestación futura del proyecto definitivo, estos son: colectividad, emplazamiento, programa colectivo e importancia de la “identidad”. A continuación se ahonda en cada uno de ellos:

A. “LO COLECTIVO”

Esto, se torna complejo de abordar pues se trabaja con una dimensión intangible, pero no por eso menos importante, así, en vista de la situación, un buen comienzo sería el entender “¿Qué es lo colectivo?” Y en definitiva, lo colectivo es el Usuario y su interacción con otros beneficiarios en busca de una apropiación socio-espacial, lo cual se plasma en la idea de que un proyecto de vivienda colectiva es –o debiese ser– “mía y de todos”, es decir, existe un autocuidado por parte de los habitantes, pues existe un sentimiento de arraigo que se cristaliza en la idea de Identidad. En definitiva, es la debida inserción de lo colectivo, entendiendo que lo común es parte también de lo individual.

Un ejemplo tangible de lo antes mencionado son las tomas de terreno y poblaciones “callampa”. Si bien en la praxis no era la mejor alternativa para conseguir vivienda de calidad y altos estándares, si se transformaba en una solución efectiva para los pobladores, pues se trabajaba desde un sentimiento colectivo en pro de un fin común –obtener una solución inmediata-. Por consiguiente, se instauraba un sentimiento generalizado

de pertenencia y unidad que paliaba las posibles carencias físicas y espaciales de los inmuebles.

Así, como prelude al proceso proyectual debe entenderse el cómo debiese ser planteada la vivienda económica a la luz del estado de expectativas del chileno actual. Este proceso –desde el punto de vista personal- debiese abarcar dos aspectos esenciales: primero la Integración, tanto física como social y, segundo la utilización del espacio público (entendiéndolo como la instancia para perpetuar la vida colectiva).

Además, es necesario entender que existe una responsabilidad pública con “lo público”, es decir, debe existir una idea social gestora tras la materialización físico-arquitectónica y no solo construir por reducir el déficit habitacional existente. Esto se condensara en medidas concretas que servirán de aporte a la labor final de proveer vivienda colectiva, con medidas tales como la apropiación de la ciudad, la utilización del exterior mediante el uso de la calle instaurando espacios públicos, e incluso en la implementación de huertos urbanos o instancias de interacción efectiva entre habitantes, recordando siempre que en un proyecto colectivo, todo debiese ser de todos, por tanto son estas instancias las que refuerzan y perpetúan el sentimiento comunitario fundamental para propiciar la instauración de un buen barrio integral, entendiéndolo como aquel que no solo brinda vivienda, sino que se configura como una plataforma capaz de permitir la realización en las múltiples áreas físico-sociales necesarias para el buen desarrollo de los vecinos.

B. EMPLAZAMIENTO, FACTOR DETERMINANTE

Inserto en una sociedad cada vez más interconectada, la inserción a la ciudad es un punto cada vez más demandado, pues supone una mejora contundente en la calidad de vida, no sólo desde un punto de vista físico sino también social; es por esto que como primer punto para abordar a la hora de proyectar vivienda colectiva económica surge el tema de la Localización. Desde varias décadas atrás hasta la fecha, primó la idea de construir en las zonas periféricas de la ciudad para abaratar costos y con esto poder producir mayor número de viviendas para paliar la alta demanda habitacional. Sin embargo, en la actualidad se comprueba -de manera práctica- que esta solución más que favorecer perjudicó la calidad de vida de los vecinos (un ejemplo explícito es Bajos de Mena).

Por tanto, se debe entender que el emplazamiento es fundamental y se debe privilegiar por sobre los demás puntos, pero no solo por el hecho de “acercar” al beneficiario a la red vial, sino porque se debe insertar

en la ciudad misma con todo lo que eso conlleva. El hombre es un ser social per se y la interacción con otros es algo inherente a su condición humana y esta interacción no solo se da de manera espacial, también se logra mediante actividades específicas, por esto, es necesario otorgar la oportunidad de “vivir la ciudad” proveyendo el acceso a todo lo que esta ofrece, desde un punto de vista programático.

Al estar inserto en la ciudad –y no en la periferia- el usuario tiene acceso a una gama programática infinitamente mayor que en otras instancias, lo que a la larga impacta positivamente en su calidad de vida. Si bien la postura presentada en este escrito define que la Creación Habitacional es multidimensional, no podemos negar que las cantidades en que éstos diferentes componentes se conjugan si tiene relevancia. En primer término y, siguiendo la lógica antes mencionada, podríamos aseverarse que es más importante el lugar que las dimensiones de la misma vivienda, pues la multiplicidad de factores positivos que trae consigo una buena ubicación contrarresta o nivela la falta de metrajes -siempre distinguiendo que debe haber un margen mínimo para perpetuar la buena habitabilidad del beneficiario- y muchas veces es más valorado por los mismos vecinos (el 65% de las familias que residen en conjuntos de vivienda social en Santiago manifiesta intención de irse de dichos conjuntos).

C. PROGRAMA COLECTIVO (MATERIALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA)

Otro punto importante es la “Arquitectura colectiva”, entendiéndola como todas aquellas estrategias de diseño -tanto físicas como programáticas- implementadas en función de generar un proyecto capaz de brindar una plataforma que instaure de manera efectiva la vida en sociedad. En este sentido, un tema importante es la dotación de metrajes a la hora de proyectar; si bien es imposible definir de manera certera y rotunda cuál es la medida exacta de los recintos “perfectos”, si se pueden tener ciertos referentes positivos y negativos para tener en cuenta a la hora de diseñar.

Tomando como referencias las últimas tipologías empleadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, donde las dimensiones fueron llevadas al límite, vemos que la necesidad de los vecinos se impuso por sobre el diseño arquitectónico, surgiendo infinidad de ampliaciones irregulares que no hacen más que perjudicar el funcionamiento del proyecto. Por otro lado, al revisar los prototipos racionalizados de CORVI y CORMU, se denota una mantención casi intacta a lo largo del tiempo, esto se debe a que las dimensiones muchas veces fueron mayor que en los casos

señalados inicialmente; entonces, se comprueba de manera empírica que –a pesar de parecer algo lógico- es necesario proveer de manera certera soluciones frente a las necesidades habitacionales de los vecinos, si una de las necesidades son los metros, deberá buscarse una solución que permita implementarlos sin perjuicio de los otros puntos antes mencionados.

Además, en términos prácticos, hay que entender que la Sociedad es un ente que está en constante cambio y este fenómeno se traspasa muchas veces a los inmuebles, por tanto, se debe prever que la arquitectura está expuesta a ser intervenida y tomar medidas al respecto. En esta lógica, la racionalización de diseño y modulación se tornan fundamentales para paliar y “normar” las posibles intervenciones futuras. Es imposible impedirle al usuario que modifique su vivienda, pero si se puede encuadrar y restringir su actuar en torno a estrategias de diseño inteligentes y eficientes.

D. IDENTIDAD: LA BASE DEL EMPODERAMIENTO VECINAL

Finalmente, como último punto dentro de los lineamientos a la hora de proyectar, está la “Identidad”. Se debe entender la vivienda como una plataforma que permita instaurar las ideas de comunidad, arraigo y empoderamiento vecinal, mediante el diseño arquitectónico eficiente, la implantación de programa colectivo pertinente y el trabajo conjunto con –o al menos consciente de las necesidades- los vecinos.

En definitiva, se debe lograr una conjunción de tres áreas de acción en función de un proyecto eficiente, además de contemplar la tridimensionalidad inherente al proceso arquitectónico. No sólo es necesario proveer vivienda de un modo objetual, sino que ésta se inserta en un contexto determinado que exige la conformación efectiva de Barrios.

En este sentido, es fundamental discernir que la componente físico-arquitectónica no es la más importante y que existe una compleja realidad de problemas psico-sociales que deben ser tratados de manera simultánea y que muchas veces se tornan más importante que el factor inicialmente mencionado. Por esto, se debe hacer un trabajo paralelo de “inserción social” generando pertenencia y arraigo en los beneficiarios.

2.4. INSERCIÓN SOCIO-ESPACIAL

Es fundamental lograr una correcta inserción con el contexto existente, por tanto, una de las estrategias para lograrlo sería emplazarse en zonas residenciales consolidadas y con historia, es decir, con “espíritu de barrio”. Así, en base al criterio anterior -sumado a la necesidad de cercanía y buen emplazamiento- se busca encontrar comunas con Identidad y centralidad pública que faciliten la inclusión urbana.

Así, dentro de las zonas centrales son los barrios patrimoniales quienes se posicionan como mejor opción de intervención, pues aúnan su ubicación privilegiada con la carga histórica que instauro sus cualidades sociales capaces de abastecer y acoger un nuevo proyecto habitacional.

Surgen entonces, una multiplicidad de opciones a la hora de intervenir, como la repoblación de áreas en desuso, la renovación de manzanas deterioradas e incluso el trabajo conjunto con vecinos en base a procesos de gestión participativos. Además surge como posible iniciativa, el trabajar en áreas malogradas de la antigua periferia que hoy, a causa de la expansión urbana, se configuran como áreas centrales. En otras palabras, existe una infinidad de acción, pero siempre se debe tener en cuenta que es necesario instaurar la componente social como factor de trabajo fundamental.

Sin embargo, y a partir de un proceso de investigación de las variables antes mencionadas, se define como mejor opción para abordar la de Renovación de Manzanas, principalmente por lo pertinente del tema respecto a la realidad de Santiago de Chile –caracterizado por el envejecimiento de varias comunas centrales- sumado al alto aporte académico que ésta puede aportar en un contexto de proceso de titulación.

Así y, en base a los criterios expuestos con interioridad, se escoge la comuna de Pedro Aguirre Cerda como contexto de trabajo, principalmente por su gran sentido de identidad cristalizado en la participación ciudadana y capacidad de organización de los vecinos que, en definitiva, poseen un sentimiento de unidad que denota un alto arraigo cultural para con la comuna en cuestión, además de una gran mixtura socio-cultural que sumadas son capaces de implantar un buen proyecto habitacional.

Por otro lado, la situación actual de la comuna, marcado por el constante envejecimiento⁴ de ésta plantea el desafío de generar una propuesta capaz de revitalizar el sector, en pro de revalorizar los puntos expuestos.

4. El porcentaje de población menor de 15 años, entre el CENSO 92 y 2002 disminuyó desde 27,6% a 22,9%, mientras que, el porcentaje de personas de 65 años o más aumentó de 8,3% a 12,0%.
Fuente: pedroaguirrecerda.cl

3 FUNDAMENTO TEÓRICO

3.1. DEL PROCESO HABITACIONAL

Entendiendo el proceso habitacional, según Haramoto, como el proceso de diseño que envuelve a la vivienda desde su idea primigenia, pasando por los procesos de planificación, diseño, construcción, provisión, uso hasta llegar a la etapa de administración post ocupación del inmueble; podemos aseverar entonces que es la conclusión de un conjunto de fases sucesivas, como un fenómeno fluyente y dinámico, por tanto “proceso”. Además, en términos conceptuales, se puede definir el diseño como la capacidad del hombre para modificar una determinada situación de acuerdo a una finalidad, es decir, como una “acción”, que conlleva la producción de objetos reales y significativos, o sea como “producto” (Haramoto, 1978). Así, podemos determinar entonces que se trata de un fenómeno integrado que surge a partir de una idea e incluye Proceso, Acción y Producto.

La idea orientadora del diseño –elaborada intencionadamente de manera consciente o inconsciente, en base a información apropiada y oportuna- se define en los niveles generales o planteamiento del problema en su relación con el contexto y menos en los niveles particulares o programáticos del problema. Por tanto, sin idea no hay diseño.

Llevando el concepto de proceso habitacional a un plano más concreto, se evidencia que éste se compone principalmente por dos protagonistas: Sujeto y Objeto. El punto de partida del modelo, en términos conceptuales, es la interacción que se produce entre sujeto y objeto en ambas direcciones como receptividad y reactividad, es decir existe un proceso recíproco entre ambos y, es ahí donde está la capacidad o aptitud del sujeto para producir en su actividad pura representaciones del objeto mediante modelos de diversos tipos -aquí se manifiesta la importancia práctica las tipologías- mediante un modelo interrelacionado de decisiones.

En términos habitacionales, tanto el Sujeto como el Objeto pueden adquirir enfoques diferenciados en función del proceso habitacional. El primero, puede adoptar la función de Agente/Actor de un proceso, o por el otro lado de realizador de actos, acciones y actividades propias de este.

En segundo lugar, el objeto se puede caracterizar por 4 (cuatro) enfoques simultáneos propios de la conformación general del “lugar habitado” y en particular de la vivienda como un modo de habitar, estos son:

- 1)** Ecosistemas, en el que establece la interacción entre el habitante y su hábitat dentro de un contexto determinado: Contexto (social, cultural, físico, político, religioso, etc.); Hábitat; Interacción y Habitante.
- 2)** Temático, que hace una distinción entre las diversas áreas problemáticas del lugar habitado, por ejemplo: la producción y el trabajo, el deporte y la recreación, etc.
- 3)** Sistémico, considerando la vivienda como un sistema interrelacionado de cuatro componentes: Terreno, Infraestructura, Alojamiento (techo y vivienda) y equipamiento (social y comunitario).
- 4)** Escalar, que determina la relación del tamaño físico del territorio destinado a vivienda partiendo desde un contexto general en cuanto al asentamiento: Nacional/regional; centros poblados; comuna sector; grupo habitacional; unidad; unidad espacial; componente.

Estos dos enfoques sobre el “Sujeto” y los cuatro sobre “Objeto” constituyen la base para la nueva elaboración del modelo interrelacionado aplicado al diseño habitacional, siendo necesario abarcar todos estos espectros a la hora de gestar vivienda pública. (Haramoto, 1984).

Sin embargo, y reinterpretando las ideas de Haramoto, se ve que además de “objeto” y “sujeto”, existiría un tercer protagonista implícito en la ecuación del proceso habitacional: el factor “Institucional”. La vivienda forma parte del proceso de interacción entre habitante y su medio ambiente (Haramoto, 1978), pero el medio ambiente se inserta en un contexto institucional específico, cargado de un legajo judicial determinado capaz de sustentar toda creación habitacional respecto al acontecer histórico nacional. Respecto a esto, Haramoto (1999) indica que el estado debe tener un rol protagónico y no subsidiario en la atención del alojamiento de los grupos más postergados de la sociedad.

En definitiva, es posible reagrupar las diferentes etapas del proceso habitacional en 3 (tres) nuevos macro tópicos, que interactúan de manera transversal al proceso habitacional cómo agentes gestores y perpetuadores de éste en el tiempo. Estos son:

- En primera instancia, se encuentra el Componente Institucional, entendiéndose como la capacidad jurídica en torno a la planificación, diseño, construcción, provisión -e incluso en la mantención- del pro-

ceso habitacional. Es preciso recordar que la creación arquitectónica se enmarca en un contexto legal específico que rige los Condominios Sociales, en primera instancia normados por la Ley de Venta por Pisos (1937) y actualmente por la Ley de Co-propiedad Inmobiliaria (1997).

- Como segundo agente, el Componente Físico, ligado a las etapas de diseño, construcción y uso. Aquí influyen todos los factores urbano-arquitectónicos y tecnológicos ligados a la creación arquitectónica en función del imaginario de la época y su contexto histórico.
- Finalmente, el Componente Social, relacionado con las etapas de uso, administración y mantención –desde una mirada más contemporánea participaría incluso en la etapa de planificación- y determinado por la trama de relaciones intrapersonales de los habitantes del conjunto.

3.2. DE LOS INMUEBLES

Basado en el empirismo y la basta experiencia pasada en términos de vivienda –además de la experiencia personal a través del proceso de práctica profesional y seminario de investigación- se definen ciertos lineamientos que definirían cierto grado de calidad para favorecer en la configuración de un buen estilo de vida para los usuarios.

Entendiendo siempre que la vivienda es el lugar físico adecuado que aloja una familia, permitiéndole un desarrollo pleno de acuerdo a sus aspiraciones y objetivos; un sistema que incluye además terrebim la infraestructura y el equipamiento, según una localización y dentro de un contexto social, económico, político, cultural, tecnológico, físico, etc (Invi, 1987).

Así, y en base a la visión del arquitecto Orlando Sepúlveda⁵ (proyectista de las tipologías 1010 y 1020, una de las más exitosas en términos de perdurabilidad), se describen ciertos caracteres destacables dentro del Proceso Habitacional que consagrarían en el imaginario colectivo y de forma positiva la creación de vivienda colectiva. Estos son:

1) Ideal de Compromiso Social

Como factor principal en el éxito de los proyectos gestados en el pasado, Orlando Sepúlveda afirma que fue el compromiso de servicio hacia la población lo que condicionó los buenos resultados obtenidos, esto

5. Entrevista realizada a Orlando Sepúlveda. Seminario de Investigación "Colectivos 1010 y 1020: Factores incidentes en la calidad perdurable". Felipe Echeverría, 2014.

se extendió y cristalizó en el Proceso Habitacional, cargado de un sentimiento de eficiencia que se reflejaba en los proyectos. El enfoque de la vivienda no era el mismo que ahora, era prioritariamente social –no financiero como en la actualidad- y los principios de solidaridad, generosidad y compromiso eran sumamente pregnantes a la hora de diseñar proyectos habitacionales.

2) Austeridad Arquitectónica

Existía una simpleza en el diseño, basado en la racionalización, que propiciaba buenos resultados, a pesar de haber “sacrificado” un poco la habitabilidad en función de la economía. En esta línea, existían 3 (tres) características destacables por sobre el resto:

- **Muros compartidos**

En base a un sistema constructivo que contemplaba la compartición de muros, se logró una reducción de costos en los insumos y la construcción. Además propiciaba un ahorro energético indirecto, pues los ambientes al estar en contacto y a una temperatura similar favorecían a la conservación de ésta.

- **Versatilidad de Uso**

Permeabilidad de los bloques hacia ambos lados que permitía la entrada por cualquier sentido, facilitando la utilización de éste.

- **Adaptabilidad a modificaciones menores**

Capacidad de sobrellevar transformaciones internas en los departamentos del bloque. Al estar constituido de tabiques de vulcanita, era muy simple modificarlos y crear variaciones internas en función de las necesidades de las familias, esto se debía a la estructura interna que liberaba la planta.

3) Minimización de Despunte en Proceso Constructivo

Frente a la optimización de diseño basado en las características de los insumos constructivos, se logró disminuir casi al 100% la pérdida de material en las faenas de construcción, pues la eficiencia de diseño se traspasó además al legajo de los bloques, que venían con las cubicciones ya realizadas e incluso con instrucciones de corte y ensamblaje de los elementos. En definitiva, se logró que el costo que las empresas constructoras exigían bajara, lo que a la larga repercutía favorablemente en el usuario.

4) Síntesis exitosa de casos CORVI

Muchos de los casos exitosos se gestaron a partir de las experiencias previas de la CORVI, en base a un stock de ejemplos referentes que permitieron maximizar los factores de calidad en su proceso de diseño y construcción.

5) Fomento de la cohesión familiar

Acotándolo especialmente a la tipología de bloques, éstos propiciaban la interacción de los vecinos en su interior, donde podían ponerse de acuerdo y relacionarse con facilidad. En definitiva, fomentaban la vida en comunidad.

3.3 REFLEXIONES

3.3.1 DEL PROCESO HABITACIONAL

Es necesario, sin duda, instaurar –o reinstaurar- un Proceso habitacional Integral que considere los diferentes elementos en torno a la Creación arquitectónica, basado en los reales requerimientos demandados, a partir de una mirada empática y solidaria de la Sociedad actual.

Se torna esencial el esgrimir experiencias pasadas positivas, basados en la eficiencia empírica que éstas han demostrado a lo largo de la historia del país y, readaptarlas a los contextos contemporáneos.

En esta línea, un hecho de referencia para la Creación Habitacional futura es la arraigada Idea de Colectividad y vida en comunidad que se tenía en períodos previos. Ésta se potenciaba en cada proyecto realizado, aportando a la creación país desde una mirada planificadora rigurosa, por lo que sería bastante juicioso el mirar atrás y aprehender de lo acaecido desde una postura críticamente constructiva.

Es importante destacar la correcta conjugación de variables realizada por los organismos gestores de proyectos habitacionales, se poseía cierto “stock” de soluciones tipo que eran reinterpretadas y modificadas de acuerdo a las necesidades de cada caso particular, con tal de otorgar la mejor solución posible. En definitiva, si bien no siempre se pudieron entregar los mejores estándares en cuanto a tamaño o habitabilidad de los inmuebles, sí se buscaban soluciones nobles para paliar la falta de metrajés y otorgar alternativas que mejoraran la calidad de vida.

Lo anterior cobra vital importancia, pues da cuenta de la relevancia que tiene el arquitecto a la hora de crear ciudad y cómo éste debe ser capaz de discernir entre diferentes variables y abordar el trabajo desde una mirada integral que condense todos los aspectos que confluyen en la Creación Arquitectónica. Es sumamente necesario, además, entender que existe una tridimensionalidad inherente a la creación de arquitectura pública, la cual contempla –como se ha estipulado a lo largo de este estudio- aspectos Institucionales, Sociales y Físicos-arquitectónicos. Y es extremadamente lógico que así sea, pues se trabaja dentro de un contexto específico, normado por un marco institucional y legal que regula y apoya la obra arquitectónica realizada por y para personas inmersas en una Sociedad específica, con interacción y vínculos entre sí.

Finalmente, es importantísimo interiorizar que el usuario (vecino, habitantes, etc.) es un eslabón fundamental a la hora de pensar la vivienda pública y muchas veces de él depende la perduración del inmueble en el tiempo, sin embargo, no se debe descuidar el factor “Físico” arquitectónico, pues ambas partes de la ecuación deben estar equilibrados para que ésta funcione. Se debe recordar siempre que existe un lazo intrínseco e indestructible entre usuario y vivienda, en un proceso simbiótico constante, es decir, lo que ocurra en uno afecta directamente a la contraparte.

3.3.2. DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Basado en el contexto actual, donde la demanda habitacional tensiona a incrementar cada vez más la densidad y posiciona a los Condominios Sociales como una solución eficiente e incluso “necesaria”, se torna fundamental replantearse el cómo se lleva a cabo la Arquitectura Pública.

Se debe concientizar respecto al proceso de Creación Habitacional Pública y comprender que hay un trasfondo social concluyente, por tanto, se deben instaurar medidas que plasmen y generen buenos resultados a nivel tipológico-arquitectónico.

En este sentido, los modelos antecesores aportarían ciertos lineamientos que podrían ser de suma utilidad para la creación-país futura. En una época donde los costos suelen regir el imaginario colectivo, la capacidad de síntesis y austeridad se configuraría como una necesidad inherente al Proceso Habitacional, así, la Racionalización encuentra su nicho como una medida positiva y replicable para potenciar y maximizar la producción de vivienda pública.

4 ANTECEDENTES

4.1. RENOVACIONES URBANAS EN CHILE

Con la llegada de Eduardo Frei Montalva a la presidencia, en el año 1964, se dió un cambio de enfoque respecto a la labor en términos habitacionales que se venía realizando a nivel país, por un lado se profundizó la racionalización de la producción habitacional, tanto en lo referente a la regulación del mercado productor como a la organización de la demanda y; por otro lado, las relaciones que se establecieron entre el Desarrollo Urbano y la política habitacional.

En este contexto, se reorganiza la institucionalidad del sector, a través de la Ley 16.391 del 16.12.1965, que junto con fundar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reorganiza y crea cuatro (4) corporaciones que destacarán por la gran autonomía que poseen:

- Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT)
- Corporación de Obras Urbanas (COU)
- Corporación de la Vivienda (CORVI)
- Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU)

De éstas, cabe mencionar la labor específica de las dos últimas, pues impactaron fuertemente en la configuración urbana actual:

En base a lo dictado en el artículo 26 de la Ley nº 16391, se definió que las atribución y deberes específicos de la CORVI estaban: La proyección, ejecución, formación, loteo, urbanización, construcción, equipamiento, reestructuración, remodelación y reconstrucción de barrios, poblaciones, edificios y viviendas en sectores y zonas urbanas y rurales, y del fomento de éstas actividades dentro de los planes y programas elaborados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (Minvu, 2004)

Por otro lado, las funciones de la CORMU fueron: expropiar, comprar, urbanizar, remodelar, subdividir, transferir, vender, rematar inmuebles dentro o fuera de los límites urbanos; formar una reserva de terrenos para abastecer los planes de vivienda, desarrollo urbano y equipamiento comunitario, tanto del sector público como del privado. (Minvu, 2004)

En este contexto, se centró entonces en resolver el problema del Déficit Habitacional a escala nacional, enfocándose principalmente en los sectores de bajos y medianos ingresos. Así, desde una visión arquitectónica, se promovió la generación de criterios y estándares para la creación de diversas tipologías habitacionales influenciadas por mod-

ellos extranjeros, principalmente de un corte moderno; además de la implementación de Planes Maestros para el diseño de conjuntos habitacionales integrales. (Minvu, 2014)

Se empieza a abordar entonces la gestión en torno a la necesidad de alojamiento, y arquitectura, esgrimiendo la situación urbana como problema nacional. En esta línea se incorporan además los primeras directrices en torno a la industrialización en el campo de la construcción. Se crean los talleres de Arquitectura CORVI, que abordaban dos temas principales en la labor de esta Corporación: La experimentación tecnológica en los proyectos y las propuestas urbanas, siendo ahí donde surgen muchos de los prototipos racionalizados. (Vigouroux, 2009)

Así, se evidencia la transformación de las ciudades y su tejido urbano a causa de la alta producción habitacional, desencadenando que la vivienda colectiva en altura sea la tipología principal. (Minvu, 2014)

En cuanto a la labor arquitectónica tangible de la CORVI, existe una gran variedad en torno a ésta, con un repertorio de obras de muy amplio espectro, no sólo en términos de estratificación social de sus grupos objetos, sino también en términos de implantación urbana y de configuración morfológica. (Raposo, 1999)

La CORMU, por su parte, cumplió una importante gestión al coordinar la constitución de Sociedades Mixtas, de mejoramiento urbano desrtinados a la realización de proyectos específicos de renovación urbana; preferentemente junto a municipios y otras entidades públicas. (Minvu, 2014). A través de estas Sociedades se ejecutaron proyectos de remodelación, de parques industriales, áreas habitacionales, centros de equipamiento, áreas de esparcimiento, terminales de buses, centrales de distribución de productos agropecuarios y otros en distintas ciudades en el país.

Respecto a lo anterior y aplicado a la labor en Santiago como ejemplo, Raposo (1999) comenta que se dieron como edificios singulares en predios situados en las áreas centrales de la ciudad siguiendo los patrones de las normativas reguladoras de la edificatoria, o como agrupaciones de bloques constituyendo manzanas situadas en la trama pre-existente de las áreas del pericentro urbano. Se dieron además como grandes conjuntos intersticiales urbanos en las áreas intermedias de la extensión urbana, generalmente bajo la forma de remodelaciones constituyendo “Unidades vecinales”.

4.1.1 LA CORPORACIÓN DE MEJORAMIENTO URBANO (CORMU)⁶

La CORMU se especializó en programas de renovación urbana, los cuales requieren una metodología de trabajo especial. A diferencia de los proyectos convencionales que se desarrollan en terrenos baldíos, la renovación tiene lugar en zonas habitadas, que exigen la participación y el acuerdo con las familias residentes a fin de evitar que el proceso de renovación los afecte en lugar de beneficiarlos.

Al iniciarse el mandato de Allende, CORMU tenía en marcha un sólo programa de esta naturaleza: la remodelación San Borja, cuya implementación había expulsado del sector a la mayoría de sus habitantes, trayendo consigo el rechazo y la desconfianza a este tipo de proyectos en el ámbito popular. A raíz de esto, al iniciarse el gobierno de la UP, se levantó la consigna: Remodelación sin erradicación.

Para lograr este objetivo fue menester modificar las normas existentes en materia de postulación habitacional, conforme a los siguientes criterios:

A) Se acordó que, una vez establecida el área de intervención, tendrían la primera prioridad de postulación todos los residentes en el sector, cualquiera que fuera su condición, ya sea que se tratara de propietarios, arrendatarios o simplemente allegados.

B) En el caso de los propietarios, se estableció que su bien raíz se tasaría en conformidad con los avalúos vigentes, recibiendo como forma de pago un departamento de su elección en el nuevo conjunto. Si existía una diferencia a favor del propietario, la CORMU le cancelaría la diferencia en los plazos establecidos por la ley. Si la diferencia era en favor de CORMU, se fijaría de común acuerdo la modalidad de pago. Si el propietario rechazaba recibir un departamento como fórmula de pago, la CORMU le cancelaría la suma establecida por la tasación oficial en un plazo de 5 años

Respecto a los criterios técnicos, en general los planos seccionales de CORMU optaron por el diseño de soluciones en alta densidad con altura media o baja. El objetivo obviamente era elevar la densidad habitacional de las zonas a remodelar. Los sectores elegidos se caracterizaban por el predominio de una edificación en mal estado. En un comienzo existió la tendencia a demoler casi todo. Tal fue el caso de la Remodelación San Borja. Más adelante, se propiciaron criterios más respetuosos del

6. Reseña realizada a partir del Instituto de Ciencias Alejandro Lipschutz (Ical.ci)

patrimonio existente, clasificando el parque habitacional entre inmuebles a demoler, otros a conservar y otros posibles de rehabilitación.

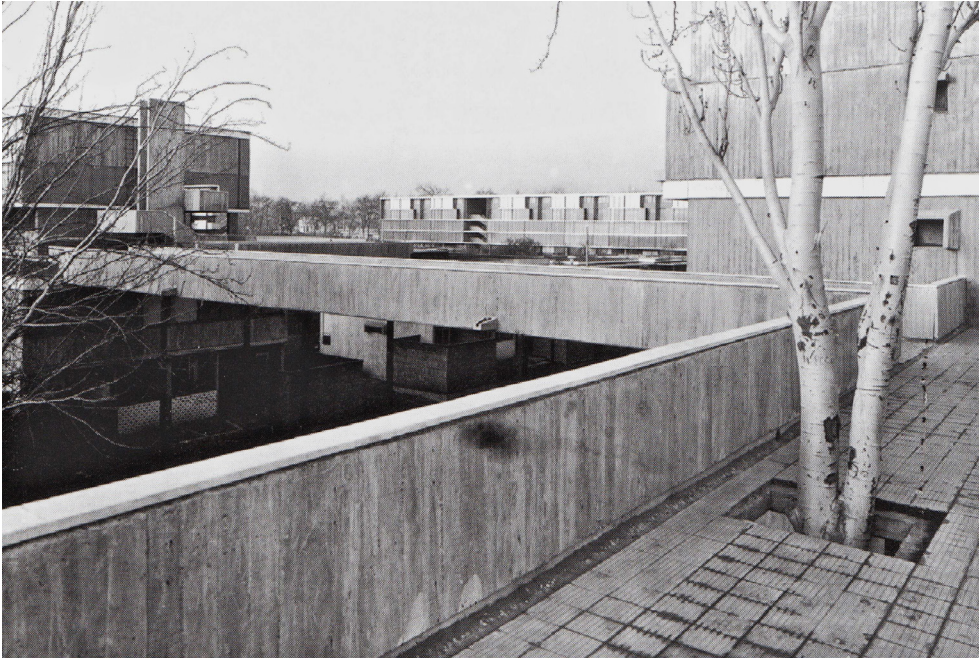
C) Al elegir las zonas a remodelar, fue fundamental contar con un sitio eriazado de gran tamaño, que permitiera construir una primera etapa sin necesidad de erradicar a nadie. Una vez concluida esta etapa, los habitantes de las zonas aledañas se trasladaban a los nuevos departamentos liberando el sector donde se levantaría la segunda etapa, y así sucesivamente. Se minimizó de esta manera las erradicaciones previas al proceso de remodelación. En el caso de Tupac Amaru (Recoleta), se partió de un polígono de tiro del ejército. En Mapocho Bulnes, de un terminal de buses de la ETC en de su Remodelación Plaza Chacabuco, del Estadio del Club Deportivo Universidad Católica, que se trasladó a San Carlos de Apoquindo. En el diseño de la tipología habitacional, predominó el bloque en cuatro o cinco pisos de altura, sin ascensor.

CORMU debió afrontar la tarea de persuadir a los sectores populares respecto de las bondades de la edificación en altura. Hasta entonces, la inmensa mayoría de las soluciones habitacionales destinadas a ellos eran en extensión. Editamos un afiche de gran tamaño, con el slogan Ahora vamos p'arriba, que se distribuyó masivamente en las poblaciones.

Algunos seccionales como el de Tupac Amaru combinaron los bloques de cuatro pisos, con viviendas continuas de dos pisos y también con dos torres de 17 pisos de altura dispuestas en armonía con su entorno, que se destinaron a postulantes del SINAP (Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos)

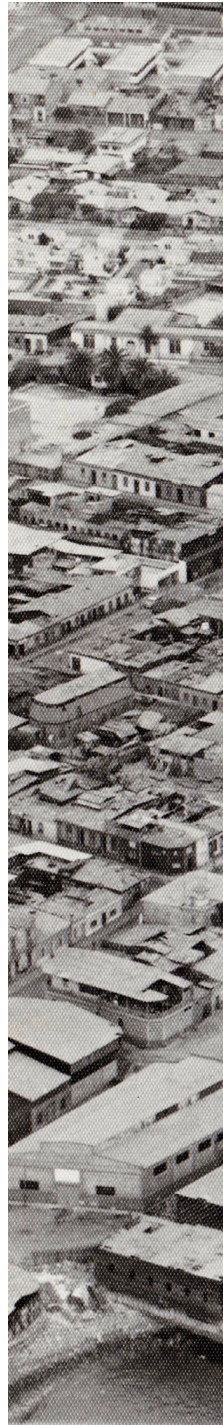
Otro objetivo fue el de reproducir en los proyectos en altura, algunas de las ventajas de la edificación en extensión. De esta manera, se popularizaron soluciones como la calle elevada en vez de un simple pasillo, concebida como un lugar de encuentro social más que de circulación. También se diseñaron patios elevados para los departamentos de los pisos superiores. La mayoría de ellos se aprovecharon posteriormente para construir ampliaciones, sobre todo durante los primeros 10 años de la dictadura, cuando la producción de viviendas sociales fue insignificante, siendo estos patios un espacio adecuado para construir dormitorios adicionales.

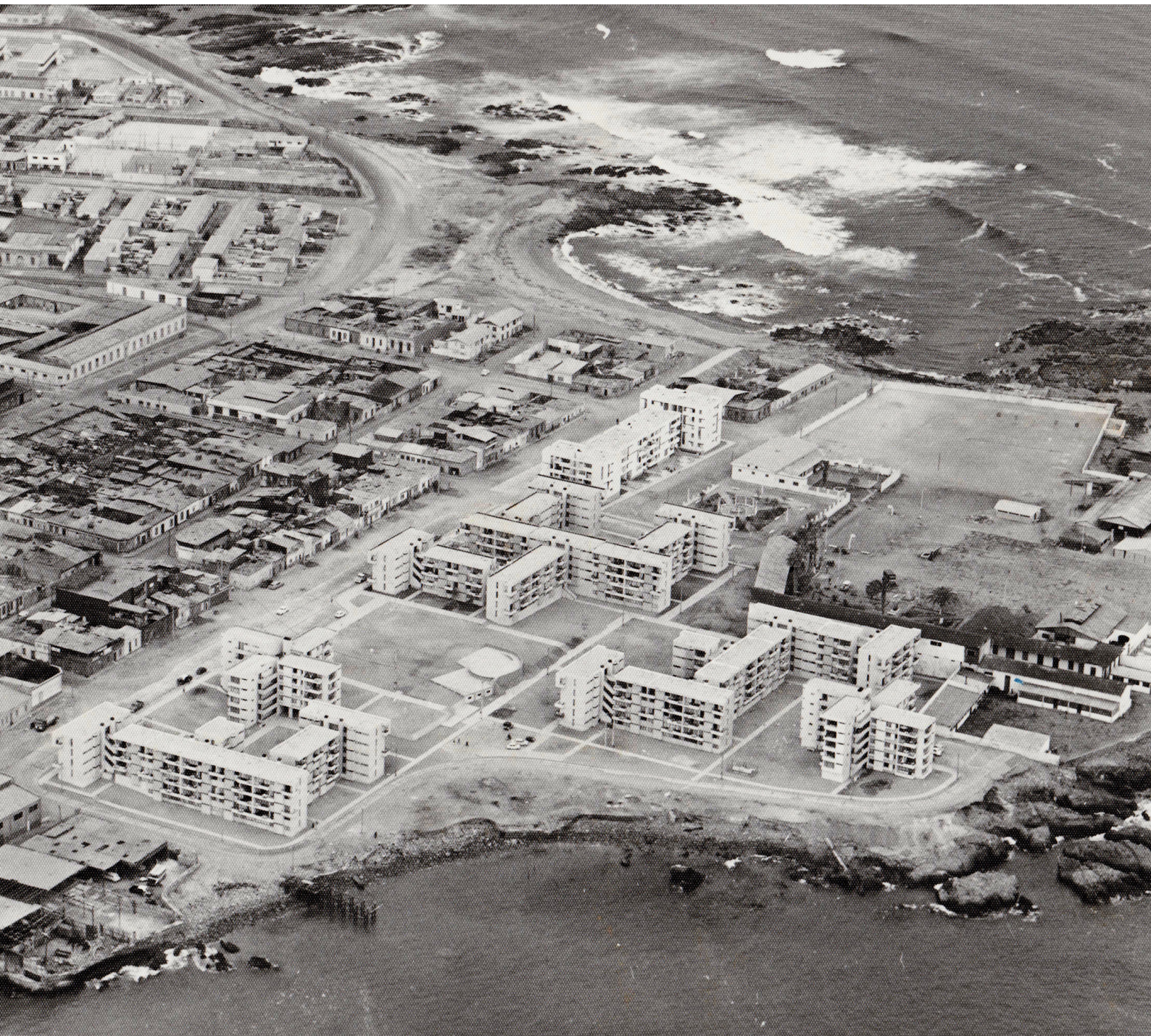
A continuación, una pequeña muestra gráfica. de la labor CORMU y CORVI a modo de ejemplo visual:

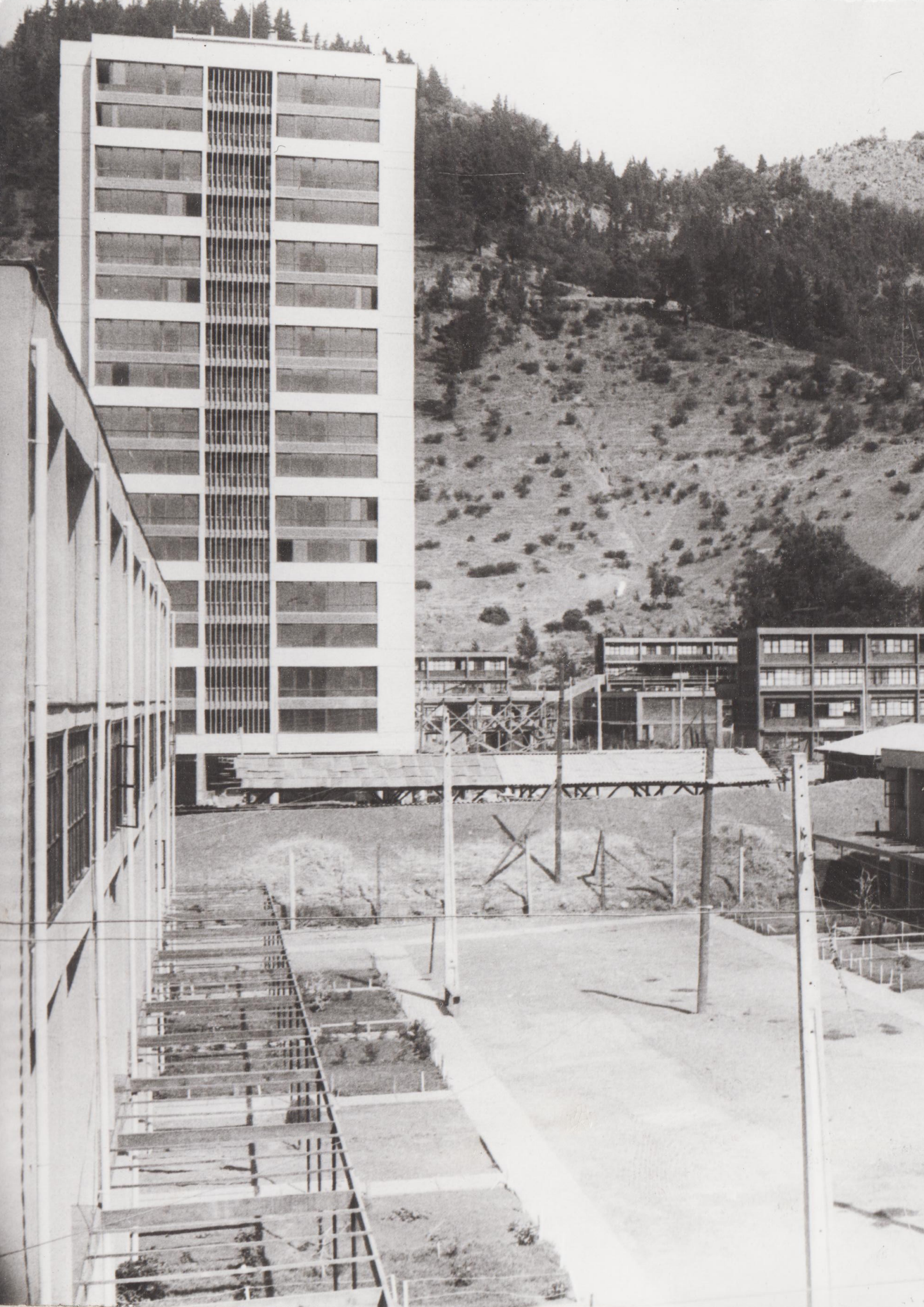


▲ Unidad Vecinal Portales, CORVI 1956
Fuente: Archivo R. Combeau

► Remodelación El Morro, CORVI 1966
Fuente: Archivo Minvu, 1969-1973









Remodelación Túpac Amaru, CORMU 1971
Fuente: Archivo Minvu, 1969-1973



Remodelación República, CORVI 1967
Fuente: Elaboración Propia







▲ Remodelación San Borja, CORMU 1969
Fuente: Revista Auca nº16

◀ Remodelación Santa Mónica, CORMU 1971
Fuente: SEDB 2013

4.2. PEDRO AGUIRRE CERDA (PAC)

4.2.1. CARACTERIZACIÓN⁷

Pedro Aguirre Cerda es una comuna ubicada en el sector sur de la ciudad de Santiago, capital de Chile. Posee una superficie de 9,7kms², ocupando 846,77 hectáreas de la Región Metropolitana (0,005%).

Ésta posee una historia relativamente breve dentro de la realidad nacional. El año 1981 se dicta el Decreto Ley 1-3260 que le da origen. Éste fue publicado en el Diario Oficial con fecha 17/03/81. PAC, según se señala, nace de la fusión de sectores periféricos de las comunas de San Miguel, La Cisterna y Santiago Centro.

Pasada ya una década -precisamente el 14 de Agosto de 1991- a través de decreto supremo, se fijan los límites definitivos de la comuna, naciendo de forma definitiva lo que se conoce actualmente como la comuna de “Pedro Aguirre Cerda”.

Al ser una comuna eminentemente urbana y cuyo origen se encuentra en la fusión de tres territorios periféricos con características residenciales, ésta se constituye en un espacio que presenta un rol urbano principalmente residencial, con ocupación en extensión. Posee además, limitados y segregados niveles de equipamiento e infraestructura a nivel local y regional, en comparación con otras áreas de la misma ciudad.

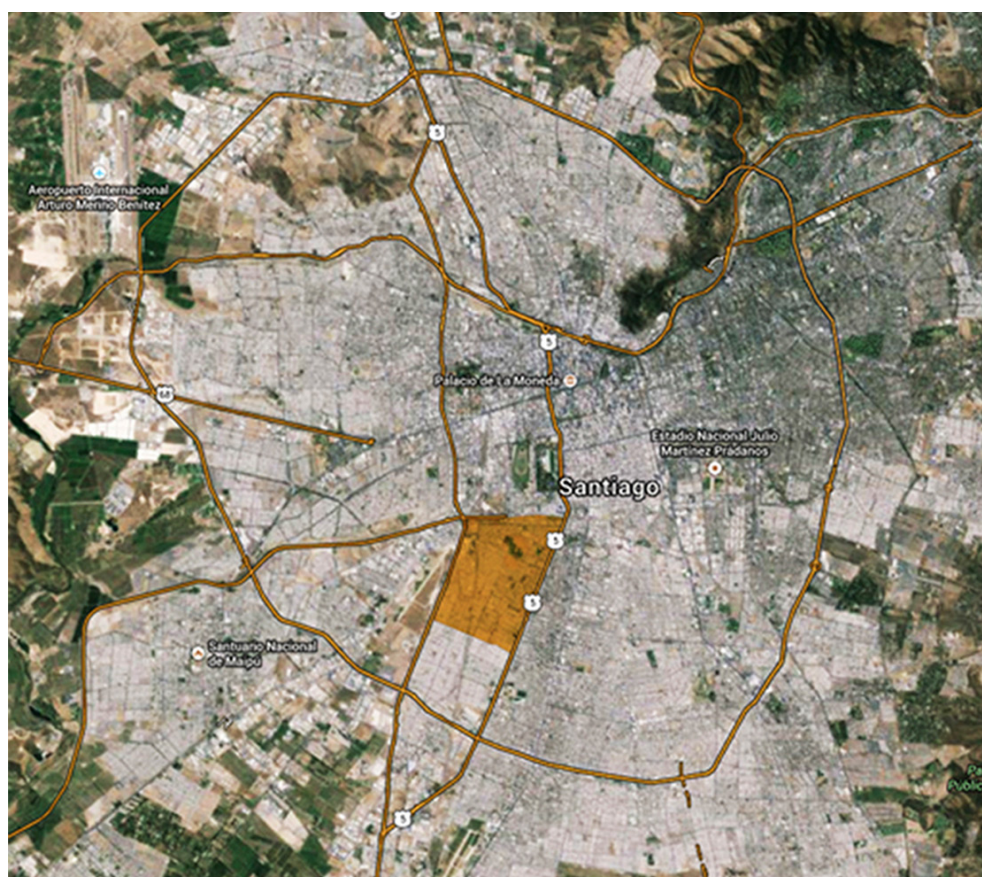
Funcionalmente, forma parte de un proceso de urbanización a nivel nacional que se inició el año 1949 con la implementación de programas habitacionales con fuerte impulso estatal que definen como grupo objetivo a la clase trabajadora de nuestra ciudad. En este contexto, se construyen los primeros conjuntos habitacionales, varios de los cuales hoy forman parte del territorio comunal, como lo son las poblaciones Balmaceda, Alessandri, San Joaquín, Villa Sur, Miguel Dávila Carson, José María Caro, Lo Valledor, Fraternal Ferroviaria, Santa Adriana, entre otras.

Entre la década de los '50 y '70, se define urbanamente el resto del territorio comunal, en un proceso caracterizado por la mezcla de conjuntos habitacionales planificados y urbanizados, y la acción de movilizaciones populares cuyo objetivo fundamental era resolver los problemas derivados de lo que, en aquel entonces, se entendía como el derecho a la vivienda.

7. Reseña realizada a partir del Plan de Desarrollo Comunal de Pedro Aguirre Cerda, 2009.

Las tomas de terreno marcan un hito en la historia habitacional santiaguina y particularmente en el territorio que hoy forma parte de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, generándose a partir de este proceso poblaciones emblemáticas como La Victoria, punto destacado desde sus orígenes por erigirse como una de las primeras tomas de terreno iniciada por un gran número de familias que provenían desde el llamado cordón de la miseria -como se le denominaba a las poblaciones callampas que se encontraban al costado del Zanjón de la Aguada- y que en una búsqueda por solucionar su problema habitacional decidieron el 30 de Octubre de 1957, tomar los terrenos del sector de la chacra La Feria, configurando lo que hoy día es conocido como Población La Victoria, sector habitacional que durante la década de los ochenta representó un icono de la resistencia en contra de la dictadura militar.

Su asentamiento humano es de origen rural, que por razones económicas emigra a la ciudad, con un pequeño porcentaje de población indígena, que corresponde en la actualidad a un 0,3% del total. Esta población inicialmente ocupa una zona periférica en torno al centro de la ciudad, avanzando sobre territorios que estaban destinados al cultivo de viñedos u hortalizas. Sin embargo, en la actualidad es parte del sector céntrico de la conurbación metropolitana. Está catalogada como una de las comuna pobres del sector sur de la ciudad de Santiago con un 15,67% de pobreza.



Ubicación de la comuna en Santiago.
Fuente: Google Earth

4.2.2. CONFIGURACIÓN ESPACIAL

La comuna de Pedro Aguirre Cerda se ubica en el sector pericentral sur de la ciudad de Santiago, colindando con las comunas de Santiago, Lo Espejo, San Miguel y Cerrillos. Su situación espacial está dominada por elementos de origen antrópico, siendo los principales el llamado Cinturón de Hierro, formado por los restos del antiguo sistema ferroviario (al norte de la comuna, limitando con Santiago), y el área libre del parque André Jarlán, en el sector centro norte de la comuna. El conjunto del territorio comunal presenta una situación topológica plana uniforme, sin elementos de relieve que resalten.

La posición del territorio comunal es delimitada por dos de las principales vías regionales, la Av. José Joaquín Prieto Vial, componente del sistema de la Ruta 5 Sur, y la Av. Cerrillos, componente del sistema de la Autopista Central, por oriente y poniente respectivamente, lo que confinan la comuna en su dirección norte sur.

En su morfología urbana, la comuna presenta un tejido homogéneo de baja altura y densidad media a alta (131,68 hab/ha), interrumpido sólo por algunos elementos urbanos singulares como el área adyacente a la



vía férrea (el trazado principal del sistema ferroviario nacional que interviene la comuna de manera axial de norte a sur, generando una franja de condiciones especiales tanto en su morfología como en sus condiciones ambientales y de seguridad), el tejido correspondiente al sistema compuesto por la Central de Abastecimiento Lo Valledor y el Matadero de Santiago y los parques interiores.

Otro hito importante de mencionar, no sólo por la ruptura que representa con la imagen urbana general de la comuna, sino también por la importancia que posee en la constitución de la identidad comunal, es el edificio del Hospital Ochagavía, obra de 84mil metros cuadrados y que por muchas décadas estuvo inconclusa -desde el Gobierno del Presidente Salvador Allende-, representando el hito más pregnante de la comuna en términos urbanos, cargando por 40 años con el abandono y frustraciones por parte de la comunidad.

Actualmente se configura como una oportunidad de soslayar en términos de desarrollo urbano la expectativa comunal, pues se está trabajando en su reconversión y transmutación en el Núcleo Ochagavía, reciclando la estructura y adecuándola para convertirse en un centro logístico y empresarial con estándares y tecnología de punta.



PLAN REGULADOR COMUNAL COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA

Zonas Plan Regulador

Zonas Heredadas PRC San Miguel

ZONA DE DESTINO: PAC 1

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 7,50 mts. / 7,50 mts. / 7,50 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 80%. Coeficiente máximo de construcción 1,2 nivel vegetal. 1,1 % Nivel urbano. Probabilidad máxima del sistema de agrupamiento continuo es 80%.

ZONA DE DESTINO: PAC 2

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 10,50 mts. / 10,50 mts. / 10,50 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 80% nivel vegetal 80% amueblamiento. Coeficiente máximo de construcción 1,5 % Nivel urbano. Probabilidad máxima del sistema de agrupamiento continuo es 80% nivel vegetal.

ZONA DE DESTINO: PAC 3

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 10,50 mts. / 10,50 mts. / 10,50 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 80% nivel vegetal 80% amueblamiento. Coeficiente máximo de construcción 1,5 % Nivel urbano. Probabilidad máxima del sistema de agrupamiento continuo es 80% nivel vegetal.

ZONA DE DESTINO: AR1

Áreas de protección de sub estaciones eléctricas y sus redes de distribución. Almacenamiento de agua potable, de sus pozos de captación y estanques elevados

ZONA DE DESTINO: AR2

Franja de protección de líneas ferreas. Áreas de restricción de rellenos sanitarios

Zonas Heredadas PRC Santiago

ZONA DE DESTINO: ZONA C

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 14,00 mts. / 14,00 mts. / 14,00 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 80%

ZONA DE DESTINO: ZONA D

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 12 mts. / 12 mts. / 12 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 80%

ZONA DE DESTINO: ZONA E

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 14 mts. / 14 mts. / 14 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 70%

ZONA DE DESTINO: ZONA F

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 12 mts. / 12 mts. / 12 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 70%

Zona Heredada PRC La Cisterna

ZONA DE DESTINO: ZONA R

USOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento, Almacenamiento, Taller artesanal

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DESTINO SOLICITADO

AGRUPAMIENTOS: Aislado, Paredado, Continuo

ALTIMETRIA: Según art. 263 O.G.C y U.D.S 47/92

Altura: 12 mts. / 12 mts. / 12 mts.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo 70%

Destino Áreas Verdes (Zona Común a 3 PRC)

PLAN REGULADOR COMUNAL
COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA
CLAUDINA NUÑEZ JIMENEZ
ALCALDESA

ESCALA NUMÉRICA: 1:5.000

Datos Geográficos: Elipsoide y Datum WGS 84

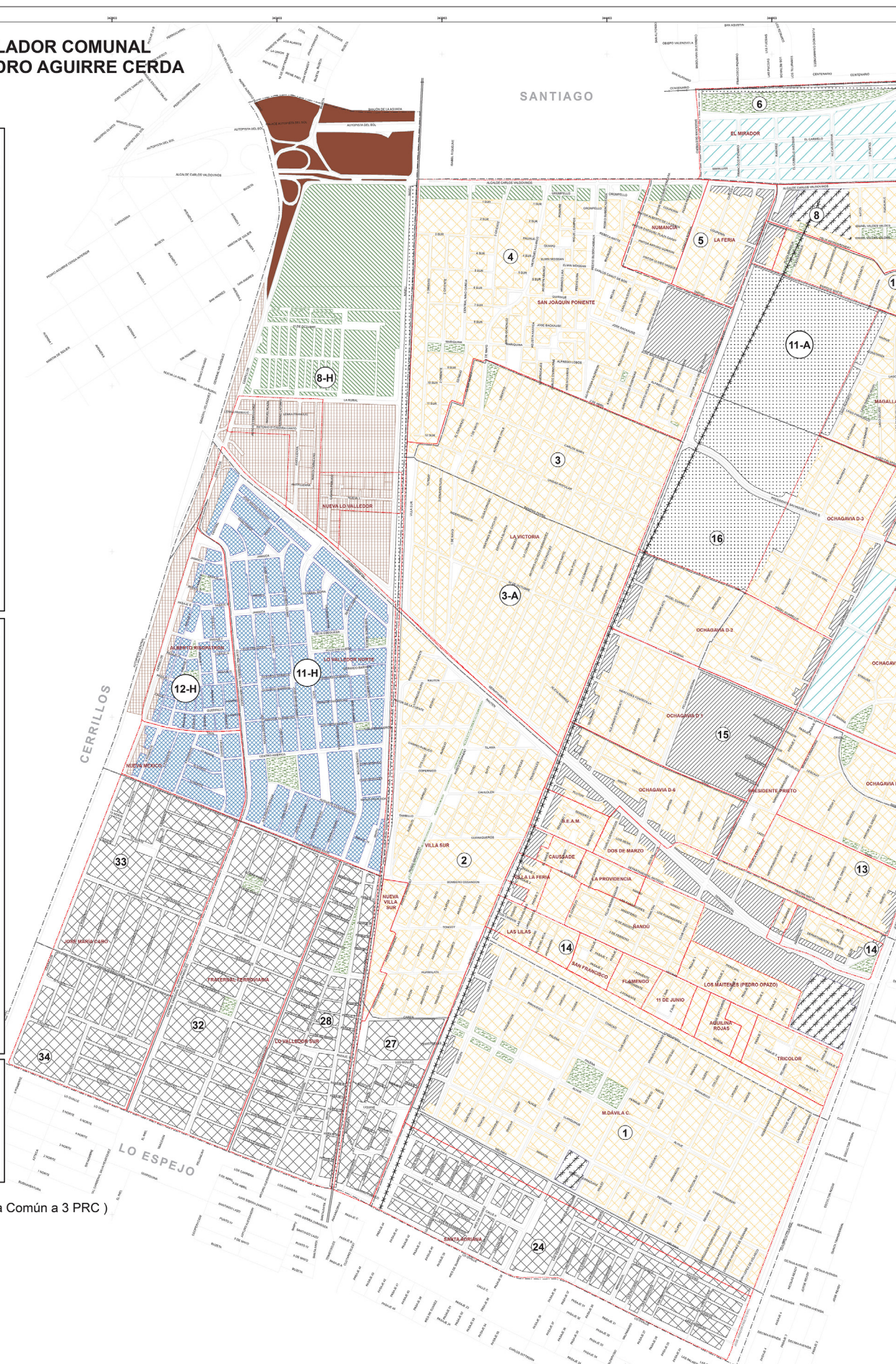
Fuente: DOP

Plan: PAC

Esala Cartográfica: SAF 2007

LEYENDA: Unidades Vecinales, Poblaciones, Línea Ferrea

0 50 100 200 300 400 Metros





4.2.3. PLAN REGULADOR

El carácter de la comuna, pese a contener sectores de industria menor, es residencial, tal como lo fue el de sus comunas origen, fundándose tanto en barrios urbanos planificados como en urbanizaciones espontáneas producto de tomas de terreno, como la histórica población La Victoria (1957).

Fruto de las variables mencionadas y de otras intervenciones de infraestructura como la construcción de la Panamericana y las autopistas urbanas, se producen fenómenos urbanos que configuran y determinan el estado actual de la comuna, a saber, la condición de relativo aislamiento respecto a la ciudad, pese a su posición privilegiada, y la dependencia de servicios de salud y educación especializados en otros territorios.

Producto de esfuerzos de las diversas administraciones, la comuna ha incrementado la complejidad de sus servicios hasta tener a la fecha un total de 4 consultorios, un centro de salud familiar y uno de salud mental, un Servicio de Atención Pública de Urgencia, un centro de salud odontológica, todos ellos dependientes del Servicio de Salud Metropolitano Central, 46 establecimientos educacionales, de los cuales 15 son municipales, 29 particular subvencionados y 2 corporativizados, 61 recintos deportivos que van desde multicanchas vecinales hasta un centro polideportivo municipal, entre otros.

La presencia de la Central de Abastecimiento Lo Valledor representa un factor potencial de fuerte influencia en la actividad de la comuna en el sector nor poniente, por la intensidad comercial propia de este tipo de comercio como por las externalidades positivas y negativas, sin embargo en la actualidad su configuración espacial responde más bien a un esquema de enclave.

4.2.4. ANÁLISIS URBANO

La comuna, con sus 9,7km² y 114,560 hab/ha, presenta una superficie completamente urbanizada, con piezas de tejido homogéneo, y zonas intersticiales libres o verdes que se muestran como potenciables desde el punto de vista del espacio comunal dentro del territorio. Las piezas de tejido homogéneo, en adelante zonas homogéneas, permiten una lectura clara del proceso de formación de la comuna y reflejan, al mismo tiempo, su principal determinante actual que es la fuerte segregación en barrios.

La comuna, en su calidad de comuna netamente urbana, presenta los tres niveles de conectividad superpuestos y entrelazados en un proceso urbano donde se reconoce el gran impacto que la política de vías concesionadas ha provocado, rompiendo la fluidez del tejido urbano.

De esta manera, se observan piezas homogéneas de grano pequeño, compuestas por vías locales y pasajes, correctamente conectadas por vías comunales, las que se enlazan a su vez con vías de conectividad metropolitana. Finalmente, la trama generada a partir de los elementos anteriores se ve recortada en los límites comunales por el paso de las carreteras concesionadas por los límites oriente, norte y poniente.

En términos de crecimiento, por tratarse de un territorio netamente urbano, no presenta áreas de expansión urbana ni ejes de crecimiento, por lo que se torna necesario el evaluar y contemplar potenciales zonas de densificación y/o rehabilitación urbana.

Respecto a áreas protegidas y con restricción de uso, PAC presenta dos elementos importantes en esta materia, a saber, la vía férrea, que corre de norte a sur atravesando el territorio comunal, y el Zanjón de la Aguada, que impacta a la comuna tangencialmente por el extremo norte. Ambos casos requerirían de un tratamiento especial de restricción o protección de infraestructuras en el instrumento normativo comunal.

En el primer caso, la vía férrea trae consigo externalidades negativas como ruido y riesgos de accidente pero también comporta una posible mejora en la conectividad comunal gracias al sistema de Metrotren. En el caso del Zanjón de la Aguada, la existencia de un proyecto de mejora por parte del Ministerio de Obras Públicas implica el control de las externalidades negativas y entregará a la comuna una nueva área recreativa.



Un factor desequilibrante en cuanto al nivel de desmembramiento comunal lo constituye la presencia de la vía férrea, cuyas características esenciales producen actualmente una división insalvable tanto espacial como funcionalmente.

Sin embargo, el potencial estratégico de la comuna por su ubicación respecto de las vías de nivel nacional que la circundan, le entregan la posibilidad de consolidar su posición como un centro de almacenaje y distribución de nivel regional, por cuanto es posible, mejorando la accesibilidad y delimitando las vías internas, ingresar fácilmente productos traídos tanto desde el puerto de San Antonio, por la Autopista del Sol, como aquellos provenientes del valle central y del sur, por la Autopista central.

Esta potencialidad se suma al rol residencial histórico de la comuna, que se muestra en este caso como una potencialidad para el abastecimiento de mano de obra para la maquinaria productiva que un sistema de abastecimiento requiere.

Finalmente, y visto lo anterior, la comuna tiene la potencialidad de transformarse en una comuna con sectores productivos fuertes, abastecidos de materias primas por los conductos nacionales, y con la posibilidad de generar iniciativas de valor agregado mediante el trabajo de sus habitantes, aprovechando los beneficios de las menores distancias entre hogares y fuentes laborales.

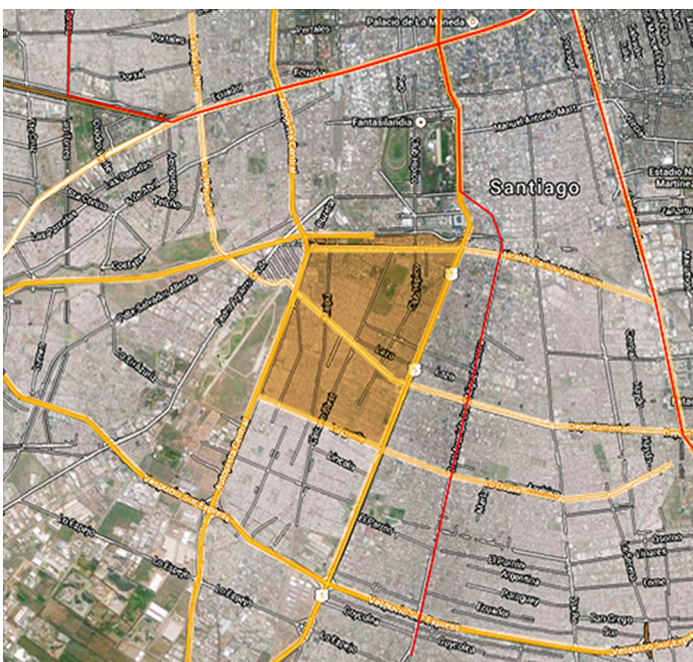
En cuanto a la ocupación espacial, la mayor parte de la comuna presenta un grano pequeño en baja altura (1 a 2 pisos), con las excepciones en las zonas industriales, deportivas o fuertemente comerciales y en algunos conjuntos de edificios de hasta 5 pisos. En cuanto a morfología de edificación, se observa una fuerte homogeneidad tanto en alturas como en su tipología de agrupamiento y ocupación de suelo.

4.2.5. VIALIDAD

La comuna de Pedro Aguirre Cerda es una pieza de tejido urbano con un gran potencial estratégico desde el punto de vista de la accesibilidad extra regional debido a que sus límites son precisamente vías estructurantes de nivel supracomunal, regional y nacional.

Como ejemplo, Av. José Joaquín Prieto forma parte del sistema de la actual Autopista Central (Av. Jorge Alessandri Rodríguez) y permite a la comuna relacionarse con el principal eje de conectividad nacional, así como acceso sur al Gran Santiago; por otra parte, Av. Padre Hurtado (ex Cerrillos) también es un eje de alta relevancia en el sistema metropolitano como un acceso alternativo de gran capacidad, conectándose a través de calle Exposición hasta la Estación Central y hacia el poniente con la Autopista del Sol, transportando parte importante de los viajes procedentes desde y dirigidos hacia las provincias de Melipilla y Talagante, así como a los sectores costeros de la provincia de San Antonio y la Región de O'Higgins.

En el contexto metropolitano, la comuna se conecta a través de la red vial existente, estructurando un sistema base del que participan Av. Salesianos, Departamental y Lo Ovalle en el sentido oriente-poniente y Av. Club Hípico, Central, Av. Clotario Blest y Maipú en el sentido norte-sur, conformando entre ellas una trama de relativa regularidad que abarca la totalidad del territorio comunal.



Conexión vial de la comuna (en rojo la red metropolitana)
Fuente: Elaboración propia



Vías estructurantes a nivel metropolitano
Fuente: Elaboración propia

4.2.6. ÁREAS VERDES

En base a los criterios de la CONAMA, “se consideran áreas verdes los espacios ocupados principalmente por árboles, arbustos o plantas y esos espacios pueden tener distintos usos, esparcimiento, recreación, ecología, protección, rehabilitación del entorno, paisajismo, etc.” Un diagnóstico de la SEREMI MINVU de la Región Metropolitana concluye que el 60% de las hectáreas indicadas como áreas verdes se encuentran abandonadas, se han transformado en sitios eriazos, baldíos o depósitos de basura. En el caso particular de Pedro Aguirre Cerda, cuenta con 1 m² de áreas verdes por habitante⁵, el Gran Santiago en promedio con 3,2 m² de áreas verdes por hbte. Sin embargo, la Organización Mundial de la Salud recomienda en promedio 9 m², y que su diseño deba contemplar la accesibilidad a pie de al menos 15 minutos desde las viviendas.

El Plan Regulador Metropolitana de Santiago (PRMS) indica la presencia de 3 grandes parques intercomunales e infraestructura deportiva: Zona Norte rivera del Zanjón de La Aguada, Parque la Feria y el Estadio Municipal.

En cuanto a la propuesta de proyecto del Plan Regulador Comunal, se plantea la existencia sólo de Áreas Especiales (zonas ZR para el caso del Plan Regulador Comunal).

Es importante mencionar que de acuerdo a la Dirección de Salud Comunal e información provista por estudio diagnóstico del COSAM del Municipio⁶ la comunidad evalúa una escasez de áreas verdes adecuadas, siendo la única que se reconoce como tal, el Parque Andrés Jarlán; con una superficie de 10.9 hectáreas y ubicado en Avda. Salesianos No 2701 este parque pertenece al Programa de Parques Urbanos Metropolitanos, caracterizándose por “poseer amplias avenidas y senderos cubiertos de maicillo, juegos infantiles, mini cancha de patinaje, escaños, basureros, baños públicos, bebederos, iluminación, etc”. Las otras plazas y áreas definidas como zonas de esparcimiento se presentan como inseguras, en mal estado y con infraestructura deficiente.

4.2.7. DEMOGRAFÍA

La Región Metropolitana de Santiago, de acuerdo al XVII Censo Nacional de Población y VI de Vivienda, realizado en el año 2002 por el INE, muestra que la región posee una población que asciende a 6.061.185 habitantes, representando el 40,1% de la población nacional, y con una densidad de 393,5 habitantes/km²., siendo la densidad más elevada del país. En tanto, la Provincia de Santiago concentra un 77,02% de la población total Regional.

En este contexto es posible destacar que la comuna de Pedro Aguirre Cerda se sitúa como una comuna eminentemente urbana y está contemplada dentro de las comunas más pobladas de la provincia, ya que, posee más de 100.000 habitantes.

A) EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

Para el período 1992- 2002 la comuna presenta una tasa de decrecimiento del 12,17%, PAC presenta una disminución considerable de población si se la compara con el contexto regional y provincial. Este decrecimiento se explica por la disminución de viviendas, que determina otro factor influyente en el decrecimiento: la migración de población desde la comuna hacia otras comunas de la región, sin percibirse una migración equivalente hacia la comuna. Los distritos que presentan un mayor decrecimiento son: Lo Valledor Norte, Estadio Yarur, Lo Valledor Sur y Navidad; en tanto, los distritos que poseen un menor decrecimiento son: La Feria y La Marina.

B) PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para el período comprendido entre 1990 y el año 2020, la comuna de Pedro Aguirre Cerda proyecta un decrecimiento cercano a los 90.000 habitantes al año 2020, este decrecimiento de la población muestra una disminución por año sostenida cercana a los mil habitantes menos por año.

Esto hace pensar que la comuna se mantiene con una población desde su origen como comuna, sin presentar mayores patrones de inmigración que le permita crecer a nivel comunal. Al analizar la información es posible reconocer que hacia 1990 la población estimada era del orden de los 128.549 habitantes, mientras para el año 2020 la comuna contaría con 37.142 habitantes tal como se precia en el gráfico número cuatro y la tabla número ocho.

5 PROYECTO

5.1. PROPUESTA

El proyecto se configura como una Renovación Urbana, lo que implica la regeneración y revalorización de un polígono previamente urbanizado, pero en estado de deterioro y envejecimiento. En términos urbanos, se respeta la trama vial existente y se plantea una reconversión interna de las manzanas seleccionadas, en pro de brindar mejores soluciones habitacionales además de nuevos espacios públicos, mejorando así sustancialmente las condiciones de habitabilidad de los usuarios existentes en la actualidad.

En base a esta premisa, se escoge Pedro Aguirre Cerda como comuna albergadora, principalmente por su posición estratégica y por su historia de gestación, que decanta en una realidad contemporánea cargada de cohesión social y un sistema de interacción vecinal propicio para albergar un proyecto de esta índole.

La propuesta pretende hacerse cargo de la realidad de declive que sufre la comuna en cuestión, buscando no sólo una renovación del barrio en términos físico-arquitectónicos, sino que abordando el problema desde un espectro pragmático y realista: por un lado es necesario dar respuesta eficiente a los pobladores ya existente, pero además se torna urgente el densificar la comuna de manera paulatina y planificada, evitando la especulación inmobiliaria y la consiguiente gentrificación del sector.

En términos prácticos, la meta es lograr duplicar -como mínimo- la densidad habitacional del área intervenida, incorporando nuevos usuarios jóvenes, pero integrando además al adulto mayor existente; así, se reorganizan los beneficiarios en función de sus necesidades en las diferentes tipologías habitacionales propuestas: casas y bloques.

Además, se incorpora equipamiento pertinente dentro del seccional, determinando un área de equipamiento cultural-educacional y otra de equipamiento comunitario deportivo, además de las áreas verdes en torno a los conjuntos habitacionales, entendiendo que son una plataforma fundamental para instaurar de manera óptima la vida en colectividad.

5.2. PLAN DE GESTIÓN

En términos logísticos, se plantea un modelo de gestión de carácter mixto, incorporando a todos los participantes de manera conjunta. Por un lado el agente Estado en su nivel central posee un rol protagónico y fundamental en la definición de políticas para el sector vivienda y en la asignación de recursos, mediante subsidios y créditos; por otro lado se contempla además la participación municipal, pues –como se ha mencionado con anterioridad- se busca densificar con nuevas viviendas, captando población externa. Finalmente, la organización de los propietarios residentes es vital, pues se plantea una compra y venta de terrenos, en pro de consolidar el proyecto en un terreno común. En términos sociales, el proyecto se logra al aunar las distintas comunidades, conjugando sus individualidades y anhelos en pro del resultado final (en cierto modo el modelo se podría sintetizar en “entregar el terreno a cambio de una solución habitacional integral”).

En definitiva, es necesaria la constitución de una sociedad mixta orientada al mejoramiento urbano y a la realización de proyectos específicos de renovación urbana, coordinando la labor junto a municipios y otras entidades públicas, en pro de un beneficio común.



5.3. EMPLAZAMIENTO

En base a las características de PAC y las potencialidades de ésta, se define una zona propicia para la intervención ubicada en el subcentro de equipamiento metropolitano, según información del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (círculo naranja en la imagen). En ésta se delimita un polígono (en color rojo) determinado por tres (3) escenarios pregnantes que enmarcan y determinan el proyecto, éstos son:

A) Parque André Jarlan, existencia del parque metropolitano de 10,9 hectáreas (perteneciente al programa de parques metropolitanos) que se configura como un centro de actividad recreacional y de esparcimiento a nivel comunal y metropolitano.

B) Franja de equipamiento comunal, determinado principalmente por la existencia de una Plaza Cívica (proyecto aún), un colegio y el Núcleo Ochagavía (Ex Hospital Ochagavía), próximo a convertirse en un centro logístico y empresarial con estándares de tecnología y calidad de vanguardia, polo de renovación a nivel comunal.

C) Piscina Municipal, polo de programa deportivo y recreacional a nivel comunal, asociado fuertemente a la vida vida barrial del sector.

En términos cuantitativos, el polígono se compone de 16,8 hectáreas y posee una densidad promedio de 200 hab/ha. Está delimitado por las calles: Av. Salesianos (norte), La Marina (sur), Club Hípico (oriente) y Félix Mendelssohn (poniente).

En términos urbanos, el lugar se posiciona adyacente a vías estructurantes de la comuna (Av. la Marina y Club Hípico), facilitando su inserción a la trama urbana de Santiago. Además posee conexión directa a la red vial metropolitana, pues Club hípico conecta directamente con la estación de metro Lo Vial.



PARQUE METROPOLITANO
ANDRÉ JARLAN

16,8 ha

NUCLEO OCHAGAVÍA

PISCINA
MUNICIPAL

CLUB HIPICO

CLUB HIPICO

AVENIDA LA MARINA

AUTOPISTA CENTRAL

DEPARTAMENTAL



ESTACION
LO VIAL



Vistas del polígono a intervenir y zonas aledañas.
Fuente: Elaboración propia

5.4. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN URBANOS

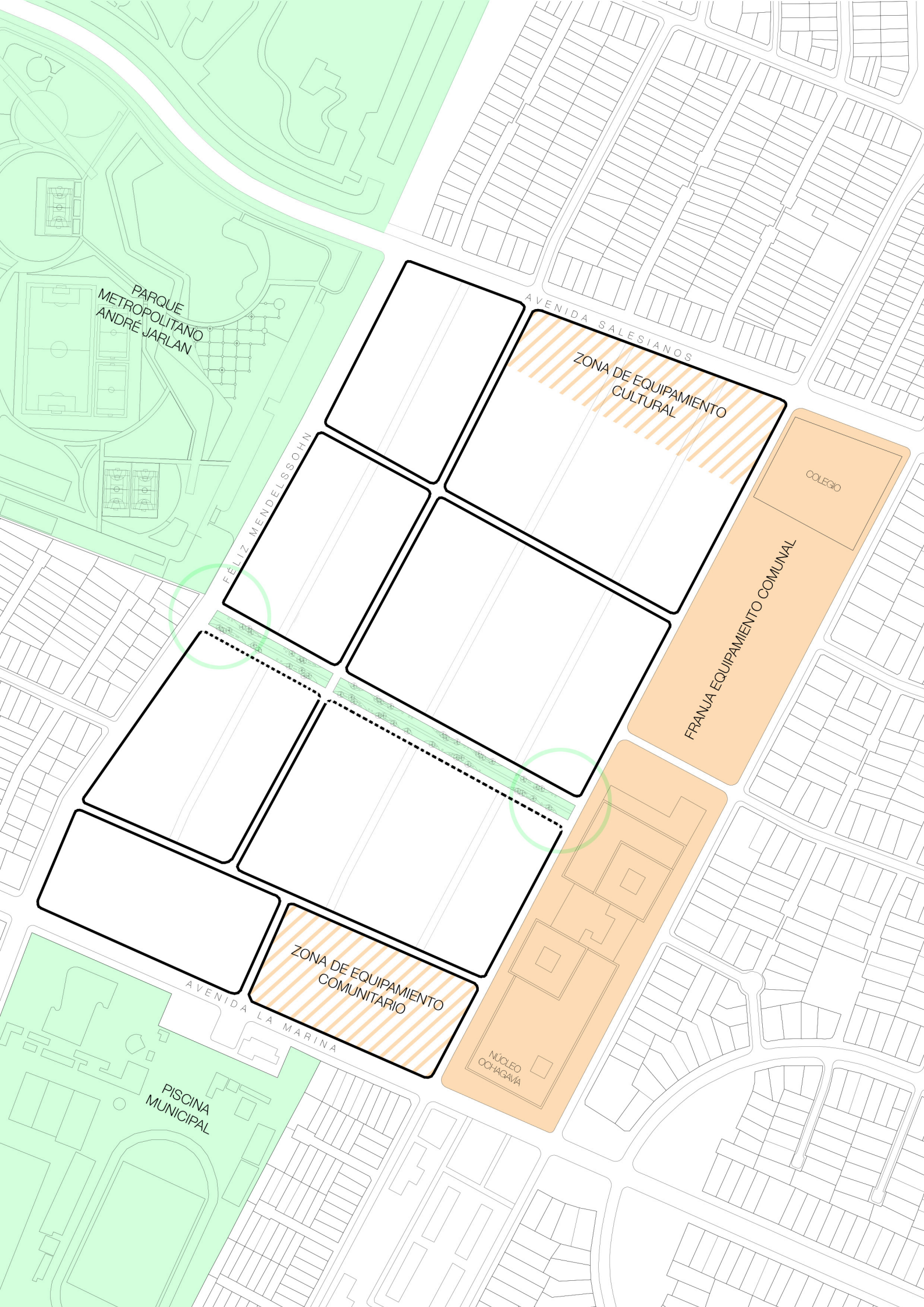
En terminos de concepción, el proyecto se plantea como una intervención prácticamente necesaria para la comuna, teniendo en cuenta que por su carácter urbano, NO posee zonas de expansión o terrenos disponibles. En este sentido, se plantean ciertos lineamientos base para definir un buen tratamiento a nivel urbano y de posicionamiento, respecto al contexto adyacente, para no impactar de manera negativa en la trama ya configurada. Estos son:

A) Respetar Trama Vial existente, aceptando la realidad y la actual configuración de calles (que conlleva además una separación entre lo público y lo privado), se toma la decisión de tomarla como elemento base, y a partir de ella renovar las manzanas seleccionadas.

B) Mejorar conexión de puntos de equipamiento a nivel comunal y metropolitano, principalmente entre el Parque André Jarlan y el Núcleo Ochagavía, para esto, se configura un traspaso verde cristalizado en un parque transversal.

C) Vías peatonales complementarias, se generan senderos para el peatón, los cuales responden de diferente manera variando los perfiles de calles. El ejemplo más significativo es la zona que se encuentra en contacto con el paño de equipamiento metropolitano (configurado por el Núcleo Ochagavía, la plaza cívica y el colegio), la cual se retrae generando una explanada pública y, en cierto modo, paño de mitigación entre la escala programática metropolitana y la zona habitacional de carácter residencial.

D) Incorporación de Equipamiento complementario, a modo de remate dentro del seccional se plantean dos zonas programáticas en directa relación con el contexto adyacente: la primera es de carácter educacional cultural, asociada al colegio existente; y la segunda de índole comunitaria y deportiva, ligándose al polo programático del Núcleo Ochagavía. Ambos puntos de programa, se configuran además como remates de las vías peatonales internas de la manzana, amarrando de manera compositiva la configuración morfológica del seccional.



PARQUE METROPOLITANO ANDRÉ JARLAN

FELIZ MENDELSSOHN

AVENIDA SALESIANOS

ZONA DE EQUIPAMIENTO CULTURAL

COLEGIO

FRANJA EQUIPAMIENTO COMUNAL

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

AVENIDA LA MARINA

PISCINA MUNICIPAL

NÚCLEO OCHAGAVA

5.5. PARTIDO GENERAL

El partido general del proyecto se basa en diferenciar las diferentes necesidades espaciales de cada familia, cristalizándolas en tipologías habitacionales que se agrupan de forma tal, que liberan el interior de la manzana, configurando vías peatonales y áreas verdes comunitarias.

En este contexto, se hace fundamental y -en base a los criterios de expuestos a lo largo de este documento- racionalizar el proceso de diseño y definir tipologías que simplifiquen la configuración de los inmuebles. Es así que se definen dos (2) topologías base de vivienda: Dúplex, por un lado, y vivienda simple (de un piso) por otro.

La diferente combinación de éstas tipologías, da paso a tres (3) modelos de agrupación que en su disposición en la manzana, definen la espacialidad interna de ésta:

- A)** Dúplex (vivienda pareada de 2 pisos)
- B)** Simple + simple + dúplex (Bloque de 4 pisos)
- C)** Simple + dúplex + dúplex (Bloque de 5 pisos)

El esquema general se obtiene con éstos 3 tipos de edificios que se disponen aumentando la altura de manera gradual, definiendo una transición desde el punto más bajo de dos niveles (color amarillo en el plano), relacionado con la escala barrial en la que se inserta, pasando por la intermedia de cuatro niveles (naranja) hasta llegar a los cinco pisos del punto más alto (rojo), en respuesta directa a la escala de equipamiento metropolitano que enfrenta. Así, se busca resguardar la interioridad del conjunto, instaurando un contexto más controlado, pero con cierto grado de permeabilidad.

En términos cuantitativos, se proyectan 1115 viviendas (cifra trabajada hasta la fecha, puede variar respecto al desarrollo final), dando una densidad habitacional de conjunto aproximada de 408 hab/ha, además de contemplar zonas de equipamiento complementario, tanto para los habitantes del seccional como para los veciones ajenos a éste. También se proyectan áreas verdes asociadas a los inmuebles, que sirven de plataforma para la interacción vecinal.



AVENIDA SALESIANOS

FÉLIZ MENDELSSOHN

Explanada para Fútbol

Plaza de Remate

AVENIDA LA MARINA

Equipamiento Cultural y Educativo (Plaza de la Cultura)

Área Verde Comunitaria

COLEGIO

Área Verde Comunitaria

Bioterapia Oliva

NUCLEO OCHAGAVIA

Equipamiento comunitario y deportivo

Área Verde Comunitaria

5.6. SUSTENTABILIDAD Y DISEÑO PASIVO

Para la definición de estrategias que promuevan el uso eficiente de recursos y estrategias pasivas, se plantea la incorporación de los “10 Principios de Sustentabilidad” promovidos por One Planet Living, los cuales abarcan no sólo un espectro físico sino que se despliegan a diferentes tópicos del diario vivir:

A) CERO CARBONO

En términos de eficiencia energética, se plantean medidas de carácter pasivo, trabajando las fachadas según su orientación. Además, se implementa la doble orientación de las viviendas, facilitando la captación solar y ventilación. Respecto a las medidas activas, se instaure la utilización de artefactos eléctricos eficientes, tanto en el exterior como en el interior.

B) CERO RESIDUOS

Para el control de residuos se promoverá la reducción, reutilización y reciclaje de residuos. Para la captación de desechos se plantea un punto limpio en cada conjunto, donde se selecciona la basura orgánica respecto del materiales, para luego ser tratada en un área de compostaje al interior de las áreas verdes comunitarias propuestas.

C) TRANSPORTE SUSTENTABLE

El proyecto se enlaza a la red vial existente, promoviendo la utilización del transporte público, por otro lado la utilización de la bicicleta se plantea como un hecho primordial, por tanto, ésta se considera en los perfiles de calles. Finalmente, se plantean una multiplicidad de vías peatonales condicionadas mediante arborización y pavimentos, para promover su uso eficiente.

D) MATERIALES SUSTENTABLES

Se fomenta la utilización de materiales locales y de la región, disminuyendo así la huella de carbono. Respecto a los espacios comunitarios exteriores, se plantea la utilización de materiales porosos y alveolares, propiciando la absorción de las aguas, evitando escorrentías superficiales, producto de la alta impermeabilización de los suelos.

E) ALIMENTOS LOCALES

Se considera en las dimensiones de los patios de las viviendas propuestas, la instauración de huertos para el beneficio de las familias

F) AGUA SUSTENTABLE

Se plantea la reducción del consumo de agua mediante la implementación de artefactos sanitarios de alta eficiencia, es decir, con control de tiempo para las duchas y los lavamanos, y eficiencia en sistemas de riego, en relación a las áreas verdes.

G) SUELO Y BIODIVERSIDAD

Se plantean núcleos verdes dentro del seccional, utilizando principalmente especies de la zona, a modo de “reforestar” y potenciar la masa vegetal ya existente.

H) CULTURA Y PATRIMONIO

Mediante la implementación de espacios colectivos y de interacción vecinal, se plantea el fomento de la cultura y relaciones sociales, brindando la plataforma física para que éstos se cohesionen como grupo humano.

I) EQUIDAD Y ECONOMIA LOCAL

El conjunto contempla zonas de equipamiento comercial, de carácter barrial en los cabezales de la tipología de mediana altura (4 pisos), potenciando el comercio de menor escala como bazares, panaderías, carnicerías, etc.

J) SALUD Y FELICIDAD

Respecto a este punto, cabe mencionar, que todos los tópicos antes mencionados se entrelazan en la búsqueda de instaurar y garantizar el bienestar de los beneficiarios. En términos físicos, se plantea la utilización de medidas pasivas y activas, para lograr un adecuado confort térmico, acústico y visual, además de la correcta ventilación y recambio de aire a través de ventilación cruzada.



BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

AUCA n°23 (1972), Revista de Arquitectura, Urbanismo, Construcción y Arte (AUCA), Santiago de Chile. 1972.

BRAVO, Luis, **MARTINEZ**, Carlos (1993), “Chile 50 años de vivienda social 1943-1993” Universidad de Valparaíso. 1993.

CORTÉS, Luis (1995), “La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar”. 1995.

ECHEVERRÍA, Felipe (2013), “Práctica Profesional. Área de Estudios | Condominios Sociales. Ministerio de Vivienda y Urbanismo”. Universidad de Chile. 2013.

ECHEVERRÍA, Felipe (2014), “Colectivos 1010 | 1020, Factores incidentes en la Calidad Perdurable”. Universidad de Chile. 2014.

HARAMOTO, Edwin (1984), “Vivienda Social, una hipótesis de acción” En Revista INVI n°44, Universidad de Chile. 2002.

HARAMOTO, Edwin (1987), “Modelo Interrelacionado de decisiones” En Revista INVI n°44, Universidad de Chile. 2002.

HARAMOTO, Edwin (1978), “Un sistema de información en vivienda. Una proposición preliminar” En Revista INVI n°44, Universidad de Chile. 2002.

HARAMOTO, Edwin (1999), “Notas sobre el diseño de la vivienda y de su entorno barrial y urbano” En Revista INVI n°44, Universidad de Chile. 2002.

HIDALGO, Rodrigo (2005), “La vivienda Social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX”. 2005.

MARTÍNEZ, P.J. y **FUENTES**, A.C. (2004), “Análisis de la Política Habitacional chilena y sus futuras orientaciones” Documento de trabajo n°4 INVI FAUUCH, 2004.

MINVU (2004) “Chile. Un siglo de Políticas en Vivienda y Barrio”. 2004.

MINVU (2013) “Cuadernos de Barrio. Orientaciones para la Prevención Situacional en Barrios”. 2013.

MINVU (2014) “Vivienda Social en Copropiedad. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales”. 2014.

QUIVY, Raymond, **VAN CARPEHOUDT**, Luc, “Manual de Investigación de Ciencias Sociales”.

PALMER, Montserrat, **GROSS**, Patricio y **ORTEGA**, Oscar (1985), “La vivienda chilena 1900-1950”. En: CA Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, nº41. 1985.

PRADO, Vanessa (2007), “Análisis de la actual Política habitacional chilena. Su origen, manutención e influencia en la producción de suelo urbano”. 2007.

RAPOSO, Alfonso (1999), “La vivienda Social de la CORVI. Un otro patrimonio” En Boletín INVI nº37. 1999.

RAPOSO, Alfonso (2001) “Espacios urbanos e ideología. El paradigma de la Corporación de la Vivienda en Arquitectura habitacional chilena” Universidad Central 2001.

VIGOUROUX, Orlando (2009), “Los edificios 1010 y 1020. Revitalización y mejoramiento del paisaje residencial”. Universidad San Sebastián. 2009.

MEMORIAS DE TÍTULO

DÍAZ, Kim (2015), “Liceo Polivalente Renca. Activador social y fomento de la educación Pública”. Universidad de Chile. 2015.

QIU, Ken (2014) “Observatorio Ecológico Morro Moreno”. Universidad de Chile. 2014

SITIOS WEB

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (www.minvu.cl)

Memoria Chilena (www.memoriachilena.cl)

Instituto de Ciencias Alejandro Lipschutz (www.lcal.cl)



Memoria de Título, realizada por el alumno Felipe Echeverría Oyarzún y apoyado por su profesor guía Juan Sabbagh Pisano, con el motivo de acceder al Título de Arquitecto, por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

Santiago de Chile, enero de 2016



Memoria de Título, realizada por el alumno Felipe Echeverría Oyarzún y apoyado por su profesor guía Juan Sabbagh Pisano, con el motivo de acceder al Título de Arquitecto, por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

2016